

云南城投置业股份有限公司

600239

2010 年年度报告

目 录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	3
四、 股本变动及股东情况.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	12
六、 公司治理结构.....	17
七、 股东大会情况简介.....	21
八、 董事会报告.....	21
九、 监事会报告.....	37
十、 重要事项.....	38
十一、 财务会计报告.....	50
十二、 备查文件目录.....	132

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 信永中和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	许雷
主管会计工作负责人姓名	王兴全
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	杨明才

公司负责人许雷、主管会计工作负责人王兴全及会计机构负责人（会计主管人员）杨明才声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 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

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	云南城投置业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	云南城投
公司的法定英文名称	YunNan Metropolitan Real Estate Development Co.,Ltd
公司的法定英文名称缩写	YMRD
公司法定代表人	许雷

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	石渝平	卢育红
联系地址	云南省昆明市民航路 400 号云南城投大厦 3 楼	云南省昆明市民航路 400 号云南城投大厦 3 楼
电话	0871-7199767	0871-7199767
传真	0871-7199767	0871-7199767
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

(三) 基本情况简介

注册地址	云南省昆明市民航路 400 号
注册地址的邮政编码	650200
办公地址	云南省昆明市民航路 400 号云南城投大厦 3 楼
办公地址的邮政编码	650200
公司国际互联网网址	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
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://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) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 1 月 1 日	
公司首次注册登记地点	云南省开远市西南路 120 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	2004 年 9 月 23 日
	公司变更注册登记地点	云南省昆明市民航路 400 号
	企业法人营业执照注册号	530000000004673
	税务登记号码	530111217923535
	组织机构代码	21792353-5
公司聘请的会计师事务所名称	信永中和会计师事务所有限责任公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	431,716,670.66
利润总额	432,264,130.25
归属于上市公司股东的净利润	329,140,131.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,268,161.05
经营活动产生的现金流量净额	-2,882,563,315.52

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,478,531.96	收到的非金融企业的资金占用费
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	217,637,500.00	处置股权及债权收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	547,459.59	罚没收支及捐赠支出
其他符合非经常性损益定义的损益项目	193,000,000.00	转让下属子公司股权
所得税影响额	-105,415,872.89	
少数股东权益影响额（税后）	-375,648.45	
合计	315,871,970.21	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	327,453,135.94	2,092,510,867.08	-84.35	429,808,116.60
利润总额	432,264,130.25	417,748,930.87	3.47	58,650,192.35
归属于上市公司股东的净利润	329,140,131.26	210,912,105.31	56.06	56,844,964.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,268,161.05	206,431,381.00	-93.57	45,061,260.96
经营活动产生的现金流量净额	-2,882,563,315.52	-3,090,198,612.10	-6.72	-68,554,257.56
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年	2008 年末

			同期末增减 (%)	
总资产	12,031,147,891.35	9,305,967,472.28	29.28	1,562,766,662.36
所有者权益（或股东权益）	3,221,381,436.87	2,955,592,445.53	8.99	811,260,650.01

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.5196	0.3578	45.22	0.1133
稀释每股收益（元 / 股）	0.5196	0.3578	45.22	0.1133
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.0209	0.3502	-94.03	0.0898
加权平均净资产收益率（%）	10.55	9.63	增加 0.92 个百分点	7.26
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.43	9.43	减少 9.00 个百分点	5.75
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-4.55	-4.88	-6.76	-0.24
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末 增减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	5.09	4.67	8.99	2.79

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行 新股	送 股	公 积 金 转 股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售 条件股份	403,442,113	63.69	0	0	0	-197,625,000	-197,625,000	205,817,113	32.49
1、国家持 股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法 人持股	195,481,831	30.86	0	0	0	0	0	195,481,831	30.86
3、其他内 资持股	207,960,282	32.83	0	0	0	-197,625,000	-197,625,000	10,335,282	1.63
其中：境	197,625,000	31.2	0	0	0	-197,625,000	-197,625,000	0	0

内非国有法人持股									
境内自然人持股	10,335,282	1.63	0	0	0	0	0	10,335,282	1.63
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股	229,964,951	36.31	0	0	0	197,625,000	197,625,000	427,589,951	67.51
1、人民币普通股	229,964,951	36.31	0	0	0	197,625,000	197,625,000	427,589,951	67.51
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	633,407,064	100	0	0	0	0	0	633,407,064	100

股份变动的批准情况

1、公司第五届董事会第五次会议及公司 2007 年年度股东大会审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的预案》，同意公司非公开发行新股数量不超过 1.32 亿股，发行价格不低于 15.17 元/股，用于环湖东路沿线土地一级开发项目一期。经中国证券监督管理委员会《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2009]149 号）核准，公司以 15.18 元的发行价格成功发行人民币普通股 131,750,000 股（具体事宜详见公司于 2009 年 4 月 14 日在上海证券交易所网站和上海证券报上刊登的

公告)。本次非公开发行完毕后，公司总股本变更为 422,271,376 股。

本次非公开发行新增股份已于 2009 年 4 月 10 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，本次向特定投资者非公开发行的股份自发行结束之日起十二个月内不得转让，该部分新增股份已于 2010 年 4 月 12 日上市交易。

2、公司第五届董事会第十七次会议及 2008 年年度股东大会审议通过了《关于公司 2008 年度利润分配及资本公积转增股本的议案》，确定公司 2008 年度利润分配方案是：不派送红利、红股，以公司非公开发行后现有总股本 422,271,376 股为基数，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 5 股的比例转增（具体事宜详见公司于 2009 年 6 月 10 日在上海证券交易所网站和上海证券报上刊登的公告）。本次公积金转增完成后，公司总股本变更为 633,407,064 股。

2、 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华安基金管理有限公司	43,500,000	-43,500,000	0	0	非公开发行锁定期安排	2010年4月12日
嘉实基金管理有限公司	30,000,000	-30,000,000	0	0	非公开发行锁定期安排	2010年4月12日
华夏基金管理有限公司	25,500,000	-25,500,000	0	0	非公开发行锁定期安排	2010年4月12日
鹏华基金管理有限公司	22,500,000	-22,500,000	0	0	非公开发行锁定期安排	2010年4月12日
上海世讯会展服务有限公司	21,000,000	-21,000,000	0	0	非公开发行锁定期安排	2010年4月12日

国信证券股份有限公司	15,000,000	-15,000,000	0	0	非公开发行 锁定期安排	2010年4月 12日
中国人寿资产管理有限公司	15,000,000	-15,000,000	0	0	非公开发行 锁定期安排	2010年4月 12日
中凡投资管理有限公司	10,500,000	-10,500,000	0	0	非公开发行 锁定期安排	2010年4月 12日
常州投资集团有限公司	10,125,000	-10,125,000	0	0	非公开发行 锁定期安排	2010年4月 12日
江苏瑞华投资发展有限公司	4,500,000	-4,500,000	0	0	非公开发行 锁定期安排	2010年4月 12日
合计	197,625,000	-197,625,000	0	0	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
非公开发行人民币普通股 A 股	2007 年 11 月 21 日	4.57	79,300,973	2007 年 11 月 30 日	79,300,973	
非公开发行人民币普通股 A 股	2009 年 4 月 10 日	15.18	131,750,000	2009 年 4 月 12 日	131,750,000	

2、 公司股份总数及结构的变动情况

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。

3、 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

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					30,679 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
云南省城市建设投资有限公司	国有法人	31.03	196,531,822	0	195,481,831	质押 96,420,000
郑海若	境内自然人	2.75	17,405,000	5,000	0	未知
中国工商银行—嘉实策略增长混合型证券投资基金	未知	1.98	12,565,142	8,337,292	0	未知
中国银行股份有限公司—嘉实研究精选股票型证券投资基金	未知	1.94	12,298,300	11,218,300	0	未知
中国建设银行股份有限公司—泰达宏利市值优选股票型证券投资基金	未知	1.89	11,993,531	未知	0	未知
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选股票型证券投资基金	未知	1.76	11,175,995	7,176,141	0	未知
云南省小龙潭矿务局	国有法人	1.38	8,748,000	0	0	未知
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	未知	1.34	8,507,144	4,457,144	0	未知
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	未知	1.10	6,944,393	3,944,393	0	未知
中国工商银行股份有限公司—嘉实主题新动力股票型证券投资基金	未知	1.02	6,476,306	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
郑海若	17,405,000	人民币普通股
中国工商银行—嘉实策略增长混合型证券投资基金	12,565,142	人民币普通股
中国银行股份有限公司—嘉实研究精选股票型证券投资基金	12,298,300	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司—泰达宏利市值优选股票型证券投资基金	11,993,531	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选股票型证券投资基金	11,175,995	人民币普通股
云南省小龙潭矿务局	8,748,000	人民币普通股
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	8,507,144	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	6,944,393	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—嘉实主题新动力股票型证券投资基金	6,476,306	人民币普通股
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	5,894,827	人民币普通股

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	云南省城市建设投资有限公司	195,481,831	2011年1月12日	43,578,206	其持有的股份自股权分置改革方案实施之日起,在三十六个月内(禁售期)不得上市流通;在禁售期满后,其通过交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之十,其通过交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例在二十四个月内不超过百分之二十五;通过上海证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量,每达到公司股份总数百分之一时,自该事实发生之日起两个工作日内做出公告,但公告期间无需停止出售股份。
2	杜芳	4,990,515	2011年1月12日	4,990,515	其持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起,在十二个月内不上市交易或者转让,在禁售期满后,通过交易所挂牌交易出售股份数量在十二个月内不超过 4,281,495 股,其通过交

					易所挂牌交易出售股份数量二十四个月内不超过 8,562,990 股；通过上海证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量，每达到公司股份总数百分之一时，自该事实发生之日起两个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。
3	吉会才	3,622,218	2011 年 1 月 12 日	3,622,218	其持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让，在禁售期满后，通过交易所挂牌交易出售股份数量在十二个月内不超过 3,107,594 股，其通过交易所挂牌交易出售股份数量二十四个月内不超过 6,215,188 股；通过上海证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量，每达到公司股份总数百分之一时，自该事实发生之日起两个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。
4	李伟兵	1,722,549	2011 年 1 月 12 日	1,722,549	其持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让，在禁售期满后，通过交易所挂牌交易出售股份数量在十二个月内不超过 1,477,817 股，其通过交易所挂牌交易出售股份数量二十四个月内不超过 2,955,634 股；通过上海证券交易所挂牌交易出售的公司股份数量，每达到公司股份总数百分之一时，自该事实发生之日起两个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	云南省城市建设投资有限公司
单位负责人或法定代表人	许雷
成立日期	2005 年 4 月 28 日
注册资本	113,880
主要经营业务或管理活动	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。

(2) 实际控制人情况

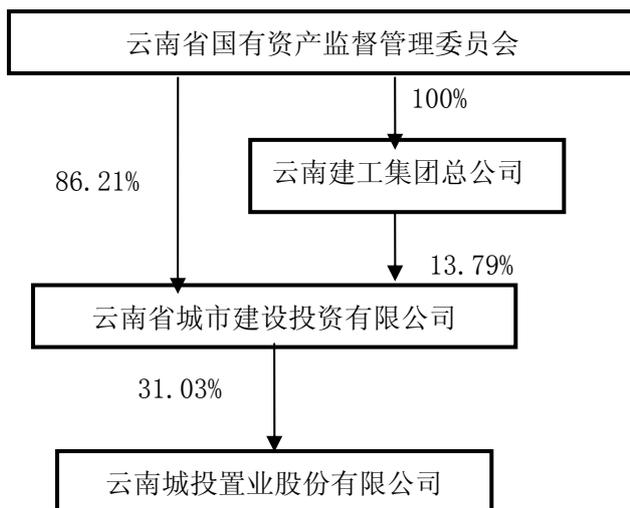
○ 法人

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
----	--------------------

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

(二)

单位：股

姓名	职务	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	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
许雷	董事长	男	44	2010年12月22日	2013年12月22日	0	0		43.33	否

