

云南城投海东投资开发有限公司

2012年1-10月

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并所有者权益变动表	7-8
— 母公司所有者权益变动表	9-10
— 财务报表附注	11-37



信永中和会计师事务所
昆明分所

ShineWing
certified public accountants
Kunming Branch

云南省昆明市人民中路36号
如意大厦9-10层

9-10/F, Ruyi Plaza, No.36 Renmin
Middle Road, Kunming,
650021, P.R. China

联系电话: +86(0871)8159955
telephone: +86(0871)8159955

传真: +86(0871)3646916
facsimile: +86(0871)3646916

审计报告

XYZH/2012KMA2028

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海东投资开发有限公司财务报表,包括 2012 年 10 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2012 年 1-10 月的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者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云南城投海东投资开发有限公司管理层的责任,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，云南城投海东投资开发有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了云南城投海东投资开发有限公司 2012 年 10 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年 1-10 月的合并及母公司经营成果。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 昆明

中国注册会计师：魏勇

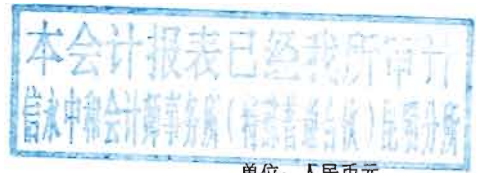


中国注册会计师：彭让



二〇一二年十二月五日

合并资产负债表
2012年10月31日



编制单位：云南城投海东投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金	八、1	30,380,680.07	11,284,646.89
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、2	2,684,434.08	543,862.77
买入返售金融资产			
存货	八、3	541,368,115.33	364,572,851.39
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		574,433,229.48	376,401,361.05
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	八、4	1,749,527.49	1,069,728.55
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	八、5	21,188.57	36,504.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、6	151,005.76	157,144.85
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,921,721.82	1,263,377.47
资产总计		576,354,951.30	377,664,738.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2012年10月31日



编制单位：云南城投海东投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	年初金额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	八、7	47,226,205.88	
预收款项	八、8	79,387,935.40	
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、9	214,525.81	1,324,797.81
应交税费	八、10	647,240.88	400,605.03
应付利息			
应付股利			
其他应付款	八、11	215,601,363.39	132,030,083.18
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		343,077,271.36	133,755,486.02
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负 债 合 计		343,077,271.36	133,755,486.02
所有者权益：			
实收资本	八、12	250,000,000.00	250,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	八、13	-16,722,320.06	-6,090,747.50
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		233,277,679.94	243,909,252.50
少数股东权益			
所有者权益合计		233,277,679.94	243,909,252.50
负债和所有者权益总计		576,354,951.30	377,664,738.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表
2012年10月31日



编制单位：云南城投海东投资开发有限公司

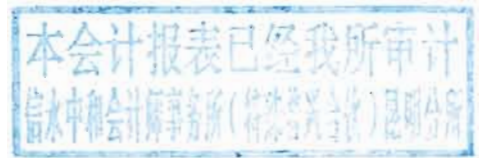
单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金		512,184.98	56,670.33
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、1	413,309,434.35	337,883,825.78
存货		12,058,449.70	6,157,801.99
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		425,880,069.03	344,098,298.10
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、2	22,000,000.00	22,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		1,669,661.05	1,019,895.24
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		21,188.57	36,504.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		130,196.01	130,389.40
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		23,821,045.63	23,186,788.71
资产总计		449,701,114.66	367,285,086.81

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表 (续)

2012年10月31日

编制单位: 云南城投海东投资开发有限公司

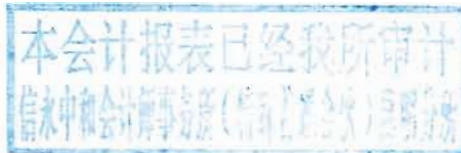
单位: 人民币元

项 目	附注	期末金额	年初金额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,042,091.25	
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		1,205.39	
应付利息			
应付股利			
其他应付款	十三、3	200,896,513.88	118,811,986.19
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		201,939,810.52	118,811,986.19
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负 债 合 计		201,939,810.52	118,811,986.19
所有者权益:			
实收资本		250,000,000.00	250,000,000.00
资本公积			
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		-2,238,695.86	-1,526,899.38
所有者权益合计		247,761,304.14	248,473,100.62
负债和所有者权益总计		449,701,114.66	367,285,086.81

