



云南城投置业股份有限公司

600239

2014 年年度报告

公司代码：600239

公司简称：云南城投

云南城投置业股份有限公司

2014 年年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	钟彬	因公	朱锦余

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司第七届董事会第二十二次会议审议，通过了《关于公司2014年度利润分配议案》，公司拟以2014年12月31日总股本823,429,184股为基数，向全体股东每10股送红股3股，每10股派发现金股利0.6元（含税），共计分配利润296,434,505.04元。该利润分配预案尚需提交公司2014年年度股东大会审议通过后方可实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	22
第六节	股份变动及股东情况.....	31
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节	公司治理.....	39
第九节	内部控制.....	42
第十节	财务报告.....	43
第十一节	备查文件目录.....	155

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
云南城投、上市公司、公司、本公司	指	云南城投置业股份有限公司
省城投集团、集团公司	指	公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司
报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、证券交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
会计师事务所、大华所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
安盛创享合伙企业	指	云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告“可能面对的风险”。

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	云南省昆明市民航路400号
公司注册地址的邮政编码	650200
公司办公地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
公司办公地址的邮政编码	650200
公司网址	http://www.ynctzy.com
电子信箱	ynctzy@163.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内，法定代表人由刘猛变更为许雷。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司前身云南红河光明股份有限公司，原主要经营业务为：啤酒、饮料、矿泉水、饲料、酱油、二氧化碳、塑料制品、涂料、建筑材料，印楝树的种植，印楝素的加工及印楝产品的销售，印楝技术培训和推广。2007 年，公司完成资产置换，现经营范围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。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

2007 年 5 月 17 日，云南省城市建设投资集团有限公司与云南红河光明股份有限公司第一大股东北京新光创业投资有限公司签署了《关于云南红河光明股份有限公司股份转让协议书》，股权转让后，云南省城市建设投资集团有限公司成为公司的第一大股东，至今未发生变化。

七、 其他有关资料

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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	3,947,471,664.29	2,961,636,245.31	33.29	354,451,122.95
归属于上市公司股东的净利润	440,736,573.71	319,860,656.11	37.79	218,246,749.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	169,314,749.35	71,641,995.72	136.33	-80,890,498.57
经营活动产生的现金流量净额	-2,566,711,173.14	-1,730,474,566.21	-48.32	-1,804,616,269.20
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	4,030,615,918.74	3,798,988,173.96	6.10	3,575,532,574.97
总资产	33,478,043,707.37	24,181,437,575.86	38.45	22,226,195,615.51

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.54	0.39	38.46	0.27
稀释每股收益(元/股)	0.54	0.39	38.46	0.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.21	0.09	133.33	-0.1
加权平均净资产收益率(%)	11.12	8.64	增加2.48个百分点	6.27
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.27	1.93	增加2.34个百分点	-2.32

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

公司近三年营业收入、基本每股收益持续增长，主要原因是公司开发的楼盘陆续竣工交房并结转收入，2013年“融城金阶”、“融城优郡”竣工交房；2014年“融城昆明湖”“雨林澜山”分期竣工并陆续交房，环湖东路项目与政府结算产生的土地一级开发收益。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014年金额	附注(如适用)	2013年金额	2012年金额
非流动资产处置损益	-91,840.32		375,475.35	11,818.67
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,010,585.00			300,000,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	125,292,816.77	公司债权投资收益	5,603,084.10	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-12,367,822.60	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,471,364.89			439,612.80
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-24,304,137.94		-7,669,636.88	-8,357,398.26
其他符合非经常性损益定义的损益项目	211,001,623.51	股权处置收益	339,526,768.78	102,095,624.79
少数股东权益影响额	-20,999,974.89		-456,313.54	3,269,786.69
所得税影响额	-26,958,612.66		-76,792,894.82	-98,322,196.49
合计	271,421,824.36		248,218,660.39	299,137,248.20

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(一) 宏观经济形势

2014 年，国内生产总值 63.6 万亿元，较上年增长 7.4%，增速滑落至 1990 年以来的新低，国内经济下行压力持续加大，我国经济发展进入新常态。

经济增速放缓，房地产市场整体回落，2014 年，房地产开发投资 9.5 万亿元，较上年增长 10.5%，其中住宅投资增长 9.2%。房屋的新开工面积下降 10.7%，商品房销售面积、销售额分别下降 7.6% 及 6.3%，房地产市场整体规模呈现高位回落的态势。

中央经济工作会议部署 2015 年五大主要经济工作任务，其中之一是努力保持经济稳定增长，在“稳增长”的框架下，房地产行业在整个国民经济中的支柱性地位不会改变。

(二) 2014 年经营回顾

在房地产市场整体回落的行情下，2014 年度，经过全体员工共同努力，公司持续保持良好的发展态势，顺利完成各项经营目标任务，在内部管理、团队建设、开发运营水平等多方面均明显提升。

1、经营目标任务完成情况

(1) 收入及利润完成情况：公司全年实现营业总收入 39.47 亿元，比上年增长 33.29%，实现利润总额 7.20 亿元，比上年增长 15%。收入利润结构进一步改善，收入利润均小幅超额完成目标。

(2) 销售完成情况：公司全年实现销售合同额 46.8 亿元，销售收入指标在云南开发商同业中排位上升至第三名。

(3) 投资及项目储备情况：2014 年公司完成各类投资 88.9 亿元，目前公司参控股项目总计 28 个，规划用地规模近 2.43 万亩，其中已取得土地证面积 1.72 万亩，规划总建筑面积约 1180 万平方米。公司自主开发项目 19 个，已基本取得或控制用地规模约 6387 亩，规划开发总建筑面积约 772 万平方米。

2、重大项目进展情况

(1) 环湖东路沿线土地一级开发项目：公司就环湖东路土地一级开发项目与昆明市政府达成一揽子解决方案，签订《环湖东路沿线土地一级开发解除协议》，随着该项目的解决，公司的财务状况将得到改善，资金压力得到一定的缓解。

(2) 土地一级开发项目：盘龙区中上坝项目（绕城以南）、关坡二期、优郡二期、兰州徐家湾等大部分一级开发项目已进入土地一级开发的最后工作阶段，预计 2015 年可陆续拿地。

(3) 旅游地产项目：公司“梦云南”品牌系列旗下的大理海东方、玉溪太阳山、安宁温泉山谷、版纳雨林澜山四大旅游地产项目在前期推盘基础上，对后期产品系列及环境配套品质进行了提升优化，品牌效应逐步体现。经过内外部资源整合，推出梦云南连锁分时度假平台，提高了公司品牌及业界影响力，目前，分时度假会员客户达到 600 人，客户满意度达到 95%。

(4) 城市住宅综合体项目：融城金阶、融城优郡、融城昆明湖等融城系列项目，2014 年均实现盈利，尤其是昆明湖的水岸商业部分，当年开盘销售率 65%。

3、开发运营管理水平全面提升

随着公司经营规模快速扩大，公司在一方面抓业绩提升的同时，另一方面着力提升开发运营管理水平，使公司尽快走上专业化、规范化、系统化、品牌化的轨道。

(1) 项目品质大大提升，昆明湖项目荣获 2014 年房交会“老百姓最喜爱楼盘奖”，雨林澜山、太阳山、海东方以良好的品质形象成为当地品牌地标。公司还荣获了“2014 云南地产责任大典唯一特别荣誉奖”。

(2) 流程权限体系、运营管理体系、内控管理体系、成本控制体系、品质管理体系等五大体系全面实施，提高了规范化运作水平。

(3) 积极推动品牌建设：从品牌策划、形象标识系统建立、宣传推广各类营销活动、客户关系维护等方面全面推动品牌建设。公司“融城”和“梦云南”两大品牌的知名度和关注度逐步提高。通过开展持续不断、丰富多彩的业主活动，云客会渐入佳境。

(4) 工程管理水平持续上台阶：工程质量、现场管理、成本控制取得明显进步，工程质量优良率达到 100%，工程现场管理已基本达到同业中等优秀水平，成本大纲控制良好。

(5) 物业公司调整经营管理团队：物业公司调整加强经营管理团队，建立了统一管控体系，增强了激励机制，围绕物业服务水平提升开展了一系列工作。

(三) 2015 年经营计划

2015 年，公司将进一步提升内部管控水平及全员执行力，聚焦并努力完成任务目标。

- 2015 年，公司经营目标为营业总收入 43 亿元，投资 100 亿元。
- 公司仍将以盘活存量资产为重点，提高销售速度，并谨慎控制增量投资，合理调整项目储备结构。
- 加强“融城”及“梦云南”两大品牌的推广力度，强化销售执行管理及营销费用管理，提高费效比。进一步推动“梦云南”分时度假平台平稳运行，并以此为基础，推出系列特色增值服务活动，做好“云客会”与“梦云南”分时度假两大平台的联动，提高客户满意度。
- 进一步优化流程权限体系、深化运营管理体系、细化内控管理体系、强化成本控制体系、熟化品质管理体系。
- 适应经济发展新常态，积极推进战略探索。在“一带一路”国家战略以及云南要建成面向南亚、东南亚辐射中心的契机下，云南正从边缘地区和末梢变为开放前沿，公司将深入研究以大湄公河旅游地产项目为突破口，面向南亚、东南亚国际化投资布局。

(一) 主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,947,471,664.29	2,961,636,245.31	33.29
营业成本	2,373,481,963.25	1,989,981,926.70	19.27
销售费用	114,105,564.39	93,425,808.99	22.13
管理费用	165,671,926.96	170,205,913.74	-2.66
财务费用	433,962,686.62	165,676,482.85	161.93
经营活动产生的现金流量净额	-2,566,711,173.14	-1,730,474,566.21	-48.32
投资活动产生的现金流量净额	-1,403,490,732.33	-911,461,533.46	-53.98
筹资活动产生的现金流量净额	6,130,457,189.30	-156,222,141.35	不适用

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司“融城昆明湖”、“雨林澜山”已分期竣工并陆续交房，“融城金阶”、“融城优郡”“鼎云国际”持续销售，环湖东路项目与政府结算产生的土地一级开发收益，公司营业收入较上年继续保持良好的增长。

(2) 主要销售客户的情况

本年公司前五名客户收入总额 1,011,563,224.28 元，占本年全部营业收入总额的 25.63%。

3 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产销售成本	2,100,931,656.23	88.52	1,897,088,626.54	95.33	10.75	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
住宅	住宅销售成本	1,076,734,474.46	45.37	1,262,555,116.29	63.45	-14.72	
办公楼	办公楼销售成本	285,280,377.96	12.02	469,860,727.59	23.61	-39.28	
商铺	商铺销售成本	473,129,730.63	19.93	78,465,293.14	3.94	502.98	
车位	车位销售成本	241,253,792.23	10.16	75,987,403.94	3.82	217.49	
物业服务	物业管理成本	24,533,280.95	1.03	10,220,085.58	0.51	140.05	

(2) 主要供应商情况

本期公司前五名供应商采购金额 3,901,405,506.58 元，占年度采购总额的比例为 52.46%。

4 费用

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
销售费用	114,105,564.39	93,425,808.99	22.13	本期销售规模扩大，广告费、销售代理费增加
管理费用	165,671,926.96	170,205,913.74	-2.66	本期费用得到有效控制
财务费用	433,962,686.62	165,676,482.85	161.93	竣工项目增加，非资本化利息增加。

5 现金流

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额	上年金额	变动幅度 (%)	变动原因分析
经营活动产生的现金流量净额	-2,566,711,173.14	-1,730,474,566.21	-48.32	本期项目建设投资较上年同期增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,403,490,732.33	-911,461,533.46	-53.98	本期项目转让业务较上年同期减少
筹资活动产生的现金流量净额	6,130,457,189.30	-156,222,141.35	不适用	本期借款高于上年

6 其他

(1) 发展战略和经营计划进展说明

(一) 战略执行回顾

十二五期间，公司资产规模快速扩张，发展迅速，已拥有三十多家参控股公司，成长速度超过行业平均发展水平。

公司业务区域已拓展至成都、重庆、西安、北京等西南中心城市和一线城市，实现了从“立足昆明、布局云南”到“以云南为中心向西南和全国扩展”的区域发展战略。2014 年公司位列云南房企销售金额前 3 强，实现了十二五规划的“成为西南区域具有全面影响力与战略主导地位的房地产综合运营商”的战略定位。

从业务板块来看，一级开发项目增长较快并逐步进入拿地阶段，环湖东路项目也得以顺利解决。公司着力打造的“融城”系列城市住宅综合体，其品牌已被市场接受，逐步实现可复制化经营，模式趋于成熟。公司已经积累了丰富的旅游地产资源，“梦云南”旅游地产品牌效应逐步体现，分时度假体系已经建立。物业管理与服务业务板块的规模快速增加，其经营管理团队得到强化，围绕物业服务水平提升开展了系列基础性工作。总体看来，业务定位发生积极变化，十二五期间作为培育业务的旅游地产业务已与城市住宅综合体业务并驾齐驱，成长为新的核心主业，且旅游地产资源质量高，待开发土地丰富，发展潜力巨大，成为公司的核心优势之一。

虽然公司总资产规模迅速扩张，实现了战略定位，但收入、利润等指标仍不理想，同时在当前市场行情下，房地产企业销售速度普遍降低，存货增加，市场压力加大，因此，2015 年公司将把去存货作为核心任务，以销售和利润为目标，倒排开发计划，落实目标责任。

(二) 经营计划进展说明

报告期，公司实现营业总收入 39.47 亿元，较上年增长 33.29%；实现归属母公司的净利润 4.41 亿元，较去年增长 37.79%。2014 年，公司实际完成项目投资 88.92 亿元，完成股权投资 3.85 亿元。三项费用 7.14 亿元，有效控制在年初费用计划范围之内，费用控制较好。公司资产总额 334.78 亿元，较去年增长 38.45%；归属于母公司的所有者权益 40.31 亿元，较去年增长 6.10%。

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业收入	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23	36.07	15.80	10.75	增加 2.92 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
住宅	1,224,140,389.99	1,076,734,474.46	12.04	-33.12	-14.72	减少 18.98 个百分点
办公楼	542,117,951.65	285,280,377.96	47.38	-21.68	-39.28	增加 15.26 个百分点
商铺	809,675,234.11	473,129,730.63	41.57	427.90	502.98	减少 7.27 个百分点
车位	275,639,324.00	241,253,792.23	12.47	165.59	217.49	减少 14.31 个百分点
一级开发收入	409,764,487.70		100	720.84		增加 100.00 个百分点
物业服务	25,026,173.60	24,533,280.95	1.97	200.93	140.05	增加 24.86 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

(1) 本报告期,公司原在售楼盘“融城金阶”、“融城优郡”“鼎云国际”持续销售,“融城昆明湖”“雨林澜山”已分期竣工并陆续交房,本期房地产收入较上年持续增长。

(2) 本报告期,销售结构较上年同期有所差异,本期商铺销售比重高于上年同期。

(3) 本报告期,随着开发项目竣工交房增加,物业服务收入也有较大幅度的上升。

(4) 本报告期,环湖东路项目与政府结算产生的土地一级开发收益。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
昆明地区	2,901,840,031.88	24.74
大理地区	118,239,831.68	-71.49
成都地区	184,757,042.49	90.73
版纳地区	81,526,655.00	
合计	3,286,363,561.05	15.80

主营业务分地区情况的说明

(1) 本报告期,公司昆明地区“融城昆明湖”已分期竣工并陆续交房,“融城金阶”、“融城优郡”等项目持续销售,环湖东路沿线土地一级开发项目结算确认收益,销售收入较上年增长;

(2) 本报告期,公司大理地区“河顺古道”项目进入尾盘销售、“海东方”项目二期尚未竣工,销售收入较上年减少;

(3) 本报告期,公司对成都地区“鼎云国际”项目加大销售力度,销售收入较上年增长;

(4) 本报告期,版纳地区“雨林澜山”项目一期竣工交房,预收房款结转收入。

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	3,843,006,172.71	11.48	1,679,300,888.88	6.94	128.85	
应收账款	2,842,098,511.73	8.49	171,848,267.90	0.71	1,553.84	
应收利息	169,639,281.08	0.51	15,699,369.44	0.06	980.55	
存货	21,063,510,075.48	62.92	13,627,080,829.75	56.35	54.57	

其他流动资产	98,535,206.05	0.29	4,463,095,615.29	18.46	-97.79
长期应收款	2,994,556,952.46	8.94	2,091,257,137.13	8.65	43.19
长期待摊费用	183,326,024.82	0.55	25,927,967.91	0.11	607.06
递延所得税资产	135,348,911.68	0.40	66,512,545.90	0.28	103.49
短期借款	320,000,000.00	0.96	157,000,000.00	0.65	103.82
预收款项	1,084,368,435.14	3.24	529,268,853.13	2.19	104.88
应交税费	558,651,004.38	1.67	338,523,135.66	1.4	65.03
应付股利	21,058,082.24	0.06			100.00
长期借款	14,710,470,000.00	43.94	7,582,400,000.00	31.36	95.88

货币资金：本期公司融资及售房收入所致；

应收账款：本期依据公司与昆明市土地矿产储备中心签订的《环湖东路沿线土地一级开发解除协议》将环湖东路沿线土地一级开发项目已结算尚未收回的投资成本确认为应收账款；

应收利息：本期公司债权投资应收未收利息增加；

存货：本期项目建设投资及土地储备投资增加所致；

其他流动资产：本期公司与昆明市土地矿产储备中心签订《环湖东路沿线土地一级开发解除协议》，收回大部分环湖东路沿线土地一级开发项目投资成本，同时将尚未返还的投资成本确认为应收账款；

长期应收款：本期对联营企业提供的债权投资增加；

长期待摊费用：本期长期融资增加，待摊费用在融资期限内摊销所致；

递延所得税资产：本期公司内部未实现的利润、可抵扣亏损、房地产预售收入计算的预计利润等形成可抵扣暂时性差异较年初增加；

短期借款：本期公司短期融资增加；

预收款项：本期取得预售证的项目销售高于上年同期；

应交税费：本期营业收入及利润增加，应交流转税及所得税相应增加；

应付股利：本期控股子公司分配股利，暂未付少数股东的股利；

长期借款：本期公司长期融资增加。

(四) 核心竞争力分析

公司将充分利用自身融资、土地获取与项目来源上的优势，通过市场化运作，形成具有自身特色的核心竞争力，使企业价值最大化。公司核心竞争力主要体现为以下几个方面：

丰富的旅游地产资源布局：十二五期间，公司已完成云南主要城市和全国多个旅游目的地城市的旅游资源布局，为十三五战略的实施奠定坚实的基础。

集团相关产业资源支持：集团公司所持有的旅游景区、酒店、医疗、水务、教育、金融等产业资源，对公司主营业务的开展具有很强的业务协同性，同时，可为公司产业升级转型提供有力保障。

较强的融资能力：作为一家国有上市房企，公司在股权融资还是债务融资方面，都具有一定的优势，拥有多渠道的融资方式，为公司的稳步发展提供良好的资金支持。

得天独厚的区位优势：结合“一带一路”的国家战略，云南的定位是“发挥云南区位优势，推进与周边国家的国际运输通道建设，打造大湄公河次区域经济合作新高地，建设成为面向南亚、东南亚的辐射中心。”云南是“一带一路”面向南亚、东南亚的辐射中心，同时云南也是全国第二大旅游目的地，具有充分的市场基础，有利于发展旅游地产及相关业务。公司将结合国家统一战略部署，密切关注云南发展态势，为公司核心业务发展创造更多的机会。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

2014年，公司对外投资总计4.805亿元，其中股权收购投资3.68亿元，债权收购投资1.13亿元；对外投资较上年度同比减少16.29%，2014年，公司按照努力去存量、谨慎控制增量的指导思想，控制了对外投资规模。

序号	项目	收购股比	收购后股比	股权投资合同总额（万元）	备注
1	北京市房开创意港投资有限公司	25%	25%	250.00	新设
2	云南城投海东投资开发有限公司	55%	100%	25176.12	
3	成都民生喜神投资有限公司	28%	48%	2866.00	

4	青岛蔚蓝天地置业有限公司	49%	49%	3920.00	新设
5	昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	20%	80%	4550.00	
合计				36762.12	

2、募集资金使用情况**(1) 募集资金总体使用情况** 适用 不适用**(2) 募集资金承诺项目情况** 适用 不适用**(3) 募集资金变更项目情况** 适用 不适用

3、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司的经营情况和业绩

单位：元 币种：人民币

公司名称	注册资本	所处行业	主要产品或服务	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润	备注
云南城投置地有限公司	50,000,000.00	房地产开发	商品房	2,787,349,772.90	55,513,635.89	15,098,667.00	4,625,729.47	4,031,236.56	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	150,000,000.00	房地产开发	城中村改造	2,625,498,785.89	405,051,260.29		-15,203.18	-11,402.39	
昆明城海房地产开发有限公司	100,000,000.00	房地产开发	商品房	2,459,648,890.24	258,156,192.90	759,448,753.56	91,555,358.28	72,785,651.33	
云南城投龙江房地产开发有限公司	260,000,000.00	房地产开发	商品房	6,163,320,688.69	730,050,087.96	1,152,456,161.00	239,365,101.89	156,410,612.75	本期交房结转收入
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	3,120,000,000.00	投资	商品房、投资收益	5,530,811,282.65	3,727,295,743.16	455,378,566.58	273,761,961.33	275,340,829.97	

(2) 单个控股子公司的净利润对公司净利润影响达 10%以上的

单位：元 币种：人民币

单位	营业收入	营业利润	净利润
昆明城海房地产开发有限公司	759,448,753.56	91,555,358.28	72,785,651.33
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	455,378,566.58	273,761,961.33	275,340,829.97
云南城投龙江房地产开发有限公司	1,152,456,161.00	239,365,101.89	156,410,612.75

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

单位：元 币种：人民币

单位	本期净利润	上期净利润	变动幅度	变动比例(%)
昆明城海房地产开发有限公司	72,785,651.33	119,906,770.21	-47,121,118.88	-39.30
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	24,334,230.84	142,433,949.34	-118,099,718.50	-82.92
云南城投龙江房地产开发有限公司	156,410,612.75	-1,360,524.79	157,771,137.54	不适用
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	275,340,829.97	6,989,461.13	268,351,368.84	3,839.37

(4) 主要参股公司

单位：元 币种：人民币

被投资参股公司	本企业持股比例(%)	总资产	净资产	营业收入	净利润
云南城投华商之家投资开发有限公司	40	4,211,476,329.27	336,040,894.32	804,680,072.47	101,647,550.23
云南招商城投房地产有限公司	40	1,894,858,159.08	-57,259,581.17		-40,811,673.54
云南华侨城实业有限公司	30	2,195,255,012.27	894,956,428.72	50,396,991.43	-110,029,446.01
云南中海城投房地产开发有限公司	35	1,623,726,526.30	-9,471,633.84		-14,712,296.67
云南万科城投房地产公司	49	10,870,382.73	10,904,231.62		241,178.19
成都民生喜神投资有限公司	48	862,628,994.56	7,432,862.39	23,273.63	-1,298,049.40
青岛蔚蓝天地置业有限公司	49	285,656,996.70	79,656,996.70		213,986.70

4、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
融城优郡	233,349	一期已竣工	20,476.31	138,346.31	16,086.00
融城金阶	208,882	已竣工	37,197.86	225,560.86	19,264.00
融城昆明湖	1,112,813	一期已竣工	156,128.67	448,354.67	16,537.00
融城晋熙大厦	33,766	筹建	10,542.85	13,542.85	
融城云谷	86,482	在建	7,594.72	26,171.72	
融城东海	52,161	在建	13,067.75	19,597.75	
鼎云国际	96,323	已竣工	1,822.83	78,965.83	
滨江春城一期	81,548	在建	31,822.58	61,355.58	
茶马花街	16,081	筹建	2,380.52	7,596.52	
星海半岛	469,482	筹建	193,746.00	202,074.00	
温泉山谷	204,003	在建	32,795.47	94,395.47	8,671.00
雨林澜山	245,700	一期已竣工	20,844.35	66,671.35	
海东方	415,524	在建	13,619.45	108,170.45	
君悦黄金海岸	159,097	在建	19,737.50	82,140.50	8,282.00
秦汉新城	200,000	筹建	16,420.00	26,518.00	
中坝城中村改造项目(绕城以南)	199,400	在建	91,377.71	197,227.71	
中坝城中村改造项目(绕城以北)	260,200			1,000.00	
上坝城中村改造项目(绕城以南)	125,000	在建	74,586.27	142,402.27	
上坝城中村改造项目(绕城以北)	124,500				
关坡二期项目(一级)	289,815	在建	95,715.85	279,399.85	
黄河春城(一级)	287,400	在建	49,335.65	90,360.65	
合计	4,901,526	/	889,212.34	2,309,852.34	/
非募集资金项目情况说明					