刘 猛	董事	男	40	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 22 日	0	0		43.33	否
	总 经 理			2009 年 4 月 17 日	2012 年 4 月 17 日					
马宁辉	董事	男	40	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 22 日	0	0		0	是
石渝平	董事	女	35	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 22 日	0	0		25.32	否
	董 事 会 秘 书			2007 年 6 月 29 日						
徐永光	独 立 董事	男	61	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 22 日	0	0		7.14	否
贺建亚	独 立 董事	男	45	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 22 日	0	0		7.14	否
李延喜	独 立 董事	男	41	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 22 日	0	0		7.14	否
张 萍	监 事 会 主 席	女	38	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 22 日	0	0		0	是
闫新平	监事	男	42	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 22 日	0	0		2.01	否
李向何	监事	男	33	2010 年 12 月 22 日	2013 年 12 月 22 日	0	0		11.31	否
余劲民	常 务 副 总 经 理	男	37	2007 年 12 月 4 日		0	0		31.62	否
舒 翎	副 总 经 理	男	41	2007 年 12 月 4 日		0	0		30.5	否
谭开文	副 总 经 理	男	43	2009 年 4 月 17 日		0	0		27.31	否
陈 嘉	副 总 经 理	男	48	2009 年 4 月 17 日		0	0		28.58	否
顾 芳	财 务 总 监	女	36	2007 年 12 月 4 日	2011 年 1 月 30 日	0	0		24.16	否

王兴全	财务总监	男	36	2011年1月30日		0	0			否
合计	/	/	/	/	/			/	288.89	/

许 雷：曾任云南建工集团总公司副总经理、云南省开发投资控股集团有限公司副总裁、云南城投置业股份有限公司总经理；现任云南省城市建设投资有限公司董事长兼党委书记、云南城投置业股份有限公司董事长、云南城投华商之家投资开发有限公司董事长。

刘 猛：曾任云南建工城建投资开发有限公司总经理、云南建工集团总经理助理、云南省城市建设投资有限公司总经理；现任云南省城市建设投资有限公司副董事长、云南城投置业股份有限公司董事兼总经理、昆明城海房地产开发有限公司董事长、云南城投环湖东路工程建设指挥部指挥长。

马宁辉：曾任昆明滇池投资有限公司总会计师兼财务部经理、云南省城市建设投资有限公司总会计师；现任云南省城市建设投资有限公司副总经理、云南城投置业股份有限公司董事。

石渝平：曾在云南省城市建设投资有限公司投融资管理部工作、曾任云南城投物业服务有限公司执行董事兼总经理；现任云南城投置业股份有限公司董事兼董事会秘书、云南城投置地有限公司董事、云南红河房地产开发有限公司监事、云南城投华商之家投资开发有限公司董事。

徐永光：曾任浙江温州邮电局科长、团中央组织部干事、副处长、处长、副部长、部长，团中央事业开发委员会副主任，第九、第十届全国政协委员。现任中国青少年发展基金会副理事长（2005年兼任中华慈善总会副会长）、南都公益基金会理事长、云南城投置业股份有限公司独立董事。

贺建亚：曾就读于北京大学光华管理学院 EMBA；现任招商局地产控股股份有限公司总经理、云南城投置业股份有限公司独立董事。

李延喜：曾任大连理工大学硕士生导师、财务管理研究所常务副所长、所长，财务处挂职副处长，管理学院副院长。现为大连理工大学教授、博士生导师，任大连理工大学经济学院院长；云南城投置业股份有限公司独立董事。

张 萍：曾任云南世博集团有限公司财务部主办会计、财务部会计主管、昆明世博园股份有限公司总经理助理兼财务部经理、云南省城市建设投资有限公司财务管理部副经理、法律审计部经理、资本运营部经理。现任云南省城市建设投资有限公司董事会秘书、

云南城投置业股份有限公司监事会主席。

闫新平：曾任峨眉山万佛顶实业开发公司总经理助理、海南三亚西岛旅游开发公司总裁助理、云南罗平锌电股份有限公司董事；现任上海百瑞佳投资有限公司总经理、云南城投置业股份有限公司监事。

李向何：曾任云南建工房地产开发有限公司副总经理、云南省城市建设投资有限公司投融资管理部业务主管；现任云南城投置业股份有限公司监事、云南城投铜都置地有限公司总经理、云南城投置地有限公司董事。

余劲民：曾任上海浦东发展银行昆明分行个人金融部总经理、云南省城市建设投资有限公司呈贡高校工程建设指挥部副指挥长兼财务总监、云南城投物业服务有限公司执行董事；现任云南城投置业股份有限公司常务副总经理、云南红河房地产开发有限公司董事长兼总经理、云南天祐房地产有限公司董事、云南城投昆明置地有限公司董事、昆明城海房地产开发有限公司董事、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司董事长兼总经理。

舒翎：曾任云南城投昆明置地有限公司董事长；现任云南城投置业股份有限公司副总经理、云南城投置地有限公司董事长兼总经理、云南城投铜都置地有限公司董事长、云南城投红河房地产开发有限公司董事、天津市云滨置业投资有限公司董事长。

谭开文：曾任昆明城投管网经营开发公司常务副总经理、昆明市城建投资开发公司总经理助理兼昆明城投基建公司总经理、云南城投置业股份有限公司总经理助理；现任云南城投置业股份有限公司副总经理、云南城投环湖东路工程建设指挥部常务副指挥长。

陈嘉：曾任昆明同仁实业开发有限公司董事兼总经理、云南省城市建设投资有限公司滇池半岛项目组常务副组长、昆明未来城开发有限公司执行总经理；现任云南城投置业股份有限公司副总经理。

顾芳：曾任昆明佳新大酒店财务部经理、云南省旅游投资有限公司曲靖分公司财务总监、云南城投置业股份有限公司财务总监。

王兴全：曾任云南百大地产财务部经理；云南城投铜都置地有限公司财务总监；云南城投置业股份有限公司财务部副经理、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。

(三) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
许雷	云南省城市建设投资有限公司	董事长	2005 年 4 月 27 日		否
		党委书记	2007 年 5 月		
刘猛	云南省城市建设投资有限公司	副董事长	2005 年 4 月 27 日		否
马宁辉	云南省城市建设投资有限公司	副总经理	2009 年 9 月 27 日		是
张萍	云南省城市建设投资有限公司	董事会秘书	2008 年 5 月 6 日	2010 年 7 月	是
		财务部经理	2008 年 11 月 1 日		
		资本运营部经理	2010 年 1 月 28 日		

在其他单位任职情况

详见公司董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历。

(四) 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	《公司董事、监事薪酬制度》已经公司 2007 年年度股东大会审议通过；公司高级管理人员 2010 年的报酬根据公司第五届董事会第 29 次会议审议通过的《公司薪酬管理制度》、《公司绩效管理制度》确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见董事、监事和高级管理人员信息表

(五) 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
顾芳	财务总监	离任	工作调整
王兴全	财务总监	聘任	工作需要

(六) 公司员工情况

在职员工总数	369
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
工程技术人员	108

销售人员	44
行政人员	93
财务人员	50
其他	74
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士、研究生	11
本科（双学位）	179
大专	132
高中、中专以下	46

六、 公司治理结构

（一） 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司实际情况进一步建立健全各项规章制度，规范公司运作，不断提升公司治理水平和信息披露透明度。公司各项治理情况符合《上市公司治理准则》的要求，不存在差异。2010 年，公司主要治理情况如下：

1、 关于股东与股东大会

报告期内，公司依照《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，共召开了一次年度股东大会和二次临时股东大会。股东大会充分保障了所有股东，尤其是中小股东的合法权益，会议的召集、召开和表决程序规范，公司律师出席历次股东大会并做了现场见证，出具了无保留意见的法律意见书。

2、 关于董事与董事会

报告期内，公司共召开了十二次董事会。公司董事严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定召开会议，认真履行职责，定期听取公司管理层工作汇报。董事会的人员结构及议事程序规范，各位董事勤勉尽职，认真履行职责，维护公司整体利益。公司董事会下设战略决策、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，并制订了各专门委员会的工作细则。各专门委员会积极履行职责，为董事会的决策提供了科学专业的意见。

3、 关于控股股东与上市公司

公司控股股东严格规范自身行为，遵守避免同业竞争的承诺。公司具有独立的组织机

构、业务及自主经营能力，与控股股东在人员、资产、财务等方面完全分开。报告期内，公司与控股股东之间发生的关联交易合法、合规，定价依据公平、合理，不存在控股股东占用公司资金和资产的情况。

4、关于监事与监事会

公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求。监事会认真履行自己的职责，对公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表意见。报告期内，公司共召开了 5 次监事会，各监事本着对股东负责的态度，对公司财务状况和经营成果、收购、出售资产情况、关联交易等方面进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于相关利益者

公司充分尊重和维护银行及其他债权人、员工、投资者等其他利益相关者的合法权益，相互之间实现了良好沟通，共同推进了公司的持续、稳定、健康发展。同时，公司还负有很强的企业社会责任意识，在公益事业、资源利用、环境保护等方面积极响应国家号召，努力承担起企业应尽的社会责任。

6、关于信息披露与透明度

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》和《公司章程》的相关规定，真实、准确、完整、及时的披露信息。公司还通过接待股东来访和咨询、现场调研等方式建立与投资者经常化的互动机制，按照规定通过指定报刊《上海证券报》为公司信息披露的报纸，确保所有股东有平等获得公司相关信息的机会。报告期内，公司信息披露工作未出现任何疏漏，均顺利完成。

公司将持续深入推进公司治理工作，合理调整业务结构，持续改进和完善公司治理结构和管理水平，促进公司保持持续、稳定、健康发展。

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	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
许雷	否	12	12	11	0	0	否
刘猛	否	12	12	11	0	0	否

贺建亚	是	12	12	11	0	0	否
徐永光	是	12	12	11	0	0	否
李延喜	是	12	12	11	0	0	否
马宁辉	否	12	12	11	0	0	否
石渝平	否	12	12	11	0	0	否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

(1) 独立董事相关工作制度的建立健全情况：公司制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等制度，对独立董事的各项工作及权利义务进行了明确规定。

(2) 独立董事相关工作制度的主要内容：《独立董事工作制度》主要从独立董事一般规定、任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利等方面对独立董事的相关工作作了规定；《独立董事年报工作制度》主要对独立董事在年报编制和披露过程中享有的职权以及与年度审计注册会计师之间的沟通、监督、检查等方面进行了规定。

(3) 独立董事履职情况：报告期内，公司全体独立董事严格按照上述制度行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息并适时进行项目实地考察，全面关注公司的发展状况，对重大事项发表了专业性独立意见，对董事会的科学决策、规范运作以及公司发展起到了积极作用，忠实的履行了独立董事职责。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司按照有关法律、法规的规定，拥有独立完整的业务及自主经营能力，对控股股东及其关联企业不存在依赖关系。		
人员方面独立完整情况	是	公司拥有独立的经营管理团队且高管人员未在控股股东及其控制的企业担任除董事、监事以外的其他职务。公司拥有		