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表
2012年1-10月

编制单位：云南城投海东投资开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2012年1-10月	2011年度
一、营业总收入			
其中：营业收入			
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,631,572.56	4,138,496.54
其中：营业成本			
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			
销售费用	八、14	7,079,232.02	580,000.00
管理费用	八、15	3,568,323.10	3,578,737.98
财务费用	八、16	-15,982.56	-20,241.44
资产减值损失			
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）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,631,572.56	-4,138,496.54
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,631,572.56	-4,138,496.54
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,631,572.56	-4,138,496.54
归属于母公司股东的净利润			
少数股东损益		-10,631,572.56	-4,138,496.54
六、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-10,631,572.56	-4,138,496.54
归属于母公司股东的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额		-10,631,572.56	-4,138,496.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表
2012年1-10月



编制单位：云南城投海东投资开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2012年1-10月	上年金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		6,912.36	
管理费用		705,926.22	779,632.60
财务费用		-1,042.10	-14,159.22
资产减值损失			
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）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-711,796.48	-765,473.38
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-711,796.48	-765,473.38
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-711,796.48	-765,473.38
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-711,796.48	-765,473.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2012年1-10月

编制单位：云南城投海东投资开发有限公司

项 目	2012年1-10月							所有者 权益合计		
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润		其他	少数股东权益
一、上年年末余额	250,000,000.00						-6,090,747.50			243,909,252.50
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	250,000,000.00						-6,090,747.50			243,909,252.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-10,631,572.56			-10,631,572.56
（一）净利润							-10,631,572.56			-10,631,572.56
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-10,631,572.56			-10,631,572.56
（三）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者的分配										
4.其他										
（五）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增实收资本										
2.盈余公积转增实收资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（六）专项储备										
1.本年提取										
2.本年使用										
（七）其他										
四、本年年末余额	250,000,000.00						-16,722,320.06			233,277,679.94

单位：人民币元



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表 (续)

2012年1-10月

编制单位: 云南城投海东投资开发有限公司

单位: 人民币元

项 目	2011年度							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	实收资本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	250,000,000.00						-1,952,250.96		248,047,749.04
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	250,000,000.00						-1,952,250.96		248,047,749.04
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-4,138,496.54		-4,138,496.54
(一) 净利润							-4,138,496.54		-4,138,496.54
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计							-4,138,496.54		-4,138,496.54
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(七) 其他									
四、本年年末余额	250,000,000.00						-6,090,747.50		243,909,252.50

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司股东权益变动表
2012年1-10月

编制单位：云南城投海东投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2012年1-10月							
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00						-1,526,899.38	248,473,100.62
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	250,000,000.00						-1,526,899.38	248,473,100.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-711,796.48	-711,796.48
（一）净利润							-711,796.48	-711,796.48
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-711,796.48	-711,796.48
（三）所有者投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增实收资本								
2. 盈余公积转增实收资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
（七）其他								
四、本年年末余额	250,000,000.00						-2,238,695.86	247,761,304.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表（续）
2012年1-10月

编制单位：云南城投海东投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2011年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00						-761,426.00	249,238,574.00
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	250,000,000.00						-761,426.00	249,238,574.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-765,473.38	-765,473.38
（一）净利润							-765,473.38	-765,473.38
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-765,473.38	-765,473.38
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增实收资本								
2. 盈余公积转增实收资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
（七）其他								
四、本年年末余额	250,000,000.00						-1,526,899.38	248,473,100.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

一、公司的基本情况

云南城投海东投资开发有限公司是由云南省城市建设投资有限公司、深圳市 TCL 鸿泰置业有限公司、深圳市海谷海置业有限公司、四川融琛投资有限公司共同投资组建的有限责任公司。公司成立于 2010 年 4 月 20 日,注册资本为 25,000.00 万元。云南省城市建设投资有限公司出资 11,250.00 万元,占 45%的比例,深圳市 TCL 鸿泰置业有限公司出资 6,250.00 万元,占 25%的比例,四川融琛投资有限公司出资 5,000.00 万元,占 20%的比例,深圳市海谷海置业有限公司出资 2,500.00 万元,占 10%的比例。公司注册号:532901000003679,组织机构代码:55273663-0,营业期限:2010 年 4 月 20 日至 2040 年 4 月 20 日,注册地址:大理市海东镇(梦云南·海东方项目内),法定代表人:谭寿生。