(六) 公司控制的特殊目的主体情况

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

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

全国经济增速放缓,房地产市场整体规模高位回落,但政策环境较往年相对宽松,中央、地方两级政府在“市场化”为主导的思路下,房地产市场逐渐回归自身调节机制。

受宏观经济下行、投资增长乏力等影响,云南省经济增速为 8.1%,为 2008 年以来最低,但仍高于全国平均水平,房地产投资与销售数据均小幅增长。2014 年,昆明市商品房新增经批准的预售许可总面积为 1802 万平方米,同比上涨 11.58%;成交面积为 1173 万平方米,同比上涨 4.95%;成交均价 8178 元/平方米,同比下跌 2.1%,成交金额 959 亿元,同比上涨 3%。从上述销售情况来看,预售面积、成交面积增加,而成交均价下降,反映出“以价换量”市场局面,整体市场状况持续振荡。

2015 年，宏观经济下行压力还在加大，政府已经下调经济增长预期，经济发展进入新常态。依据 2014 年政府工作报告，降低社会融资成本、加快培育消费增长点，推进新型城镇化、加大棚户区改造等释放的政策信号，以及“一带一路”的政策契机，对于房地产行业和房地产企业还是有一定机会。2015 年一季度末，中国人民银行联合住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会发文下调二套房个贷首付比例，同日财政部也发文放宽转让二套房营业税免征期限，新政下发，对于房地产市场是重大利好，市场有逐步稳定趋势，但公司还需谨慎乐观看待市场变化。

在当前经济增速放缓，房地产市场调整的新经济环境下，传统上单纯依靠规模扩张的发展模式难以为继，如何破旧出新，主动融合，必须找到新的盈利点和增长模式。由此，综合分析，新常态下经济增长需要四大动力：一是消费升级，消费模式由“衣食”到“住行”再到“康乐”转变，房地产与“行康乐”的融合将成为提升盈利的重要支撑，老龄化催生的“银发经济”可望成为新的重要增长领域。二是城镇化，从目前的城镇化进程来看，中国至少还有 10-15 年左右城市化发展期，房地产行业仍有着较大的发展空间。三是产业升级与战略性新兴产业，以互联网经济为代表的新技术革命席卷包括房地产业在内的各行各业，互联网正开始改变着房地产行业价值链各个环节。四是互联互通国际化，“一带一路”与互联互通将带来众多产业发展机会，带来新的发展空间。政策环境、经济环境的支持使房地产企业“走出去”的条件日益成熟，拓展国际房地产市场蓝海的时机已经到来。

公司项目所在地，除云南本省外，还有成都、西安、兰州、青岛、北京等其他区域中心城市，这些区域城市蕴藏着一定的发展空间，且市场风险相对较小。2015 年，是十二五的最后一年，十三五规划即将开启，公司升级转型成为共识，地产综合化、服务化趋势明显。

(二) 公司发展战略

十二五期间，公司已基本完成战略规划当初设定的调整、巩固和差异化扩张三个阶段，产品体系、商业模式、收入水平、融资能力大幅提升。在目前房地产行情整体下滑的背景下，公司有信心、有条件、有能力逆势扩张，进入一个全新的高度。

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

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

(三) 经营计划

2015 年公司全年计划实现收入 43 亿元，计划投资 100 亿元。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将加强资金统筹规划，结合项目开发进度、销售资金回笼、项目发展情况，合理安排项目资金投入。资金来源主要为销售回款以及多方式取得融资。未来主要资金支出为项目开发投入、归还借款等

(五) 可能面对的风险

2014 年公司取得的经营业绩显著，但经营管理中也还存在一些问题和有待提升的方面。如，应加强储备短期快周转的优质利润项目，优化项目投资结构；公司规模快速扩张，开发管理能力、专业和职业化水平还有提升空间。

2015 年一季度起，行业再一次迎来了政策适度宽松的契机，但经济下行压力加大，库存高企、市场信心不足的情况依然存在，整体市场情况不容乐观，传统开发模式备受挑战，商业模式、资产结构等方面的转型已迫在眉睫。

公司在谋发展和控风险的双重压力下，首先，着力于盘活存量资产，去存货，提高销售速度；第二，新常态下，一方面抓住行业机遇，甄选优质项目，另一方面谋求企业转型，公司将保持乐观与谨慎的态度，把握好自身资源优势，拓展机会项目，有保有压的加快现有项目开发进度，以实现公司跨越式增长。第三，依托公司核心资源优势，积极推进公司产业升级转型。

(六) 其他

1、公司项目情况

(1) 土地一级开发项目

序号	业务板块	开发主体	权益比例	项目名称	区域（位置）	规划土地面积(亩)	计划总投资(万元)	当前状态
1	土地一级开发	昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	95%	关坡二期项目	云南省昆明市民航路	287	289815	在建
2	土地一级开发	昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	100%	上坝城中村改造项目（绕城以南）	云南省昆明市北部山水新城	169	125000	在建
3	土地一级开发	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	75%	中坝城中村改造项目（绕城以南）	云南省昆明市北部山水新城	131	199400	在建
4	土地一级开发	昆明云城尊龙房地产开发有限责任公司	74%	融城优郡二期	云南省昆明市西园路与气象路交汇处	37	64185	在建
5	土地一级开发	兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	60%	黄河春城	甘肃省兰州市黄河北岸北滨河中路	470	287400	在建
合计						1094	965800	

(2) 房地产二级开发项目——自主开发

序号	业务板块	开发主体	用途	权益比例	项目名称	区域（位置）	已获取土地面积(亩)	规划总建筑面积(m ²)	计划总投资(万元)	当前状态
1	城市住宅综合体	云南城投龙江房地产开发有限公司	销售	100%	融城昆明湖	云南省昆明市北部山水新城	711	2455014	1112813	在建
2	城市住宅综合体	成都鼎云房地产开发有限公司	销售	100%	鼎云国际	四川省成都市顺城大街与新华大道交汇处	9	75068	96323	已竣工在销售
3	城市住宅综合体	云南城投置地有限公司	销售	100%	星海半岛	云南省昆明市环湖东路星海半岛	674	377193	469482	筹建
4	城市住宅综合体	陕西普润达投资发展有限公司	销售	100%	春城十八里	陕西省咸阳市秦汉大道	233	310000	200000	筹建
5	旅游地产	西双版纳纳城置业有限公司	销售	100%	雨林澜山	云南省景洪市榕林大道	861	594966	245700	在建
6	旅游地产	云南城投海东投资开发有限公司	销售	100%	海东方	云南省大理市洱海东岸	1388	850144	415524	在建
7	旅游地产	昆明西山云城旅游投资开发有限公司	销售	70%	茶马花街	云南省昆明市西山风景区入口处	65	13553	16081	筹建
8	旅游地产	中建穗丰置业有限公司	销售	70%	君悦黄金海岸	云南省大理市下关滨海大道	282	240533	159097	在建
9	城市住宅综合体	云南城投晟发房地产开发有限公司	销售	60%	融城晋熙大厦	云南省昆明市民航路	13	51130	33766	筹建
10	旅游地产	云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	销售	60%	温泉山谷	云南省安宁市温泉镇	634	487858	204003	在建
11	城市住宅综合体	昆明城海房地产开发有限公司	销售	52.63%	融城金阶	云南省昆明市民航路官渡森林公园旁	72	313444	208882	已竣工在销售
12	城市住宅综合体	西安东智房地产有限公司	销售	51%	融城东海	陕西省西安市高新区丈八六路	17	108941	52161	在建
13	旅游地产	西安云城置业有限公司	销售	51%	融城云谷	陕西省西安市高新区科技三路	22	134567	86482	在建
14	城市住宅综合体	重庆城海实业发展有限公司	销售	31.05%	滨江春城	重庆市江津区滨江新城	312	1708350	81548	在建
合计							5293	7720761	3381862	

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

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

(3) 房地产二级开发项目——参股项目

序号	业务板块	开发主体	用途	权益比例	项目名称	区域(位置)	规划土地面积(亩)	规划总建筑面积(m ²)	计划总投资(万元)	当前状态
1	养老地产	青岛蔚蓝天地置业有限公司	销售	49%	青岛城阳区城阳街道项目	山东省青岛市城阳区城阳街道	442	690820	301598	筹建
2	旅游地产	成都民生喜神投资有限公司	销售	48%	青城山谷	四川省都江堰市中兴镇新益村青城山景区	615	267857	183995	筹建
3	城市住宅综合体	云南城投华商之家投资开发有限公司	销售	40%	华商之家-星海半岛	云南省昆明市环湖东路星海半岛	168	55857	106800	在建
4	城市住宅综合体	云南招商城投房地产有限公司	销售	40%	招商海公馆	云南省昆明市环湖东路	291	315800	320099	在建
5	旅游地产	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	销售	36%	太阳山	云南省玉溪市抚仙湖东岸	4241	911553	765931	在建
6	城市住宅综合体	云南中海城投房地产开发有限公司	销售	35%	华府半岛	云南省昆明市环湖东路	259	397066	265000	在建
7	旅游地产	云南华侨城实业有限公司	销售	30%	云南华侨城	云南省昆明市阳宗海北岸	5847	1200000	800000	在建
8	城市住宅综合体	北京房开创意港投资有限公司	销售	25%	北京房山项目	北京市主城区西南侧房山区拱辰街道办事处高教园区	70	237401	399299	筹建
9	土地一级开发	鞍山市云投高铁新城置业有限公司	土地一级开发	20%	海城高铁新城项目	辽宁省海城市	7050	—	400085	在建
合计							18983	4076354	3542807	

(4) 未开发项目进展

未开发项目	项目情况	未开发原因
小哨土地	昆国用(2007)第00759号,座落:官渡区小哨乡,用途为住宅用地,使用权类型:出让,终止日期:2075年8月22日,证载面积折合约164.49亩。于2007年11月2日取得国有土地使用证。该地块位于昆明官渡区小哨乡白汉场村旁,距昆明约40公里。南离昆曲高速公路8公里,东临杨官庄水库,南面为长水国际机场。	原空港片区控制性详细规划明确该地块用途为生态保护区,目前已划归滇中新区管辖,相关规划正在调整中。
白鱼口地块	昆国用(2007)第0634号、昆国用(2007)第0635号、昆国用(2007)第0637号、昆国用(2007)第0636号,位于昆明高海路旁,证载面积折合约84.68亩。	因该片区规划调整中。

2、房地产销售情况

物业类型	2014年			2015年一季度		
	2014年供盘面积(m ²)	2014年销售面积(m ²)	2014年销售均价(元/m ²)	2015年1季度供盘面积(m ²)	2015年1季度销售面积(m ²)	2015年1季度销售均价(元/m ²)
住宅	566445.14	288238.73	9912	354470	22825	9727
写字楼	62692.95	36727.64	12404	75914	0	12863
车位	165070.01	112954.57	4577	51064	955	4984
商业	144465.92	54626.02	20124	94087	0	24660
酒店	0	0	0	0	0	/
合计	938674.02	492546.96	/	575535	23780	/

3、房地产出租情况

目前融城金阶项目有商业出租,可租面积为29693平米,已租面积为13528平米,出租率达45.56%。

4、房地产在建及竣工情况和 2015 年计划新开工项目情况

序号	项目名称	2014 年度		2015 年计划新开工面积 (m ²)
		在建面积 (m ²)	竣工面积 (m ²)	
1	关坡二期项目	455187.98	0	0
2	雨林澜山	81078.58	21251.3	23186.83
3	海东方	48877.15	53688.56	0
4	融城昆明湖	1419192.63	320241.97	661266.21
5	融城优郡	0	0	165098.79
6	茶马花街	0	0	13856.2
7	融城云谷	79918.36	0	54541.41
8	融城东海	108941	0	0
9	春城十八里	0	0	103038.65
10	洱海天域	98800.00	11200.00	0
11	黄河春城	0	0	350700.00
12	温泉山谷	37758.72	0	196962.82
13	滨江春城	210000.00	0	30000.00
合计		2539754.42	406381.83	1598650.91

5、财务融资情况

截止 2014 年 12 月 31 日，公司贷款余额为人民币 208.871 亿元。其中：银行贷款 41.11 亿元，信托融资 36.789 亿元，基金融资 68.5 亿元，其他非银行债权性融资 62.472 亿元。公司对外担保余额约 80.282 亿元(不含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保)。2014 年度，公司利息资本化率约为 76.20%，利息资本化金额约为 14.07 亿元。2014 年度，公司新增融资综合成本约为 10.4%。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上海证券交易所现金分红指引》、上海证券交易所《上市公司定期报告工作备忘录第七号-关于年报工作中现金分红相关的注意事项(2014 年 1 月修订)》，证监会《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》等文件要求，公司结合自身情况，对《公司章程》中关于利润分配的条款进行了修订，进一步完善了

公司利润分配政策、决策机制和决策程序，明确了利润分配的前提、比例以及利润分配政策调整的决策程序等相关内容，《公司章程》修正案于 2014 年 10 月 24 日经公司第七届董事会第十五次会议审议通过。

经公司 2014 年 5 月 16 日召开的 2013 年年度股东大会审议通过，公司 2013 年度的利润分配方案为：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税），共计派发股利 98,811,502.08 元（含税）。本次利润分配于 2014 年 7 月 10 日实施，详见公司在上海证券交易所网站发布的临 2014-056 号《云南城投置业股份有限公司 2013 年度利润分配实施公告》。

2014 年度，根据国家有关法律、法规和《公司章程》的规定，考虑公司所处行业特点、发展阶段、资金需求及财务状况等因素，经公司董事会研究，决定 2014 年的利润分配方案为：拟以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184 股为基数，每 10 股送红股 3 股，每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税），共计分配利润 296,434,505.04 元。本次利润分配实施完成后，公司总股本增加至 1,070,457,938.00 股。上述利润分配预案尚需提交公司 2014 年度股东大会审议。留存的未分配利润将主要用于公司日常经营发展和项目投资及拓展，为投资者带来长期持续的回报，确保公司持续、健康、稳健发展。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2014 年	3	0.60		49,405,751.04	440,736,573.71	11.21
2013 年		1.20		98,811,502.08	319,860,656.11	30.89
2012 年		0.80		65,874,334.72	218,246,749.63	30.18

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

(一) 社会责任观

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

(二) 股东权益保护

1、建立完善的公司治理体系，从制度上充分保障股东的权益

公司严格遵守《公司法》等相关法律法规，建立了较为完善的法人治理结构，严格按照《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，组织召开股东大会，确保全体股东均能享有平等地位，充分行使自己的权利；公司监事会能够本着对股东负责的精神，对董事会、管理层执行股东大会决议情况、公司日常经营情况、重大投资、财务状况、关联交易等事项进行监督，坚决维护好各股东的合法权益，保证公司的规范运作。

2、严格履行信息披露义务，规范信息披露行为

公司严格按照有关法律法规及《公司章程》的相关规定和要求，明确信息披露责任人，真实、准确、完整、及时地在中国证监会指定的报刊及网站上披露公司的最新信息。根据中国证监会相关文件精神，认真开展内幕信息管理自查工作，及时更新重大信息联络人，积极防控内幕交易的发生，始终强化保密意识和责任意识。

3、维护投资者关系及相关利益者

公司建立了《投资者关系管理工作制度》，在日常经营管理中充分尊重和维护公司股东、债权人、员工、客户及其他利益相关者的合法权益，认真对待股东来信、来电、来访和咨询，通过多种方式建立与投资者的良性互动机制，处理维护好投资者关系。

4、持续回报股东，真正实现股东权益

公司自 2007 年 11 月 30 日复牌以来，一直以回馈股东为己任，严格按照《公司章程》对利润分配的相关规定，根据公司当年利润实现情况及公司未来发展需要，积极主动地进行利润分配。

公司近年来的利润分配情况表

年度	利润分配	现金分红数（万元）	当年可分配利润（万元）	占可分利润的比例
2010	每 10 股送红股 3 股，现金分红每 10 股 0.34 元	2,153.58	29,489.20	7.30%
2011	每 10 股现金红利 0.5 元	4,117.15	17,503.86	23.52%
2012	每 10 股分红 0.8 元	6,587.43	21,824.67	30.18%
2013	每 10 股分红 1.2 元	9,881.15	19,343.7	50.08%
2014	每 10 股送红股 3 股，现金分红每 10 股 0.60 元	4,940.58	29,643.45	16.67%

（三）致力于建设绿化、节能、环保的社会产品

面对房地产行业的激烈竞争，公司始终严格按照相关法律法规的要求，在楼盘的规划设计上更多地考虑人性化因素，使产品的绿化率、容积率等技术指标全面达标，打造城投的绿色品牌。在项目建设中严格执行国家环保、节能、产品质量的法规政策，资源利用水平不断提高，以“技术创新、打造品牌”为主要发展方向，以服务社会为发展目标。

（四）员工权益保护

1. 完善人力资源管控体系，注重人才培养，

公司自成立以来始终坚持“人才成就城投，城投造就人才”的用人理念，根据发展战略需要，持续推进人力资源管理体系建设，不断完善相关管理制度，通过制度及机制的建设不断促进公司内部人力资源管理及风险预防的有效实施和持续改善，为公司持续健康发展保驾护航。

2014 年，公司启动了人才进入、选拔、培养、发展等全方位的人力资源战略品牌——“城才计划”，为公司引进了一批优秀人才，通过全流程的知识及实操模拟培训，帮助个人挖掘自身潜力，做好人才梯队的储备。

2. 进一步规范劳动用工，关注员工福利待遇-

通过不断完善薪酬福利管理制度、绩效管理制度、考勤休假管理制度、员工奖惩制度等人事管理制度以及工会福利措施，保障员工的合法利益，建立职工共享改革发展成果制度保障；始终坚持合法合规用工，建立了通畅的劳动争议调解机制，逐步实现以职工代表大会为基本形式的民主管理，构建和谐稳定的劳资关系。

（五）积极回馈社会，共建和谐社会

1、依法经营、依法纳税

作为国有控股公司，公司始终遵照依法经营、依法纳税的原则，做到账实相符、账目清楚，向国家和社会尽责。

2、积极回馈广大客户

2014 年，云客会推出全新主题“我们的家”，服务全面升级，建立了云客会自媒体平台——公众微信、官网，通过丰富多彩的线上线下 O2O 活动模式真正回赠我们的客户。

3、建设呈贡斗南生态湿地

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

4、阿拉善捐款

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

5、开展爱心捐赠活动

2014 年，公司在东川拖布卡镇中心小学开展爱心捐赠活动，把更多的温暖辐射到贫困的孩子身上，使我们践行社会责任的触角延伸得更广。

荣誉榜

2010 年 6 月，2010 年中国房地产上市公司成长能力 10 强

2010 年中国房地产上市公司 50 强

2011 年 5 月，第五届昆明市房地产开发行业运动会男子羽毛球团体第一名

第五届昆明市房地产开发行业运动会男子乒乓球团体第二名

第五届昆明市房地产开发行业运动会女子羽毛球团体第三名

2012 年 1 月，昆明艺术工场项目被评为“云南省城市生态小区”

2012 年 9 月，刘猛董事长荣获 2012 年中国房地产品牌贡献人物

2013 年 9 月，2013 年中国房地产项目品牌价值 TOP10

“梦云南”，2013 中国旅游地产项目品牌价值 TOP10

2013 年 12 月，云南省二零一三年度优质工程一等奖

2014 年 11 月，微电影《梦云南》荣获“中国梦·云南美”百部微电影创作展播优秀作品奖

2014 年 12 月，“2014 中国价值地产总评榜年度最具价值地产上市公司”称号

2014 年 12 月，2014 年度特别责任企业大奖

我们将继续牢记“以爱建城，投心筑家”的企业宗旨，坚定信心、加快转型升级，聚焦主业，做优做强，力促公司高质量可持续发展，为股东、员工、社会创造更大的价值！

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、破产重整相关事项

本年度，公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
报告期内，本公司以人民币 21,412 万元收购陕西普润达投资发展有限公司 100% 股权，以人民币 1,000 万元收购榆林四达建筑工程有限公司对陕西普润达投资发展有限公司享有的人民币 1,000 万元的债权。	详见公司于 2013 年 12 月 24 日对外披露的临 2013-086 号、临 2013-081 号公告。
报告期内，本公司与北京创意港商务服务有限公司、北京房开鼎盛投资有限公司共同出资设立北京房开创意港投资有限公司，开发位于北京市主城区西南侧房山区拱辰街道办事处良乡高教园。报告期项目公司已成立，注册资本 1,000 万元，公司出资 250 万元持有其 25% 的股份。	详见公司于 2014 年 1 月 22 日对外披露的临 2014-004 号、临 2014-005 号公告。
报告期内，本公司拟通过西南联合产权交易所参与四川省旅游发展集团有限责任公司增资扩股。该事项截止目前暂无实质进展情况。	详见公司于 2014 年 1 月 22 日对外披露的临 2014-004 号、临 2014-007 号公告。
报告期内，本公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）以人民币 2,865.52 万元收购北京春光伟业控股有限公司持有成都民生喜神投资有限公司 28% 的股权。股权变更后，下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）持有其 48% 的股权。	详见公司于 2014 年 2 月 14 日对外披露的临 2014-019 号、临 2014-016 号公告。
报告期内，本公司以 25,176.12 万元收购深圳市 TCL 鸿泰置业有限公司、四川融琛投资有限公司、深圳市海谷海置业有限公司合计持有的云南城投海东投资开发有限公司 55% 的股权，并以 6,613.88 万元受让海东公司的全部债权，云南城投海东投资有限公司成为公司的全资子公司。	详见公司于 2014 年 4 月 15 日对外披露的临 2014-028 号、临 2014-030 号公告。
报告期内，本公司以 4,550 万元收购昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司持有昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 20% 的股权。股权变更后，本公司持有昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 80% 的股权。	详见公司于 2014 年 8 月 9 日对外披露的临 2014-058 号、临 2014-057 号公告。
报告期内，本公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）与北京天安佳盈置业有限公司合作成立青岛蔚蓝天地置业有限公司，对青岛城阳区城阳街道项目进行投资。报告期项目公司已成立，注册资本 8000 万元，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）出资 3,920 万元持有其 49% 的股份。	详见公司于 2014 年 10 月 30 日对外披露的临 2014-093 号、临 2014-094 号公告。
报告期内，本公司拟以 1,750 万元收购昆明市盘龙区建设投资有限公司持有的云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 5% 的股权。	详见公司于 2014 年 8 月 9 日对外披露的临 2014-059 号、临 2014-057 号公告。
报告期内，本公司拟按照相关程序在云南产权交易所有限公司以公开挂牌的方式对外转让所持有的云南城投晟发房地产开发有限责任公司 60% 的股权。	详见公司于 2014 年 11 月 21 日对外披露的临 2014-098 号、临 2014-096 号公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
陕西国润置业有限公司、榆林四达建筑工程有限公司、榆林建安建筑工程有限公司	陕西普润达投资发展有限公司	2014年4月10日	21,412.00	-299.64		否	参照评估价值	是	是		

2、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
北京天安佳盈置业有限公司	重庆天安云城两山投资开发有限公司	2014年1月21日	22,720.00	0.00	20,952.90	否	参照评估价值	否	是	29.09	参股子公司
云南福保房地产开发有限公司	云南城投铜都置地有限公司	2014年10月31日	1,550.00	165.58	147.27	否	参照评估价值	否	是	0.20	控股子公司

出售资产情况说明

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

2、报告期内,本公司的子公司云南城投置地有限公司以 1550 万元的价格向云南福保房地产开发有限公司转让所持有的云南城投铜都置地有限公司 75%的股权。详见公司于 2014 年 4 月 15 日对外披露的临 2014-029 号、临 2014-028 号公告。

3、 企业合并情况

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

五、公司股权激励情况及其影响
 适用 不适用

六、重大关联交易
 适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易
1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1)2013年12月24日《云南城投置业股份有限公司关于公司2014年日常关联交易的公告》，主要交易事项后续实施进展情况如下表：

交易类型	关联方名称	交易内容	2014 年度预计发生额（万元）	2014 年合同额（万元）	截止 2014 年 12 月 31 日实际发生额（万元）
购买商品、提供劳务	昆明一建建设集团有限公司	建安工程	400,000.00	68,173.44	108,802.00
	北京云南大厦酒店有限公司	酒店服务	40.00		13.24
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	300.00		267.84
	景洪市城投管道燃气有限公司	安装服务		61.60	32.34
	腾冲玛御谷温泉投资公司	会务服务			3.35
	云南城投版纳投资开发有限公司	酒店服务	60.00		3.98
	云南城投碧水源水务科技有限责任公司	建安工程		260.00	52.00
	云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	80.00		44.20
提供劳务	云南省城市建设投资集团有限公司	物业服务	100.00		59.05
	云南城投教育投资管理有限公司	物业服务			6.40
	云南城投项目管理有限公司	物业服务			4.88
关联租赁	云南城投教育投资管理有限公司	房屋租赁	295	295.00	295.00
	景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁	15.00		
关联债权债务往来	云南城投华商之家投资开发有限公司	归还资金	3,400.00		