		独立的劳动、人事和工资管理体系。		
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰,公司对自身资产拥有完全的控制权和支配权,不存在控股股东违规占用上市公司资金、资产的情况。		
机构方面独立完整情况	是	公司拥有独立完善的组织机构和内部体系,与控股股东各自独立运作,不存在混合经营、合署办公的情形。		
财务方面独立完整情况	是	公司拥有独立的财务管理机构、独立的会计核算体系、财务管理制度和独立的银行帐号,依法独立纳税。公司也没有为控股股东和其他关联企业提供担保和资金支持。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司根据《公司法》、《证券法》和《企业内部控制基本规范》等相关法律法规的要求,结合自身经营管理特点和实际情况,逐步开展内部控制建设工作,着力构建内部控制体系,并以建立健全基本管理制度为途径,梳理内部运作体系,规范项目操作流程,以确保公司在内部控制体系下的规范运作,确保经营的效率性和效果性,形成较为规范的管理体系。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	报告期内,公司严格按照《公司法》、《公司章程》及其他有关规定的要求规范运作,并不断完善公司治理结构,提高公司法人治理水平,进一步优化了业务管理与操作流程,确保了各项工作的有章可循。公司将继续按照《企业内部控制基本规范》的要求,持续对公司内部控制体系进行梳理和优化,避免出现业务流程方面的管理盲区,使公司的各项运作均处于可控状态。
内部控制检查监督部门的设置情况	董事会下设审计委员会,负责监督公司内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况,协调内部控制审计及其他相关事宜。后续工作中,公司将根据实际情况适时设置相关监督部门,确保公司内部各项管理制度切实发挥作用,将内部控制管理落到实处,实现对内部控制状况全面的监督和评价。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	报告期内,公司尚未开展内部监督和内部控制自我评价工作。在未来工作中,公司将努力抓紧建设内部控制体系,确保 2011 年达到内控建设基本规范配套指引的要求,促进公司发展战略、经营管理以及风险防范水平进一步提高。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司内部控制与管理是一个持续和长期的过程,需要不断完善和提高,在以后工作中,公司董事会将根据中国证监会、上海证券交易所以及相关监管部门的法规要求进一步健全和完善内控管理体系,并在执行过程中自我监控,使公司的各项内控制度科学化和体系化。尽早聘请专业机构对公司内控进行专业的审计评价,以确保公司在内部控制体系下的规范运作。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	报告期内,公司根据相关规定和监管要求,结合公司实际情况,进一步健全和完善了公司财务管理制度和内部控制机制,切实加强和规范了公司的财务管理工作,合理保证了公司财务报告的合法合规、真实完整。
内部控制存在的缺陷及整改情况	经自查,截止报告期末,未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。但随着公司业务规模的逐渐扩大,下属公司的日益增多,根据外部经营环境的变化、相关部门和政策新规定的要求,结合公司发展的实际需要,公司的业务操作流程及内部运作体系还需进一步梳理与规范。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司根据《公司薪酬管理制度》、《公司绩效管理制度》的有关规定，按照公司年度目标对高管人员进行民主测评及绩效考核，同时将考核结果作为高管人员的薪酬发放标准之一，激励高管人员进一步提高公司经营管理水平和盈利能力。公司建立了目标责任及绩效考评体系，并不断加以完善，通过年度目标责任、季度和月度工作计划，将公司各职能及业务部门、项目公司及高管人员的责、权、利和目标、业绩相挂钩，充分激发高管人员的积极性和创造力，实现股东、公司和个人利益的最大化。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

为提升公司经营管理水平和风险防范能力，根据中国证监会《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的公通知》的要求，公司已制定了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，并经第五届董事会第二十九次会议审议通过。

公司在报告期内没发生年报披露重大差错情况。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年年度股东大会	2010 年 5 月 11 日	上海证券报	2010 年 5 月 12 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 3 月 22 日	上海证券报	2010 年 3 月 23 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 12 月 22 日	上海证券报	2010 年 12 月 23 日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、市场形势分析

2010 年，面对复杂的国内外经济环境和各类自然灾害等带来的种种挑战，我国政府

审时度势，科学决策，使得国民经济运行态势总体良好。从房地产行业来看，2010 年，全国房地产开发投资 48267 亿元，比上年增长 33.2%；房屋新开工面积 16.38 亿平方米，增长 40.7%；全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，比上年增长 10.1%；商品房销售额 5.25 万亿元，比上年增长 18.3%。各项指标的规模与增速均创历史新高。

为遏制房价过快上涨，保证经济健康稳定发展，中央持续出台了一系列房地产调控政策，通过抑制投资和投机性需求、增加普通商品房供给、加强监管等多项措施对中国房地产市场进行了全方位的调控。在各项政策的持续出台和逐步落实下，全国房地产市场有所降温，主要城市房地产价格过快上涨的势头得到明显抑制，投资和投机需求也得到初步控制，市场观望气氛加重，政策调控效果初显。

公司管理层认为：尽管国家的政策调控力度空前，使房地产市场出现阶段性的波动，但从调控的根本目的上来看，是为了促使房地产行业持续、平稳、健康发展。公司始终坚信：中国仍然处于“城市化”进程中，特别是一些中西部地区和大部分二、三线城市，仍有很大的发展空间。就昆明市场而言，房地产政策调控应该会重在政策的组合方式和持续性，调控将坚持保民生导向。从区域分布来看，城际高铁和市内轨道交通建设力度加大，为当地房地产市场带来更多机遇，不同区域的分化将更为显著；从供应结构来看，保障性住房建设力度继续加大，住房供应“双轨制”将逐步形成，供应结构将更加分化；从不同物业类型来看，普通商品住房代表的自住型需求将长期大量存在，高端住宅在满足高收入群体的特殊需求上具有不可替代性，而商业地产作为经营性物业，其供求与住宅市场存在显著差异，不同物业的分化将更加明显。

2、2010 年度经营管理回顾

报告期内，公司准确及时地把握国家宏观经济政策调整和房地产市场变化的新趋势，贯彻年初制定的“突出战略导向、推动管理改进、努力促进公司各项工作再上新台阶”的指导思想，进一步加强基础管理，推进项目发展，真抓实干、积极进取、奋力开拓，较好地完成了年初确定的各项工作目标。截至 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额 120.31 亿元，较去年增长 29.28%；归属于母公司的所有者权益 32.21 亿元，较去年增长 8.99%；实现归属于母公司的净利润 3.29 亿元，较去年增长 56.06%。

（1）公司项目进展情况

A、环湖东路土地一级开发项目截至目前，累计投资已逾 60 亿元。环湖东路云南城投段年内已实现贯穿通车；截污干渠主体工程在实现贯通后进入收尾工作阶段；环湖东路配

套拆迁安置用房金海新区项目一期住宅房建部分约 9 万平方米已初步具备竣工验收条件，二、三期工程施工图设计已完成；呈贡湿地项目基本建设已完成；宝丰半岛·古滇湿地项目前期报批手续及准备工作已办理完成，并完成建设雏形。按照政府关于滇池水环境综合整治的有关要求，已收储的土地无法按原片区控详规实施出让，公司拟就环湖东路项目上已经发生的投资回收及其他相关事宜与市政府授权机构—昆明市土地矿产储备中心等相关部门进行磋商。

B、加快推进“大理河赋古道系列项目”、“东川古铜旅游小镇项目”、东骧神骏项目、吹箫巷项目等一批二级开发项目。受国家宏观调控政策的影响，“大理河赋古道系列项目”、“东川古铜旅游小镇项目”销售周期延长，仍处于持续销售过程中；受规划调整及土地政策变化等因素影响，东骧神骏项目二期建设进度有所滞后，完成总体工程进度的 60%；吹箫巷项目前期工作正在按照计划有序推进，规划设计方案已于 2010 年 11 月 10 日通过，总建筑面积约 21 万平方米，地上建筑面积约 15 万平方米，地下建筑面积约 6 万平方米。

C、城中村改造项目是公司 2010 年的主要业务板块，由于受昆明市土地政策变化影响，公司城中村改造项目进度比照之前制订的计划有所滞后，但仍在积极推进中。截至目前，关坡片区城中村及旧城改造项目规划条件已获批，正在进行项目回迁安置房建设的前期准备工作；盘龙区的北部山水新城坝片区及上坝片区均处于修详规报批阶段；“严家地村”城中村改造项目取得了昆明市规划局国有建设用地使用权（划拨）规划条件，回迁房建设的前期准备正在进行中。

(2) 主要财务状况、经营成果指标比较情况

项 目	年末金额	年初金额	增减额	增减幅度	主要原因
其他应收款	833,367,337.51	199,095,653.53	634,271,683.98	318.58%	本期股权转让项目按转让协议约定尚未到期产生的应收股权及债权款以及其他往来款。
存货	2,736,847,986.48	1,818,674,804.18	918,173,182.30	50.49%	主要为公司房地产二级开发和城中村改造等项目的推进，开发成本增加导致存货增加。
其他流动资产	5,774,283,763.40	3,843,834,699.91	1,930,449,063.49	50.22%	环湖东路土地一级开发投资。
长期股权投资	102,216,038.34	8,400,000.00	93,816,038.34	1116.86%	主要原因为本期合并范围发生变动，不再纳入合并范围的子公司在长期股权投资中反映。

无形资产	1,269,068.25	404,577.57	864,490.68	213.68%	主要为本期购置管理软件
长期待摊费用	18,248,369.45	3,499,076.16	14,749,293.29	421.52%	本期增加主要为城投展厅装修费支出
应付账款	721,013,643.33	445,932,872.21	275,080,771.12	61.69%	因公司环湖东路土地一级开发的进一步推进以及其他开发项目投入,使项目应付工程款等的规模增加。
应付利息	18,106,676.14	5,927,875.00	12,178,801.14	205.45%	主要为银行借款及企业借款应付利息。
一年内到期的非流动负债	1,227,000,000.00	75,000,000.00	1,152,000,000.00	1536.00%	为一年内到期的长期借款重分类转入。
长期借款	5,020,000,000.00	3,267,000,000.00	1,753,000,000.00	53.66%	主要为本期银行贷款增加所致。
项 目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	主要原因
营业收入	316,484,160.19	2,091,649,467.08	-1,775,165,306.89	-84.87%	公司原二级开发项目在本期处于尾盘销售阶段,尚无新的项目达到财务确认收入的条件,导致本期营业收入较上年同期减少。
营业成本	158,931,889.87	1,439,908,606.10	-1,280,976,716.23	-88.96%	营业收入减少,相应营业成本的结转减少。
营业税金及附加	21,049,548.59	134,020,638.48	-112,971,089.89	-84.29%	营业收入减少,相应营业税金及附加减少。
财务费用	-5,859,150.06	3,157,803.85	-9,016,953.91	-285.55%	主要为银行存款利息收入增加所致。
营业外支出	1,700,195.49	421,728.52	1,278,466.97	303.15%	主要为捐赠支出。
项 目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-2,882,563,315.52	-3,090,198,612.10	207,635,296.58	-6.72%	由于公司多个项目均处于前期投入阶段,导致经营性现金流出大于流入。
投资活动产生的现金流量净额	59,909,942.36	-181,637,776.58	241,547,718.94	-132.98%	主要为本期股权转让项目取得投资收益以及处置部分子公司股权收回投资所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,883,946,342.25	5,729,523,393.32	-3,845,577,051.07	-67.12%	主要为本期取得借款较上年同期减少,同时偿还到期银行贷款本金和利息及支付 2009 年度现金股利所致。

(3) 公司基础管理工作

2010 年, 公司从制度建设、流程再造、管理执行力、团队建设、组织结构调整、机

制创新等各个方面全面推进管理系统化、精细化，公司的管理水平得到了较大提高。

A、推进流程规范化建设，搭建制度体系。一方面进一步梳理管理职能，完善管理制度；另一方面按照房地产企业的业务特性，结合公司项目实际，完善《开发流程》，为公司今后运作的规范化、流程化奠定了管理基础。

B、狠抓业务管理，努力提高专业开发能力。2010 年，通过系统、全面地总结开发流程，进一步完善产品资料库，建立以全程成本控制为核心的工程管理体系，完善《安全生产管理规定》、《质量管理规定》等制度，不断提升物业服务水平，公司的专业开发能力迈上了新的台阶。

C、进一步加强集团化财务管控模式。以集团管控为模式，以信息化为手段，初步实现了统一目标、统筹预算、统调资金、统管核算、统领分析、统控风险的“六统一”财务集中管理体系，公司的“大财务”管控格局已基本形成。

D、推动以薪酬绩效考核为核心的人力资源管理。通过实施薪酬改革，实现了新老体系的平稳过渡；通过对绩效管理体系的优化，建立业绩导向的组织管理文化，提高了公司员工的凝聚力。

E、加快管理信息系统建设，信息化建设已具雏形。2010 年是公司信息化建设加快推进的一年，年内实施了 NC 全员预算管理系统、人力资源 EHR 系统、销售 CRM 客户关系管理系统、协同办公 OA 系统、东方飞扬档案管理系统，通过以上系统的建设和逐步实施，公司信息化平台的建设已经初具雏形，将对提升管理、加强执行、提高效率等方面发挥更大的作用。

F、完成档案管理中心建设，加强公司档案管理。2010 年，按照国家档案法规体系和国家及行业标准要求，制定了公司档案管理制度体系，构建了公司档案实体分类体系，公司档案管理工作逐步走上正轨。

3、风险及应对措施

房地产行业属于资金密集型行业，具有开发周期较长的特点，加上公司自复牌以来，一直处于高速发展期，规模不断日益扩大等因素，使得公司将面临以下几个风险：

(1) 公司现主要业务为土地一级开发及房地产二级开发，因房地产本身开发周期长的特点，以及公司二级开发速度缓慢，导致了公司经营性现金流入还相对薄弱；由于公司的贷款资金均属于专项项目用途资金，虽然项目资金储备较为充足，可较好的保障公司现有项目的推进，但公司流动性资金量不足，对新业务的拓展会受到一定的制约。针对这一情