公司经营范围:房地产开发;城市旧城改造;城市管道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;城市燃气管网投资建设及管理;旅游景点、景区投资开发及经营管理;城市服务性项目的投资开发及经营管理。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

4. 现金及现金等价物

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

5. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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

6. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过X年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

7. 存货

本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、库存商品等。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

存货的核算方法：开发用土地的核算方法：本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按其有效年限平均摊销；将土地投入商品房开发时，将土地使用权的账面摊余价值全部转入开发成本。为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

本公司不计提存货跌价准备。

8. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自

行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	运输设备	5	5	19
2	办公设备	5	5	19

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

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

9. 借款费用

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

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

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

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

10. 无形资产

本公司无形资产为计算机软件，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。

计算机软件按预计使用年限、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。

11. 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)的办公室装修费用，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。

12. 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，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。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，计入当期损益。

13. 收入确认原则

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

(1) 本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

(2) 本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 与交易相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

14. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当年发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

15. 企业合并

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

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

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

16. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

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

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

五、会计政策、会计估计变更和前期差错更正

1. 会计政策变更及影响

本公司报告期内无会计政策变更的情况。

2. 会计估计变更及影响

本公司报告期内无会计估计变更的情况。

3. 前期差错更正和影响

本公司报告期内无前期差错更正的情况。

六、税项

1. 主要税种及税率

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

注: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,按云南省地方税务局云地税发(2005)181号文件的

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

规定及云南省地方税务局 2010 年第三号公告“云南省地方税务局贯彻国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知的意见”进行预征。

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
二级子公司							
云南城投洱海置业有限公司	全资	云南大理	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发、销售	20,000,000.00	
云南城投海东园林绿化有限公司	全资	云南大理	园林绿化	2,000,000.00	园林绿化、销售	2,000,000.00	

续表:

公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
二级子公司						
云南城投洱海置业有限公司	100.00	100.00	是			
云南城投海东园林绿化有限公司	100.00	100.00	是			

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2012年1月1日，“期末”系指2012年10月31日，“本期”系指2012年1月1日至10月31日，“上期”系指2011年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末金额			期初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
库存现金	28,525.40		28,525.40	69,323.72		69,323.72
人民币	28,525.40		28,525.40	69,323.72		69,323.72
银行存款	30,352,154.67		30,352,154.67	11,215,323.17		11,215,323.17
人民币	30,352,154.67		30,352,154.67	11,215,323.17		11,215,323.17
合计	—	—	30,380,680.07	—	—	11,284,646.89

注：（1）期末货币资金增加的原因系：本期实现商品房预售，预收货币资金增加。

（2）银行存款：中信银行大理分行账号为7306110192600003600的存款系1000万元七天通知存款，存款期间为2012年10月26日至2012年11月2日。

2. 其他应收款

（1）其他应收款分类

类别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
账龄组合	93,859.92			
单项金额重大经测试不减值的应收账款	2,590,574.16			

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	期末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合小计	2,684,434.08			
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,684,434.08	—		—

续表：

类别	期初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—
账龄组合	543,862.77			
单项金额重大经测试不减值的应收账款				
组合小计				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	543,862.77	—		—

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	88,569.92			543,862.77		
1-2年	5,290.00					
合计	93,859.92	—		543,862.77	—	

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 组合中, 单项金额重大经测试不减值的应收账款

单位名称	账面余额	款项性质
交通银行大理分行	2,000,000.00	开户保证金
经济开发区管委会	590,574.16	水泥及新型墙体保证金
合计	2,590,574.16	

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

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
交通银行大理分行	非关联方	2,000,000.00	1年以内	74.50	开户保证金
经济开发区管委会	非关联方	590,574.16	1年以内	22.00	保证金
曲靖顺诚商业管理有限公司	非关联方	36,200.00	1年以内	1.35	押金
罗丽	公司员工	12,097.00	1年以内	0.45	借款、代缴款
于波	公司员工	5,487.75	1年以内	0.20	借款、代缴款
合计		2,644,358.91		98.50	

3. 存货

(1) 存货分类

项目	期末金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本-房地产	541,056,836.79		541,056,836.79
其中: 海东方一期	144,765,194.96		144,765,194.96
海东方后期开发	287,778,054.42		287,778,054.42
待开发土地	69,092,170.36		69,092,170.36
体育公园	28,116,881.27		28,116,881.27
产权式酒店	11,304,535.78		11,304,535.78
库存商品	311,278.54		311,278.54
合计	541,368,115.33		541,368,115.33