(2) 公司于 2014 年 4 月 26 日对外披露临 2014-036 号公告：本公司与控股股东云南省城市建设投资集团有限公司拟按照有偿担保原则，对提供担保收取担保费用，并于公司 2013 年年度股东大会审议通过后开始执行，双方每年新增的互保金额不超过公司股东大会当年的授权额度。本年公司向控股股东云南省城市建设投资集团有限公司支付担保费 800 万元。

(3) 本公司的控股子公司昆明城海房地产开发有限公司向关联企业昆明一建建设集团有限公司按照公允价值销售 87,261,569.58 元的物业；向关联企业云南城际物流有限公司按照公允价值销售 1,694,200.00 元的物业。

(二) 关联债权债务往来
1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 经公司第七届董事会第一次会议及 2014 年第一次临时股东大会审议，通过了《关于提请股东大会对公司向控股股东及其下属公司申请借款额度进行授权的议案》（具体事宜详见公司于 2013 年 12 月 24 日和 2014 年 1 月 11 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2013-081 号、临 2013-084 号、临 2014-003 号公告）。截至报告期末，公司向省城投集团新增借款 314,098,800.00 元，期末余额 2,177,246,984.72 元。

(2) 经公司第七届董事会第一次会议及 2014 年第一次临时股东大会审议, 通过了《关于提请股东大会对公司向下属参股公司提供借款及融资担保进行授权的议案》(具体事宜详见公司于 2013 年 12 月 24 日和 2014 年 1 月 11 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2013-081 号、临 2013-083 号、临 2014-003 号公告)。截至报告期末, 公司对云南华侨城实业有限公司债权投资为 50,000,000.00 元; 对云南城投华商之家投资开发有限公司债权投资为 267,342,466.44 元; 对云南招商城投房地产有限公司债权投资为 499,991,245.00 元; 对云南中海城投房地产开发有限公司债权投资为 423,322,873.75 元; 对成都民生喜神投资有限公司债权投资为 140,000,000.00 元。

(3) 经公司第七届董事会第三次会议及 2014 年第二次临时股东大会审议, 通过了《关于提请股东大会对公司向项目公司提供借款及融资担保进行授权的议案》(具体事宜详见公司于 2014 年 1 月 22 日和 2014 年 2 月 11 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-004 号、临 2014-006 号、临 2014-015 号公告)。截至报告期末, 公司对北京房开创意港投资有限公司债权投资为 253,170,000.00 元。

(4) 经公司第七届董事会第十次会议及 2014 年第六次临时股东大会审议, 通过了《关于公司融资的议案》具体事宜详见公司于 2014 年 8 月 30 日和 2014 年 9 月 13 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-068 号、临 2014-070 号、临 2014-073 号公告)。截至报告期末, 公司对云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司借款 200,000,000.00 元。

(5) 经公司第七届董事会第十六次会议审议, 通过了《关于公司下属企业对外投资的议案》, 同意公司下属企业安盛创享合伙企业与北京天安佳盈置业有限公司合作成立项目公司, 对青岛城阳区域阳街道项目进行投资。(具体事宜详见公司于 2014 年 10 月 30 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-093 号、临 2014-094 号公告)。截至报告期末, 项目公司青岛蔚蓝天地置业有限公司已注册成立, 安盛创享合伙企业对青岛蔚蓝天地置业有限公司投入债权投资 266,320,000.00 元。

(6) 经公司第七届董事会第四次会议及 2014 年第三次临时股东大会审议, 通过了《关于公司拟向彩云之南城镇化发展基金进行融资的议案》具体事宜详见公司分别于 2014 年 4 月 15 日、2014 年 5 月 5 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-028 号、临 2014-031 号、临 2014-041 号公告)。截至报告期末, 公司已实际取得彩云之南城镇化基金首期投资资金 4,850,000,000.00 元。

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

 适用 不适用

2 担保情况

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
云南城投置业股份有限公司	公司本部	商品房承购人	7,983,318.46				一般担保	否	否		否	否	
西双版纳纳城置业有限公司	全资子公司	商品房承购人	3,160,000.00				一般担保	否	否		否	否	
成都鼎云房地产开发有限公司	全资子公司	商品房承购人	6,993,272.35				一般担保	否	否		否	否	
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	控股子公司	商品房承购人	7,206,120.00				一般担保	否	否		否	否	
昆明城海房地产开发有限公司	控股子公司	商品房承购人	106,907,031.31				一般担保	否	否		否	否	
重庆城海实业发展有限公司	控股子公司	商品房承购人	10,336,800.41				一般担保	否	否		否	否	
云南城投海东投资开发有限公司	全资子公司	商品房承购人	36,282,726.29				一般担保	否	否		否	否	
云南温泉山谷房地产开发有限公司	控股子公司	商品房承购人	10,922,269.18				一般担保	否	否		否	否	
中建穗丰置业有限公司	控股子公司	商品房承购人	6,646,531.71				一般担保	否	否		否	否	
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	1,000,000,000.00	2013-4-19	2013-4-19	2015-4-19	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	250,000,000	2014-4-18	2014-4-18	2015-4-18	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南省城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00	2014-9-24	2014-9-24	2015-9-24	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东

云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南华侨城实业有限公司	94,500,000.00	2013-10-17	2013-10-17	2015-10-1	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	北京房开创意港投资有限公司	2,500,000.00	2014-2-19	2014-2-19	2017-2-19	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	500,000,000.00	2014-7-25	2014-7-25	2017-7-25	连带责任担保	否	否		否	是	合营公司
云南城投置业股份有限公司	公司本部	云南中海城投房地产开发有限公司	140,000,000.00	2014-12-19	2014-12-19	2017-12-19	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							1,095,660,000.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							2,383,438,069.71						
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							5,691,200,000.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							5,841,200,000.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							8,224,638,069.71						
担保总额占公司净资产的比例（%）							166.26						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							1,450,000,000.00						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							6,483,700,000.00						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							5,751,179,130.66						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							13,684,879,130.66						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团有限公司所控制的企业将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资集团有限公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南省城市建设投资集团有限公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。2、如云南省城市建设投资集团有限公司及其所控制的企业将来涉及经营性房地产业务，云南省城市建设投资集团有限公司承诺将与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给上市公司，确保云南省城市建设投资集团有限公司与上市公司不发生同业竞争。	2007年6月5日	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	云南省城市建设投资集团有限公司	1、云南省城市建设投资集团有限公司承诺，本次收购完成后，保证与上市公司做到人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。2、为了从根本上避免和消除控股股东及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，云南省城市建设投资集团有限公司作出以下承诺：云南省城市建设投资集团有限公司及其所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资集团有限公司或其所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南省城市建设投资集团有限公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。3、为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，云南城市建设投资集团有限公司承诺，将尽量规避避免与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。	2007年5月17日	否	是		
与重大资产重组相关	解决同	云南省城市建设投资	云南省城市建设投资集团有限公司承诺：如昆明未来城开发有限公司将来获得的商业机会与上市公司的主营业务发生同业竞争或可能发生竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司；如昆明未来城开发有限公司拟开发未来城-天堂岛项目及其他项目将来涉及经营性房地产业务，承诺将昆明未来	2007年7月17日	否	是		

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

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	1,200,000.00	1,200,000.00
境内会计师事务所审计年限	5	1

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司为受云南省国有资产监督管理委员会监管的省属企业。根据云南省国有资产监督管理委员会的相关规定，对有资格承担省属企业年报审计业务的会计师事务所实行定期轮换制度，在上一轮（2009年-2013年，下同）主审过同一家省属企业及其下属各级企业年报审计的，本轮（2014年-2018年）不得再主审上一轮委托过的企业年报审计业务。

为保证公司外部审计工作的质量，公司对多家审计机构进行了评估论证，经过严格的甄别程序，聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“大华所”）担任公司 2014 年度财务审计机构，大华所具备国家财政部和中国证监会认定的证券、期货相关业务审计资格，具有多年为上市公司提供审计服务的经验和能力，能够满足公司财务审计的要求。

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、执行新会计准则对合并财务报表的影响

财政部于 2014 年修订了《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》，以及颁布了《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》等具体准则，本公司已按要求于 2014 年 7 月 1 日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
云南融城优创股权投资 合伙企业（有限合伙）	2013 年增加持股比 例 4%，投资成本 4,000,000.00 元		-4,000,000.00	4,000,000.00	
安宁市农村信用联社温 泉信用社	2013 年增加，投资 成本 100,000.00 元		-107,000.00	107,000.00	
合计	/		-4,107,000.00	4,107,000.00	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

根据新的长期股权投资准则，将原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资按照《金融工具确认和计量》准则处理，不再作为长期股权投资核算。

2 合并范围变动的影响

报告期内，会计政策变更对合并范围无影响。

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、经公司第七届董事会第四次会议审议，同意公司全资子公司云南城投置地有限公司按照相关程序在云南产权交易所有限公司以公开挂牌的方式对外转让所持有的云南城投铜都置地有限公司（下称“铜都置地”）75%的股权。（具体事宜详见公司于 2014 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-028 号、临 2014-029 号公告）。云南福保房地产开发有限公司以 1550 万元最终摘牌，截至目前，铜都置地转让的工商变更登记手续已办理完毕。

2、经公司第七届董事会第十五次会议审议，拟同意公司向中国证券监督管理委员会申请非公开发行 A 股股票，公司本次非公开发行募集资金总额不超过 40 亿元人民币。（具体事宜详见公司分别于 2014 年 10 月 27 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-088 号、临 2014-089 号公告）目前，公司正在积极推进该项工作。

3、2015 年 1 月 26 日，经各级房地产监督管理部门审查，由国家住房和城乡建设部核准，公司房地产开发二级资质顺利晋升为一级资质。

4、经公司第七届董事会第十七次会议及公司 2014 年第七次临时股东大会审议，同意公司与昆明市土地矿产储备中心签订《环湖东路沿线土地一级开发解除协议》，经审计认定，公司对环湖东路项目的总投资额为 7,288,686,680.46 元（具体事宜详见公司分别于 2014 年 11 月 21 日及 2014 年 12 月 10 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-096 号、临 2014-097 号、临 2014-101 号公告）。截止目前，公司累计

收回资金 7,007,591,098.00 元，剩余应收金额 281,095,582.46 元，《环湖东路沿线土地一级开发解除协议》已基本执行完毕。

5、经公司第七届董事会第十三次会议审议，同意全资子公司云南红河房地产开发有限公司与昆明道恒房地产开发有限公司、西山区滇池草海保护治理和开发建设指挥部及昆明市国土资源局西山分局签订《国有土地及地上建（构）筑物和附属设施征收补偿协议书》（具体事宜详见公司于 2014 年 10 月 9 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-081 号、临 2014-083 号公告）。截至目前，西山区滇池草海保护治理和开发建设指挥部按经审计认定的土地成本及相关支出向公司支付完毕相关费用，公司已向相关部门移交土地现场及土地证。

6、经公司第七届董事会第十六次审议，同意公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业与北京天安佳盈置业有限公司合作成立项目公司。（具体事宜详见公司于 2014 年 10 月 30 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-093 号、临 2014-094 号公告）。截至目前，青岛蔚蓝天地置业有限公司已注册成立。

7、经公司第七届董事会第八次会议审议，通过了《关于公司收购昆明市盘龙区域城中村改造置业有限公司部分股权的议案》（具体事宜详见公司于 2014 年 8 月 9 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2014-057 号、临 2014-058 号公告）。截至目前，股权变更的工商登记手续已完成。

8、2014 年 8 月，公司下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限公司（下称“龙江公司”）因回迁房范围变化的原因，被相关行政主管部门认定为未批先建，处以罚款 23595416.6 元。龙江公司接受行政处罚后，已取得接受处罚地块的《房屋建筑工程施工许可证》及《商品房预售许可证》等相关证照。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

报告期内，股份未发生变化。

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

无

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 限售股份变动情况

无

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末，至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末，公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况
(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	41,772
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	48,668

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
云南省城市建设投资集团有限公司	0	270,594,964	32.86	0	无		国有法人
孙青云	5,759,586	15,304,748	1.86	0	无		境内自然人
侯慧萍	13,481,100	15,145,900	1.84	0	无		境内自然人
云南省小龙潭矿务局	0	11,372,400	1.38	0	无		国有法人
海燕	5,243,657	9,604,022	1.17	0	无		境内自然人
江成林	-269,977	9,021,481	1.10	0	无		境内自然人
王茂芝	4,597,399	7,279,225	0.88	0	无		境内自然人
宋志刚	0	7,085,000	0.86	0	未知	7,085,000	境内自然人
刘世祥	6,565,500	7,083,500	0.86	0	无		境内自然人
中国工商银行—上投摩根 内需动力股票型证券投资 基金	6,899,986	6,899,986	0.84	0	无		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
云南省城市建设投资集团有限公司	270,594,964		人民币普通股				
孙青云	15,304,748		人民币普通股				
侯慧萍	15,145,900		人民币普通股				
云南省小龙潭矿务局	11,372,400		人民币普通股				
海燕	9,604,022		人民币普通股				
江成林	9,021,481		人民币普通股				
王茂芝	7,279,225		人民币普通股				
宋志刚	7,085,000		人民币普通股				
刘世祥	7,083,500		人民币普通股				
中国工商银行—上投摩根 内需动力股票型证券投资 基金	6,899,986		人民币普通股				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系						

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	云南省城市建设投资集团有限公司
单位负责人或法定代表人	许雷
成立日期	2005 年 4 月 28 日
组织机构代码	77269706-3
注册资本	414,221.44
主要经营业务	城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
未来发展战略	两个主业：城市开发、城镇水务；两个转型：向大健康（医疗、医药）大休闲（文化、旅游、会展）转型；搭建两个平台：金融平台和互联网平台。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有库克国际食品有限公司普通股 53290600 股（新西兰上市，参股）

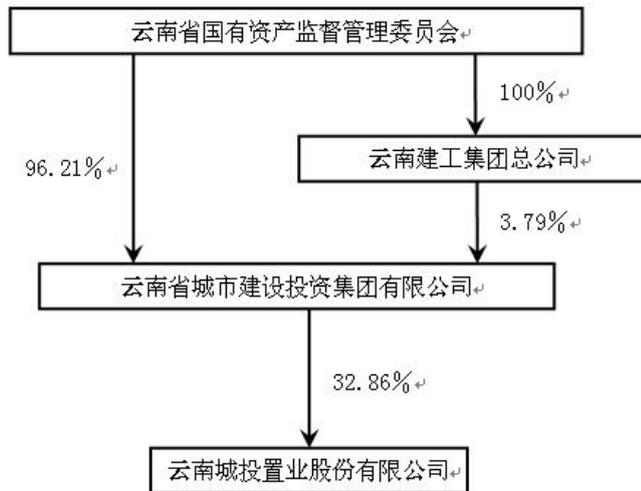
(二) 实际控制人情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	董华
成立日期	2004-02-28
主要经营业务	1. 根据云南省人民政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规履行出资人职责，监管省属企业（不含金融类企业）的国有资产。2. 承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。云南省人民政府国有资产监督管理委员会按照国家颁布的国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施。3. 指导推进所监管企业改革和重组，推进所监管企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，按照国家和省的战略部署推动国有经济布局和结构的调整。4. 通过法定程序对所监管企业负责人进行建议任免或任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度。5. 按照有关规定，代表云南省人民政府向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作。6. 负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预算编制和执行等工作。7. 按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家和省安全生产等政策及有关法律法规、标准等工作。8. 负责所监管企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的地方性法规、政府规章草案，制定有关制度、措施，依法对全省国有资产管理工作进行指导和监督。9. 承办云南省人民政府交办的其他事项。

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截至本报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况(万元)(税前)
许雷	董事	男	48	2014-09-12	2016-12-19	0	0	0			82.65
	董事长			2014-09-12	2016-12-19	0	0	0			
张萍	董事	女	42	2012-04-17	2016-12-19	0	0	0			68.60
余劲民	董事	男	42	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0		107.25	
	总经理			2013-07-02	2016-07-01	0	0	0			
栗亭倩	董事	女	45	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0		64.00	
	董事会秘书			2013-4-19		0	0	0			
钟彬	独立董事	男	43	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0		7.14	
朱锦余	独立董事	男	48	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0		7.14	
孙钢宏	独立董事	男	46	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0		7.14	
莫晓丹	监事	女	44	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0			46.17
李映红	监事	女	47	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0		27.00	
张勋华	监事	男	42	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0		27.00	
舒翎	副总经理	男	45	2007-12-04		0	0	0		72.00	
杨崇智	副总经理	男	54	2014-04-23	2016-07-01	0	0	0		42.67	
吴涛	副总经理	男	43	2013-07-02	2016-07-01	0	0	0		64.00	
杨明才	财务总监	男	42	2013-07-02	2016-07-01	0	0	0		64.00	
刘猛	董事	男	44	2013-12-20	2014-09-12	0	0	0		24.00	
	董事长			2013-12-20	2014-9-12	0	0	0			

姓名	最近 5 年的主要工作经历
许雷	曾任云南省城市建设投资集团有限公司党委书记。 现任云南省城市建设投资集团有限公司董事长、党委副书记；云南城投置业股份有限公司董事、董事长；诚泰财产保险股份有限公司董事长；云南水务投资股份有限公司董事长。
张萍	曾任云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部经理、资本运营部经理、董事会办公室主任、总经理助理、总裁助理。 现任云南省城市建设投资集团有限公司财务总监；云南城投置业股份有限公司董事；诚泰财产保险股份有限公司监事。
余劲民	曾任云南城投置业股份有限公司常务副总经理。 现任云南城投置业股份有限公司董事、总经理；昆明市官渡区城中村改造置业有限公司董事长；、西山版纳云城置业有限公司执行董事。
栗亭倩	曾任云南城投置业股份有限公司人力资源部经理、党群办公室主任、融资管理部经理、总经理助理。 现任云南城投置业股份有限公司董事、董事会秘书，云南城投天堂岛置业有限责任公司执行董事、总经理；云南城投置地有限公司执行董事、总经理。
钟彬	曾任云南龙润房地产开发有限公司总经理，全国工商联房地产商会传媒中心主任、副秘书长及秘书长。 现任全联房地产商会（由全国工商联房地产商会更名而来）第三届理事会秘书长、云南城投置业股份有限公司独立董事。
朱锦余	曾任云南驰宏锌锗股份有限公司、云南罗平锌电股份有限公司、云南马龙产业集团股份有限公司独立董事。 现任云南财经大学会计学院财务与会计研究中心主任、会计学教授、博士生导师，云南城投置业股份有限公司、云南沃森生物技术股份有限公司、云南驰宏锌锗股份有限公司、云南西仪工业股份有限公司、昆明川金诺化工股份有限公司独立董事。
孙钢宏	曾任北京德恒律师事务所律师、合伙人、全球合伙人。 现任北京德恒律师事务所执行主任、北京仲裁委员会仲裁员、北京土地整理储备中心评标委员，云南城投置业股份有限公司独立董事。
莫晓丹	曾任云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部副经理（2010 年 6 月至 2011 年 1 月主持部门工作）。 现任云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部总经理；云南城投置业股份有限公司监事会主席；云南城投创业投资公司董事长；云南城际物流有限公司董事；楚雄兴彝村镇银行股份有限公司董事；瑞滇投资管理有限公司监事；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司监事；昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司监事。
李映红	曾任云南城投环湖东路工程建设指挥部综合办主任；云南城投置业股份有限公司办公室副主任。 现任云南城投置业股份有限公司监事、办公室主任。
张勋华	曾任云南城投环湖东路工程建设指挥部综合办主任；云南城投置业股份有限公司办公室主任。 现任云南城投置业股份有限公司监事、内控管理部经理。
舒翎	曾任云南城投置地有限公司执行董事、总经理。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理；陕西普润达投资发展有限公司执行董事。
杨崇智	曾任云南省城市建设投资集团有限公司副总工程师（2011 年 4 月-2012 年 5 月兼任总工程师办公室主任）。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理。
吴涛	曾任云南天祐房地产有限公司总经理；昆明云城尊龙房地产开发有限公司总经理。 现任云南城投置业股份有限公司副总经理、昆明云城尊龙房地产开发有限公司董事长、昆明城海房地产开发有限公司董事长。
杨明才	曾任云南城投置业股份有限公司财务管理中心经理。 现任云南城投置业股份有限公司财务总监。
刘猛	曾任云南省城市建设投资集团有限公司董事、总裁、党委副书记；云南城投置业股份有限公司董事、董事长；云南城投甘美医疗投资管理有限公司董事；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司董事；云南云科药业有限公司董事长；弘泰通保投资管理有限公司董事长；上海鑫城商业保理有限公司董事长。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况
 适用 不适用

现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况
(一) 在股东单位任职情况
 适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许雷	云南省城市建设投资集团有限公司	董事长	2009年7月	
		党委书记	2009年7月	2014年7月
		党委副书记	2014年7月	
张萍		财务总监	2012年10月	
		财务管理部总经理	2011年2月	
刘猛		董事	2011年6月	2014年7月
		总裁	2011年6月	2014年7月
		党委副书记	2011年6月	2014年7月

(二) 在其他单位任职情况
 适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许雷	诚泰财产保险股份有限公司	董事长	2012年3月	
	云南水务投资股份有限公司	董事长	2011年6月	
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	董事长	2012年11月	
张萍	诚泰财产保险股份有限公司	监事	2012年03月	2015年03月
	昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司	董事	2011年06月	2014年06月
莫晓丹	云南城投创业投资公司	董事长	2013年12月	
	云南城际物流有限公司	董事	2014年1月	
	楚雄兴彝村镇银行股份有限公司	董事	2013年7月	
	瑞滇投资管理有限公司	监事	2012年2月	2015年2月
刘猛	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	监事	2012年11月	
	昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司	监事	2011年6月	
	云南云科药业有限公司	董事长	2012年11月	2014年7月
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	董事	2012年11月	2014年7月
	云南城投甘美医疗投资管理有限公司	董事	2012年8月	2014年7月
	弘泰通保投资管理有限公司	董事长	2014年2月	2014年7月
	上海鑫城商业保理有限公司	董事长	2013年7月	2014年7月

二、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高管人员的报酬由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事报酬依据行业及上市公司的基本水平及其履行的职责进行确定；公司高级管理人员报酬依据其所担任的岗位职责、岗位价值、岗位贡献，并参照《公司薪酬管理制度》、《公司绩效管理制度》进行确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	董事、监事和高级管理人员应付报酬为 710.77 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	董事、监事和高级管理人员实际获得报酬为 710.77 万元。

三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
许 雷	董事	选举	工作需要
	董事长	选举	工作需要
杨崇智	副总经理	聘任	工作需要
刘 猛	董事	离任	工作调整
	董事长	离任	工作调整

四、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，无核心技术团队或关键技术人员变动情况。

五、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	133
主要子公司在职员工的数量	394
在职员工的数量合计	527
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
专业技术人员	304
营销人员	72
行政管理人员	72
财务人员	63
其他	16
合计	527
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士、研究生	41
本科（双学位）	299
大专	148
高中、中专及以下	39
合计	527