况，公司将进一步加快项目开发进度，缩短项目回款周期，在资金结构上做到长短结合，有效提高资金周转效率，同时保持良性资本结构，以此更好地控制和防范财务风险。

(2) 随着公司规模快速扩大，公司必将面对管理半径增加、管理幅度加大、管理模式升级带来的管控风险。下一步，公司将不断加强对各下属公司的管控力度，进一步完善法人治理结构，建立清晰的公司层级，合理调整组织架构，适时优化管理流程，并辅之以现代化的信息化手段，有效降低全面布局带来的管控风险。

(3) 2011 年，在管理通胀预期的大背景下，受国家宏观调控政策的影响，调控效果逐步显现，房地产市场将出现阶段性波动，市场形势也将更加复杂。面对复杂的市场形势，公司将进一步提高对行业走势的判断能力和应对能力，提高项目整体运作能力，坚持以城市运营为中心，顺应市场调整变化，内强素质，外树形象，确保公司各项工作任务全面完成。

4、新年度经营计划

2011 年公司总体工作思路是：一方面进一步明确战略发展目标，强化战略执行，加快现有项目的推进和开发，根据市场形势做好公司项目的布局与调整；另一方面狠练内功抓管理，提升开发专业能力，建塑二级市场品牌形象。2011 年计划安排投资 50 亿元，新增融资计划 20 亿元，着重抓好以下几个方面的工作：

(1) 明确战略目标，加强战略规划工作。经过前几年对行业的摸索和实践，基于国家宏观经济政策和房地产市场形势的研究和把握，结合公司在经营、管理、资源方面的实际条件，明确战略定位。2011 年，公司将在国家和集团公司“十二五”发展战略思想指导下，聘请专业的战略咨询机构，量体裁衣，制定符合自身发展的战略规划，进一步明确战略目标、战略布局和发展方向，确定与行业发展方向相适应的企业发展目标、发展思路与发展模式，为公司未来的持续发展打下基础。

(2) 由于受到国家宏观政策持续调控影响，房地产行业在土地、资金、销售等方面发生了重大变化。针对上述情况，公司将 对现有项目进行布局和调整，一方面，考虑逐步退出公司原有周期较长、后期投入较大、市场不确定性因素较大、利润率较低的项目，以尽快实现现金流的回笼，并以此获得项目盈利；另一方面，把握时机，采取并购或直接投入等方式适时介入周期短、利润率高的短平快项目，提高公司盈利能力，并考虑适时介入旅游养生地产项目，使得公司项目的布局更趋于合理化，从而确保年度利润目标的顺利实现。

(3) 在信贷全面紧缩的环境下，2011 年房地产行业的融资难度加大，融资成本增高，为此，公司将积极拓展多元化的融资渠道和融资品种，提高资金统筹调配能力和资金使用效率，为公司持续发展提供资金保障。

(4) 进一步加强公司管理。公司管理是一项系统性、长效性的工作，公司将在现有管理模式的基础上，继续加强流程规范化、制度化工作，推行试点内控达标；进一步完善以全程成本控制为核心的工程管理体系；建立集团化销售体系，着力推进品牌营销工作；加快物业管理和服务职能转变，提升物业服务水平；深化人力资源管理，启动企业文化建设。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产行业	316,484,160.19	158,931,889.87	49.78	-84.87	-88.96	增加 18.62 个百分点
分产品						
房地产	216,460,004.00	151,811,403.25	29.87	-88.78	-89.45	增加 4.44 个百分点
土地一级开发	93,348,338.43			-41.71		
物业服务	6,675,817.76	7,120,486.62	-6.66	159.63	374.32	减少 48.28 个百分点

(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	285,879,217.19	-85.87
大理地区	20,960,822.00	-24.29
东川地区	9,644,121.00	-76.14
合计	316,484,160.19	-84.87

3、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	6,490.00
投资额增减变动数	-50,348.84
上年同期投资额	56,838.84
投资额增减幅度(%)	-88.58

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	房地产开发、销售	75	本年新增投资 2250 万
昆明云城尊龙房地产开发有限责任公司	房地产开发、销售	74	本年新增投资 3700 万
云南城投物业服务服务有限公司	物业管理服务	100	本期增加注册资本投入 200 万元
云南城投昆明置地有限公司	房地产开发、销售	51	该公司本期增加注册资本投入，公司按原持股比例增加投资 7140 万
云南招商城投房地产有限公司	房地产开发、销售	40	本期新增投资 400 万
云南城投同德房地产开发有限责任公司	房地产开发、销售	10	本期转让该公司 41% 股权，减少投资 4100 万，减少投资后持股比例为 10%
陕西云投置业有限公司	房地产开发、销售	34	本期转让该公司 31% 股权，减少投资 3100 万，减少投资后持股比例为 34%

1、 募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	非公开发行	1,979,165,000.00	68,975,185.34	1,978,088,517.42	5,965,058.96	继续投入环湖东路土地一级开发项目

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]149 号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》核准，云南城投置业股份有限公司（以下简称公司）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 股的人民币普通股，每股面值 1 元，每股发行价 15.18 元，募集资金总额人民币 1,999,965,000.00 元，扣除非公开发行的承销费用人民币 20,800,000.00 元，募集资金实际到账金额为人民币 1,979,165,000.00 元。

公司于 2009 年 4 月 3 日将募集资金存入公司董事会决定的专项账户，募集资金专项存储账户初始存放金额为人民币 1,979,165,000.00 元，包含应用于支付本次非公开发行的中介费用的 4,300,000.00 元。截止 2010 年 12 月 31 日，公司已累计使用募集资金 1,978,088,517.42 元，募集资金专户的资金余额为 5,965,058.96 元（含 4,888,576.38 元利息收入）。

2、 承诺项目使用情况

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
环湖东路沿线土地一级开发项目一期	否	1,974,865,000.00	1,974,856,767.42	否	1、环湖东路土地一级开发项目道路建设工程全线 15.03 公里，工程进展顺利，路基工程总体形象进度完成 100%，全幅道路路面 12 月 30 日按期实现了试通车目标。2、截止 2010 年 12 月 31 日，已累计完成三个半岛范围内约 4793 亩的土地收储工作。			否	由于募集资金实际到位时间推后，另受征地拆迁、昆明市规划调整、相关政策变化等因素的影响，项目整体进度较计划有所滞后。	

(一)、本年度募集资金的实际使用情况

截止 2010 年 12 月 31 日,公司已累计使用募集资金 1,978,088,517.42 元。其中:2009 年使用 1,909,113,332.08 元;2010 年使用 68,975,185.34 元。累计支付发行费用 3,231,750.00 元;支付项目费用 1,974,856,767.42 元,占募集资金净额的 99.99%,具体项目投资情况如下(单位:人民币元):

子项目名称	项目投资计划金额	募集资金期初投入金额	募集资金本期投入金额	募集资金累计投入金额
一、周边土地一级开发用地整理	2,556,430,000.00	1,353,565,582.17	66,975,185.34	1,420,540,767.51
其中:征地补偿金		705,839,640.00		705,839,640.00
征地拆迁款		14,116,792.80	44,883,207.20	59,000,000.00
新增建设用地有偿使用费		116,079,200.00		116,079,200.00
征地管理费		15,467,169.00		15,467,169.00
耕地开垦费		49,507,436.00		49,507,436.00
耕地占用税		55,045,560.00		55,045,560.00
预留安置用地款		105,875,946.00		105,875,946.00
失地农民保障金		92,066,040.00		92,066,040.00
勘测费等前期费		1,258,263.00		1,258,263.00
土地开发建设支出		198,309,535.37	22,091,978.14	220,401,513.51
二、环湖东路 6.15 公里道路建设	678,800,000.00	554,315,999.91		554,315,999.91
合计	3,235,230,000.00	1,907,881,582.08	66,975,185.34	1,974,856,767.42

(2)、用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况

经公司 2009 年第五届董事会第十九次会议、2009 年第五届董事会第二十二次会议、第五届监事会第十次会议及 2009 年第三次临时股东大会审议通过,同意公司以募集资金

置换已投入募集资金项目的自筹资金 1,340,960,632.80 元。具体情况如下(单位:人民币元):

子项目名称	以自筹资金预先投入的建设成本及费用	使用募集资金置换的金额
周边土地一级开发用地整理	901,589,332.80	901,589,332.80
环湖东路 6.15 公里道路建设	439,371,300.00	439,371,300.00
合 计	1,340,960,632.80	1,340,960,632.80

保荐人西南证券股份有限公司对募集资金置换投入募集资金投资项目的自筹资金事项进行了核查,并出具了核查意见书;中和正信会计师事务所对公司募集资金投资项目已投入资金使用情况进行了专项审核,并出具了专项审核报告。(具体事宜详见公司分别于 2009 年 6 月 10 日、2009 年 9 月 11 日在上海证券交易所网站和上海证券报上刊登的临 2009-033 号、临 2009-041 号公告)。

(三)、募集资金投资项目实现效益情况

根据《环湖东路土地一级开发委托合同》的规定,公司以确认的累计开发支出 5,070,113,976.48 元为基数,按 5%累计确认保底收益 253,505,698.82 元,扣除 09 年已确认的主营业务收入 160,157,360.39 元,2010 年确认的主营业务收入为 93,348,338.43 元,扣除相关费用、流转税、企业所得税后,2010 年确认的净利润为 66,124,671.08 元,累计确认的净利润为 179,576,141.25 元。

截止 2010 年 12 月 31 日公司募集资金累计投入为 1,974,856,767.42 元,对应的净利润为 69,946,584.92 元。其中:2009 年募集资金投入 1,907,881,582.08 元,确认的净利润 67,574,780.79 元;本年募集资金投入 66,975,185.34 元,应确认的净利润为 2,371,804.13 元。因此公司本年投入募集资金的先期实现效益为 2,371,804.13 元,累计投入募集资金的先期实现效益为 69,946,584.92 元。

3、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第二十七次会议	2010年1月8日	1、《关于公司与深圳招商房地产有限公司合资成立公司的议案》； 2、《关于公司为购买商品房客户在银行办理购房按揭贷款提供阶段性担保的议案》；3、《关于增加云南城投物业服务有限责任公司注册资本的议案》；	上海证券报	2010年1月12日
第五届董事会第二十八次会议	2010年3月3日	1、《关于公司与昆明市盘龙区建设投资有限公司合作的议案》；2、《关于公司下属控股子公司昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司投资开发上坝片区“城中村”改造项目的议案》；3、《关于公司与云南俊发房地产有限责任公司合资成立公司的议案》；4、《关于变更公司经营范围及修改<公司章程>的议案》；5、《关于公司向银行申请授信额度的议案》；6、《关于公司向控股股东云南省城市建设投资有限公司借款的议案》；7、《关于办理绿世界地块土地证过户的议案》；8、《关于召开公司2010年第一次临时股东大会的议案》。	上海证券报	2010年3月6日

<p>第五届董事会第二十九次会议</p>	<p>2010年4月14日</p>	<p>1、审议《公司 2009 年度总经理工作报告》；2、审议《公司 2009 年度独立董事述职报告》；3、审议《公司 2009 年度董事会工作报告》；4、审议《关于公司 2009 年度财务决算报告的议案》；5、审议《关于公司 2009 年度利润分配方案的议案》；6、审议《关于续聘“信永中和会计师事务所有限责任公司”为公司财务审计机构的议案》；7、审议《公司募集资金存放与实际使用情况专项报告》；8、审议《关于制订〈公司年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》；9、审议《关于制订〈公司内幕信息知情人管理制度〉的议案》；10、审议《关于制订〈公司外部信息使用人管理制度〉的议案》；11、审议《关于修订〈公司对外担保管理制度〉的议案》；12、审议《关于制订公司薪酬与绩效管理制度的议案》；13、审议《关于公司及公司下属控股子公司捐款的议案》；14、审议《公司 2009 年年度报告全文及摘要》；15、审议《公司 2010 年第一季度报告全文及正文》；16、审议《关于公司 2010 年日常关联交易的议案》；17、审议《关于公司 2010 年度向银行申请授信额度的议案》；18、审议《关于公司投资开发官渡区关上关坡片区“城中村”改造项目的议案》；19、审议《关于公司为控股子公司向银行贷款提供担保的议案》；20、审议《关于公司发行信托理财产品的议案》；21、审议《关于召开公司 2009 年年度股东大会的议案》</p>	<p>上海证券报</p>	<p>2010年4月17日</p>
<p>第五届董事会第三十次会议</p>	<p>2010年4月28日</p>	<p>1、《关于公开发行人公司债券的议案》；2、《关于 2009 年年度股东大会增加临时提案的议案》</p>	<p>上海证券报</p>	<p>2010年4月29日</p>
<p>第五届董事会第三十一次会议</p>	<p>2010年6月25日</p>	<p>1、《关于公司办理银行贷款增信工作的议案》；2、《关于控股股东</p>	<p>上海证券报</p>	<p>2010年6月29日</p>