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年10月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表:

项目	期初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本-房地产	364,312,152.85		364,312,152.85
其中:海东方一期	68,415,861.17		68,415,861.17
海东方后期开发	276,530,815.15		276,530,815.15
待开发土地	13,876,588.46		13,876,588.46
体育公园	5,488,888.07		5,488,888.07
产权式酒店	260,698.54		260,698.54
合计	364,572,851.39		364,572,851.39

注:(1)存货中利息资本化累计金额为24,216,513.88元,本期发生额为17,084,527.69元。

(2)云南城投洱海置业有限公司在进行海东方项目开发时,共获得两块土地使用权,现公司进行一期开发,其他土地成本及间接费用在海东方后期明细中统一归集。

(3)本期增加的土地开发成本为云南城投洱海置业有限公司与大理市国土资源局经济开发区分局于2012年1月16日签订《国有建设用地使用权出让合同》,受让104,246.28平方米宗地所支付的土地出让金及相关税费。该地块现正处于报规报建中,尚未进行具体项目定位。

(4)开发成本中的产权式酒店目前仅发生前期调研及服务费用,尚未获取相应的土地使用权,正式规划尚未完成。

(5)开发成本中土地使用权抵押情况详见“九、(二)1.关联方担保情况”。

4. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	期初金额	本期增加		本期减少	期末金额
原价	1,370,016.74	933,452.00			2,303,468.74
运输设备	1,173,870.74	859,744.00			2,033,614.74
办公设备	196,146.00	73,708.00			269,854.00
累计折旧	300,288.19	本期新增	本期计提		553,941.25
运输设备	253,264.42		230,620.87		483,885.29
办公设备	47,023.77		23,032.19		70,055.96
账面净值	1,069,728.55	—		—	1,749,527.49

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
运输设备	920,606.32	—	—	1,549,729.45
办公设备	149,122.23	—	—	199,798.04
减值准备				
运输设备				
办公设备				
账面价值	1,069,728.55	—	—	1,749,527.49
运输设备	920,606.32	—	—	1,549,729.45
办公设备	149,122.23	—	—	199,798.04

本期增加的累计折旧中，本期计提 253,653.06 元。

5. 无形资产

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
原价	55,136.00			55,136.00
计算机软件	55,136.00			55,136.00
累计摊销	18,631.93	15,315.50		33,947.43
计算机软件	18,631.93	15,315.50		33,947.43
账面净值	36,504.07			21,188.57
计算机软件	36,504.07			21,188.57
减值准备				
计算机软件				
账面价值	36,504.07			21,188.57
计算机软件	36,504.07			21,188.57

本期增加的累计摊销中，本期摊销 15,315.50 元。

6. 长期待摊费用

项目	期初金额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末金额	其他减少原因
经营租赁租入 办公室装修费	157,144.85	31,690.00	37,829.09		151,005.76	
合计	157,144.85	31,690.00	37,829.09		151,005.76	

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 应付账款

(1) 应付账款

项目	期末金额	期初金额
合计	47,226,205.88	
其中:1年以上		

注:本年由于云南城投洱海置业有限公司所开发的海东方住宅一期开始建设,因此部分工程款项及土地出让金未及时支付,形成应付账款。

(2) 期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。

(3) 期末应付账款金额前五名单位情况

项目	金额	账龄	性质或内容
大理海东开发管理委员会财政局	16,974,803.84	1年以内	土地出让金及滞纳金
湖南省花门建筑工程有限公司	14,319,859.97	1年以内	工程款
大理康华建筑工程有限公司	7,757,014.33	1年以内	工程款
国土资源局	3,625,865.38	1年以内	土地租金
中国建筑西南勘察设计研究院	773,792.78	1年以内	工程款
合计	43,451,336.30		

(4) 应付账款中外币余额

外币名称	期末金额			期初金额		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
美元	142,920.00	6.3002	900,424.58			
港币	300,000.00	0.8129	243,873.00			
合计	—	—	1,144,297.58			

8. 预收款项

(1) 预收款项

项目	期末金额	期初金额
合计	79,387,935.40	
其中:1年以上		

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：本年云南城投洱海置业有限公司开发的海东方住宅一期进行预售，因此形成大额预收款项。