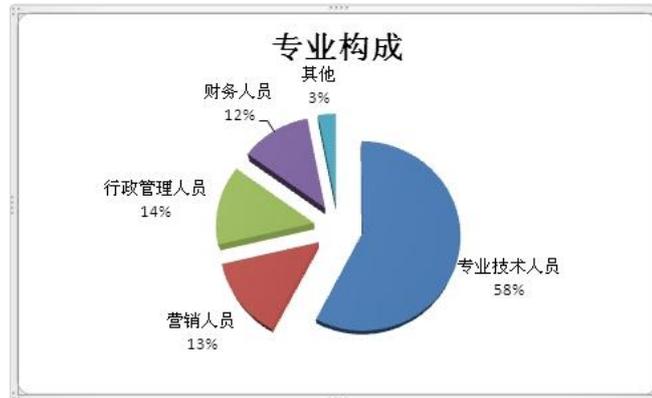
(二) 薪酬政策

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

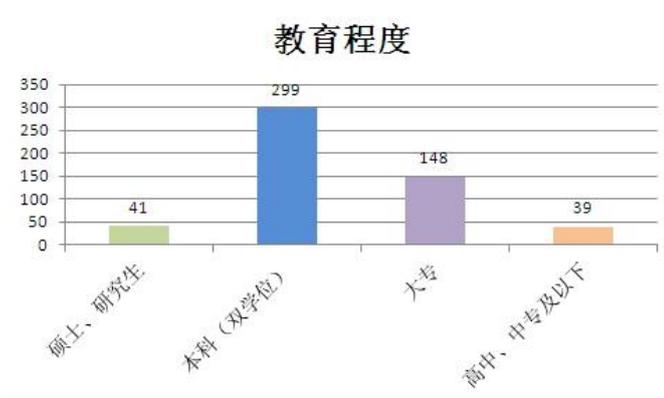
(三) 培训计划

公司自成立以来始终坚持“人才成就城投，城投造就人才”的用人理念及“正直、勤勉、健康向上，创新、高效、勇于担当”的核心价值观，注重人才的培养，并尊重每个员工的职业发展，2014年，公司启动了人才进入、选拔、培养、发展的人力资源战略品牌——“城才计划”，并自主开发实施了“房地产开发流程沙盘模拟培训”课程，收效良好。2015年，公司将根据企业发展战略及人力资源需求，以人才梯队的建立及培养为重点，在分层分级培训体系的基础上，通过员工访谈、调研及分析，建立常规培训、后备干部专项培训、基层人才梯队专项培训相结合的培训体系。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》等法律、法规及规范性文件要求，结合公司实际情况，不断完善公司治理结构，积极规范公司运作，持续加强信息披露管理工作。

目前，公司股东大会、董事会、监事会和管理层组成的治理架构，权责分明、运作规范、相互制衡。公司董事、监事勤勉尽责，认真履职；管理层严格执行公司股东大会及董事会的决议，切实维护公司和全体股东的最大利益。

报告期内，公司根据相关监管要求，结合公司实际情况，进一步完善了公司利润分配政策，制定了《公司未来三年（2014-2016年）股东回报规划》，并对《公司章程》作了相应的修订。

公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》及《外部信息使用人管理制度》等相关制度的规定，对公司定期报告披露以及其他重大事项中知晓及可能知晓内幕信息的相关人员情况作了登记备案。报告期内，公司没有发生内幕信息泄露的情况。

公司治理是一项长期性、持续性的工作，公司将根据相关监管要求，结合外部环境及公司内部条件的变化，持续推进和完善治理工作，通过内控制度的建立健全和内控体系的建设，不断完善治理结构，提升公司治理水平，使公司制度建设、风险管控能力再上了一个新台阶，更加全面、有效地维护全体股东的权益。

报告期内，公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
云南城投 2014 年第一次临时股东大会	2014 年 1 月 10 日	1、《关于提请股东大会对公司投资事项进行授权的议案》2、《关于提请股东大会对公司对外担保进行授权的议案》3、《关于提请股东大会对公司向下属参股公司提供借款及融资担保进行授权的议案》4、《关于提请股东大会对公司向控股股东及其下属公司申请借款额度进行授权的议案》5、《关于提请股东大会对公司 2014 年日常关联交易事项进行授权的议案》	上述议案均获表决通过。	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2014 年 1 月 11 日
云南城投 2014 年第二次临时股东大会	2014 年 2 月 10 日	1、《关于提请股东大会对公司向项目公司提供借款及融资担保进行授权的议案》	上述议案均获表决通过。	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2014 年 2 月 11 日
云南城投 2014 年第三次临时股东大会	2014 年 4 月 30 日	1、《关于公司为重庆城海实业发展有限公司提供融资担保的议案》2、《关于公司拟向彩云之南城镇化发展基金进行融资的议案》3、《关于修改〈公司章程〉的议案》	上述议案均获表决通过。	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2014 年 5 月 5 日
云南城投 2013 年年度股东大会	2014 年 5 月 16 日	1、《公司 2013 年度董事会工作报告》2、《公司 2013 年度监事会工作报告》3、《公司 2013 年度独立董事述职报告》4、《公司 2013 年度财务决算报告》5、《关于公司 2013 年度利润分配的议案》6、《公司 2013 年年度报告全文及摘要》7、《公司关于收取担保费的议案》8、《关于公司与控股股东进行合作的议案》	上述议案均获表决通过。	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2014 年 5 月 17 日
云南城投 2014 年第四次临时股东大会	2014 年 6 月 6 日	1、《关于公司为昆明城海房地产开发有限公司提供担保的议案》	上述议案均获表决通过。	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2014 年 6 月 7 日
云南城投 2014 年第五次临时股东大会	2014 年 8 月 25 日	1、《关于公司为云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司提供担保的议案》	上述议案均获表决通过。	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2014 年 8 月 26 日
云南城投 2014 年第六次临时股东大会	2014 年 9 月 12 日	1、《关于公司董事长辞职及公司更换董事的议案》2、《关于公司融资的议案》	上述议案均获表决通过。	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2014 年 9 月 13 日
云南城投 2014 年第七次临时股东大会	2014 年 12 月 9 日	1、《关于公司签订〈环湖东路沿线土地一级开发解除协议〉的议案》2、《关于公司聘请“大华会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2014 年度财务审计机构的议案》3、《关于公司续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2014 年内部控制审计机构的议案》	上述议案均获表决通过。	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2014 年 12 月 10 日
云南城投 2014 年第八次临时股东大会	2014 年 12 月 31 日	1、《关于公司下属公司昆明城海房地产开发有限公司融资的议案》2、《关于公司修订〈对外担保管理制度〉的议案》3、《关于提请股东大会对公司向购房客户提供阶段性担保进行授权的议案》	上述议案均获表决通过。	上海证券交易所 (www.sse.com.cn)	2015 年 1 月 5 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
许雷	否	9	9	9	0	0	否	0
钟彬	是	18	17	17	1	0	否	0
朱锦余	是	18	18	17	0	0	否	4
孙钢宏	是	18	18	17	0	0	否	0
张萍	否	18	18	17	0	0	否	8
余劲民	否	18	18	17	0	0	否	8
栗亭倩	否	18	18	17	0	0	否	9
刘猛	否	9	9	8	0	0	否	5

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	17
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

无

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会下设战略及风险管理委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内，公司董事会各专门委员会按照《公司章程》和公司《董事会专门委员会实施细则》的相关要求，恪尽职守，认真履行各自的职责，在公司经营管理中充分发挥了其专业作用。具体履职情况如下：

1、董事会战略及风险管理委员会的履职情况

报告期内，公司董事会战略及风险管理委员会认真研究国家经济、产业政策，结合公司实际情况，对公司中、长期战略规划及影响公司发展的重大事项提出了重要的建设性意见；同时，对于公司如何合理控制风险，进一步完善内部控制体系，均给出了很好建议。

对于宏观经济形势及行业走势对公司战略的影响，战略及风险管理委员会进行了评估，适时调整了公司战略，为公司未来的稳步发展奠定了更加坚实的基础。

2、董事会审计委员会的履职情况

具体内容详见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公司《董事会审计委员会 2014 年度履职情况报告》。

3、董事会提名委员会的履职情况

董事会提名委员会是董事会设立的专门工作机构，负责公司董事及管理层的提名及审核。报告期内，公司董事会提名委员会审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于公司董事长辞职及公司更换董事的议案》。提名委员会严格按照中国证监会、上海证券交易所和《公司章程》的有关规定，对被提名人员的人选、条件、标准和选（聘）任程序严格把关，未有违反法律法规及公司管理制度的情形发生。

4、董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会对公司董事、管理层的薪酬和考核标准的制定、执行情况进行了监督审查，持续关注公司薪酬、考核政策的合理性，积极建言献策，为董事会持续完善公司激励机制发挥专业作用。

薪酬与考核委员会认为：2014 年度，公司对董事、监事和管理层所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策，与公司年度考核结果相匹配。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

无

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司坚持实施收入水平与经营目标、个人工作业绩挂钩的绩效考核机制。薪酬与考核委员会依据公司 2014 年度经营情况和高级管理人员目标责任完成情况，结合 360 度民主测评结果，全面、客观的评价了高级管理人员的业绩水平、工作能力、思想品德素质、爱岗敬业及廉洁从业情况，并以此为据核发高级管理人员年度绩效工资。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。

公司已经建立了一套完善内部控制体系文件（包含风险数据库、内部控制手册、内部控制评价手册），并在在公司管理层带领下实施落地。由于公司组织架构和管理方式的调整，2014 年公司启动了内部控制体系文件的调整优化工作，在满足合法合规的基础上，对内部控制体系文件中不适用或不满足现有业务流程和管控要求的控制环节进行调整和优化。

为了实现“建设-运行-评价-完善”的良性循环，2014 年在公司内控评价领导小组的带领下，内控评价小组根据全面性、重要性等原则选择评价范围，采用个别访谈、穿行测试、抽样测试、专题讨论等多种方式进行内控评价，得出评价结论，对公司 2014 年内控整体有效性发表意见。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

经公司 2014 年第七次临时股东大会审议通过，公司聘请信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)，下称“信永中和”)为公司 2014 年度内部控制审计会计师事务所，信永中和按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，对公司 2014 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

为提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规规定，公司严格按照《年报信息披露重大差错责任追究制度》从机制上保障了年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响时的追究与处理。

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计报告

大华审字[2015]004831号

云南城投置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的云南城投置业股份有限公司(以下简称城投置业公司)财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，城投置业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城投置业公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：马宁

中国·北京

中国注册会计师：赵玮

二〇一五年4月24日

二、财务报表
合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	3,843,006,172.71	1,679,300,888.88
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、2		1,500,000.00
应收账款	七、3	2,842,098,511.73	171,848,267.90
预付款项	七、4	201,422,338.23	270,203,618.22
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七、5	169,639,281.08	15,699,369.44
应收股利			
其他应收款	七、6	579,692,126.56	497,510,303.27
买入返售金融资产			
存货	七、7	21,063,510,075.48	13,627,080,829.75
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、8	98,535,206.05	4,463,095,615.29
流动资产合计		28,797,903,711.84	20,726,238,892.75
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、9	4,115,678.00	4,107,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	七、10	2,994,556,952.46	2,091,257,137.13
长期股权投资	七、11	840,374,604.47	823,188,177.63
投资性房地产			
固定资产	七、12	330,920,252.89	296,533,530.22
在建工程	七、13	185,866,113.04	142,079,818.29
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、14	5,181,518.51	5,142,566.37
开发支出			
商誉	七、15	449,939.66	449,939.66
长期待摊费用	七、16	183,326,024.82	25,927,967.91
递延所得税资产	七、17	135,348,911.68	66,512,545.90
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,680,139,995.53	3,455,198,683.11
资产总计		33,478,043,707.37	24,181,437,575.86
流动负债：			

短期借款	七、18	320,000,000.00	157,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、19	3,450,000.00	
应付账款	七、20	2,184,601,299.66	2,186,997,967.48
预收款项	七、21	1,084,368,435.14	529,268,853.13
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、22	35,104,808.59	42,996,672.09
应交税费	七、23	558,651,004.38	338,523,135.66
应付利息	七、24	92,744,691.59	78,209,105.77
应付股利	七、25	21,058,082.24	
其他应付款	七、26	3,552,205,886.03	3,527,967,789.69
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、27	5,856,630,000.00	4,696,230,887.17
其他流动负债			
流动负债合计		13,708,814,207.63	11,557,194,410.99
非流动负债：			
长期借款	七、28	14,710,470,000.00	7,582,400,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	七、29	12,760,000.00	37,541,207.00
预计负债	七、30	2,151,552.31	13,802,779.78
递延收益			
递延所得税负债	七、17	96,930,069.33	111,086,320.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,822,311,621.64	7,744,830,307.75
负债合计		28,531,125,829.27	19,302,024,718.74
所有者权益			
股本	七、31	823,429,184.00	823,429,184.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、32	1,866,394,907.36	1,976,692,234.21
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、33	164,763,294.35	146,772,171.84
一般风险准备			

未分配利润	七、34	1,176,028,533.03	852,094,583.91
归属于母公司所有者权益合计		4,030,615,918.74	3,798,988,173.96
少数股东权益		916,301,959.36	1,080,424,683.16
所有者权益合计		4,946,917,878.10	4,879,412,857.12
负债和所有者权益总计		33,478,043,707.37	24,181,437,575.86

法定代表人：许雷 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,574,614,979.63	869,926,288.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	2,106,145,582.46	
预付款项		141,517,919.86	55,001,641.49
应收利息		72,508,825.52	
应收股利		23,419,262.16	
其他应收款	十六、2	8,734,737,563.55	5,969,044,043.32
存货		1,461,379,255.78	974,741,009.42
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,092,120.25	4,413,534,219.80
流动资产合计		14,115,415,509.21	12,282,247,202.11
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		1,000,000,000.00	1,159,100,000.00
长期应收款		1,618,136,952.46	1,037,157,137.13
长期股权投资	十六、3	2,818,631,789.91	2,326,808,650.49
投资性房地产			
固定资产		11,657,300.96	13,056,854.60
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,457,511.91	2,014,109.85
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		151,139,158.30	4,731,593.79
递延所得税资产		7,864,069.55	10,123,484.07
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,608,886,783.09	4,552,991,829.93

资产总计		19,724,302,292.30	16,835,239,032.04
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		874,053,844.18	808,611,165.95
预收款项		17,884,500.00	25,364,532.00
应付职工薪酬		29,576,828.77	37,792,727.85
应交税费		193,416,749.34	96,393,660.90
应付利息		72,925,915.74	38,683,293.54
应付股利			
其他应付款		3,963,301,061.08	3,513,623,854.84
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		5,206,230,000.00	3,305,530,887.17
其他流动负债			
流动负债合计		10,357,388,899.11	7,826,000,122.25
非流动负债:			
长期借款		5,640,270,000.00	5,310,000,000.00
应付债券			
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			53,695,239.64
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,640,270,000.00	5,363,695,239.64
负债合计		15,997,658,899.11	13,189,695,361.89
所有者权益:			
股本		823,429,184.00	823,429,184.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,990,255,814.55	1,990,255,814.55
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		164,763,294.35	146,772,171.84
未分配利润		748,195,100.29	685,086,499.76
所有者权益合计		3,726,643,393.19	3,645,543,670.15
负债和所有者权益总计		19,724,302,292.30	16,835,239,032.04

法定代表人: 许雷

主管会计工作负责人: 杨明才 会计机构负责人: 朱勇

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	七、35	3,947,471,664.29	2,961,636,245.31
其中:营业收入	七、35	3,947,471,664.29	2,961,636,245.31
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,380,100,019.52	2,654,915,362.79
其中:营业成本	七、35	2,373,481,963.25	1,989,981,926.70
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、36	280,537,986.93	231,707,488.73
销售费用	七、37	114,105,564.39	93,425,808.99
管理费用	七、38	165,671,926.96	170,205,913.74
财务费用	七、39	433,962,686.62	165,676,482.85
资产减值损失	七、40	12,339,891.37	3,917,741.78
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	七、41	174,259,349.76	326,647,416.18
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-36,763,970.97	-12,879,352.60
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		741,630,994.53	633,368,298.70
加:营业外收入	七、42	5,930,549.21	3,313,388.47
其中:非流动资产处置利得		6,203.33	419,082.86
减:营业外支出	七、43	27,315,942.47	10,607,549.92
其中:非流动资产处置损失		98,043.65	43,607.51
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		720,245,601.27	626,074,137.25
减:所得税费用	七、44	223,779,901.64	167,190,097.06
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		496,465,699.63	458,884,040.19
归属于母公司所有者的净利润		440,736,573.71	319,860,656.11
少数股东损益		55,729,125.92	139,023,384.08
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类			

进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		496,465,699.63	458,884,040.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		440,736,573.71	319,860,656.11
归属于少数股东的综合收益总额		55,729,125.92	139,023,384.08
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.54	0.39
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.54	0.39

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

母公司利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、4	614,337,795.04	208,166,592.39
减：营业成本	十六、4	12,790,323.85	91,882,807.71
营业税金及附加		17,957,491.12	12,382,175.62
销售费用		8,828,226.67	7,531,973.29
管理费用		68,900,945.66	86,201,373.90
财务费用		187,589,643.02	31,495,574.64
资产减值损失		32,283.55	-117,933.49
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			

投资收益（损失以“－”号填列）	十六、5	-55,978,415.87	297,825,991.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-101,688,555.25	-11,718,744.73
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		262,260,465.30	276,616,612.49
加：营业外收入		427,751.13	354,144.46
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		280,051.06	485,037.59
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		262,408,165.37	276,485,719.36
减：所得税费用		82,496,940.25	61,554,748.29
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		179,911,225.12	214,930,971.07
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		179,911,225.12	214,930,971.07
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,952,820,019.06	3,930,897,266.96
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、45.（1）	750,078,234.78	2,197,145,653.78
经营活动现金流入小计		6,702,898,253.84	6,128,042,920.74
购买商品、接受劳务支付的现金		8,063,498,280.38	6,525,343,179.96
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		174,532,762.64	117,410,343.04
支付的各项税费		514,933,168.37	386,591,046.11
支付其他与经营活动有关的现金	七、45.（2）	516,645,215.59	829,172,917.84
经营活动现金流出小计		9,269,609,426.98	7,858,517,486.95
经营活动产生的现金流量净额		-2,566,711,173.14	-1,730,474,566.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		236,680,000.00	431,071,400.00
取得投资收益收到的现金		13,019.14	121,526,806.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		229,310.67	607,793.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			579,426,493.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、45.（3）	251,464,881.33	953,742,698.88
投资活动现金流入小计		488,387,211.14	2,086,375,191.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		77,993,856.70	19,262,639.43
投资支付的现金		908,558,976.79	1,295,862,909.92
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		220,371,243.86	462,127,542.15
支付其他与投资活动有关的现金	七、45.（4）	684,953,866.12	1,220,583,633.75
投资活动现金流出小计		1,891,877,943.47	2,997,836,725.25
投资活动产生的现金流量净额		-1,403,490,732.33	-911,461,533.46
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			61,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			61,000,000.00
取得借款收到的现金		13,304,700,000.00	2,835,606,864.38
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、45.（5）	370,598,800.00	2,090,900,000.00
筹资活动现金流入小计		13,675,298,800.00	4,987,506,864.38
偿还债务支付的现金		4,392,530,887.17	3,896,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,094,524,804.08	1,217,729,005.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		16,650,776.05	9,626,651.28
支付其他与筹资活动有关的现金	七、45.（6）	1,057,785,919.45	30,000,000.00
筹资活动现金流出小计		7,544,841,610.70	5,143,729,005.73
筹资活动产生的现金流量净额		6,130,457,189.30	-156,222,141.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,160,255,283.83	-2,798,158,241.02
加：期初现金及现金等价物余额		1,179,300,888.88	3,977,459,129.90
六、期末现金及现金等价物余额		3,339,556,172.71	1,179,300,888.88

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,799,045,798.00	2,124,852,197.33
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,423,165,135.01	128,853,862.15
经营活动现金流入小计		9,222,210,933.01	2,253,706,059.48
购买商品、接受劳务支付的现金		584,623,013.17	553,439,688.57
支付给职工以及为职工支付的现金		54,934,651.05	44,531,460.55
支付的各项税费		31,555,040.13	162,847,216.73
支付其他与经营活动有关的现金		7,944,630,194.38	308,266,194.14
经营活动现金流出小计		8,615,742,898.73	1,069,084,559.99
经营活动产生的现金流量净额		606,468,034.28	1,184,621,499.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		159,100,000.00	750,076,760.00
取得投资收益收到的现金		27,727,819.29	45,603,084.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		152,999,949.82	431,461,387.70
投资活动现金流入小计		339,827,769.11	1,227,141,231.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,126,940.00	52,331,031.00
投资支付的现金		744,119,321.79	569,070,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		684,535,785.00	2,697,232,094.55
投资活动现金流出小计		1,436,782,046.79	3,318,633,125.55
投资活动产生的现金流量净额		-1,096,954,277.68	-2,091,491,893.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,536,500,000.00	1,942,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		314,098,800.00	1,945,400,000.00
筹资活动现金流入小计		5,850,598,800.00	3,887,400,000.00
偿还债务支付的现金		3,305,530,887.17	3,013,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,341,392,977.88	902,364,096.98
支付其他与筹资活动有关的现金		8,500,000.00	
筹资活动现金流出小计		4,655,423,865.05	3,915,364,096.98
筹资活动产生的现金流量净额		1,195,174,934.95	-27,964,096.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		704,688,691.55	-934,834,491.24
加：期初现金及现金等价物余额		369,926,288.08	1,304,760,779.32
六、期末现金及现金等价物余额		1,074,614,979.63	369,926,288.08

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	823,429,184.00				1,976,692,234.21				146,772,171.84		852,094,583.91	1,080,424,683.16	4,879,412,857.12
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	823,429,184.00				1,976,692,234.21				146,772,171.84		852,094,583.91	1,080,424,683.16	4,879,412,857.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-110,297,326.85				17,991,122.51		323,933,949.12	-164,122,723.80	67,505,020.98
(一) 综合收益总额											440,736,573.71	55,729,125.92	496,465,699.63
(二) 所有者投入和减少资本					-110,297,326.85							-166,023,655.33	-276,320,982.18
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-110,297,326.85							-166,023,655.33	-276,320,982.18
(三) 利润分配									17,991,122.51		-116,802,624.59	-53,828,194.39	-152,639,696.47
1. 提取盈余公积									17,991,122.51		-17,991,122.51		

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-30,530,722.40				21,358,068.50		232,628,252.89	575,812,378.84	799,267,977.83
（一）综合收益总额											319,860,656.11	139,023,384.08	458,884,040.19
（二）所有者投入和减少资本					-30,530,722.40							461,808,075.65	431,277,353.25
1. 股东投入的普通股					-24,535,009.00							461,808,075.65	437,273,066.65
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-5,995,713.40								-5,995,713.40
（三）利润分配									21,358,068.50		-87,232,403.22	-25,019,080.89	-90,893,415.61
1. 提取盈余公积									21,358,068.50		-21,358,068.50		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-65,874,334.72	-25,019,080.89	-90,893,415.61
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	823,429,184.00				1,976,692,234.21				146,772,171.84		852,094,583.91	1,080,424,683.16	4,879,412,857.12

法定代表人：许雷 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	823,429,184.00				1,990,255,814.55				146,772,171.84	685,086,499.76	3,645,543,670.15
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	823,429,184.00				1,990,255,814.55				146,772,171.84	685,086,499.76	3,645,543,670.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									17,991,122.51	63,108,600.53	81,099,723.04
（一）综合收益总额										179,911,225.12	179,911,225.12
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									17,991,122.51	-116,802,624.59	-98,811,502.08
1. 提取盈余公积									17,991,122.51	-17,991,122.51	
2. 对所有者（或股东）的分配										-98,811,502.08	-98,811,502.08
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											

(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	823,429,184.00				1,990,255,814.55			164,763,294.35	748,195,100.29	3,726,643,393.19

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	823,429,184.00				2,005,714,754.35				125,279,074.74	557,522,960.51	3,511,945,973.60
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	823,429,184.00				2,005,714,754.35				125,279,074.74	557,522,960.51	3,511,945,973.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-15,458,939.80				21,493,097.10	127,563,539.25	133,597,696.55
（一）综合收益总额										214,930,971.07	214,930,971.07
（二）所有者投入和减少资本					-15,458,939.80						-15,458,939.80
1. 股东投入的普通股					-14,856,868.47						-14,856,868.47
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-602,071.33						-602,071.33
（三）利润分配									21,493,097.10	-87,367,431.82	-65,874,334.72
1. 提取盈余公积									21,493,097.10	-21,493,097.10	
2. 对所有者（或股东）的分配										-65,874,334.72	-65,874,334.72
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											

4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	823,429,184.00				1,990,255,814.55				146,772,171.84	685,086,499.76	3,645,543,670.15

法定代表人：许雷 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

三、公司基本情况

1. 公司概况

云南城投置业股份有限公司(以下简称本公司或公司)的前身为云南光明啤酒股份有限公司,于 1992 年 12 月以定向募集方式成立,1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司,2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司,企业法人营业执照注册号:530000000004673,公司注册地址为云南省昆明市民航路 400 号,法定代表人: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业股票的批复》核准,公司向上海世讯会展服务有限公司等 10 名特定对象发行 131,750,000.00 股的人民币普通股,公司增发完成后的股本总额为人民币 422,271,376.00 元。2009 年 6 月 1 日股东会通过《关于公司 2008 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》的决议,按每 10 股转增 5 股的比例,以资本公积向全体股东转增股份总额 211,135,688.00 股,转增完成后公司的总股本为人民币 633,407,064.00 元。