议		云南省城市建设投资有限公司为公司及公司下属控股子公司向银行借款提供担保的议案》		
第五届董事会第三十二次会议	2010年7月27日	1、《关于控股股东云南省城市建设投资有限公司为公司及公司下属控股子公司向中信银行股份有限公司昆明分行借款人民币2亿元提供担保的议案》；2、《关于公司终止与云南俊发房地产有限责任公司合作的议案》	上海证券报	2010年7月29日
第五届董事会第三十三次会议	2010年8月17日	1、《关于公司下属控股子公司对外投资的议案》；2、《关于募集资金半年度存放与使用情况的专项报告》；3、《公司2010年半年度报告全文及摘要》	上海证券报	2010年8月19日
第五届董事会第三十四次会议	2010年9月28日	1、《关于公司与昆明尊龙房地产开发有限公司合作的议案》	上海证券报	2010年9月30日
第五届董事会第三十五次会议	2010年10月18日	1、《公司第三季度报告全文及正文》；2、《关于公司参与竞买昆明申城房地产开发有限公司100%股权及债权的议案》；3、《关于公司为控股子公司向银行贷款提供担保的议案》	上海证券报	2010年10月21日
第五届董事会第三十六次会议	2010年10月28日	1、《关于控股股东云南省城市建设投资有限公司为公司及公司下属控股子公司向银行借款提供担保的议案》；2、《关于公司借入委托贷款的议案》	上海证券报	2010年10月30日
第五届董事会第三十七次会议	2010年12月3日	1、《关于公司下属全资子公司云南城投置地有限公司对云南城投昆明置地有限公司增资的议案》；2、《关于公司转让云南城投同德房地产开发有限公司部分股权的议案》；3、《关于公司转让昆明申城房地产开发有限公司100%股权及债权的议案》；4、《关于公司董事会换届选举的议案》；5、《关于召开公司2010年第二次临时股东大会的议案》	上海证券报	2010年12月7日
第六届董事会第一次会议	2010年12月22日	1、《关于选举公司董事长的议案》；2、《关于选举公司第六届董事会专门委员会成员的议案》	上海证券报	2010年12月23日

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司一共召开了三次股东大会。其中，一次年度股东大会，二次临时股东大会。董事会对股东大会负责，能够严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》等的规定履行职责，认真执行股东大会的各项决议，公司董事会在履行职责过程中未超越股东大会授权范围。

3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，公司顺利地完成了第六届董事会的换届选举工作，同时选举了公司第六届董事会专门委员会。新一届审计委员会成员共有 3 名，分别为李延喜、贺建亚、马宁辉先生，其中独立董事 2 名，召集人仍由独立董事李延喜先生担任。

2010 年度，审计委员会严格按照《公司章程》、《审计委员会实施细则》等相关规定以及董事会赋予的职权，认真履行职责，充分发挥了审计委员会的监督作用，维护了公司和中小股东的合法权益。

在公司 2010 年年度报告的审计工作中，审计委员会主要履行了以下职责：

2010 年审计委员会共召开了 8 次会议，对公司的投资、贷款、合作等重要事项进行讨论并发表意见。审计委员会各成员认真审阅了公司 2010 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的信永中和会计师事务所有限责任公司充分沟通后，确定了年报审计工作计划安排。在年审注册会计师进行年报审计工作期间，审计委员会保持与年审注册会计师的有效沟通，密切关注审计工作进展，督促会计师事务所严格按审计计划安排审计工作，确保审计工作在约定时间内完成。信永中和会计师事务所有限责任公司对公司财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，顺利完成了年度审计工作。

鉴于信永中和会计师事务所有限责任公司在公司年度审计过程中能严格按照企业会计准则，恪尽职守，独立、客观、公正的完成审计工作，从会计专业角度为公司提供专业意见，维护公司及股东权益，同时也重视保持与公司及审计委员会的沟通、交流，综合业务水平较高、能力较强，因此，我们建议公司续聘该所为公司 2011 年审计机构。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，薪酬委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，部署对公司董事、监事和高级管理人员的年终考核工作，并对每一位在公司领薪的董事、监事及高级管理人员 2010 年度业绩完成指标进行审核。我们认为公司董事、监事和高级管理人员 2010 年度报酬情况符合本公司相关薪酬管理规定和行业水平，数额真实准确。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》及公司 2009 年制定并通过的《公司内幕信息知情人管理制度》、《公司外部信息使用人管理制度》，公司在 2010 年进一步加强对外部单位报送信息的管理及披露，维护公司信息披露的公开、公平原则，防范内幕信息知情人滥用知情权，泄露内幕信息，进行内幕交易。

6、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？ 否

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经信永中和会计师事务所有限责任公司审计， 母公司 2010 年度的净利润为 342,481,143.65 元，根据国家有关法律、法规及《公司章程》的规定按 10% 计提法定盈余公积金 34,248,114.37 元，加以前年度累计未分配利润，公司 2010 年底可供分配利润总计为 325,671,243.76 元。现拟以 2010 年 12 月 31 日公司总股本 633,407,064 股为基数，每 10 股送红股 3 股，每 10 股派发现金股利 0.34 元（含税）的利润分配预案，共计分配利润 211,557,960.18 元。本次利润分配实施后公司剩余未分配利润 114,113,283.58 元留转以后年度分配。

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	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(%)
2007	0.00	47,526,000.53	0.00
2008	0.00	56,844,964.34	0.00
2009	63,340,706.40	210,912,105.31	30.03

九、监事会报告

（一）监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
第五届监事会第十三次会议	1、《公司 2009 年度监事会报告》；2、《关于公司 2009 年度财务决算报告的议案》；3、《关于公司 2009 年度利润分配方案的议案》；4、《关于续聘“信永中和会计师事务所有限责任公司”为公司财务审计机构的议案》；5、《关于公司募集资金存放与实际使用情况专项报告》；6、《关于公司 2010 年日常关联交易的议案》；7、《关于公司 2010 年向银行申请授信额度的议案》；8、《关于公司为控股子公司向银行贷款提供担保的议案》；9、《关于公司发行信托理财产品的议案》；10、《公司 2009 年年度报告全文及摘要》；11、《公司 2010 年第一季度报告全文及正文》
第五届监事会第十四次会议	1、《关于募集资金半年度存放与使用情况的专项报告》；2、《公司 2010 年半年度报告全文及摘要》
第五届监事会第十五次会议	1、《公司 2010 年第三季度报告全文及正文》
第五届监事会第十六次会议	1、《关于公司监事会换届选举的议案》
第六届监事会第一次会议	1、《关于选举公司监事会主席的议案》

报告期内，通过定期召开监事会、列席董事会会议、出席股东大会等方式，监事会对公司经营的重大决策、公司财务状况和公司董事、高级管理人员的行为进行了有效监督，对公司定期报告进行审核并提出了审核意见，力求防范经营风险。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司在 2010 年继续严格按照相关法律法规及《公司章程》的要求规范运作，不断完善内控制度。公司董事会及管理层勤勉尽职，在执行职务过程中未发现违反法律、法规及损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会对公司的财务制度和财务管理情况进行了认真细致的检查。监事会认为公司财务报告能真实、准确的反映公司的财务状况和经营成果。会计师事务所出具的公司 2010 年度财务审计报告是客观、公允的。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司对募集资金的使用符合法律、法规和《公司章程》的规定，对募集资金的存放、披露和管理做到了专户存放、规范使用、如实披露和严格管理。监事会未发现募集资金变更用途的情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产交易价格合理，交易遵循了自愿、有偿、公平的原则，无内幕交易和损害股东权益或造成公司资产流失的情况发生。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易事项均在公正、公平、公开的原则下进行，交易价格合理有据，交易决策程序合法，公司及其股东的利益未因关联交易受到损害。

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
山东泰和世纪投资有限公司、济	云南城投置	无	民事诉讼	商标侵权诉	10,000,000.00	再 审 终 结， 撤 销 一、二 审 判	最高人民法院于 2009 年 4 月 8 日作出终审判 决(2008)民提字第 52 号：公司向起诉方支付 赔 偿 款 人 民 币	赔偿款 20,000.00 元已从公司已被 执行的款项中扣 除，正在办理执行 回转

南红河 饮料制 剂经营 部	业股 份有 限公 司			讼		决	20,000.00 元,可从公司 已被执行的款项中扣 除, 另外还承担 122,020.00 元案件受理 费中的 37,020.00 元	
上海科 胜幕墙 有限公 司	云南 南亚 汽车 商城 有限公 司	无	民 事 诉 讼	装 饰 装 修 合 同 纠 纷	5,176,155.49	二 审 终 结	公司于 2008 年 12 月 10 日收到 (2008) 云高民 一终字第 237 号《民事 判决书》, 我方败诉	双方达成执行和 解协议, 南亚公司 需 支 付 6,000,000.00 元款 项, 原股东已支付 4,000,000.00 元。

1、 商标侵权诉讼中公司已被执行款项数额为 2, 000, 000. 00 元, 款项由原红河光明与云南省城市建设投资公司垫付, 公司正积极办理执行回转, 但执行回转与否不会给上市公司带来损益。

2、 公司下属孙公司云南南亚汽车商城有限公司同执行申请人上海科胜幕墙有限公司进行执行和解磋商并达成和解协议, 约定执行标的为人民币 6, 000, 000. 00 元。依照《云南南亚汽车商城有限公司股权转让合同》及原股东昆明市勤利电子有限公司、云南金源典当有限公司出具的《承诺书》, 执行款项由原股东承担, 截止 2011 年 3 月 30 日, 已由原股东支付 4, 000, 000. 00 元, 公司将积极督促原股东继续履行。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

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	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
上海汇成房产经营有限公司	昆明申城房地产开发有限公司 100% 股权及 24,720.37 万元债权	2010 年 11 月 17 日	43,070.00			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	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
云南同德实业集团有限公司	云南城投同德房地产开发有限公司 41% 的股权	2010 年 12 月 22 日	23,400.00		14,475.00	否	参照评估价值	否	是	43.98	
昆明万科房地产开发有限公司	昆明申城房地产开发有限公司 100% 股权及 24,720.37 万元债权	2010 年 12 月 7 日	64,833.75		16,322.81	否	参照评估价值	是	是	49.59	
彬县煤炭有限责任公司	陕西云投置业有限公司 31% 的股权	2010 年 3 月 25 日	3,100.00		-8.23	否	参照评估价值	是	是		

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
云南省城市建设投资有限公司	控股股东	提供劳务	物业管理服务	参照市场价格		328,198.81	4.92			
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营公司	提供劳务	物业管理服务	参照市场价格		28,144.87	0.42			
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理服务	参照市场价格		96,207.27	1.44			
昆明中营津桥科教有限公司	母公司的控股子公司	其它流出	房屋租赁	参照市场价格		2,950,000.00				
北京云南大厦酒店管理有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	酒店服务	参照市场价格		64,225.86				
合计				/	/	3,466,776.81		/	/	/

2、关联债权债务往来

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
云南省城市建设投资有限公司	控股股东			1,258,753,000.00	147,378,099.81
昆明未来城开发有限公司	母公司的控股子公司				6,208,232.77
云南城投华	合营公司				97,657,758.56

商之家投资 开发有限公司					
合计					251,244,091.14

3、其他重大关联交易

关联担保：公司的控股股东云南省城市建设投资有限公司为公司银行贷款提供担保，截止到 2010 年 12 月 31 日，控股股东为公司的贷款担保余额为 41.3 亿元。