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

9. 应付职工薪酬

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴和补贴	1,289,897.81	3,011,478.54	4,086,850.54	214,525.81
职工福利费	34,900.00	563,864.76	598,764.76	
社会保险费		317,489.27	317,489.27	
其中：医疗保险费		78,984.87	78,984.87	
基本养老保险费		214,794.66	214,794.66	
失业保险费		12,273.86	12,273.86	
工伤保险费		5,802.43	5,802.43	
生育保险费		5,633.45	5,633.45	
住房公积金		94,093.20	94,093.20	
工会经费和职工教育经费		12,650.00	12,650.00	
合计	1,324,797.81	4,317,065.04	5,427,337.04	214,525.81

注：本公司应付职工薪酬期末金额中有提取未发放的奖金 214,525.81 元。

10. 应交税费

项目	期末金额	期初金额
营业税	3,121,896.77	
个人所得税	42,310.36	27,320.95
契税	1,388,214.00	
土地增值税	936,569.03	
城市维护建设税	218,532.77	
土地使用税	1,145,796.51	373,284.08
教育费附加	93,656.91	
地方教育费附加	62,437.93	
印花税	154,188.98	
预收款申报待转税金	-6,516,362.38	
合计	647,240.88	400,605.03

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

11. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	期末金额	期初金额
合计	215,601,363.39	132,030,083.18
其中:1年以上	122,225,432.03	64,469,535.62

注:账龄超过1年的大额其他应付款主要系本公司与云南省城市建设投资集团有限公司、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借款本金及利息费用。

(2) 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	期末金额	期初金额
云南省城市建设投资集团有限公司	141,477,889.72	65,446,437.77
深圳市TCL鸿泰置业有限公司	27,001,050.94	24,230,611.93
四川融琛投资有限公司	21,463,600.00	19,247,955.59
深圳市海谷海置业有限公司	10,828,952.77	9,710,213.93
合计	200,771,493.43	118,635,219.22

(3) 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
云南省城市建设投资集团有限公司	141,477,889.72	3年以内	借款及利息、代垫款
深圳市TCL鸿泰置业有限公司	27,001,050.94	3年以内	借款及利息、代垫款
四川融琛投资有限公司	21,463,600.00	3年以内	借款及利息
深圳市海谷海置业有限公司	10,828,952.77	3年以内	借款及利息
合计	200,771,493.43		

12. 实收资本

投资者名称	期初金额		本期增加	本期减少	期末金额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
云南省城市建设投资集团有限公司	112,500,000.00	45.00			112,500,000.00	45.00
深圳市TCL鸿泰置业有限公司	62,500,000.00	25.00			62,500,000.00	25.00

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

投资者名称	期初金额		本期增加	本期减少	期末金额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
四川融琛投资有限公司	50,000,000.00	20.00			50,000,000.00	20.00
深圳市海谷海置业有限公司	25,000,000.00	10.00			25,000,000.00	10.00
合计	250,000,000.00	100.00			250,000,000.00	100.00

13. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上期期末金额	-6,090,747.50	
加：期初未分配利润调整数		
其中：会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
其他调整因素		
本期期初金额	-6,090,747.50	
加：本期归属于母公司股东的净利润	-10,631,572.56	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本期期末金额	-16,722,320.06	

14. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	203,319.56	
广告及业务宣传费	3,042,992.00	580,000.00
销售代理和策划经费	2,716,707.00	
租赁及物业管理费	377,273.00	
差旅费	143,454.10	
中介服务费	550,000.00	
摊销费	23,200.00	
折旧费	6,912.36	

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期金额	上期金额
其他费用	15,374.00	
合计	7,079,232.02	580,000.00

注：本期销售费用比上期大幅增加的原因系本期云南城投洱海置业有限公司实现商品房预售，销售费用大幅增加。

15. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	2,085,820.76	2,067,289.44
折旧费	292,871.33	207,535.41
业务招待费	240,801.20	127,168.00
车辆使用费	283,914.92	251,372.11
差旅费	208,818.08	260,378.10
办公费	89,468.80	154,295.78
摊销费	27,415.48	79,291.64
税费	91,696.13	1,000.00
董事会费	16,195.73	90,136.00
中介服务费	85,000.00	167,079.00
租赁费	141,666.67	170,000.00
会议费	4,234.00	1,050.00
其他费用	420.00	2,142.50
合计	3,568,323.10	3,578,737.98

16. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	30,760.02	27,481.12
加：汇兑损失		
加：其他支出	14,777.46	7,239.68
合计	-15,982.56	-20,241.44

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 子公司

(1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
云南城投洱海置业有限公司	有限公司	云南大理	房地产开发	谭寿生	55512120-1
云南城投海东园林绿化有限公司	有限公司	云南大理	园林绿化	王曙光	57725598-0

(2) 子公司的注册资本及其变化

子公司名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
云南城投洱海置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
云南城投海东园林绿化有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化

子公司名称	持股金额		持股比例(%)	
	期末金额	期初金额	期末比例	期初比例
云南城投洱海置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	100.00
云南城投海东园林绿化有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	100.00

2. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
(1) 有重大影响的投资方	云南省城市建设投资集团有限公司	借款	772697063
	深圳市 TCL 鸿泰置业有限公司	借款	55212771-2

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
	四川融琛投资有限公司	借款	69229521-6
	深圳市海谷海置业有限公司	借款	55214402-9

(二) 关联交易

1. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南城投洱海置业有限公司(注1)	云南省城市建设投资集团有限公司	700,000,000.00	2011年	2012年	是
云南城投洱海置业有限公司(注2)	云南省城市建设投资集团有限公司	800,000,000.00	2012年	2017年	否
云南城投洱海置业有限公司(注3)	云南省城市建设投资集团有限公司	800,000,000.00	2012年	2015年	否

注: (1) 2011年7月6日云南城投洱海置业有限公司以土地使用权(土地使用权证号为大国用(2010)第00668号,使用面积为555,141.51平方米)为抵押,为云南省城市建设投资集团有限公司向昆明市西山区农村信用合作社前卫信用社借款7亿元,借款期限为96个月。2012年6月云南省城市建设投资集团有限公司以公司的两项土地使用权、云南海埂会议服务中心的两项土地使用权及云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司的五项土地使用权替换该土地使用权证,至此公司不再为上述借款承担保证责任。

(2) 2012年6月云南省城市建设投资集团有限公司向北京国际信托有限公司借款8亿元,借款期限为5年,该借款为保证借款,保证人是国家开发银行股份有限公司。云南城投洱海置业有限公司以土地使用权(土地使用权证号为大国用(2010)第00668号,使用面积为555,141.51平方米)与云南澄江老鹰地旅游度假有限公司的土地使用权及在建工程共同向国家开发银行股份有限公司提供反担保。

(3) 2012年6月云南省城市建设投资集团有限公司向北京国际信托有限公司借款8亿元,借款期限为3年,该借款为保证借款,保证人是国家开发银行股份有限公司。云南城投洱海置业有限公司以土地使用权(土地使用权证号为大国用(2011)第00862号,使用面积为95,713.34平方米)与云南省城市建设投资集团有限公司的房屋及房屋土地、昆明未来城开发有限公司的七项土地使用权共同向国家开发银行股份有限公司提供反担保。

2. 关联方资金拆借

(1) 本公司向云南省城市建设投资集团有限公司借款 126,500,000.00 元，累计应支付借款利息 14,522,863.89 元，尚未偿还借款本金及利息。

(2) 本公司向深圳市 TCL 鸿泰置业有限公司借款 22,500,000.00 元，累计应支付借款利息 4,451,097.22 元，尚未偿还借款本金及利息。

(3) 本公司向四川融琛投资有限公司借款 18,000,000.00 元，累计应支付借款利息 3,463,600.00 元，尚未偿还借款本金及利息。

(4) 本公司向深圳市海谷海置业有限公司借款 9,000,000.00 元，累计应支付借款利息 1,778,952.77 元，尚未偿还借款本金及利息。

(三) 关联方往来余额

1. 关联方其他应付款

关联方(项目)	期末金额	期初金额
有重大影响的投资方		
其中：云南省城市建设投资集团有限公司	141,477,889.72	65,446,437.77
深圳市 TCL 鸿泰置业有限公司	27,001,050.94	24,230,611.93
四川融琛投资有限公司	21,463,600.00	19,247,955.59
深圳市海谷海置业有限公司	10,828,952.77	9,710,213.93
合计	200,771,493.43	118,635,219.22