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

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

注册地址:云南省昆明市民航路 400 号

办公地址:云南省昆明市民航路 869 号融城金阶广场 A 座

集团最终母公司为云南省城市建设投资集团有限公司。

2. 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 42 户，包括：

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

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	控股	四级	100%	100%
安宁温泉山谷旅游开发有限公司	控股	四级	100%	100%
安宁温泉山谷商贸有限公司	控股	四级	100%	100%
西安东智房地产有限公司	控股	二级	51%	51%
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%
成都鼎云物业服务服务有限公司	全资	三家	100%	100%

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

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

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

名称	变更原因
陕西普润达投资发展有限公司	收购股权

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

名称	变更原因
云南城投铜都置地有限公司	出售股权

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

(2) 同一控制下的企业合并

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，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。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本

公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

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，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

(3) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行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相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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。本公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍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，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，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，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。

2) 在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 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等的, 与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

6. 合并财务报表的编制方法

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(包括母公司所控制的单独主体)均纳入合并财务报表。

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。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料由本公司编制。

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。

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的份额的, 其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内, 若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的, 则调整合并资产负债表的期初数; 将子公司以及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; 将子公司以及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。

在报告期内, 若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的, 则不调整合并资产负债表期初数; 将子公司以及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; 该子公司以及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。

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

本公司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, 在合并财务报表中, 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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益, 应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

企业部分处置对子公司的长期股权投资, 但不丧失控制权的情况下, 财务报表中, 应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益; 在合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额应当计入资本公积(资本溢价), 资本溢价不足冲减的, 应当调整留存收益。

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，应当调整所有者权益（资本公积），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

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

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

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

（2）共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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。

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

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

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

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

（2）外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

10. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的分类

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

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- ①取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

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

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

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

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

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

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

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

2) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

3) 持有至到期投资

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

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

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期

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

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

② 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

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

4) 可供出售金融资产

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

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

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

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值; 不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术 (包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等) 确定其公允价值; 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(6) 金融资产 (不含应收款项) 减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据, 包括但不限于:

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难;
- 2) 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑, 对发生财务困难的债务人作出让步;
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- 5) 因发行方发生重大财务困难, 该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- 6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少, 但根据公开的数据对其进行总体评价后发现, 该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量, 如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化, 或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所

在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1) 可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失。

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

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

2) 持有至到期投资的减值准备

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

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

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 50 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据

账龄组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、集团内关联方等
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
单项金额重大经测试不减值的应收款项	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

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

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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

12. 存货

(1) 存货的分类

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

的其他相关费用。

(2) 存货的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

(6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

13. 长期股权投资

(1) 投资成本的确定

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

2) 其他方式取得的长期股权投资

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

资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

1) 成本法

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

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

2) 权益法

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

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

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

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

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

债，计入当期投资损失。

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

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

4) 成本法转权益法

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

5) 成本法转公允价值计量

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

(4) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中,对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易,处置价款与处置长期股权投资相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。

14. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产, 包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(1) 在同时满足下列条件时, 公司确认该投资性房地产:

- A、与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司;
- B、该投资性房地产的成本能够可靠的计量;

(2) 公司的投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

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

(4) 公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

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

- A. 投资性房地产开始自用。
- B. 作为存货的房地产, 改为出租。
- C. 自用土地使用权停止自用, 用于赚取租金或资本增值。
- D. 自用建筑物停止自用, 改为出租。

15. 固定资产

(1). 确认条件

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

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

(2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	30	3	3.23
机器设备	直线法	10	3	9.7
运输设备	直线法	6	3	16.17
办公设备	直线法	5	3	19.4

(3). 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

16. 在建工程

(1) 在建工程的类别

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

17. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

18. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

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

19. 长期资产减值

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

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

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

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

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

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

20. 长期待摊费用

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

21. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3)、辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

22. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

23. 收入

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

- 1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

- ①买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；
 - ②房地产开发产品已竣工并验收合格；
 - ③公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函等）；
 - ④ 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。
- 2) 土地一级开发收入：对于土地一级开发收入，与土地一级开发相关的经济利益能够流入企业，收入和成本的金额能够可靠地计量和估计，合同或协议约定的条件达到时，确认收入。
- 3) 物业管理费收入：在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。
- 4) 体育休闲收入：已经提供了相关服务，与服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认体育休闲收入的实现。申请入会费和会员费只允许取得会籍，所有其他服务或商品都要另行收费的，在款项收回不存在重大不确定性时，确认收入的实现。
- 5) 让渡资产使用权收入：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量。利息收入根据合同或协议规定的存、贷款利率确定；使用费收入按公司与其资产使用者签订的合同或协议确定。

24. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

25. 递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。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。

26. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

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

27. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司至 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年修订或新发布的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项具体准则。	本次变更经公司第七届第十九次董事会审议通过。	受影响的报表科目为长期股权投资减少 410.70 万元，可供出售金额资产增加 410.7 万元

其他说明：财政部于 2014 年修订了《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》，以及颁布了《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》等具体准则，本公司已按要求于 2014 年 7 月 1 日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较

财务报表影响说明如下：

1) 职工薪酬

本公司不存在设定受益计划

根据财政部《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》（2014 年修订）的规定，本公司对施行日已存在的离职后福利计划、辞退福利、其他长期职工福利进行追溯调整，包括：离退人员的统筹外福利、去世员工遗属生活费等。

本公司按照职工薪酬准则进行调整对期初数不产生影响。

2) 长期股权投资

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。

(2) 受影响的科目

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013 年 12 月 31 日资产负债表项目		
长期股权投资	-4,107,000.00	
可供出售金融资产	4,107,000.00	

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

28.

六、税项

1. 主要税种及税率

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

2. 其他

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	439,376.19	2,123,884.96
银行存款	3,339,116,796.52	1,177,177,003.92
其他货币资金	503,450,000.00	500,000,000.00
合计	3,843,006,172.71	1,679,300,888.88
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	3,450,000.00	
用于担保的定期存款或通知存款	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	503,450,000.00	500,000,000.00

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司以人民币 5 亿元银行定期存单为质押，向银行借款。

本公司之子公司重庆城海实业发展有限公司以全额保证金 345 万元开具银行承兑汇票。

货币资金期末较期初增加 216,370.53 万元，增幅 128.85%，主要系公司融资增长所致。

2、应收票据

(1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		1,500,000.00
商业承兑票据		
合计		1,500,000.00

3、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,843,264,807.16	99.97	1,166,295.43	0.04	2,842,098,511.73	173,266,589.99	99.55	1,418,322.09	0.82	171,848,267.90
(1)账龄组合	16,935,341.61	0.60	1,166,295.43	6.89	15,769,046.18	10,913,709.41	6.27	1,418,322.09	13	9,495,387.32
(2) 无风险组合	2,826,329,465.55	99.37			2,826,329,465.55	162,352,880.58	93.28			162,352,880.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	776,211.60	0.03	776,211.60	100		776,211.60	0.45	776,211.60	100	
合计	2,844,041,018.76	/	1,942,507.03	/	2,842,098,511.73	174,042,801.59	/	2,194,533.69	/	171,848,267.90

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√适用 □不适用

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
购房客户	776,211.60	776,211.60	5年以上	100.00	无法收回
合计	776,211.60	776,211.60	—	—	—

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	10,544,774.61	527,238.73	5%
1 至 2 年	6,390,567.00	639,056.70	10%
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	16,935,341.61	1,166,295.43	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(1) 无风险组合

组合名称	账面余额	账龄	款项性质
昆明市土地矿产储备中心	2,106,145,582.46	1 年以内	一级土地开发款
购房客户	720,183,883.09		售房款
合计	2,826,329,465.55		

应收昆明市土地矿产储备中心款为本公司从事的环湖东路土地一级开发应收项目款。

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

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 511,092.94 元；本期收回或转回坏账准备金额 763,119.60 元。其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
李姓自然人	496,400.00	现金收回
王姓自然人	259,999.60	现金收回
段姓自然人	6,720.00	现金收回
合计	763,119.60	/

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
昆明市土地矿产储备中心	非关联方	2,106,145,582.46	1 年以内	74.05
昆明市医疗投资有限公司	非关联方	34,322,970.00	1 年以内	1.21
李姓自然人	非关联方	39,667,479.00	1 年以内	1.39
吴姓自然人	非关联方	35,453,751.00	1 年以内	1.25
王姓自然人	非关联方	27,999,846.00	1 年以内	0.98
合计		2,243,589,628.46		78.88

其他说明：

应收账款期末较期初增加 267,025.02 万元，增幅 1568.71%，主要系公司与昆明市土地矿产储备中心签订《环湖东路沿线土地一级开发解除协议》将环湖东路沿线土地一级开发项目尚未返还的投资成本 2,106,145,582.46 元确认为应收账款。

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	133,317,355.94	66.19	82,842,996.13	30.65
1 至 2 年	10,124,522.30	5.03	20,719,961.84	7.67
2 至 3 年	1,164,745.97	0.58	68,891,221.02	25.50
3 年以上	56,815,714.02	28.20	97,749,439.23	36.18
合计	201,422,338.23	100.00	270,203,618.22	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

债务单位	与本公司关系	期末余额	账龄	未结算的原因
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室	政府协助部门	50,000,000.00	3年以上	工程未完结
云南宝盛拆迁有限公司	房屋拆迁公司	9,232,015.80	1-2年	工程未完结
官渡区拆迁工作局	政府协助部门	5,000,000.00	3年以上	工程未完结
龙马新居迁村并点项目征地拆迁工作指挥部	政府协助部门	1,164,745.97	2-3年	工程未完结
西安炬光科技有限公司	供应商	361,602.00	1-2年	工程未完结
合计		65,758,363.77	——	——

(2). 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	期末余额	账龄	未结算原因
昆明一建建设集团有限公司	66,714,192.38	1年以内	工程未完结
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室	50,000,000.00	3年以上	工程未完结
西安市土地储备交易中心	30,000,000.00	1年以内	预付出让金
云南电网公司昆明供电局	19,642,945.41	1年以内	工程未完结
昆明市官渡区关上街道办事处	15,103,442.68	1年以内	拆迁款尚未结算
小计	181,460,580.47		

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。

5、 应收利息

(1). 应收利息分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	169,639,281.08	15,699,369.44
合计	169,639,281.08	15,699,369.44

其他说明:

应收利息是本公司及下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)对外进行债权投资,期末应收的利息。

年末应收利息余额中不存在逾期情况。

应收利息年末较年初增加 15,393.99 万元,增幅 980.55%,主要系公司债权投资增加导致。

6、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,051,124.25	0.86	5,051,124.25	100		9,462,489.14	1.85	9,462,489.14	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	583,175,329.28	99.04	3,483,202.72	0.60	579,692,126.56	500,206,187.60	98.02	2,695,884.33	0.54	497,510,303.27
账龄组合	23,066,746.54	3.92	3,483,202.72	15.10	19,583,543.82	12,434,392.92	2.44	2,695,884.33	21.68	9,738,508.59
无风险组合	560,108,582.74	95.12			560,108,582.74	487,771,794.68	95.58			487,771,794.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	588,140.56		588,140.56	100		648,140.56		648,140.56	100	
合计	588,814,594.09	/	9,122,467.53	/	579,692,126.56	510,316,817.30	/	12,806,514.03	/	497,510,303.27

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
昆明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
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
合计	5,051,124.25	5,051,124.25	/	/

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
戴姓自然人	376,504.70	376,504.70	2-3 年	100.00	预计无法收回
鲁姓自然人	127,725.86	127,725.86	5 年以上	100.00	预计无法收回
段姓自然人	50,000.00	50,000.00	4-5 年	100.00	预计无法收回
杨姓自然人	32,677.00	32,677.00	1-2 年	100.00	预计无法收回
昆明荣成房地产有限公司	800.00	800.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
昆明马街建筑公司	433.00	433.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
合计	588,140.56	588,140.56	—	—	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	16,946,488.23	847,324.41	5
1 至 2 年	2,427,926.05	242,792.60	10
2 至 3 年	1,220,699.19	244,139.84	20
3 至 4 年	527,019.00	210,807.60	40
4 至 5 年	32,379.00	25,903.20	80
5 年以上	1,912,235.07	1,912,235.07	100
合计	23,066,746.54	3,483,202.72	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

(1) 无风险组合

组合名称	账面余额	账龄	款项性质
兰州市土地登记交易信息中心	100,000,000.00	1-2 年	土地预申请保证金
芜湖文祥投资中心（有限合伙）	60,792,000.00	1 年以内	保证金
西山国家级风景区管理委员会	49,372,261.69	1 年以内及 1-2 年	代垫土地出让金
安宁市温泉镇人民政府	30,307,836.85	1-2 年、3-4 年、 4-5 年及 5 年 以上	政府借款
重庆小天鹅投资控股（集团）有限公司	30,000,000.00	1-2 年	往来款
温泉镇拆迁安置办公室	28,318,900.10	3-4 年、4-5 年 及 5 年以上	政府借款
云南城投铜都置地有限公司	24,990,000.00	1 年以内及 1-2 年	往来款
安宁温泉旅游度假区管理委员会	22,715,607.00	2-3 年、4-5 年 及 5 年以上	政府借款
云南省昆明市盘龙区政府	21,311,843.74	4 至 5 年	保障金
昆明市建设工程质量安全监督管理总站	15,070,457.70	1 年以内	安全文明措施保 证金
安宁市财政局	14,417,482.00	1 年以内	政府借款
昆明市规划局	14,321,753.93	1 年以内	规划费
北京春光伟业控股有限公司	11,281,700.00	1 年以内	往来款
官渡区推进重点项目征地拆迁工作领导小组（工程征地）	11,078,693.08	2-3 年	代垫征地拆迁费
呈贡区乌龙办事处（工程征地）	10,593,992.16	2-3 年	代垫征地拆迁费
昆明市盘龙区城市更新改造局	10,000,000.00	1 年以内	履约保证金
其他款项	105,536,054.49		
合计	560,108,582.74		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,005,715.14 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,471,364.89 元。
其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
昆明同高房地产经纪有限公司	2,888,589.12	现金收回
云南丰邦房地产开发有限公司	1,522,775.77	现金收回
陈姓自然人	60,000.00	现金收回
合计	4,471,364.89	/

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	195,717,117.43	169,055,401.63
押金	3,565,078.10	12,652,576.00
备用金	2,798,514.33	3,080,989.91
往来款	386,733,884.23	325,527,849.76
合计	588,814,594.09	510,316,817.30

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
兰州市土地登记交易信息中心	非关联方	100,000,000.00	1-2 年	16.98	
芜湖文祥投资中心(有限合伙)	非关联方	60,792,000.00	1 年以内	10.32	
西山国家级风景区管理委员会	非关联方	49,372,261.69	1 年以内及 1-2 年	8.39	
安宁市温泉镇人民政府	非关联方	30,307,836.85	1-2 年、3-4 年、4-5 年及 5 年以上	5.15	
重庆小天鹅投资控股(集团)有限公司	非关联方	30,000,000.00	1-2 年	5.09	
合计	/	270,472,098.54	/	45.93	

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。

7、 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	311,278.54		311,278.54	1,032,236.94		1,032,236.94
周转材料	1,405,197.30		1,405,197.30	1,304,770.37		1,304,770.37
工程施工	786,830.22		786,830.22			
原材料	66,046,501.88		66,046,501.88			
开发产品	3,176,453,571.58	17,052,522.97	3,159,401,048.61	2,787,438,209.40	5,626,769.11	2,781,811,440.29
开发成本	17,835,559,218.93		17,835,559,218.93	10,842,932,382.15		10,842,932,382.15
合计	21,080,562,598.45	17,052,522.97	21,063,510,075.48	13,632,707,598.86	5,626,769.11	13,627,080,829.75

存货期末较期初增加 743,642.92 万元,增幅 54.37%,主要系公司本期项目投资及土地储备投资增加。

(2). 存货跌价准备

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品-房地产	5,626,769.11	16,057,567.78		4,631,813.92		17,052,522.97
合计	5,626,769.11	16,057,567.78		4,631,813.92		17,052,522.97

本期存货转销数为将以前期间计提过存货跌价准备的存货项目按账面净值出售,将存货跌价准备结转至销售成本中。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

本期增加资本化利息 140,744.81 万元, 期末存货余额含借款费用资本化金额 273,428.17 万元。

(3) 开发产品明细表

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
河豚古道	2008 年	9,650,979.60		9,650,979.60	
融城昆明湖	2014 年 12 月		1,786,522,368.81	827,226,018.06	959,296,350.75
融城金阶	2013 年	1,273,450,438.80	-27,959,322.76	450,095,658.52	795,395,457.52
融城优郡一期	2013 年	334,942,716.81	21,288,336.99	254,302,558.01	101,928,495.79
雨林澜山	2014 年 6 月		192,424,513.03	94,751,848.84	97,672,664.19
九寰大道	2012 年	59,169,190.64		59,169,190.64	
城投大厦	2007 年	361,238.75			361,238.75
森林湖	2008 年	20,620,852.97		18,612,387.50	2,008,465.47
海东方	2013 年	166,870,402.28	2,566,863.69	62,265,206.43	107,172,059.54
温泉山谷	2013 年	116,899,343.65	209,103,649.64	167,690,097.18	158,312,896.11
君悦黄金海岸	2013 年	99,915,279.35	361,716,930.73	89,787,386.50	371,844,823.58
鼎云国际	2013 年	705,557,766.55		123,096,646.67	582,461,119.88
合计		2,787,438,209.40	2,545,663,340.13	2,156,647,977.95	3,176,453,571.58

(4) 主要的开发成本项目明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
关坡二期项目	2011 年	2015 年	289,815.00	2,838,918,807.14	1,815,684,844.47
融城昆明湖	2013 年	2017 年	1,112,813.00	3,482,072,656.07	3,363,557,673.57
融城昆明湖中坝片区 土地一级开发	2010 年	2015 年	199,400.00	1,699,317,372.11	793,054,155.91
融城昆明湖上坝片区 土地一级开发	2009 年	2016 年	125,000.00	940,986,957.01	159,548,554.96
滨江春城	2013 年	2015 年	81,548.00	639,430,611.52	295,238,058.98
融城优郡二期	2014 年	2016 年	64,185.00	403,233,725.29	335,921,167.08
雨林澜山	2013 年	2015 年	245,700.00	443,258,290.31	402,271,440.90
星海半岛			469,482.00	2,780,351,474.52	88,072,501.78
海东方	2013 年	2015 年	415,524.00	736,536,579.15	602,859,637.24
温泉山谷	2013 年	2016 年	204,003.00	1,148,007,603.11	1,000,607,058.66
融城云谷	2013 年	2016 年	86,482.00	279,791,942.85	183,255,411.31
黄河春城一级开发	2014 年	2017 年	287,400.00	896,249,169.16	403,468,016.34
君悦黄金海岸	2012 年	2015 年	159,097.00	387,116,325.97	621,962,537.17
融城东海	2012 年	2015 年	52,161.00	222,867,254.03	78,125,538.44
春城十八里	2014 年	2018 年	200,000.00	375,485,651.60	

8、其他流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
环湖东路土地一级开发项目		4,409,215,646.86
预售款申报待结转税金	98,535,206.05	53,879,968.43
合计	98,535,206.05	4,463,095,615.29

其他说明

其他流动资产期末较期初减少 436,456.04 万元，减幅 97.79%，主要系公司与昆明市土地矿产储备中心签订《环湖东路沿线土地一级开发解除协议》将环湖东路沿线一级开发项目尚未返还的投资成本 2,106,145,582.46 元确认为应收账款。

预售款申报待结转税金为公司房地产二级开发项目收到预售房款，按照税法及税收管理条例要求预缴房地产预售收入的相关税金及附加。

9、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	4,115,678.00		4,115,678.00	4,107,000.00		4,107,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	4,115,678.00		4,115,678.00	4,107,000.00		4,107,000.00
合计	4,115,678.00		4,115,678.00	4,107,000.00		4,107,000.00

(2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
云南融城优创股权投资合伙企业(有限合伙)	4,000,000.00			4,000,000.00					4.00	
安宁市农村信用联社温泉信用社	107,000.00	8,678.00		115,678.00						21,697.22
合计	4,107,000.00	8,678.00		4,115,678.00					/	21,697.22

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
其他	3,070,246,585.19	75,689,632.73	2,994,556,952.46	2,097,836,300.19	6,579,163.06	2,091,257,137.13	
合计	3,070,246,585.19	75,689,632.73	2,994,556,952.46	2,097,836,300.19	6,579,163.06	2,091,257,137.13	/

其他说明：

长期应收款为本公司对合营、联营企业按股比借款，以及下属企业安盛合伙企业将中航信托·天启 330 号信托资金对外进行债权投资形成的款项。

长期应收款减值准备是对联营企业超额亏损的确认。

长期应收款期末较期初增加 90,329.98 万元，增幅 43.19%，主要系对联营企业提供的债权投资增加。

11、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
云南城投华商之家投资开发有限公司	70,875,249.61			20,418,311.28						91,293,560.89
小计	70,875,249.61			20,418,311.28						91,293,560.89
二、联营企业										
成都民生喜神投资有限公司	17,659,859.40	28,691,868.41		-2,479,116.12						43,872,611.69
青岛蔚蓝天地置业有限公司		39,200,000.00		-254,390.58						38,945,609.42
安宁市润泉供水有限公	3,863,688.10			-222,810.58						3,640,877.52

司											
云南中海城投房地产开发有限公司	1,834,231.99			-1,834,231.99							
云南万科城投房地产有限公司	5,224,896.18			118,177.31						5,343,073.49	
云南华侨城实业有限公司	696,036,037.48			-43,107,777.27						652,928,260.21	
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	10,023,176.16			-5,672,564.91						4,350,611.25	
北京房开创意港投资有限公司		2,500,000.00		-2,500,000.00							
重庆天安云城两山投资开发有限公司	17,671,038.71		17,671,038.71								
云南招商城投房地产有限公司											
小计	752,312,928.02	70,391,868.41	17,671,038.71	-55,952,714.14						749,081,043.58	
合计	823,188,177.63	70,391,868.41	17,671,038.71	-35,534,402.86						840,374,604.47	

其他说明

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

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

3) 2014 年 1 月,公司与北京创意港商务服务有限公司、北京房开鼎盛投资有限公司共同出资设立北京房开创意港投资有限公司,公司出资 250 万元,占出资额的 25%,采用权益法核算。

4) 2014 年 11 月,公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)与北京天安佳盈置业有限公司共同出资设立青岛蔚蓝天地置业有限公司,公司出资 3920 万元,占出资额的 49%,采用权益法核算。

12、 固定资产
(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、 账面原值：					
1. 期初余额	296,659,101.33	7,712,749.50	38,812,952.19	17,836,125.62	361,020,928.64
2. 本期增加金额	53,419,294.25	619,596.77	2,450,867.40	5,943,128.48	62,432,886.90
(1) 购置		619,596.77	2,450,867.40	5,943,128.48	9,013,592.65
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 存货转入	53,419,294.25				53,419,294.25
3. 本期减少金额	135,754.27	56,021.91	2,309,531.12	4,279,909.61	6,781,216.91
(1) 处置或报废	135,754.27	56,021.91	1,225,912.14	4,029,112.61	5,446,800.93
(2) 企业合并减少					
(3) 其他转出			1,083,618.98	250,797.00	1,334,415.98
4. 期末余额	349,942,641.31	8,276,324.36	38,954,288.47	19,499,344.49	416,672,598.63
二、 累计折旧					
1. 期初余额	28,904,584.95	5,713,666.50	20,654,442.03	9,083,054.52	64,355,748.00
2. 本期增加金额	17,608,388.10	1,237,292.17	4,498,729.27	3,141,579.18	26,485,988.72
(1) 计提	17,608,388.10	1,237,292.17	4,498,729.27	3,141,579.18	26,485,988.72
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		69,246.67	1,619,666.67	3,532,128.06	5,221,041.40
(1) 处置或报废		69,246.67	579,912.88	3,279,958.88	3,929,118.43
(2) 企业合并减少					
(3) 其他转出			1,039,753.79	252,169.18	1,291,922.97
4. 期末余额	46,512,973.05	6,881,712.00	23,533,504.63	8,692,505.64	85,620,695.32
三、 减值准备					
1. 期初余额				131,650.42	131,650.42
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额				131,650.42	131,650.42
四、 账面价值					
1. 期末账面价值	303,429,668.26	1,394,612.36	15,420,783.84	10,675,188.43	330,920,252.89
2. 期初账面价值	267,754,516.38	1,999,083.00	18,158,510.16	8,621,420.68	296,533,530.22

(2). 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	43,417,686.14	尚在办理手续过程中