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
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	公司本部	购房客户	906.00				一般担保	否	否		否	否	

有 限 公 司													
云 南 红 河 房 地 产 发 展 有 限 公 司	全 资 子 公 司	购 房 客 户	17,851.13				一 般 担 保	否	否		否	否	
云 南 城 铜 置 地 有 限 公 司	控 股 子 公 司	购 房 客 户	2,221.5				一 般 担 保	否	否		否	否	
云 南 天 祐 房 地 产 有 限 公 司	控 股 子 公 司	购 房 客 户	33,848.04				一 般 担 保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								54,826.67					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								54,826.67					
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								27,000.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								27,000.00					
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）								81,826.67					
担保总额占公司净资产的比例(%)								25.40					

3、 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>(1) 股权分置改革方案实施后，云南省城市建设投资有限公司对于获得流通权的股份的出售或转让做出如下承诺：a)云南省城市建设投资有限公司持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在三十六个月内不上市交易或者转让；b)在上述承诺期满后，通过上海证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份数量占上市公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之十，在二十四个月内不超过百分之二十五。c)通过上海证券交易所挂牌交易出售的上市公司股份数量，每达到上市公司股份总数百分之一时，自该事实发生之日起两个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。</p> <p>(2) 云南省城市建设投资有限公司在《云南红河光明股份有限公司股权分置改革说明书（全文修订稿）》中承诺：云南省城市建设投资有限公司与上市公司进行本次重大资产重组后，若上市公司 2007 年度、2008 年度和 2009 年度三年累计净利润低于 30,000 万元，云南省城市建设投资有限公司承诺以现金形式补足差额。</p> <p>(3) 云南省城市建设投资有限公司出具《云南省城市建设投资有限公司关于云南红河光明股份有限公司股权分置改革的补充承诺函》，作出补充承诺如下：a)在上市公司本次重大资产重组完成年度后的三个完整会计年度（若 2007 年底前完成本次重大资产重组，三个完整会计年度即 2008 年、2009 年、2010 年），如上市公司累计实现的合并报表上的净利润总额少于 50,000 万元，云南省城市建设投资有限公司将以现金形式一次性补足差额。b)上条中所述三个完整会计年度内，若云南省城市建设投资有限公司获得相关金融、证券及矿业类资产的所有权或使用权，在获得之日起的十二个月内，云南省城市建设投资有限公司将该等资产按公允价值转让给上市公司。c)云南省城市建设投资有限公司及云南省城市建设投资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。d)如云南省城市建设投资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有限公司与上市公司不发生同业竞争。e)在本次重大资产重组完成年度后的三个会计年度，云南省城市建设投资有限公司向上市公司提议的利润分配比例不低于当年实现的可分配利润的 50%，并在上市公司股东大会审议利润分配方案时投赞成票。</p>	<p>报告期内，公司控股股东完全履行上述承诺。</p>
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	<p>(1) 云南省城市建设投资有限公司承诺，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。</p> <p>(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有限公司作出以下承诺：云南省城市建设投资有限公司及其所控制企业今后将不以任何方式</p>	<p>报告期内，公司控股股东完全履行上述承诺。</p>

	<p>(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。</p> <p>(3)为了规范关联交易,维护公司及中小股东的合法权益,云南城市建设投资有限公司承诺,将尽量规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。</p>	
资产置换时所作承诺	<p>云南省城市建设投资有限公司下属公司昆明未来城开发有限公司成立目的是开发位于昆明呈贡新城的未来城-天堂岛项目,现该项目处在概念规划设计阶段,未来城公司尚未开展实际经营活动,所占用的土地处于政府及政府授权企业进行土地一级开发的初级阶段,目前不具备开展经营性房地产业务的条件,与上市公司不存在同业竞争。云南省城市建设投资有限公司承诺:如该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;如该公司拟开发未来城-天堂岛项目及其他项目将来涉及经营性房地产业务,承诺将该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,确保该公司与上市公司不发生同业竞争。</p>	<p>报告期内,公司控股股东完全履行上述承诺。</p>

根据公司控股股东云南省城市建设投资有限公司在《云南省城市建设投资有限公司关于云南红河光明股份有限公司股权分置改革的补充承诺函》中的承诺:在上市公司本次重大资产重组完成年度后的三个完整会计年度(若 2007 年底前完成本次重大资产重组,三个完整会计年度即 2008 年、2009 年、2010 年),如上市公司累计实现的合并报表上的净利润总额少于 50,000 万元,云南省城市建设投资有限公司将以现金形式一次性补足额。

公司 2008 年、2009 年、2010 年三个会计年度实际实现的归属于上市公司股东的净利润分别为: 5,684.50 万元、21,091.21 万元、32,914.01 万元,合计 59,689.72 万元,达到控股股东对公司承诺事项,不需要由控股股东以现金补足差额。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否	
	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有限责任公司
境内会计师事务所报酬		90.00
境内会计师事务所审计年限		2

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

1、经公司 2009 年年度股东大会审议通过，公司 2010 年计划向银行融资授信额度总额约为人民币 180 亿元。（具体事宜详见公司于 2010 年 5 月 12 日在上海证券交易所网站和上海证券报上刊登的临 2010-024 号公告）。截止 2010 年 12 月 31 日，公司共计向银行贷款余额为人民币 62.47 亿元。

2、经公司 2009 年年度股东大会审议通过，公司拟发行规模不超过人民币 11 亿元的公司债券。（具体事宜详见公司分别于 2010 年 4 月 29 日及 2010 年 5 月 12 日在上海证券交易所网站和上海证券报上刊登的临 2010-023 号、临 2010-024 号公告）。目前发行公司债的申报材料已上报证监会审核，现正按照相关规定等待国土部前置审查。

3、经公司 2009 年年度股东大会审议通过，公司拟委托中诚信托有限责任公司（下称“中诚信托”）发行信托理财产品。（具体事宜详见公司分别于 2010 年 4 月 17 日、2010 年 5 月 12 日在上海证券交易所网站和上海证券报上刊登的临 2010-016 号、临 2010-024 号公告）。目前，金融市场环境已经发生较大变化，该信托理财产品暂不具备发行条件。

4、经公司第五届董事会第三十四次会议审议通过，公司与昆明尊龙房地产开发有限公司（下称“尊龙地产”）合作成立了昆明云城尊龙房地产开发有限公司（下称“云城尊龙”），对严家地“城中村”改造项目进行开发。（具体事宜详见公司于 2010 年 9 月 30 日刊登的临 2010-036 号公告）。截至目前，相关工商手续已办理完毕，公司持有云城尊龙 74% 的股权。

5、经公司第五届董事会第三十七次会议审议通过，公司下属全资子公司云南城投置地有限公司（下称“城投置地”）拟与云南城投昆明置地有限公司（下称“昆明置地”）另一股东云南合泰丰实业有限公司（下称“合泰丰公司”）对昆明置地进行同比例增资，将其注册资本由人民币 1000 万元增加至人民币 15000 万元。（具体事宜详见公司于 2010 年 12 月 7 日在上海证券交易所网站和上海证券报上刊登的临 2010-048 号公告）。截至目前，相关

工商手续已办理完毕，昆明置地注册资本将由人民币 1000 万元变为人民币 15000 万元，双方股东持股比例保持不变，即城投置地持股比例仍为 51%，合泰丰公司持股比例仍为 49%。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
云南城投关于公司与深圳招商房地产有限公司合资成立公司的关联交易公告	上海证券报 B21 版	2010 年 1 月 12 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第二十七次会议决议公告	上海证券报 B21 版	2010 年 1 月 12 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2009 年年度业绩预增公告	上海证券报 B13 版	2010 年 1 月 27 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于下属子公司陕西云投置业有限公司竞得土地使用权的公告	上海证券报 B13 版	2010 年 2 月 3 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于下属子公司云南城投昆明置地有限公司竞得土地使用权的公告	上海证券报 B47 版	2010 年 2 月 11 日	http://www.sse.com.cn
云南城投控股子公司对外投资公告	上海证券报 16 版	2010 年 3 月 6 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于向控股股东云南省城市建设投资有限公司借款的关联交易公告	上海证券报 16 版	2010 年 3 月 6 日	http://www.sse.com.cn
云南城投诉讼事项进展公告	上海证券报 16 版	2010 年 3 月 6 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第二十八次会议决议公告	上海证券报 16 版	2010 年 3 月 6 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于召开公司 2010 年第一次临时股东大会的通知	上海证券报 16 版	2010 年 3 月 6 日	http://www.sse.com.cn
云南城投对外投资公告	上海证券报 16 版	2010 年 3 月 6 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2010 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 B1 版	2010 年 3 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于有限售流通股持有人出售股份情况的公告	上海证券报 B12 版	2010 年 3 月 30 日	http://www.sse.com.cn
云南城投非公开发行限售股份上市流通提示性公告	上海证券报 B66 版	2010 年 4 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于召开公司 2009 年年度股东大会的通知	上海证券报 30 版	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn
云南城投募集资金存放与实际使用情况专项报告	上海证券报 30 版	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公司对外投资的公告	上海证券报 29 版	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn

云南城投 2010 年日常关联交易公告	上海证券报 30 版	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届监事会第十三次会议决议公告	上海证券报 30 版	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公司为控股子公司向银行贷款提供担保的公告	上海证券报 29 版	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第二十九次会议决议公告	上海证券报 29 版	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公司发行信托理财产品的关联交易公告	上海证券报 29 版	2010 年 4 月 17 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第三十次会议决议公告暨 2009 年年度股东大会增加临时提案的补充通知	上海证券报 B108 版	2010 年 4 月 29 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2009 年年度股东大会决议公告	上海证券报 B19 版	2010 年 5 月 12 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于控股股东所持股份质押公告	上海证券报 B22 版	2010 年 5 月 13 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2009 年度利润分配实施公告	上海证券报 B34 版	2010 年 6 月 22 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于控股股东云南省城市建设投资有限公司为公司及公司控股子公司提供担保的关联交易公告	上海证券报 B34 版	2010 年 6 月 29 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第三十一次会议决议公告	上海证券报 B34 版	2010 年 6 月 29 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于控股股东为公司及公司下属控股子公司向银行借款提供担保的关联交易公告	上海证券报 B4 版	2010 年 7 月 29 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第三十二次会议决议公告	上海证券报 B4 版	2010 年 7 月 29 日	http://www.sse.com.cn
云南城投募集资金存放与实际使用情况专项报告	上海证券报 B42 版	2010 年 8 月 19 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届监事会第十四次会议决议公告	上海证券报 B42 版	2010 年 8 月 19 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第三十三次会议决议公告	上海证券报 B42 版	2010 年 8 月 19 日	http://www.sse.com.cn
云南城投下属控股子公司对外投资公告	上海证券报 B42 版	2010 年 8 月 19 日	http://www.sse.com.cn
云南城投对外投资公告	上海证券报 B32 版	2010 年 9 月 30 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第三十四次会议决议公告	上海证券报 B32 版	2010 年 9 月 30 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于媒体报道的澄清公告	上海证券报 B25 版	2010 年 10 月 13 日	http://www.sse.com.cn