十、或有事项

1. 公司与大理市国土资源局经济开发区分局(以下简称国土局)于 2011 年 3 月 31 日签订了《租地协议》，双方在协议中约定国土局将位于大理经济开发区下和北山片区 1,346.75 亩(暂定，按实际用地结算)荒山地的使用权租赁给公司使用，租地年限为 40 年(即从 2011 年 4 月 1 日至 2050 年 3 月 31 日止)，租地费为每亩 7 万元，共计 94,272,500.00 元。根据《合同法》规定，租赁期限不得超过 20 年。超过 20 年的，超出部分无效。公司正积极与国土局协商重新签订协议等相关事宜。

2. 云南城投洱海置业有限公司(以下简称洱海置业)与昆明中原房地产经纪有限公司于 2011 年 12 月签订销售代理合同，代理费为销售额的 1.5%，但由于对方公司未能满足洱海置业的销售要求，于 2012 年 10 月与该公司解除合同，签订解除合同并支付前期

代理费。公司现正与该公司核对应付代理费金额。由于该金额不能可靠估计,因此公司未进行预提。

十一、资产负债表日后事项

云南城投洱海置业有限公司于2012年11月8日已支付全部土地出让金及相应的滞纳金,并于2012年11月15日取得权证号为大国用(2012)第02812号的土地使用权。

十二、其他重要事项

截止2012年10月31日,公司无需披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—
账龄组合	73,998.32			
单项金额重大经测试不减值的其他应收款	413,235,436.03			
组合小计	413,309,434.35			
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	413,309,434.35	—		—

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

续表:

类别	年初金额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	49,217.44			
单项金额重大经测试不减值的其他应收款	337,834,608.34			
组合小计	337,883,825.78			
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	337,883,825.78			-

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	期末金额			期初金额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	49,261.17			44,133.44		
1-2年	24,737.15			5,084.00		
合计	73,998.32	—		49,217.44	—	

2) 组合中,单项金额重大经测试不减值的其他应收款

单位名称	账面余额	款项性质
云南城投洱海置业有限公司	413,235,436.03	往来款
合计	413,235,436.03	—

(2) 期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。

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注
 2012年1月1日至2012年10月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
云南城投洱海置业有限公司	子公司	413,235,436.03	3年以内	99.98	内部往来
刘芳	公司员工	13,170.00	2年以内		借款、代缴款
薛洪宾	公司员工	7,665.81	2年以内		借款、代缴款
杜杨	公司员工	7,050.00	2年以内		代缴款
李文辉	公司员工	4,739.98	2年以内		代缴款
合计		413,268,061.82		99.98	

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
云南城投洱海置业有限公司	子公司	413,235,436.03	99.98
合计		413,235,436.03	99.98

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算长期股权投资	22,000,000.00	22,000,000.00
按权益法核算长期股权投资		
长期股权投资合计		
减: 长期股权投资减值准备		
长期股权投资价值	22,000,000.00	22,000,000.00

云南城投海东投资开发有限公司财务报表附注

2012年1月1日至2012年10月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
成本法核算								
1、云南城投洱海置业有限公司	100.00	100.00	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00	
2、云南城投海东园林绿化有限公司	100.00	100.00	2,000,000.00	2,000,000.00			2,000,000.00	
小计			22,000,000.00	22,000,000.00			22,000,000.00	
合计			22,000,000.00	22,000,000.00			22,000,000.00	

3. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	期末金额	期初金额
合计	200,896,513.88	118,811,986.19
其中：1年以上	118,811,986.19	64,442,800.00

注：账龄超过1年的大额其他应付款主要系本公司与云南省城市建设投资集团有限公司、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借款本金及利息费用。

(2) 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	期末金额	期初金额
云南省城市建设投资集团有限公司	141,352,863.89	65,399,566.67
深圳市TCL鸿泰置业有限公司	26,951,097.22	24,154,250.00
四川融琛投资有限公司	21,463,600.00	19,247,955.59
深圳市海谷海置业有限公司	10,828,952.77	9,710,213.93
合计	200,546,513.88	118,511,986.19

(3) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
云南省城市建设投资集团有限公司	141,352,863.89	3年以内	借款及利息
深圳市TCL鸿泰置业有限公司	26,951,097.22	3年以内	借款及利息
四川融琛投资有限公司	21,463,600.00	3年以内	借款及利息
深圳市海谷海置业有限公司	10,828,952.77	3年以内	借款及利息
合计	200,546,513.88		

云南城投海东投资开发有限公司

二〇一二年十二月五日