13、在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
梦云南·深航酒店	165,580,629.07		165,580,629.07	123,578,700.52		123,578,700.52
温泉山谷温泉森林 SPA	14,345,635.71		14,345,635.71	14,345,635.71		14,345,635.71
温泉山谷 2 号运动球场	5,939,848.26		5,939,848.26	4,155,482.06		4,155,482.06
合计	185,866,113.04		185,866,113.04	142,079,818.29		142,079,818.29

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
梦云南·深航酒店		123,578,700.52	42,001,928.55			165,580,629.07						自筹
温泉山谷温泉森林 SPA		14,345,635.71				14,345,635.71						自筹
温泉山谷 2 号运动球场		4,155,482.06	1,784,366.20			5,939,848.26						自筹
合计		142,079,818.29	43,786,294.75			185,866,113.04	/	/			/	/

其他说明

在建工程期末较期初增加 4,378.63 万元,增幅 30.28%,主要系公司大理“洱海天域”项目配套“梦云南深航”酒店建设投资增加。

14、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件			合计
一、账面原值					
1. 期初余额	2,625,195.68	4,905,138.94			7,530,334.62
2. 本期增加金额		1,208,660.00			1,208,660.00
(1) 购置		1,208,660.00			1,208,660.00
(2) 内部研发					

(3)企业合并增加					
3. 本期减少金额		23,513.33			23,513.33
(1) 处置					
其他转出		23,513.33			23,513.33
4. 期末余额	2,625,195.68	6,090,285.61			8,715,481.29
二、累计摊销					
1. 期初余额	350,025.02	2,037,743.23			2,387,768.25
2. 本期增加金额	131,259.72	1,037,856.72			1,169,116.44
(1) 计提	131,259.72	1,037,856.72			1,169,116.44
3. 本期减少金额		22,921.91			22,921.91
(1) 处置					
其他转出		22,921.91			22,921.91
4. 期末余额	481,284.74	3,052,678.04			3,533,962.78
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,143,910.94	3,037,607.57			5,181,518.51
2. 期初账面价值	2,275,170.66	2,867,395.71			5,142,566.37

15、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

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

16、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店前期费用	1,797,395.38	198,165.92	1,995,561.30		
石林花海项目	18,087,402.32	2,863,138.00	376,562.47		20,573,977.85
城投大厦广告牌改造费用	146,321.31		76,341.60		69,979.71
展厅装饰	4,585,272.48		3,668,218.08		917,054.40
待摊融资费		149,708,000.00	677,165.96		149,030,834.04
预缴费用		1,329,607.46			1,329,607.46
装修改造费	1,311,576.42	13,684,382.99	3,591,388.05		11,404,571.36
合计	25,927,967.91	167,783,294.37	10,385,237.46		183,326,024.82

其他说明：

长期待摊费用期末较期初增加 15,739.81 万元，增幅 607.06%，主要系本期增加的待摊融资费。

17、递延所得税资产/递延所得税负债
(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	24,982,881.52	6,245,720.38	13,071,524.97	3,267,881.31
内部交易未实现利润	154,657,989.16	38,664,497.29	66,715,496.64	16,678,874.16
可抵扣亏损	197,341,161.71	49,335,290.43	79,203,596.04	19,800,899.00
计提但尚未发放职工薪酬	29,573,746.96	7,393,436.74	39,669,148.54	9,917,287.14
广告及业务宣传费	4,533,830.52	1,133,457.63	17,825,151.90	4,456,287.98
房地产预售收入计算的预计利润	128,954,484.52	32,238,621.13	48,062,485.42	12,015,621.36
预计负债	1,351,552.32	337,888.08	1,502,779.80	375,694.95
合计	541,395,646.71	135,348,911.68	266,050,183.31	66,512,545.90

(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
非同一控制企业合并资产评估增值			139,229,765.56	34,807,441.39
合伙企业利润	356,974,348.40	89,243,587.10	55,271,482.24	13,817,870.56
未办妥股权转让手续的投资收益			214,780,958.57	53,695,239.64
会籍卡分期确认收入	30,745,928.93	7,686,482.23	35,063,077.50	8,765,769.38
合计	387,720,277.33	96,930,069.33	444,345,283.87	111,086,320.97

(3). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,266,266.43	7,687,942.28
可抵扣亏损	6,954,037.04	3,006,206.92
合计	10,220,303.47	10,694,149.20

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(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

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年		1,770,769.19	
2015 年	1,062,135.80	1,062,135.80	
2016 年	107,695.53	107,695.53	
2017 年	65,606.40	65,606.40	
2018 年			
2019 年	5,718,599.31		
合计	6,954,037.04	3,006,206.92	/

其他说明：

递延所得税资产期末较期初增加 6,883.64 万元，增幅 103.49%，主要系本期内部未实现利润、可抵扣亏损、房地产预售收入计算的预计利润形成可抵扣暂时性差异增加。

递延所得税负债期末较期初减少 1,415.63 万元，减幅 12.74%，主要系上期出让未办理完工商变更的子公司，主要系本期已全部完成工商变更手续。

18、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		83,000,000.00
保证借款	320,000,000.00	
信用借款		74,000,000.00
合计	320,000,000.00	157,000,000.00

短期借款分类的说明：

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司之子公司	银行 1	320,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0 元

19、 应付票据

单位：元 币种：人民币

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

20、 应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	122,566.00	51,881.00
应付工程款	2,184,478,733.66	2,186,946,086.48
合计	2,184,601,299.66	2,186,997,967.48
其中：账龄在一年以上	970,000,361.96	685,177,502.51

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
昆明市官渡区六甲街道办事处	305,615,676.51	尚未完成结算
昆明市呈贡新区管理委员会	67,192,955.70	尚未完成结算
昆明一建建设集团有限公司	66,417,879.20	尚未完成结算
官渡区官渡镇人民政府	56,615,504.89	尚未完成结算
云南建工集团有限公司	49,279,362.37	尚未完成结算
合计	545,121,378.67	/

其他说明

(3) 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。

本期末不存在应付持本公司 5% 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 本报告期应付账款中关联方的款项情况。

单位名称	期末数	期初数
昆明一建建设集团有限公司	501,251,658.53	582,937,338.25
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	1,829,853.15	1,309,853.15
合计	501,251,658.53	582,937,338.25

21、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年以内	822,232,177.14	327,378,958.12
1年以上	262,136,258.00	201,889,895.01
合计	1,084,368,435.14	529,268,853.13

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
曹姓自然人	10,884,500.00	尚未办理交付手续
陈姓自然人	9,526,005.00	尚未办理交付手续
张姓自然人	9,400,000.00	尚未办理交付手续
李姓自然人	9,246,466.00	尚未办理交付手续
戴姓自然人	8,049,485.00	尚未办理交付手续
杨姓自然人	7,000,000.00	尚未办理交付手续
合计	54,106,456.00	/

账龄超过 1 年的大额预收款项均为预售房款，房屋尚未办理交付手续，本期未结转收入。
其他说明

(3) 主要的预收款项明细

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
君悦 黄金海岸	320,251,766.00	246,229,800.09	2015 年	54.19%
融城昆明湖	312,726,163.00		2014 年起陆续竣工	47.39%
滨江春城	272,241,784.00	49,717,770.00	2015 年	57.62%
雨林澜山二期	77,867,371.00		2015 年	71.00%
雨林澜山一期	991,912.00	47,035,494.00	2014 年	46.00%
温泉山谷	47,966,800.00	75,701,807.00	2015 年	82.12%
海东方	10,887,870.00	37,621,208.86	2013 年	41.41%
融城优郡	4,040,000.00	39,353,855.00	2013 年	90.86%

(4) 预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	年末金额	年初金额
云南省城市建设投资集团有限公司	130,346.73	173,316.10
合计	130,346.73	173,316.10

(5) 按性质披露

项目	期末余额	期初余额
房款	1,073,480,899.81	524,589,988.95
物业费	8,024,608.33	2,689,253.18
会员储值卡	2,862,927.00	1,989,611.00
合计	1,084,368,435.14	529,268,853.13

预收账款期末较期初增加 55,509.96 万元,增幅 104.88%,主要系“融城昆明湖”、“滨江春城”等项目预售房款增加。

22、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	42,913,369.77	155,856,815.81	163,806,112.52	34,964,073.06
二、离职后福利-设定提存计划	83,302.32	10,574,415.83	10,516,982.62	140,735.53
三、辞退福利		209,667.50	209,667.50	
四、一年内到期的其他福利				
合计	42,996,672.09	166,640,899.14	174,532,762.64	35,104,808.59

(2). 短期薪酬列示:

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	42,338,805.65	131,877,079.35	139,726,358.06	34,489,526.94
二、职工福利费		9,411,585.40	9,411,585.40	
三、社会保险费	13,624.02	5,077,537.45	5,061,786.00	29,375.47
其中:医疗保险费	13,422.80	4,358,172.88	4,343,859.26	27,736.42
工伤保险费		372,975.33	372,357.34	617.99
生育保险费	201.22	280,709.91	280,378.59	532.54
补充医疗保险		65,679.33	65,190.81	488.52
四、住房公积金	26,452.86	8,040,515.44	7,927,251.60	139,716.70
五、工会经费和职工教育经费	534,487.24	1,450,098.17	1,679,131.46	305,453.95
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他				
合计	42,913,369.77	155,856,815.81	163,806,112.52	34,964,073.06

(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
1、基本养老保险	40,350.32	9,750,315.95	9,690,091.63	100,574.64
2、失业保险费	42,952.00	824,099.88	826,890.99	40,160.89
3、企业年金缴费				
合计	83,302.32	10,574,415.83	10,516,982.62	140,735.53

23、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	34,530,781.56	23,483,698.69
营业税	75,242,988.46	46,207,765.81
城市建设维护税	5,268,191.09	3,744,664.40
企业所得税	411,387,693.84	189,848,362.28
代扣个人所得税	780,118.20	10,738,573.12
土地使用税	-329,507.92	7,651,502.05
房产税	-365,934.67	794,460.96
印花税	1,843,920.36	2,606,616.27
教育费附加	2,253,905.08	1,620,235.57
地方教育附加	1,477,751.33	984,314.43
耕地占用税	19,713,518.36	21,995,703.75
价格调控基金	48,314.43	-12,161.08
代扣工程税金	13,684,294.35	33,805,516.79
契税	-7,019,100.00	-5,076,000.00
增值税	-427.29	-114,765.58
文化事业建设费	134,497.20	244,648.20
合计	558,651,004.38	338,523,135.66

其他说明：

应交税费期末较期初增加 22,012.79 万元，增幅 65.03%，主要系本期营业收入及利润增加，应交流转税及所得税相应增加。

24、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	90,253,115.42	40,840,764.79
企业间资金拆借利息	2,491,576.17	37,368,340.98
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	92,744,691.59	78,209,105.77

公司本期无已逾期未支付的利息。

其他说明：

分期付息到期还本的长期借款利息 90,253,115.42 元为已计提尚未支付的金融机构贷款利息。

25、应付股利

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
 期末应付股利为控股子公司应付给少数股东的股利。

26、其他应付款
(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	263,357,566.94	137,286,388.84
关联方资金	2,181,633,923.36	2,253,375,152.78
代收款	100,544,301.56	84,743,151.12
非金融机构借款	200,535,786.10	256,874,963.29
项目合作款	472,600,000.00	522,600,000.00
其他往来款	333,534,308.07	273,088,133.66
合计	3,552,205,886.03	3,527,967,789.69
其中：账龄在一年以上	1,195,598,711.40	786,733,240.95

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
云南澜沧江实业有限公司	400,000,000.00	项目合作未完成
新疆立兴股权投资管理有限公司	110,605,367.27	股东借款未到期
穗丰投资有限公司	72,600,000.00	应付未付股权尾款
官渡区政府六甲街道办事处	30,000,000.00	项目未完结
大理市财政局	23,481,547.00	基础设施建设资金尚未返还
昆明西山旅游投资开发有限责任公司	16,257,168.22	项目合作未完成
云南建工市政建设有限公司	13,474,747.20	履约保证金，未到支付期限
合计	666,418,829.69	/

其他说明

(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	2,177,246,984.72	1 年以内	往来款
云南澜沧江实业有限公司	400,000,000.00	2-3 年	项目合作款
新疆立兴股权投资管理有限公司	170,407,452.77	1-2 年	股东借款
穗丰投资有限公司	72,600,000.00	1-2 年	股权转让款

单位名称	期末余额	账龄	款项性质
兰州市城关区财政局	59,999,638.96	1 年以内	往来款
合计	2,880,254,076.45		

(4) 应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的款项

单位名称	年末金额	年初金额
云南省城市建设投资集团有限公司	2,177,246,984.72	2,253,375,152.78
合计	2,177,246,984.72	2,253,375,152.78

27、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	5,856,630,000.00	4,696,230,887.17
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	5,856,630,000.00	4,696,230,887.17

其他说明：

2、1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位：元币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	1,784,230,000.00	1,646,230,887.17
抵押借款	2,200,400,000.00	192,000,000.00
保证借款	1,872,000,000.00	2,120,000,000.00
信用借款		738,000,000.00
合计	5,856,630,000.00	4,696,230,887.17

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

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	资产管理公司 1	567,000,000.00	控股子公司股权质押、环湖东路土地一级开发应收账款质押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
本公司	信托公司 1	500,000,000.00	控股子公司股权质押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
本公司	银行 2	375,000,000.00	环湖东路土地一级开发应收账款
本公司	资产管理公司 2	300,000,000.00	全资子公司股权质押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
本公司	信托公司 3	42,230,000.00	子公司股权质押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
合计	—	1,784,230,000.00	—

2) 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司	信托公司 2	1,550,000,000.00	土地抵押、控股子公司股权质押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
本公司之子公司	信托公司 1	442,400,000.00	项目土地及全部在建工程抵押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
本公司之子公司	资产管理公司 6	100,000,000.00	项目土地抵押、本公司连带责任担保
本公司之子公司	银行 3	100,000,000.00	项目土地抵押、本公司连带责任担保
本公司之子公司	银行 4	8,000,000.00	项目土地及全部在建工程抵押、本公司连带责任担保
合计	—	2,200,400,000.00	—

3) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	资产管理公司 3	1,852,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	资产管理公司 4	20,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
合计	—	1,872,000,000.00	

28、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,046,070,000.00	1,908,000,000.00
抵押借款	5,087,400,000.00	272,400,000.00
保证借款	3,877,000,000.00	5,402,000,000.00
信用借款	3,700,000,000.00	
合计	14,710,470,000.00	7,582,400,000.00

长期借款分类的说明：

1) 质押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	质押物
本公司	银行 5	466,000,000.00	定期存单质押
本公司	资产管理公司 2	1,200,000,000.00	全资子公司股权质押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
本公司	信托公司 3	380,070,000.00	子公司股权质押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
合计	—	2,046,070,000.00	—

2) 抵押借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司	信托公司 1	464,200,000.00	项目土地抵押

借款单位	贷款发放机构	借款余额	抵押物
本公司	资产管理公司 5	1,000,000,000.00	项目土地及全部在建工程抵押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
本公司之子公司	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）	1,350,000,000.00	项目土地抵押、本公司连带责任担保
本公司之子公司	资产管理公司 6	880,000,000.00	项目土地抵押、本公司连带责任担保
本公司之子公司	资产管理公司 3	378,200,000.00	联营企业土地抵押、本公司连带责任担保
本公司之子公司	银行 6	650,000,000.00	房产抵押、云南省城市建设投资集团有限公司连带责任担保
本公司之子公司	银行 4	65,000,000.00	项目土地及全部在建工程抵押、本公司连带责任担保
本公司之子公司	信托公司 4	300,000,000.00	房产及在建工程抵押、股权质押、本公司连带责任担保
合计	—	5,087,400,000.00	—

3) 保证借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额	担保人
本公司	资产管理公司 4	380,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司	资产管理公司 3	750,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	信托公司 5	2,000,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	银行 7	247,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
本公司之子公司	银行 8	500,000,000.00	云南省城市建设投资集团有限公司
合计		3,877,000,000.00	—

4) 信用借款

借款单位	贷款发放机构	借款余额
本公司	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）	1,000,000,000.00
本公司之子公司	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）	1,500,000,000.00
本公司之子公司	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）	1,000,000,000.00
本公司之子公司	资产管理公司 3	200,000,000.00
合计		3,700,000,000.00

长期借款期末较期初增加 712,807.00 万元，增幅 94.01%，主要系公司本期长期融资增加。

本公司自银行及非银行金融机构取得的借款，利率区间为：6%--14.5%。

29、专项应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
基础设施配套建设费用	37,541,207.00	39,610,100.00	64,391,307.00	12,760,000.00	
合计	37,541,207.00	39,610,100.00	64,391,307.00	12,760,000.00	/

其他说明：

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

专项应付款期末较期初减少 2,478.12 万元，减幅 66.01%，主要系公司本期“温泉国际会议中心”项目基础设施建设完工结转。

30、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他			
延期交房违约金	1,502,779.78	1,351,552.31	
项目整改资金	12,300,000.00	800,000.00	
合计	13,802,779.78	2,151,552.31	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

(1) 控股子公司中建穗丰置业有限公司对“洱海天域”项目进行整改，截止 2014 年 12 月 31 日，整改支出余额 80.00 万元；

(2) 控股子公司云南温泉山谷房地产（集团）有限公司预计延期交房赔偿金 135.16 万元。

预计负债期末较期初减少 1,165.12 万元，减幅 84.41%，主要系本期公司大理“洱海天域”项目预计整改支出已实际发生。

31、股本

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

注：截至 2014 年 12 月 31 日，云南省城市建设投资集团有限公司共持有本公司股份 270,594,964 股，占公司总股本的 32.86%。

32、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,975,380,172.13		110,297,326.85	1,865,082,845.28
其他资本公积	1,312,062.08			1,312,062.08
合计	1,976,692,234.21		110,297,326.85	1,866,394,907.36

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期资本公积—股本溢价的减少的主要原因：（1）本公司收购云南城投海东投资开发有限公司 55%的股权，收购价款与少数股东权益差额减少资本公积 111,041,289.98 元；（2）本公司收购昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 20%的股权，收购价款与少数股东权益差额减少资本公积 5,511,722.55 元；（3）本公司减少昆明城海房地产有限公司 9.48%的股权，增加资本公积 6,255,685.68 元。

33、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	129,382,422.16	17,991,122.51		147,373,544.67
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	146,772,171.84	17,991,122.51		164,763,294.35

34、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	852,094,583.91	619,466,331.02
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	852,094,583.91	619,466,331.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	440,736,573.71	319,860,656.11
减：提取法定盈余公积	17,991,122.51	21,358,068.50
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	98,811,502.08	65,874,334.72
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,176,028,533.03	852,094,583.91

2014 年 5 月 16 日，经本公司 2013 年度股东大会审议通过，以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.20 元（含税），共计分配利润 98,811,502.08 元。

35、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23	2,837,939,426.17	1,897,088,626.54
其他业务	661,108,103.24	272,550,307.02	123,696,819.14	92,893,300.16
合计	3,947,471,664.29	2,373,481,963.25	2,961,636,245.31	1,989,981,926.70

营业收入本期较上年增加 98,583.54 万元，增幅 33.29%；营业成本本期较上年增加 38,350.00 万元，增幅 19.27%，主要系本期销售量增加，一级开发实现收益。

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产收入	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23	2,837,939,426.17	1,897,088,626.54
合计	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23	2,837,939,426.17	1,897,088,626.54

(2) 主营业务—按产品分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	3,261,337,387.45	2,076,398,375.28	2,829,623,182.08	1,886,868,540.96
物业服务	25,026,173.60	24,533,280.95	8,316,244.09	10,220,085.58
合计	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23	2,837,939,426.17	1,897,088,626.54

(3) 主营业务—按物业类型

产品分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅销售	1,224,140,389.99	1,076,734,474.46	1,830,353,716.75	1,262,555,116.29
办公楼销售	542,117,951.65	285,280,377.96	692,189,779.31	469,860,727.59
商铺销售	809,675,234.11	473,129,730.63	153,375,515.16	78,465,293.14
车位销售	275,639,324.00	241,253,792.23	103,783,891.00	75,987,403.94
一级开发收入	409,764,487.70		49,920,279.86	
物业服务	25,026,173.60	24,533,280.95	8,316,244.09	10,220,085.58
合计	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23	2,837,939,426.17	1,897,088,626.54

(4) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
昆明地区	2,901,840,031.88	1,845,219,792.21	2,326,314,040.77	1,512,813,965.27
大理地区	118,239,831.68	66,620,075.99	414,758,040.40	313,206,439.89
成都地区	184,757,042.49	99,790,930.18	96,867,345.00	71,068,221.38
版纳地区	81,526,655.00	89,300,857.85		
合计	3,286,363,561.05	2,100,931,656.23	2,837,939,426.17	1,897,088,626.54

(5) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例
客户 1	409,764,487.70	10.38
客户 2	334,225,296.00	8.47
客户 3	97,407,292.00	2.47
客户 4	87,261,569.58	2.21
客户 5	82,904,579.00	2.10
合计	1,011,563,224.28	25.63

36、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	192,921,291.17	163,189,645.48
城市维护建设税	13,245,369.65	11,283,555.98
教育费附加	5,801,090.84	4,957,331.04
土地增值税	64,167,186.84	52,276,956.23
地方教育费附加	3,858,425.82	
价格调节基金	135,411.60	
其他	409,211.01	
合计	280,537,986.93	231,707,488.73

37、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	55,084,896.36	51,970,050.04
代理费及佣金	19,207,039.06	16,806,354.78
职工薪酬	9,999,354.18	6,445,676.28
租赁费	1,741,613.05	2,931,995.57
办公费	2,172,129.64	2,209,649.19
中介费	1,155,424.00	381,144.00
差旅费	997,554.62	984,280.84
长期待摊费用摊销	508,296.72	798,165.95
折旧费	531,900.76	420,794.42
销售策划费	14,029,733.43	1,702,674.00
其他	8,677,622.57	8,775,023.92
合计	114,105,564.39	93,425,808.99

38、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	89,798,218.36	92,782,760.98
税金	7,930,467.64	11,549,957.04
业务招待费	5,759,522.43	11,253,669.41
办公费	5,111,505.95	8,954,990.55
中介机构服务费	8,425,258.40	8,841,693.30
租赁及物业管理费	9,465,870.34	6,810,506.35
摊销费	9,377,304.83	6,249,900.67
折旧	9,722,095.19	6,040,322.73
交通费	3,106,545.98	4,175,727.12
车辆费用	4,745,385.84	4,038,236.73
差旅费	2,598,320.22	3,225,897.14
会议费	1,194,434.83	1,643,828.15
董事会费	543,380.60	1,181,655.97
其他	7,893,616.35	3,456,767.60
合计	165,671,926.96	170,205,913.74

39、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	439,529,563.50	189,815,309.65
利息收入	-8,987,637.68	-24,722,624.82
汇兑损失		
其他支出	3,420,760.80	583,798.02
合计	433,962,686.62	165,676,482.85

其他说明：

财务费用本期较上期增减 26,828.62 万元，增幅 161.93%，主要系本期竣工项目增加，非资本化利息增加。

40、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-3,717,676.41	-3,851,609.93
二、存货跌价损失	16,057,567.78	7,769,351.71
合计	12,339,891.37	3,917,741.78

其他说明：

资产减值损失本期较上期增加 842.21 万元，增幅 214.97%，主要系公司对成本低于可变现净值部分计提存货跌价准备。

41、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-36,763,970.97	-12,879,352.60
处置长期股权投资产生的投资收益	211,001,623.51	339,509,768.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	21,697.22	17,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	174,259,349.76	326,647,416.18

其他说明：

投资收益本期较上期减少 15,238.81 万元，减幅 46.65%，系本期股权转让项目减少。

42、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	6,203.33	419,082.86	6,203.33
其中：固定资产处置利得	6,203.33	419,082.86	6,203.33
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	3,010,585.00		3,010,585.00
其他收入	2,913,760.88	2,894,305.61	2,913,760.88
合计	5,930,549.21	3,313,388.47	5,930,549.21

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
昆明市经开区政府扶持资金	2,699,000.00		与收益相关
政府扶持基金	311,585.00		与收益相关
合计	3,010,585.00		/

其他说明：

本公司营业外收入的其他项中主要包括各类税收手续费返还 95.75 万元及收到先进集体奖金 100.00 万元。

营业外收入本期较上期增加 261.72 万元，增幅 78.99%，主要系本期收到政府扶持基金。

43、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	98,043.65	43,607.51	98,043.65
其中：固定资产处置损失	98,043.65	43,607.51	98,043.65
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	206,000.00	425,000.00	206,000.00
罚款及滞纳金	24,067,586.42	471,704.19	24,067,586.42
违约金支出	1,993,407.65	9,268,479.40	1,993,407.65
其他	950,904.75	398,758.82	950,904.75
合计	27,315,942.47	10,607,549.92	27,315,942.47