云南城投关于控股股东股权部分解除质押公告	上海证券报 B1 版	2010 年 10 月 19 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公司为控股子公司向银行贷款提供担保的公告	上海证券报 B21 版	2010 年 10 月 21 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第三十五次会议决议公告	上海证券报 B21 版	2010 年 10 月 21 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于竞买昆明申城房地产开发有限公司 100% 股权及债权的进展公告	上海证券报 B111 版	2010 年 10 月 28 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于控股股东为公司及公司下属控股子公司向银行借款提供担保的关联交易公告	上海证券报 62 版	2010 年 10 月 30 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第三十六次会议决议公告	上海证券报 62 版	2010 年 10 月 30 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于控股股东为公司向银行贷款提供担保的持续公告	上海证券报 B18 版	2010 年 11 月 2 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于成功竞买昆明申城房地产开发有限公司 100% 股权及债权的公告	上海证券报 26 版	2010 年 11 月 20 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于转让云南城投同德房地产开发有限公司部分股权的公告	上海证券报 B24 版	2010 年 12 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于转让昆明申城房地产开发有限公司 100% 股权及债权的公告	上海证券报 B24 版	2010 年 12 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投召开公司 2010 年第二次临时股东大会的通知	上海证券报 B24 版	2010 年 12 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届董事会第三十七次会议决议公告	上海证券报 B24 版	2010 年 12 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第五届监事会第十六次会议决议公告	上海证券报 B24 版	2010 年 12 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于下属全资子公司对云南城投昆明置地有限公司增资暨对外投资公告	上海证券报 B24 版	2010 年 12 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届监事会第一次会议决议公告	上海证券报 B4 版	2010 年 12 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公司为下属全资子公司向银行贷款提供担保的公告	上海证券报 B4 版	2010 年 12 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2010 年第二次临时股东大会决议公告	上海证券报 B4 版	2010 年 12 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第一次会议决议公告	上海证券报 B4 版	2010 年 12 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于转让昆明申城房地产开发有限公司 100% 股权及债权的结果公告	上海证券报 40 版	2010 年 12 月 25 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于控股股东为公司向银行贷款提供担保的公告	上海证券报 B63 版	2010 年 12 月 31 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于控股股东所持股份质押公告	上海证券报 B63 版	2010 年 12 月 31 日	http://www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

(一) 审计报告

审计报告

XYZH/2010KMA2015-1

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（以下简称云南城投公司）合并及母公司财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表，2010 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是云南城投公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施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规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，云南城投公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了云南城投公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所有限责任公司		中国注册会计师：魏 勇
		中国注册会计师：彭 让
中国 北京		二〇一一年四月二十日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2010 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	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,721,926,744.18	2,660,633,775.09
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		277,808,169.35	259,706,370.92
预付款项		515,449,099.40	476,764,919.83
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		833,367,337.51	199,095,653.53
买入返售金融资产			
存货		2,736,847,986.48	1,818,674,804.18
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,774,283,763.40	3,843,834,699.91
流动资产合计		11,859,683,100.32	9,258,710,223.46
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		102,216,038.34	8,400,000.00
投资性房地产			
固定资产		22,387,801.13	23,949,937.77
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		1,269,068.25	404,577.57
开发支出			
商誉		915,527.85	915,527.85
长期待摊费用		18,248,369.45	3,499,076.16

递延所得税资产		26,427,986.01	10,088,129.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		171,464,791.03	47,257,248.82
资产总计		12,031,147,891.35	9,305,967,472.28
流动负债：			
短期借款			770,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		721,013,643.33	445,932,872.21
预收款项		27,653,396.68	19,065,522.41
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,976,459.52	1,979,068.42
应交税费		220,487,743.51	206,386,685.21
应付利息		18,106,676.14	5,927,875.00
应付股利			
其他应付款		816,859,705.04	923,741,618.56
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		1,227,000,000.00	75,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,033,097,624.22	2,448,033,641.81
非流动负债：			
长期借款		5,020,000,000.00	3,267,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		125,800,000.00	
预计负债			
递延所得税负债		84,460,712.46	36,718,369.88
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,230,260,712.46	3,303,718,369.88
负债合计		8,263,358,336.68	5,751,752,011.69
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		633,407,064.00	633,407,064.00
资本公积		2,004,127,901.36	2,003,678,319.62

减：库存股			
专项储备			
盈余公积		71,436,726.28	37,188,611.91
一般风险准备			
未分配利润		512,409,745.23	281,318,450.00
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		3,221,381,436.87	2,955,592,445.53
少数股东权益		546,408,117.80	598,623,015.06
所有者权益合计		3,767,789,554.67	3,554,215,460.59
负债和所有者权益 总计		12,031,147,891.35	9,305,967,472.28

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才

母公司资产负债表

2010 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	年初余额
流动资产:			
货币资金		310,854,825.57	1,673,134,310.91
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		264,718,200.66	172,592,419.60
预付款项		44,387,437.56	88,905,450.10
应收利息		6,891,944.44	3,465,000.00
应收股利			
其他应收款		3,215,341,284.28	574,079,753.95
存货		274,593,982.82	299,158,069.41
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,774,283,763.40	3,843,834,699.91
流动资产合计		9,891,071,438.73	6,655,169,703.88
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		964,141,565.88	970,874,529.80
投资性房地产			
固定资产		14,287,796.06	14,256,778.09
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		1,027,783.18	119,303.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		16,186,010.58	98,074.36
递延所得税资产		8,005,902.12	183,337.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,003,649,057.82	985,532,023.32
资产总计		10,894,720,496.55	7,640,701,727.20
流动负债:			
短期借款			770,000,000.00
交易性金融负债			

应付票据			
应付账款		644,404,103.15	287,377,051.50
预收款项		12,177,416.00	7,974,100.00
应付职工薪酬		306,498.01	133,035.35
应交税费		136,812,749.70	60,404,046.95
应付利息		4,849,008.14	5,927,875.00
应付股利			
其他应付款		950,257,864.98	551,163,199.08
一年内到期的非流动 负债		1,185,000,000.00	5,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,933,807,639.98	1,687,979,307.88
非流动负债：			
长期借款		4,750,000,000.00	3,195,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		125,800,000.00	
预计负债			
递延所得税负债		48,250,000.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,924,050,000.00	3,195,000,000.00
负债合计		7,857,857,639.98	4,882,979,307.88
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		633,407,064.00	633,407,064.00
资本公积		2,006,347,822.53	2,006,347,822.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		71,436,726.28	37,188,611.91
一般风险准备			
未分配利润		325,671,243.76	80,778,920.88
所有者权益（或股东权益） 合计		3,036,862,856.57	2,757,722,419.32
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		10,894,720,496.55	7,640,701,727.20

法定代表人：许 雷

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才

合并利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		327,453,135.94	2,092,510,867.08
其中：营业收入		327,453,135.94	2,092,510,867.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		306,544,633.02	1,684,357,480.31
其中：营业成本		158,931,889.87	1,439,908,606.10
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		21,049,548.59	134,020,638.48
销售费用		22,742,943.56	26,423,058.70
管理费用		62,004,030.61	46,370,045.41
财务费用		-5,859,150.06	3,157,803.85
资产减值损失		47,675,370.45	34,477,327.77
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）		410,808,167.74	
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）		431,716,670.66	408,153,386.77
加：营业外收入		2,247,655.08	10,017,272.62
减：营业外支出		1,700,195.49	421,728.52
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		432,264,130.25	417,748,930.87
减：所得税费用		105,831,235.71	103,021,822.63
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		326,432,894.54	314,727,108.24
归属于母公司所有者的净利润		329,140,131.26	210,912,105.31
少数股东损益		-2,707,236.72	103,815,002.93
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.5196	0.3578

(二) 稀释每股收益		0.5196	0.3578
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才

母公司利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		189,387,936.22	191,308,851.39
减：营业成本		56,094,831.31	16,867,996.29
营业税金及附加		10,913,940.47	10,893,476.46
销售费用		7,286,391.52	5,778,123.37
管理费用		37,078,632.44	28,064,660.05
财务费用		1,849,681.92	-2,194,538.99
资产减值损失		31,260,456.24	623,064.87
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）		410,404,536.08	
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）		455,308,538.40	131,276,069.34
加：营业外收入		1,951,145.54	
减：营业外支出		112,798.49	221,624.10
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		457,146,885.45	131,054,445.24
减：所得税费用		114,665,741.80	32,793,806.78
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		342,481,143.65	98,260,638.46
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.5407	0.1667
（二）稀释每股收益		0.5407	0.1667
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人：许 雷

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才

合并现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		310,516,929.67	1,323,460,968.23
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,114,584,220.67	814,569,885.74
经营活动现金流入小计		3,425,101,150.34	2,138,030,853.97
购买商品、接受劳务支付的现金		3,642,055,933.60	4,613,791,157.40
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		45,693,854.30	31,768,795.45
支付的各项税费		127,366,607.90	163,139,892.86
支付其他与经营活动有关的现金		2,492,548,070.06	419,529,620.36
经营活动现金流出小计		6,307,664,465.86	5,228,229,466.07
经营活动产生的现金流量净额		-2,882,563,315.52	-3,090,198,612.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		430,867,500.00	
取得投资收益收到的现金			5,100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		100,607,360.07	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		531,474,860.07	5,100,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,077,014.27	11,640,041.48
投资支付的现金		457,487,903.44	11,600,000.00
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			163,497,735.10
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		471,564,917.71	186,737,776.58
投资活动产生的现金流量净额		59,909,942.36	-181,637,776.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,600,000.00	2,193,165,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,600,000.00	214,000,000.00
取得借款收到的现金		4,670,753,000.00	4,150,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,691,353,000.00	6,343,165,000.00
偿还债务支付的现金		2,491,753,000.00	444,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		313,653,657.75	168,409,856.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,000,000.00	1,231,750.00
筹资活动现金流出小计		2,807,406,657.75	613,641,606.68
筹资活动产生的现金流量净额		1,883,946,342.25	5,729,523,393.32
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		-938,707,030.91	2,457,687,004.64
加：期初现金及现金等价物余额		2,660,633,775.09	202,946,770.45
六、期末现金及现金等价物余额		1,721,926,744.18	2,660,633,775.09

法定代表人：许 雷

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才

母公司现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		80,133,897.00	124,930,070.76
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,245,834,522.45	2,015,489,678.10
经营活动现金流入小计		3,325,968,419.45	2,140,419,748.86
购买商品、接受劳务支付的现金		1,492,968,640.90	3,564,856,635.30
支付给职工以及为职工支付的现金		23,984,586.08	15,969,065.12
支付的各项税费		39,113,391.92	64,845,202.16
支付其他与经营活动有关的现金		3,325,424,141.29	2,095,893,778.37
经营活动现金流出小计		4,881,490,760.19	5,741,564,680.95
经营活动产生的现金流量净额		-1,555,522,340.74	-3,601,144,932.09
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,250,867,500.00	
取得投资收益收到的现金		3,900,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		156,800,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,411,567,500.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,546,833.41	9,751,963.73
投资支付的现金		3,160,587,903.44	542,400,503.44
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			
投资活动现金流出小计		3,171,134,736.85	552,152,467.17
投资活动产生的现金流量净额		-1,759,567,236.85	-552,152,467.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,979,165,000.00
取得借款收到的现金		4,628,753,000.00	4,150,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,628,753,000.00	6,129,165,000.00
偿还债务支付的现金		2,368,753,000.00	221,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		305,189,907.75	155,686,526.13
支付其他与筹资活动有关的现金		2,000,000.00	1,231,750.00
筹资活动现金流出小计		2,675,942,907.75	377,918,276.13
筹资活动产生的现金流量净额		1,952,810,092.25	5,751,246,723.87
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		-1,362,279,485.34	1,597,949,324.61
加：期初现金及现金等价物余额		1,673,134,310.91	75,184,986.30
六、期末现金及现金等价物余额		310,854,825.57	1,673,134,310.91

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才

合并所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	633,407,064.00	2,003,678,319.62			37,188,611.91		281,318,450.00		598,623,015.06	3,554,215,460.59
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	633,407,064.00	2,003,678,319.62			37,188,611.91		281,318,450.00		598,623,015.06	3,554,215,460.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		449,581.74			34,248,114.37		231,091,295.23		-52,214,897.26	213,574,094.08
(一)净利润							329,140,131.26		-2,707,236.72	326,432,894.54
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							329,140,131.26		-2,707,236.72	326,432,894.54
(三)所有者投入和减少资本		449,581.74					-460,015.26		-49,507,660.54	-49,518,094.06
1.所有者投入资本									120,100,000.00	120,100,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他		449,581.74					-460,015.26		-169,607,660.54	-169,618,094.06
(四) 利润分配					34,248,114.37		-97,588,820.77			-63,340,706.40
1. 提取盈余公积					34,248,114.37		-34,248,114.37			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-63,340,706.40			-63,340,706.40
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	633,407,064.00	2,004,127,901.36			71,436,726.28		512,409,745.23		546,408,117.80	3,767,789,554.67