其他说明：

营业外支出本期较上期增加 1670.84 万元，增幅 157.51%，主要系本期发生的行政罚款支出。

44、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	306,828,624.11	138,709,557.14
递延所得税费用	-83,048,722.47	28,480,539.92
合计	223,779,901.64	167,190,097.06

(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	720,245,601.27
按法定/适用税率计算的所得税费用	180,061,400.32
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-18,079,110.72
非应税收入的影响	54,014,846.51
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,901,226.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-443,688.50
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	325,227.14
所得税费用	223,779,901.64

其他说明：

所得税费用本期较上期增加 5,658.98 万元，增幅 33.85%，主要系本期利润增加所致。

45、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	322,974,105.20	1,856,714,454.72
收投标及履约保证金	71,735,989.50	143,556,619.52
基础设施建设资金	144,002,600.00	56,743,000.00
暂收款	73,290,000.00	54,950,000.00
契税、维修基金等购房代收款项	96,530,482.11	35,037,950.19
存款利息	15,063,858.49	26,528,786.41
其他	26,481,199.48	23,614,842.94
合计	750,078,234.78	2,197,145,653.78

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他往来款	227,453,426.60	301,372,964.29
管理费用支出	48,130,225.51	44,502,055.54
营业费用支出	84,545,941.41	73,594,243.58
营业外支出	26,123,039.58	672,030.92
支付各类暂收款	107,847,602.10	378,219,659.19
支付的备用金	571,316.30	582,130.16
银行手续费	711,768.67	327,715.81
其他	21,261,895.42	29,902,118.35
合计	516,645,215.59	829,172,917.84

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回云南招商城投房地产开发有限公司债权借款	34,445,500.00	
收回昆明西苑房地产有限公司	10,000,000.00	
云南鑫城佳置业有限公司归还借款		244,798,641.62
昆明一红房地产开发有限公司归还借款		100,000,000.00
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司合并日现金及现金等价物余额		558,980,907.84
云南城投海东投资开发有限公司合并日现金及现金等价物余额		49,963,149.42
收到企业间借款利息	207,019,381.33	
合计	251,464,881.33	953,742,698.88

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
北京房开创意港投资有限公司股东按股比借款	253,170,000.00	
云南华侨城实业有限公司股东按股本借款	50,000,000.00	
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司债权款	200,000,000.00	
本期处置子公司云南城投铜都置地有限公司的现金净支出	418,081.12	
云南招商城投房地产开发有限公司股东按股比借款	43,525,985.00	671,236,760.00
云南中海城投房地产有限公司股东按股比借款	52,500,000.00	349,346,873.75
云南城投华商之家投资开发有限公司股东按股比借款	85,339,800.00	200,000,000.00
合计	684,953,866.12	1,220,583,633.75

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到云南省城市建设投资集团有限公司借款	314,098,800.00	1,905,400,000.00
重庆城海实业发展有限公司收到其他股东借款		65,500,000.00
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司收到其他股东借款	50,000,000.00	20,000,000.00
质押存单到期		100,000,000.00
昆明云城尊龙房地产有限公司收到其他借款	6,500,000.00	
合计	370,598,800.00	2,090,900,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
集团内上期贴现，本年到期的银行承兑汇票		30,000,000.00
重庆城海实业发展有限公司归还外部股东借款	42,000,000.00	
偿还控股股东借款本息	332,635,919.45	
融城基金管理归还外部借款	461,300,000.00	
支付融资担保费	8,500,000.00	
支付融资服务费	209,900,000.00	
支付银行承兑汇票保证金	3,450,000.00	
合计	1,057,785,919.45	30,000,000.00

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	496,465,699.63	458,884,040.19
加：资产减值准备	7,708,077.45	3,917,741.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,485,988.72	14,911,902.84
无形资产摊销	1,169,116.44	864,557.52
长期待摊费用摊销	10,385,237.46	8,067,775.89
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）	91,840.32	-375,475.35
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	132,779.85	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	439,529,563.50	189,815,309.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-461,044,894.11	-326,647,416.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-68,892,470.83	-21,891,145.59
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,156,251.64	65,828,429.91
存货的减少（增加以“-”号填列）	-6,966,776,816.71	-4,340,351,638.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,709,503,619.09	-1,182,784,701.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,252,687,337.69	3,399,286,053.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,566,711,173.14	-1,730,474,566.21
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	3,339,556,172.71	1,179,300,888.88
减：现金的期初余额	1,179,300,888.88	3,977,459,129.90
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,160,255,283.83	-2,798,158,241.02

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

	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	170,560,345.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	189,101.14
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	50,000,000.00
其中：中建穗丰置业有限公司	50,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	220,371,243.86

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	10,013,000.00
其中：云南城投铜都置地有限公司	10,013,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	10,431,081.12
其中：云南城投铜都置地有限公司	10,431,081.12
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-418,081.12

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,339,556,172.71	1,179,300,888.88
其中：库存现金	439,376.19	2,123,884.96
可随时用于支付的银行存款	3,339,116,796.52	1,177,177,003.92
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,339,556,172.71	1,179,300,888.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	503,450,000.00	500,000,000.00

47、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	503,450,000.00	为银行借款及承兑汇票提供担保
应收票据		
存货	4,102,034,958.21	向金融机构贷款提供担保
固定资产		
无形资产		
在建工程	165,580,629.07	向金融机构贷款提供担保
应收账款	2,106,145,582.46	向金融机构贷款提供担保
合计	6,877,211,169.74	/

八、合并范围的变更

1、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

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
陕西普润达投资发展有限公司	2014-4-10	214,120,000.00	100	购买	2014-4-10	办妥财产交接		-2,996,379.53

(2). 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	214,120,000.00
--现金	214,120,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	214,120,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	214,120,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并对价以与出售方竞争性谈判后支付的对价确认，中和资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中和评报字（2013）第 KMV1228 号），评定的上市股权的公允价值为 21,825.53 万元。

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	陕西普润达投资发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	386,850,000.00	272,237,101.14
货币资金	189,101.14	189,101.14
应收款项		
存款		
固定资产		
无形资产		
其他应收款	13,995,000.00	13,995,000.00
存货	372,665,898.86	258,053,000.00
负债：	172,730,000.00	172,730,000.00
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
应交税费		
其他应付款	172,730,000.00	172,730,000.00
净资产	214,120,000.00	99,507,101.14
减：少数股东权益		
取得的净资产	214,120,000.00	99,507,101.14

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据《资产评估报告》（中和评报字（2013）第 KVM1228 号），陕西普润达投资发展有限公司 2013 年 10 月 23 日评估的净资产价值为 21,825.53 万元，在此基础上考虑评估基准日至购买日之间的净资产变动后确认。

2、反向购买

本期未发生的反向购买。

3、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
云南城投铜都置地有限公司	15,500,000.00	100	出售	2014年10月31日	资产交接	1,472,662.22						

九、在其他主体中的权益
1、在子公司中的权益
(1). 企业集团的构成

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	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	75		设立
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	95		设立
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	100		设立
云南城投物业服务服务有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	100		设立
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	74		设立
西双版纳云城置业有限公司	云南西双版纳	云南西双版纳	房地产开发	100		设立
云南融城股权投资基金管理有限公司	云南昆明	云南昆明	投资	60		设立
云南融城投资合伙企业(有限公司)	云南昆明	云南昆	投资	1		设立
云南安盛创享投资管理有限公司	云南昆明	云南昆明	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)	云南昆明	云南昆明	投资	0.64		设立
云南城投园林园艺有限公司	云南石林	云南石林	园林园艺	100		设立
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	70		设立
云南城投龙江房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	100		设立
云南城投晟发房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	60		设立
昆明城海房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	52.63		同一控制下取得
云南城投海东投资开发有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	100		同一控制下取得
云南城投洱海置业有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	100		同一控制下取得
云南城投海东园林绿化有限公司	云南大理	云南大理	绿化施工	100		同一控制下取得
云南城投海东方物业服务服务有限公司	云南大理	云南大理	物业管理	100		同一控制下取得
云南城投置地有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	100		非同一控制下取得

云南红河房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	100		企业并购
云南南亚汽车商城有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	100		企业并购
云南城投大理置地有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	100		企业并购
成都鼎云房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	100		非同一控制下取得
中建穗丰置业有限公司	云南大理	云南大理	房地产开发	70		非同一控制下取得
西安东智房地产有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	51		非同一控制下取得
陕西普润达投资发展有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100		非同一控制下取得
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
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
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
兰州长光小天鹅实业有限公司	兰州	兰州	房地产	100		非同一控制下企业合并
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	昆明	昆明	房地产	60		非同一控制下企业合并
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	昆明	昆明	商贸	100		非同一控制下企业合并
云南温泉山谷物业管理有限公司	昆明	昆明	物业管理	100		非同一控制下企业合并
昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	昆明	昆明	酒店	100		非同一控制下企业合并
安宁温泉山谷旅游开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100		非同一控制下企业合并
安宁温泉山谷商贸有限公司	昆明	昆明	商贸	100		非同一控制下企业合并
成都鼎云物业服务服务有限公司	成都	成都	物业管理	100		设立

1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

司实际享有项目公司 100%的表决权。

②重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）向本公司的子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司以股权及股东借款方式向其提供资金。本期向项目股权投资 3750 万元，占 25%的股权。增资扩股协议约定，其获得固定投资收益，不参与项目公司的利润分配。故本公司实际享有项目公司 75%的表决权。

③重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）向本公司的子公司云昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司以股权及股东借款方式向其提供资金。本期向项目股权投资 4000 万元，占 20%的股权。增资扩股协议约定，其获得固定投资收益，不参与项目公司的利润分配。故本公司年末实际享有项目公司 100%的表决权。

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

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

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

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	25%	-2,850.60		7,512,815.06
昆明城海房地产开发有限公司	47.37	32,350,440.80	30,538,082.24	159,655,698.96
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	26	6,326,900.02		54,823,031.64
云南城投晟发房地产开发有限公司	40	-567,523.07		19,399,571.11
云南安盛创享投资管理有限公司	50	7,264,374.04	7,170,776.05	18,061,126.92
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	9.82	17,247,428.28		442,664,518.67
中建穗丰置业有限公司	30	-3,854,120.13		137,108,295.48
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	5	629.03		4,998,178.59
云南融城股权投资基金管理有限公司	40	-1,722,824.60		9,491,751.93
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	30	-326,452.52		14,046,373.44
西安东智房地产有限公司	49	-1,468,225.97		48,540,597.56

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司少数股东权益 25%，因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）占 20%，不享有公司的利润分配，实际少数股东权益为 25%。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	262,501.59	48.29	262,549.88	109,544.75	112,500.00	222,044.75	231,841.34	64.63	231,905.97	228,899.70		228,899.70
昆明城海房地产开发有限公司	244,406.29	1,558.60	245,964.89	90,829.27	129,320.00	220,149.27	237,436.36	1,108.52	238,544.88	211,948.16		211,948.16
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	73,757.17	62.10	73,819.27	52,733.49		52,733.49	79,249.63	207.87	79,457.50	60,805.14		60,805.14
云南城投晟发房地产开发有限公司	15,450.06	98.96	15,549.02	10,699.13		10,699.13	12,691.82	51.87	12,743.69	7,751.92		7,751.92
云南安盛创享投资管理有限公司	1,710.47	2,087.14	3,797.61	185.39		185.39	1,950.63	2,108.25	4,058.88	465.37		465.37
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)	375,172.43	177,908.70	553,081.13	104,747.75	75,603.80	180,351.55	285,112.84	138,863.73	423,976.57	58,036.10	20,744.98	78,781.08
中建穗丰置业有限公司	105,858.98	17,461.34	123,320.32	47,537.56	30,080.00	77,617.56	81,512.77	13,055.52	94,568.29	46,350.81	1,230.00	47,580.81
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	177,093.96	8.41	177,102.37	167,106.02		167,106.02	124,791.04	19.14	124,810.18	114,815.08		114,815.08
云南融城股权投资基金管理有限公司	2,005.99	401.66	2,407.65	34.71		34.71	7,733.47	47,141.72	54,875.19	51,800.52	197.11	51,997.63
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	12,809.35	130.40	12,939.75	8,257.62		8,257.62	12,237.30	100.74	12,338.04	7,547.10		7,547.10
西安东智房地产有限公司	23,306.62	529.17	23,835.79	13,929.54		13,929.54	11,286.38	66.14	11,352.52	1,146.64		1,146.64

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
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司		-1.14	-1.14	-111,522.53		6.78	6.78	-70,534.29
昆明城海房地产开发有限公司	75,944.88	7,278.57	7,278.57	15,373.25	79,731.75	11,096.09	11,096.09	-6,382.86
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	33,931.18	2,433.42	2,433.42	-22,042.15	74,345.32	14,243.39	14,243.39	5,447.12
云南城投晟发房地产开发有限公司		-141.88	-141.88	-9,793.62		-8.23	-8.23	-3,805.60
云南安盛创享投资管理有限公司	3,163.33	1,452.87	1,452.87	598.08	3,164.75	1,482.25	1,482.25	1,021.54
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	45,537.86	27,534.08	27,534.08	-54,175.88	35,065.80	698.95	698.95	-96,401.53
中建穗丰置业有限公司	10,475.98	-1,284.71	-1,284.71	-21,100.52	4,636.52	-1,565.32	-1,565.32	1,862.30
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司		1.26	1.26	-41,176.27		-1.12	-1.12	-13,884.74
云南融城股权投资基金管理有限公司	3,131.90	-504.62	-504.62	-585.15	7,392.57	471.80	471.80	5,361.54
昆明云城西山旅游投资开发有限公司		-108.82	-108.82	-2,924.00		-148.36	-148.36	-2,147.94
西安东智房地产有限公司		-299.64	-299.64	-9,634.61				

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

子公司名称	变动时间	变动前持股比例 (%)	变动后持股比例 (%)
昆明城海房地产开发有限公司	2014 年 6 月	62.11	52.63
云南城投海东投资开发有限公司	2014 年 12 月	45.00	100.00
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	2014 年 12 月	60.00	80.00

(1) 本公司本年度出售控股子公司昆明城海房地产开发有限公司 9.48% 股权，交易完成后，本公司仍持有昆明城海房地产公司 52.63% 的股权，对该公司实施控制。

(2) 本公司本年度收购控股子公司云南城投海东投资开发有限公司少数股东所持 55% 股权，收购完成后云南城投海东投资开发有限公司成为本公司全资子公司。

(3) 本年度重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金（合伙企业）分别向云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司及昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司增加出资 3750 万元、3750 万元、4000 万元，持有上述公司 23%、25%、20% 的股权，但跟根据增资扩股协议约定该公司仅享有固定收益，不参与子公司表决，故本次增资并未改变本公司在上述公司中的实际持股份额。

(4) 本公司本年收购控股子公司昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司少数股东所持 20% 股权，交易完成后，本公司持有昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 80% 股权，由于另外 20% 的股份由收取固定收益的少数股东持有，故本公司实际持有昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 100% 表决权股份。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

	昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	云南城投海东投资开发有限公司	昆明城海房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	45,500,000.00	251,761,225.00	9,480,000.00
--现金	45,500,000.00	251,761,225.00	9,480,000.00
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	45,500,000.00	251,761,225.00	9,480,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	39,988,277.45	140,719,935.02	3,224,314.32
差额	5,511,722.55	111,041,289.98	6,255,685.68
其中:调整资本公积	-5,511,722.55	-111,041,289.98	6,255,685.68
调整盈余公积			
调整未分配利润			

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
云南城投华商之家投资有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	40		权益法
云南华侨城实业有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	30		权益法
云南招商城投房地产开发有限公司	云南昆明	云南昆明	房地产开发	40		权益法
成都民生喜神投资有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	48		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南城投华商之家投资有限公司		云南城投华商之家投资有限公司	
流动资产	3,173,643,253.92		1,552,456,490.27	
其中: 现金和现金等价物	64,696,813.51		1,878,854.51	
非流动资产	1,037,833,075.35		114,326,725.30	
资产合计	4,211,476,329.27		1,666,783,215.57	
流动负债	3,425,435,434.95		1,474,213,561.48	
非流动负债	450,000,000.00			
负债合计	3,875,435,434.95		1,474,213,561.48	
少数股东权益	55,439,051.00		458,578.57	
归属于母公司股东权益	280,601,843.32		192,111,075.52	
按持股比例计算的净资产份额	112,240,737.33		76,844,430.21	
调整事项	-14,977,995.84			
-- 商誉				
-- 内部交易未实现利润	-14,977,995.84			
-- 其他				
对合营企业权益投资的账面价值	91,293,560.89		70,875,249.61	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	804,680,072.47		21,714,133.50	

财务费用	27,658,883.22		-274,540.66	
所得税费用	24,247,089.92			
净利润	88,490,767.80		-7,377,439.71	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	88,490,767.80		-7,377,439.71	
本年度收到的来自合营企业的股利				

(3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发有限公司	成都民生喜神投资有限公司	云南华侨城实业有限公司	云南招商城投房地产开发有限公司	成都民生喜神投资有限公司
流动资产	679,887,152.38	1,893,610,127.48	861,186,132.89	890,403,523.21	1,278,136,738.12	826,020,318.97
非流动资产	1,515,367,859.89	1,248,031.60	1,442,861.67	1,302,129,589.58	1,463,880.52	1,846,909.71
资产合计	2,195,255,012.27	1,894,858,159.08	862,628,994.56	2,192,533,112.79	1,279,600,618.64	827,867,228.68
流动负债	1,300,298,583.55	1,952,117,740.25	855,196,132.17	774,547,238.06	1,296,048,526.27	819,136,316.89
非流动负债				413,000,000.00		
负债合计	1,300,298,583.55	1,952,117,740.25	855,196,132.17	1,187,547,238.06	1,296,048,526.27	819,136,316.89
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	894,956,428.72	-57,259,581.17	7,432,862.39	1,004,985,874.73	-16,447,907.63	8,730,911.79

按持股比例计算的净资产份额	268,486,928.62	-22,903,832.47	3,567,773.95	301,495,762.42	-6,579,163.05	1,746,182.36
调整事项	384,441,331.59	22,903,832.47	40,304,837.74	394,540,275.06	6,579,163.05	15,913,677.04
--商誉						
--内部交易未实现利润	-561,000.00	-23,522,726.80	-1,819,344.00			-304,486.00
--其他	385,002,331.59	46,426,559.27	42,124,181.74	394,540,275.06	6,579,163.05	16,218,163.04
对联营企业权益投资的账面价值	652,928,260.21		43,872,611.69	696,036,037.48		17,659,859.40
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	50,396,991.43		23,273.63	290,471,177.04		
净利润	-110,029,446.01	-40,811,673.54	-1,298,049.40	16,249,906.16	-26,445,926.22	-1,290,032.26
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-110,029,446.01	-40,811,673.54	-1,298,049.40	16,249,906.16	-26,445,926.22	-1,290,032.26
本年度收到的来自联营企业的股利						

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	52,280,171.68	38,617,031.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-12,561,566.22	-1,677,366.97
--其他综合收益		
--综合收益总额	-12,561,566.22	-1,677,366.97

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

合营企业联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损其他说明

合营及联营企业发生的超额亏损已调整债权投资价值。

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司为联营企业提供财务担保余额共计73,700万元，其中在一年内到期部分为9450万元，担保金额代表联营企业违约将给本公司造成的最大损失。由于不符合预计负债确认条件，本财务担保属于未确认的或有负债。

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项、金融机构借款等。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于此，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(一) 信用风险

本公司面临的信用风险主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生损失。为降低信用风险，本公司对客户的信用情况进行审核，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

本公司的流动资金存放在信用评级较高、资产状况良好、信用风险较低的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保销售客户均具有良好的信用记录。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司的前五大客户的应收款占本公司应收款项总额 68.63%（2013 年：46.10%）。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产（包括衍生金融工具）的账面金额。除附注十三所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。在资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十（二）披露。

(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。

本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司综合运用信托、基金、资产管理公司、银行等多渠道融资,并采取长、短期融资方式适当结合,优化融资结构,保持融资持续性与灵活性之间的平衡;同时与金融机构进行融资磋商,以保持一定的授信额度,减低流动性风险。

截止 2014 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	3,843,006,172.71	3,843,006,172.71	3,843,006,172.71					
应收账款	2,842,098,511.73	2,844,041,018.76		2,844,041,018.76				
其他应收款	579,692,126.56	588,814,594.09		588,814,594.09				
长期应收款	2,994,556,952.46	3,070,246,585.19		3,070,246,585.19				
可供出售金融资产	4,115,678.00	4,115,678.00		4,115,678.00				
小计	10,263,469,441.46	10,350,224,048.75	3,843,006,172.71	6,507,217,876.04				
短期借款	320,000,000.00	320,000,000.00			320,000,000.00			
应付账款	2,184,601,299.66	2,184,601,299.66		2,184,601,299.66				
其他应付款	3,552,205,886.03	3,552,205,886.03		3,552,205,886.03				
一年内到期的非流动负债	5,856,630,000.00	5,856,630,000.00			5,856,630,000.00			
长期借款	14,710,470,000.00	14,710,470,000.00				5,372,470,000.00	8,688,000,000.00	650,000,000.00
小计	26,623,907,185.69	26,623,907,185.69		5,736,807,185.69	6,176,630,000.00	5,372,470,000.00	8,688,000,000.00	650,000,000.00

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	1,679,300,888.88	1,679,300,888.88	1,679,300,888.88					
应收账款	171,848,267.90	174,042,801.59		174,042,801.59				
其他应收款	497,510,303.27	510,316,817.30		510,316,817.30				
长期应收款	2,091,257,137.13	2,097,836,300.19		2,097,836,300.19				
可供出售金融资产	4,107,000.00	4,107,000.00		4,107,000.00				
小计	4,444,023,597.18	4,465,603,807.96	1,679,300,888.88	2,786,302,919.08				
短期借款	157,000,000.00	157,000,000.00			157,000,000.00			

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
应付账款	2,186,997,967.48	2,186,997,967.48		2,186,997,967.48				
其他应付款	3,527,967,789.69	3,527,967,789.69		3,527,967,789.69				
一年内到期的非流动负债	4,696,230,887.17	4,696,230,887.17			4,696,230,887.17			
长期借款	7,582,400,000.00	7,582,400,000.00				6,866,400,000.00	716,000,000.00	
小计	18,150,596,644.34	18,150,596,644.34		5,714,965,757.17	4,853,230,887.17	6,866,400,000.00	716,000,000.00	-

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

1. 外汇风险

本公司的全部经营均位于中国境内，业务以人民币结算，不存在外汇风险。

2. 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。

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司的带息债务中浮动利率借款为 47,500.00 万元，固定利率借款为 2,041,210.00 万元。

本公司自银行及非银行金融机构取得的借款，利率区间为：6%--14.5%。

3. 价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

十一、 公允价值的披露

1、 其他

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
云南省城市建设投资集团有限公司	云南昆明	投资	414,221.44 万元	32.86	32.86

本企业最终控制方是云南省国有资产监督管理委员会。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

本公司的子公司情况详见附注九（一）在子公司中的权益

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

本公司重要的合营或联营企业详见附注九（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	与本企业关系
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业
云南招商城投房地产有限公司	联营企业
云南华侨城实业有限公司	联营企业
云南中海城投房地产开发有限公司	联营企业

北京房开创意港投资有限公司	联营企业
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	合营企业
成都民生喜神投资有限公司	联营企业
青岛蔚蓝天地置业有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
云南省水务产业投资有限公司	母公司的全资子公司
北京云南大厦酒店有限公司	母公司的全资子公司
景洪城投物业管理有限公司	母公司的全资子公司
景洪市城市投资开发有限公司	母公司的控股子公司
昆明市第一人民医院	母公司的控股子公司
昆明未来城开发有限公司	母公司的控股子公司
昆明一建建设集团有限公司	母公司的控股子公司
云南城际物流有限公司	母公司的控股子公司
云南城投版纳投资开发有限公司	母公司的全资子公司
云南城投教育投资管理有限公司	母公司的全资子公司
云南城投项目管理有限公司	母公司的全资子公司
云南海埂酒店管理有限公司	母公司的全资子公司
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	母公司的控股子公司
云南循环经济投资有限公司	母公司的控股子公司
大理水务产业投资有限公司	母公司的控股子公司
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	母公司的控股子公司
云南民族文化旅游产业有限公司	母公司的控股子公司
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	母公司的控股子公司
景洪市城投管道燃气有限公司	母公司的控股子公司
重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业（有限合伙）	母公司的控股子公司

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京云南大厦酒店管理有限公司	接受酒店服务	132,382.22	497,057.00
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店服务	441,973.12	444,528.47
云南城投版纳投资开发有限公司	接受酒店服务	39,844.93	330,768.12
云南城际物流有限公司	接受采购服务		292,492.23
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	2,678,351.24	1,555,347.12
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	接受工程施工服务	520,000.00	1,309,853.15
大理水务产业投资有限公司	接受工程施工服务		2,950,499.12
景洪市城市投资开发有限公司	接受劳务		176,400.00
昆明市第一人民医院	接受医疗服务		61,400.00
昆明一建建设集团有限公司	接受工程服务	1,088,019,977.31	1,251,627,936.33
景洪市城投管道燃气有限公司	接受工程服务	323,400.00	
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	接受酒店服务	33,514.40	
云南省城市建设投资集团有限公司	接受担保服务	8,000,000.00	
合计		1,100,189,443.22	1,259,246,281.54

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
昆明一建建设集团有限公司	写字楼、商业、车位	87,261,569.58	
云南城际物流有限公司	车位、写字楼	1,694,200.00	13,955,710.69
云南省城市建设投资集团有限公司	提供物业服务	590,519.24	534,763.43
云南民族文化旅游产业有限公司	销售物业		26,998,644.60
云南城投项目管理有限公司	提供物业服务	48,814.53	65,371.32
云南城投教育投资管理有限公司	提供物业服务	63,976.76	64,064.36
云南省水务产业投资有限公司	提供物业服务		26,160.00
云南循环经济投资有限公司	提供物业服务		21,600.00
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	提供物业服务		35,522.13
合计		89,659,080.11	41,701,836.53

(2). 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

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

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000	2013-4-19	2015-4-19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	25,000	2014-4-18	2015-4-18	否
云南省城市建设投资集团有限公司	20,000	2014-9-24	2015-9-24	否
云南华侨城实业有限公司	9,450	2013-10-17	2015-10-1	否
北京房开创意港投资有限公司	250	2014-2-19	2017-2-19	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	50,000	2014-7-25	2017-7-25	否
云南中海城投房地产开发有限公司	14,000	2014-12-19	2017-12-19	否
西双版纳云城置业有限公司	15,000	2013-2-19	2016-2-18	否
重庆城海实业发展有限公司	7,300	2014-4-22	2017-4-22	否
昆明城海房地产开发有限公司	20,000	2014-6-10	2016-6-10	否
昆明城海房地产开发有限公司	19,300	2014-6-13	2016-6-13	否
昆明城海房地产开发有限公司	18,520	2014-6-17	2016-6-17	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	135,000	2014-5-29	2018-5-29	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	98,000	2014-8-29	2017-8-29	否
昆明市盘龙区城中村改造置业有限责任公司	100,000	2014-6-19	2017-6-19	否
云南城投龙瑞房地产开发有限公司	150,000	2014-6-19	2017-6-19	否
中建穗丰置业有限公司	21,000	2014-11-14	2016-11-14	否

本公司作为被担保方

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	37,500.00	2009-6-25	2015-6-25	否
云南省城市建设投资集团有限公司	155,000.00	2012-11-12	2015-5-12	否
云南省城市建设投资集团有限公司	200,000.00	2012-12-12	2015-12-12	否
云南省城市建设投资集团有限公司	20,200.00	2013-9-9	2015-9-9	否
云南省城市建设投资集团有限公司	30,000.00	2013-10-23	2015-10-28	否
云南省城市建设投资集团有限公司	38,000.00	2013-12-9	2015-12-9	否
云南省城市建设投资集团有限公司	5,000.00	2013-12-9	2015-12-9	否
云南省城市建设投资集团有限公司	92,000.00	2013-12-24	2015-12-24	否
云南省城市建设投资集团有限公司	56,700.00	2013-11-13	2015-11-13	否
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2013-12-6	2015-12-6	否
云南省城市建设投资集团有限公司	44,240.00	2013-11-28	2015-12-13	否
云南省城市建设投资集团有限公司	90,000.00	2014-03-14	2017-03-14	否
云南省城市建设投资集团有限公司	60,000.00	2014-03-17	2017-03-17	否
云南省城市建设投资集团有限公司	40,000.00	2014-03-31	2017-03-31	否
云南省城市建设投资集团有限公司	75,000.00	2014-03-17	2017-03-17	否
云南省城市建设投资集团有限公司	24,700.00	2014-05-06	2016-05-06	否
云南省城市建设投资集团有限公司	100,000.00	2014-10-31	2016-10-31	否
云南省城市建设投资集团有限公司	42,230.00	2014-11-17	2016-11-17	否
云南省城市建设投资集团有限公司	32,000.00	2014-12-16	2015-12-16	否
云南省城市建设投资集团有限公司	65,000.00	2014-12-19	2026-12-19	否
云南省城市建设投资集团有限公司	50,000.00	2014-12-30	2017-12-30	否
合计	1,307,570.00			

(4). 关联方资金拆借

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
昆明一建建设集团有限公司	750,000,000.00	2014-3-12	2014-5-6	已归还
云南城市建设投资有限公司	314,098,800.00	2014-1-1	2014-12-31	向控股股东借款
重庆两江新区彩云之南城镇化基金发展合伙企业（有限合伙）	4,850,000,000.00	2014-5-29	2018-5-29	本公司本期向其取得长期借款
拆出				
云南城投华商之家投资开发有限公司	85,399,800.00	2014-1-10	2016-1-10	按照股比提供债权投资
云南招商城投房地产有限公司	43,525,985.00	2014-5-1	2016-4-30	按照股比提供债权投资
云南华侨城实业有限公司	50,000,000.00	2014-6-17	2015-6-26	按照股比提供债权投资
云南中海城投房地产开发有限公司	52,500,000.00	2014-7-23	2015-12-13	按照股比提供债权投资
北京房开创意港投资有限公司	253,170,000.00	2014-1-6	2016-1-6	按照股比提供债权投资
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	200,000,000.00	2014-11-10	2016-11-10	相互担保
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	100,000,000.00	2014-3-26	2014-4-28	已归还
成都民生喜神投资有限公司	56,000,000.00	2014-5-6	2015-5-5	公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）向其联营企业成都民生喜神投资有限公司进行债权投资，利率15%。
青岛蔚蓝天地置业有限公司	266,320,000.00	2014-11-4	2017-11-4	公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）向其联营企业青岛蔚蓝天地置业有限公司进行债权投资，利率14%。

(5). 关键管理人员报酬

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	710.77	704.59

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	昆明一建建设集团有限公司	66,714,192.38			
其他应收款	云南华侨城实业有限公司	41,743.57			
应收利息	云南城投华商之家投资开发有限公司	37,444,989.60			
应收利息	北京房开创意港投资有限公司	25,099,057.51			
应收利息	云南华侨城实业有限公司	1,870,000.01			
应收利息	云南招商城投房地产开发有限公司	854,151.73			
应收利息	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	3,672,326.67			
应收利息	成都民生喜神投资有限公司	27,970,000.00		8,365,000.00	
应收利息	青岛蔚蓝天地置业有限公司	3,825,422.22			
应收利息	重庆天安云城两山投资开发有限公司			4,800,000.00	
长期应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	267,342,466.44		182,002,666.44	
长期应收款	北京房开创意港投资有限公司	253,170,000.00	5,514,682.07		
长期应收款	云南华侨城实业有限公司	50,000,000.00			
长期应收款	云南中海城投房地产有限公司	423,322,873.75	23,748,391.40	370,822,873.75	
长期应收款	云南招商城投房地产开发有限公司	499,991,245.00	46,426,559.26	490,910,760.00	6,579,163.06
长期应收款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	200,000,000.00			
长期应收款	成都民生喜神投资有限公司	140,000,000.00		84,000,000.00	
长期应收款	青岛蔚蓝天地置业有限公司	266,320,000.00			
长期应收款	重庆天安云城两山投资开发有限公司			600,000,000.00	

(2). 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	昆明一建建设集团有限公司	501,251,658.53	582,937,338.25
应付账款	云南城投碧水源水务科技有限责任公司	1,829,853.15	1,309,853.15
其他应付款	云南省城市建设投资集团有限公司	2,177,246,984.72	2,253,375,152.78
其他应付款	昆明一建建设集团有限公司	2,100,000.00	
其他应付款	昆明未来城开发有限公司	1,786,938.64	
其他应付款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	500,000.00	
预收账款	云南省城市建设投资集团有限公司	130,346.73	173,316.10
预收账款	云南城投教育投资管理有限公司	18,868.08	22,012.76
预收账款	云南城投项目管理有限公司	25,114.83	33,257.11
应付利息	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）	15,560,416.66	
长期借款	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）	4,850,000,000.00	

十三、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额
 截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

1、本公司及本公司的控股子公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房产证》办妥抵押登记手续之日止。截止 2014 年 12 月 31 日，云南城投置业股份有限公司及其子公司提供的阶段性担保金额为人民币 196,438,069.71 元。

2、本公司的子公司中建穗丰置业有限公司对“洱海天域”项目进行整改，截止 2014 年 12 月 31 日，整改支出余额 800,000.00 元，已作为预计负债列表。

3、本公司的控股子公司云南温泉山谷房地产（集团）有限公司预计延期交房赔偿金额 1,351,552.31 元，已作为预计负债列表。

4、本公司对外担保详见附注十二、5、（4）关联担保

除存在上述或有事项外，截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	296,434,505.04
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 重要的非调整事项

1) 本公司设立全资子公司云南城投天堂岛置业有限公司，并通过招拍挂方式取得昆明市呈贡区斗南街道办事处西部 KCC2014-31、32、33、34、35、36、37 号地块使用权，成交金额约人民币 182,500.00 万元。

2) 本公司全资子公司云南城投置地有限公司通过招拍挂方式取得昆明市官渡区六甲街道办事处编号为 KCGD2012-23-A14-A2 地块的使用权，成交金额为人民币 13,83.00 万元。

3) 截至报告日本公司从昆明市土地矿产储备中心收回应收账款 182,505.00 万元。

4) 2015 年 2 月 6 日，本公司为子公司西安东智房地产有限公司 10,200.00 万元贷款提供连带责任担保，借款到期日为 2018 年 2 月 8 日。

5) 2015 年 4 月，本公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（以下简称省城投集团）获得银行流动资金贷款人民币 1.5 亿元，期限 1 年。本公司为上述贷款提供连带责任保证担保。

6) 2015 年 4 月，本公司控股股东省城投集团获得西藏信托有限公司提供的资金人民币 5 亿元，期限 3 年。本公司为上述贷款提供连带责任保证担保。

7) 2015 年 4 月，本公司控股股东省城投集团获得四川信托有限公司提供的资金人民币 10 亿元，期限 2 年。本公司为上述贷款提供连带责任保证担保。

8) 2015 年 4 月，本公司联营公司云南华侨城实业有限公司取得 7 亿元银行贷款，本公司按持有的云南华侨城实业有限公司股权比例 30%，为上述贷款提供连带责任保证担保。

9) 本公司之全资子公司云南红河房地产开发有限公司（以下简称红河地产）拟与芜湖歌斐资产管理（以下简称歌斐）及公司控股股东省城投集团签订受托管理协议，红河地产拟接受歌斐委托，对昆明市西苑房地产开发经营有限公司进行全权受托管理，受托管理期限三年，省城投集团就红河地产符合歌斐具体要求的经营管理行为承担连带责任。

(2) 2014 年利润分配情况

2015 年 4 月 24 日，本公司董事会审议通过 2014 年度利润分配预案，本公司拟以 2014 年 12 月 31 日总股本 823,429,184 股为基数，每 10 股送红股 3 股，每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税），共计分配利润 296,434,505.04 元，本次利润分配实施后，本公司剩余未分配利润 451,760,595.25 元留转以后年度分配。此事项尚须获得股东大会的批准。

(3) 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，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十五、 其他重要事项

1、 分部信息

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

本公司主营业务为房地产开发与销售，本公司的主营业务收入、其他业务收入均属于房地产开发与销售的相关业务，所以无需披露分部财务信息。本公司主营业务的分类信息详见营业收入附注。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,106,145,582.46	100			2,106,145,582.46					
无风险组合	2,106,145,582.46	100			2,106,145,582.46					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2,106,145,582.46	/		/	2,106,145,582.46		/		/	

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	2,106,145,582.46		
合计			

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
昆明市土地矿产储备中心	2,106,145,582.46	100	

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,734,968,986.94	100	231,423.39		8,734,737,563.55	5,969,243,183.16	100.00	199,139.84		5,969,044,043.32
账龄组合	643,735.20	0.01	231,423.39	35.95	412,311.81	578,409.31	0.01	199,139.84	34.43	379,269.47
无风险组合	8,734,325,251.74	99.99			8,734,325,251.74	5,968,664,773.85	99.99			5,968,664,773.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	8,734,968,986.94	/	231,423.39	/	8,734,737,563.55	5,969,243,183.16	/	199,139.84	/	5,969,044,043.32

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内小计	249,791.01	12,489.55	5
1 至 2 年	107,222.18	10,722.22	10
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年	129,505.31	51,802.12	40
4 至 5 年	4,036.00	3,228.80	80
5 年以上	153,180.70	153,180.70	100
合计	643,735.20	231,423.39	

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

1) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例	理由
无风险组合	8,734,325,251.74				
合计	8,734,325,251.74		—	—	—

2) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	账龄	款项性质
云南城投置地有限公司	2,728,888,136.34	1 年以内及 1-2 年	往来款
云南城投龙江房地产开发有限公司	1,605,756,230.11	1 年以内及 1-2 年	往来款
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	1,247,746,736.51	1 年以内、1-2 年、2-3 年及 3-4 年	往来款
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	999,236,213.51	1 年以内及 1-2 年	往来款
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	564,423,903.07	1 年以内及 1-2 年	往来款
成都鼎云房地产开发有限公司	486,047,138.42	1 年以内及 1-2 年	往来款
云南城投洱海置业有限公司	477,458,273.03	1 年以内	往来款
陕西普润达投资发展有限公司	180,458,483.67	1 年以内	往来款
西安东智房地产有限公司	77,566,133.34	1 年以内	往来款
云南城投海东投资开发有限公司	66,188,725.91	1 年以内	往来款
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	63,985,404.33	1 年以内及 1-2 年	往来款
芜湖文祥投资中心(有限合伙)	60,792,000.00	1 年以内	保证金
云南城投晟发房地产开发有限公司	54,272,200.00	1 年以内	往来款
西双版纳云城置业有限公司	42,830,067.61	1 年以内及 1-2 年	往来款
云南城投铜都置地有限公司	24,990,000.00	1 年以内及 1-2 年	往来款
其他小额合并	53,685,605.89	1 年以内	往来款
合计	8,734,325,251.74		

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	5,000,000.00	30,500,000.00
押金	30,000.00	30,000.00
备用金	241,000.00	150,000.00
往来款	8,729,697,986.94	5,938,563,183.16
合计	8,734,968,986.94	5,969,243,183.16

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
云南城投置地有限公司	往来款	2,728,888,136.34	1 年以内及 1-2 年	31.24	
云南城投龙江房地产开发有限公司	往来款	1,605,756,230.11	1 年以内及 1-2 年	18.38	
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	往来款	1,247,746,736.51	1 年以内、1-2 年、2-3 年及 3-4 年	14.28	

云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	往来款	999,236,213.51	1年以内及1-2年	11.44	
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	往来款	564,423,903.07	1年以内及1-2年	6.46	
合计	/	7,146,051,219.54	/	81.80	

其他说明：

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

3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,064,716,284.07		2,064,716,284.07	1,542,815,059.07		1,542,815,059.07
对联营、合营企业投资	753,915,505.84		753,915,505.84	783,993,591.42		783,993,591.42
合计	2,818,631,789.91		2,818,631,789.91	2,326,808,650.49		2,326,808,650.49

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
云南城投海东投资开发有限公司	97,643,131.53	251,761,225.00		349,404,356.53		
云南城投置地有限公司	48,276,535.80			48,276,535.80		
云南城投物业服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74			256,824,550.74		
云南城投大理置地有限公司	25,635,034.12			25,635,034.12		
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	60,000,000.00	45,500,000.00		105,500,000.00		
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	22,500,000.00			22,500,000.00		
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	37,000,000.00			37,000,000.00		
成都鼎云房地产开发有限公司	138,000,000.00			138,000,000.00		
西双版纳云城置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
云南城投园林园艺有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
云南城投龙江房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
云南城投晟发房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
中建穗丰置业有限公司	329,000,000.00			329,000,000.00		
昆明城海房地产开发有限公司	40,885,806.88	10,520,000.00		51,405,806.88		
云南安盛创享投资管理公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
西安东智房地产有限公司	52,050,000.00			52,050,000.00		
陕西普润达投资发展有限公司		214,120,000.00		214,120,000.00		
合计	1,542,815,059.07	521,901,225.00		2,064,716,284.07		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
云南城投华商之家投资有限公司	70,875,249.61			20,418,311.28						91,293,560.89
小计	70,875,249.61			20,418,311.28						91,293,560.89
二、联营企业										
云南万科城投房地产有限公司	5,224,896.18			118,177.31						5,343,073.49
云南华侨城实业有限公司	696,036,037.48			-43,107,777.27						652,928,260.21
云南中海城投房地产开发有限公司	1,834,231.99			-1,834,231.99						
鞍山市云城高铁新城开发有限责任公司	10,023,176.16			-5,672,564.91						4,350,611.25
北京房开创意港投资有限公司		2,500,000.00		-2,500,000.00						
云南招商城投房地产开发有限公司										
小计	713,118,341.81	2,500,000.00		-52,996,396.86						662,621,944.95
合计	783,993,591.42	2,500,000.00		-32,578,085.58						753,915,505.84

其他说明：

云南招商城投房地产开发有限公司初始投资 400 万元，权益法确认投资收益后，期末余额为 0 元。

北京房开创意港投资有限公司初始投资 250 万元，权益法确认投资收益后，期末余额为 0 元。

云南中海城投房地产开发有限公司初始投资 350 万元，权益法确认投资收益后，期末余额为 0 元。

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	423,244,519.70	12,790,323.85	166,386,138.02	91,882,807.71
其他业务	191,093,275.34		41,780,454.37	
合计	614,337,795.04	12,790,323.85	208,166,592.39	91,882,807.71

其他说明：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	423,244,519.70	12,790,323.85	166,386,138.02	91,882,807.71
合计	423,244,519.70	12,790,323.85	166,386,138.02	91,882,807.71

(1) 主营业务（分行业）

(2) 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
住宅销售			115,000,000.00	85,840,386.13
商铺销售	13,480,032.00	12,790,323.85	6,462,040.00	6,042,421.58
一级开发收入	409,764,487.70		44,924,098.02	
合计	423,244,519.70	12,790,323.85	166,386,138.02	91,882,807.71

(3) 主营业务（分地区）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
昆明	409,764,487.70		44,924,098.02	
大理	13,480,032.00	12,790,323.85	121,462,040.00	91,882,807.71
合计	423,244,519.70	12,790,323.85	166,386,138.02	91,882,807.71

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
昆明市土地矿产储备中心	409,764,487.70	66.70%
云南中海城投房地产开发有限公司	58,380,913.05	9.50%
云南招商城投房地产开发有限公司	58,808,447.00	9.57%
云南城投华商之家投资开发有限公司	37,444,989.60	6.10%
北京房开创意港投资有限公司	25,099,057.51	4.09%
合计	589,497,894.86	95.96%

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	41,110,038.21	40,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-101,688,555.25	-11,718,744.73
处置长期股权投资产生的投资收益		269,544,736.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	4,600,101.17	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-55,978,415.87	297,825,991.77

6、其他

现金流量表补充资料：

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	179,911,225.12	214,930,971.07

加：资产减值准备	32,283.55	-117,933.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,849,112.66	1,927,225.31
无形资产摊销	691,297.94	626,749.04
长期待摊费用摊销	5,543,015.73	3,811,225.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	79,827.41	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	187,368,725.47	47,689,366.78
投资损失（收益以“-”号填列）	-62,576,033.95	-297,825,991.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,259,414.52	-2,419,910.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-53,695,239.64	53,695,239.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	-486,638,246.36	-544,250,787.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	824,786,172.89	455,712,916.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,856,478.94	1,250,842,429.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	606,468,034.28	1,184,621,499.49
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	1,074,614,979.63	369,926,288.08
减：现金的期初余额	369,926,288.08	1,304,760,779.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	704,688,691.55	-934,834,491.24

十七、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-91,840.32	
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）	3,010,585.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	125,292,816.77	公司债权投资收益
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
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	4,471,364.89	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
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	-24,304,137.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	211,001,623.51	股权处置收益
所得税影响额	-26,958,612.66	
少数股东权益影响额	-20,999,974.89	
合计	271,421,824.36	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.12	0.54	0.54
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.27	0.21	0.21

3、会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	4,577,459,129.90	1,679,300,888.88	3,843,006,172.71
结算备付金			

拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		1,500,000.00	
应收账款	28,283,605.12	171,848,267.90	2,842,098,511.73
预付款项	494,542,724.60	270,203,618.22	201,422,338.23
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		15,699,369.44	169,639,281.08
应收股利			
其他应收款	956,605,143.88	497,510,303.27	579,692,126.56
买入返售金融资产			
存货	8,380,413,695.83	13,627,080,829.75	21,063,510,075.48
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6,280,700,451.44	4,463,095,615.29	98,535,206.05
流动资产合计	20,718,004,750.77	20,726,238,892.75	28,797,903,711.84
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		4,107,000.00	4,115,678.00
持有至到期投资			
长期应收款	600,000,000.00	2,091,257,137.13	2,994,556,952.46
长期股权投资	814,667,267.92	823,188,177.63	840,374,604.47
投资性房地产			
固定资产	22,817,535.23	296,533,530.22	330,920,252.89
在建工程	1,080,000.00	142,079,818.29	185,866,113.04
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	2,351,083.04	5,142,566.37	5,181,518.51
开发支出			
商誉	449,939.66	449,939.66	449,939.66
长期待摊费用	26,455,431.90	25,927,967.91	183,326,024.82
递延所得税资产	40,369,606.99	66,512,545.90	135,348,911.68
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,508,190,864.74	3,455,198,683.11	4,680,139,995.53
资产总计	22,226,195,615.51	24,181,437,575.86	33,478,043,707.37
流动负债：			
短期借款	510,000,000.00	157,000,000.00	320,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			3,450,000.00

应付账款	2,021,566,856.31	2,186,997,967.48	2,184,601,299.66
预收款项	433,860,050.71	529,268,853.13	1,084,368,435.14
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	31,529,120.86	42,996,672.09	35,104,808.59
应交税费	221,073,944.44	338,523,135.66	558,651,004.38
应付利息	58,424,703.91	78,209,105.77	92,744,691.59
应付股利			21,058,082.24
其他应付款	1,878,965,964.64	3,527,967,789.69	3,552,205,886.03
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负 债	4,347,000,000.00	4,696,230,887.17	5,856,630,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	9,502,420,640.87	11,557,194,410.99	13,708,814,207.63
非流动负债:			
长期借款	8,607,230,887.17	7,582,400,000.00	14,710,470,000.00
应付债券			
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		37,541,207.00	12,760,000.00
预计负债	1,185,427.86	13,802,779.78	2,151,552.31
递延收益			
递延所得税负债	35,213,780.32	111,086,320.97	96,930,069.33
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,643,630,095.35	7,744,830,307.75	14,822,311,621.64
负债合计	18,146,050,736.22	19,302,024,718.74	28,531,125,829.27
所有者权益:			
股本	823,429,184.00	823,429,184.00	823,429,184.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	2,007,222,956.61	1,976,692,234.21	1,866,394,907.36
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	125,414,103.34	146,772,171.84	164,763,294.35
一般风险准备			
未分配利润	619,466,331.02	852,094,583.91	1,176,028,533.03
归属于母公司所有者 权益合计	3,575,532,574.97	3,798,988,173.96	4,030,615,918.74
少数股东权益	504,612,304.32	1,080,424,683.16	916,301,959.36
所有者权益合计	4,080,144,879.29	4,879,412,857.12	4,946,917,878.10
负债和所有者权益 总计	22,226,195,615.51	24,181,437,575.86	33,478,043,707.37

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	<p>(一) 载有法定代表人签名的年度报告全文原件；</p> <p>(二) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；</p> <p>(三) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件；</p> <p>(四) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的内部控制审计报告原件；</p> <p>(五) 公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见原件；</p> <p>(六) 注册会计师对控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明原件；</p> <p>(七) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。</p>
--------	--

董事长：许雷

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 24 日