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	290,521,376.00	374,368,510.53			28,213,176.25		79,308,627.53		79,851,094.53	852,262,784.84
加:会计政策变更		40,000,000.00					-1,151,040.30		34,964,063.73	73,813,023.43
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	290,521,376.00	414,368,510.53			28,213,176.25		78,157,587.23		114,815,158.26	926,075,808.27
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	342,885,688.00	1,589,309,809.09			8,975,435.66		203,160,862.77		483,807,856.80	2,628,139,652.32
(一)净利润							210,912,105.31		103,815,002.93	314,727,108.24
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							210,912,105.31		103,815,002.93	314,727,108.24
(三)所有者投入和减少资本	131,750,000.00	1,800,445,497.09					1,224,193.12		379,992,853.87	2,313,412,544.08
1.所有者投入资本	131,750,000.00	1,843,115,000.00							172,500,000.00	2,147,365,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		-42,669,502.91					1,224,193.12		207,492,853.87	166,047,544.08

(四) 利润分配					8,975,435.66		-8,975,435.66		
1. 提取盈余公积					8,975,435.66		-8,975,435.66		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转	211,135,688.00	-211,135,688.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	211,135,688.00	-211,135,688.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	633,407,064.00	2,003,678,319.62			37,188,611.91		281,318,450.00	598,623,015.06	3,554,215,460.59

法定代表人：许雷

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	633,407,064.00	2,006,347,822.53			37,188,611.91		80,778,920.88	2,757,722,419.32
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	633,407,064.00	2,006,347,822.53			37,188,611.91		80,778,920.88	2,757,722,419.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					34,248,114.37		244,892,322.88	279,140,437.25
（一）净利润							342,481,143.65	342,481,143.65
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							342,481,143.65	342,481,143.65
（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					34,248,114.37		-97,588,820.77	-63,340,706.40
1．提取盈余公积					34,248,114.37		-34,248,114.37	
2.提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配							-63,340,706.40	-63,340,706.40
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								

2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	633,407,064.00	2,006,347,822.53			71,436,726.28		325,671,243.76	3,036,862,856.57

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	290,521,376.00	374,368,510.53			28,213,176.25		-8,506,281.92	684,596,780.86
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	290,521,376.00	374,368,510.53			28,213,176.25		-8,506,281.92	684,596,780.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	342,885,688.00	1,631,979,312.00			8,975,435.66		89,285,202.80	2,073,125,638.46
（一）净利润							98,260,638.46	98,260,638.46
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							98,260,638.46	98,260,638.46
（三）所有者投入和减少资本	131,750,000.00	1,843,115,000.00						1,974,865,000.00
1. 所有者投入资本	131,750,000.00	1,843,115,000.00						1,974,865,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								

3. 其他								
（四）利润分配					8,975,435.66		-8,975,435.66	
1. 提取盈余公积					8,975,435.66		-8,975,435.66	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	211,135,688.00	-211,135,688.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	211,135,688.00	-211,135,688.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	633,407,064.00	2,006,347,822.53			37,188,611.91		80,778,920.88	2,757,722,419.32

法定代表人：许 雷

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才

(三) 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有限公司和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东,上述对价水平若换算成非流通股股东送股方案,相当于流通股股东每10股获送2股,转增注册资本共计33,882,243.00元。公司与云南省城市建设投资有限公司置换资产和股权分置改革完成后,公司股本总额为290,521,376.00元。

2009年2月经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]149号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》核准,公司向上海世讯会展服务有限公司等10名特定对象发行131,750,000.00股的人民币普通股,公司增发完成后的股本总额为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633,407,064.00元。

公司主要的经营业务为:商品房销售、房屋租赁、基础设施建设投资、土地开发。

本公司的第一大股东为云南省城市建设投资有限公司,持有公司31.03%股份。云南省城市建设投资有限公司为云南省国资委下属的国有企业。股东大会是本公司的权力机构,依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大

会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。本公司的职能管理部门包括办公室、财务管理中心、人力资源部、证券事务部、投资管理部、工程管理中心、开发保障部、营销中心、产品研发中心、总工办公室等，子公司主要包括云南红河房地产有限公司、云南城投置地有限公司、云南城投大理置地有限公司、云南天祐房地产有限公司等。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、 财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、 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。

3、 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。

4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

5、 现金及现金等价物的确定标准：

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

6、 外币业务和外币报表折算：

(1) 对发生的外币业务，按外币业务发生时即期汇率折合本位币记账。在资产负债表日，采用资产负债表日即期汇率对外币货币性项目进行折算，形成的汇兑差额计入当期损益；不同货币兑换形成的折算差额，均计入当期损益；对外币专门借款账户期末折算差额，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态之前发生的，应当

在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本，在所构建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态后发生的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 本公司以外币为记账本位币的子公司在编制折合人民币会计报表时，所有资产、负债类项目按照合并会计报表日即期汇率折算为母公司记账本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的即期汇率折算为母公司记账本位币。利润表中收入和费用项目按照合并会计报表期间即期汇率平均汇率折算为母公司记账本位币。对境外子公司的现金流量表，按照合并会计报表期间即期汇率平均汇率折算为母公司记账本位币。由于折算汇率不同产生的折算差额，在折合人民币资产负债表所有者权益类设“外币报表折算差额”项目反映。在折合人民币现金流量表设“外币报表折算差额”项目反映。

7、 金融工具：

(1) 金融资产

1) 金融资产的分类

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项和可供出售金融资产四类；

2) 金融资产的计量

初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用应当计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

a、持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

b、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。

3) 金融资产公允价值的确定

a、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

b、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的

结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

4) 金融资产减值

在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，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 下列各项：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、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；
- c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；
- d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、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；
- f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；
- g、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- h、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

5) 金融资产减值损失的计量：

- a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；
- b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；
- c、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

(2) 金融负债

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

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

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。

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

8、 应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项余额为 50 万元以上（含 50 万元）的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	个别认定

9、 存货：

(1) 存货的分类

原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品等；

(2) 发出存货的计价方法

加权平均法

(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

资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益，以后期间存货价值恢复的，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

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

2) 包装物

分次摊销法

10、 长期股权投资：

(1) 投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列原则确定其初始投资成本：同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，以为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。

B、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

C、以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

D、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

E、以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入

资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

F、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 后续计量及损益确认方法

1、长期股权投资的后续计量

A、本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。

B、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

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

2、长期股权投资的收益确认方法

A、采用成本法核算的长期股权投资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。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。确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

B、采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，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。

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定被投资单位的财务和经营决策必须由投资双方或若干方共同决定的共同控制情形；确定对被投资单位具有重大影响的依据：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的。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

11、 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。

12、 固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线

法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30	3%	3.23%
机器设备	10	3%	9.70%
电子设备	5	3%	19.40%
运输设备	6	3%	16.17%
其他设备	5	3%	19.40%

(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。

13、 在建工程:

(1) 在建工程的类别

按在建工程立项项目进行分类核算。

(2) 在建工程计价及结转固定资产标准

以在建工程实际发生成本计价, 当所建工程项目达到预定可使用状态时, 转入固定资产核算, 尚未办理竣工决算的, 按估计价值转账, 待办理竣工决算手续后再作调整。

(3) 在建工程减值准备的计提

资产负债表日, 对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程, 或在性能、技术上已落后且给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程, 按可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。

在建工程减值准备按单项工程计提。

14、 借款费用:

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用, 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或

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

(1) 资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- A、资产支出已经发生；
- B、借款费用已经发生；
- C、为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

(2) 资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，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，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(3) 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

(4) 停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

15、 无形资产：

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产，合同约定或法律规定了使用寿命的按合同约定确定其使用寿命，合同及法律未确定其使用寿命的采用与该无形资产有关经济利益的预期对其使用寿命进行判断。

(1) 无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账；债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，按受让时的公允价值为基础确定其入账价值；非货币性资产交换换入的无形资产，按换出资产

的公允价值为基础确定其入账价值。

(2) 无形资产的摊销

有使用寿命的无形资产，合同约定或法律规定了使用寿命的，按直线法进行摊销，合同及法律未规定其使用寿命的，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销；使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。资产负债表日，对无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命不同于以前的估计时，对该项无形资产的摊销年限进行改变。

(3) 无形资产减值准备的计提

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；对使用寿命有限的无形资产，对存在减值迹象的无形资产计提减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值资产的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。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。无形资产减值准备按单项资产计提。

16、 长期待摊费用：

(1) 长期待摊费用按实际支出入账，在受益期内分期平均摊销。

(2) 筹建期间发生的费用（除购建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次计入损益。

(3) 若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

17、 预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过

对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

18、 收入：

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) 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；公司不再对该商品实施继续管理和实际控制权；与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠地计量时，确认营业收入实现。

(2) 提供劳务

在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；

A、与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

B、利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；

C、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

19、 政府补助：

政府补助包括从政府无偿取得与资产相关的和与收益相关的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

(1) 政府补助的确认

能够满足政府补助所附条件并能够收到政府补助，确认为政府补助：

A、对于取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入当期损益。

B、对于取得与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，

确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

C、按名义金额 1 元计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

20、 递延所得税资产/递延所得税负债：

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

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

21、 经营租赁、融资租赁：

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

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

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

22、 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

23、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

24、 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

1. 所得税的会计核算

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税为当期所得税和递延所得税的总额。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

递延所得税是由于财务报表中资产及负债的账面价值与其用于计算应纳税所得额时的计税基础的差额(即暂时性差异)所产生的预期应付或可收回税款。

通常所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债均予确认,而递延所得税资产只在未来应纳税所得额足以抵销暂时性差异的限额内予以确认。

本公司于每一个资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来不再很可能获得足够的应纳税所得额以转回部分或全部递延所得税资产,对不能转回的部分扣减递延所得税资产的账面价值,在很可能获得足够的应纳税所得额时减记的金额予以转回。

递延所得税按预期相关资产实现或负债清偿的当期适用所得税率计算。如果相关的交易直接计入股东权益项目,则相应的递延所得税也计入股东权益项目;其他的递延所得税

均直接计入当期损益。

2. 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。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，计入当期损益。

3. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从另一个企业的经营活动中获取利益的权力。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，应当将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外。

母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，应当将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外：

- A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权。
- B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。
- C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。
- D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

母公司将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并会计报表的编制方法

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益

法调整对子公司的长期股权投资后合并编制；子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，要求子公司按照母公司的会计政策另行编报财务报表；子公司的会计期间与母公司不一致的，要求子公司按照母公司的会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表应当以母公司和子公司的资产负债表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表的影响后合并编制。

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，其余额应当分别下列情况进行处理：

A、公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额应当冲减少数股东权益；

B、公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额应当冲减母公司的所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东的损失之前，应当全部归属于母公司的所有者权益

合并利润表应当以母公司和子公司的利润表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并利润表的影响后合并编制。

合并现金流量表应当以母公司和子公司的现金流量表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并现金流量表的影响后合并编制。

合并所有者权益变动表以母公司和子公司的所有者权益变动表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并所有者权益变动表的影响后合并编制。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。

（五）税项：

1、 主要税种及税率

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

2、 税收优惠及批文

公司的子公司云南红河房地产开发有限公司开发的“昆明艺术工场”小区项目符合

《产业结构调整指导目录（2005 年本）》第十九类，第 11 种，根据（云地税二字[2010]38 号）文件，“昆明艺术工场”小区项目减按 15%的税率征收企业所得税。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
云南城投昆明置地有限公司	控股子公司的控股子公司	云南昆明	房地产开发	15,000.00	房地产开发、销售	7,650.00		51.00	51.00	是	7,229.68		
云南城投物业服务服务有限公司	全资子公司	云南昆明	物业服务	300.00	物业管理服务	300.00		100.00	100.00	是			
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	10,000.00	房地产开发、销售	6,000.00		60.00	60.00	是	3,998.97		
昆明市官渡区城中村改造置	控股子公司	云南昆明	房地产开	10,000.00	房地产开发、销售	9,500.00		95.00	95.00	是	499.82		

业有限公司			发										
陕西云 投置业 有限公司	控 股 子 公 司	云 南 昆 明	房 地 产 开 发	10,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售	3,400.00		34.00	34.00	是	6,340.01		
云 南 城 投 铜 都 置 地 有 限 公 司	控 股 公 子 司 的 控 股 公 子 司	云 南 昆 明	房 地 产 开 发	1,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售	1,150.00		75.00	75.00	是	188.16		
云 南 城 投 龙 瑞 房 地 产 开 发 有 限 责 任 公 司	控 股 公 子 司	云 南 昆 明	房 地 产 开 发	3,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售	2,250.00		75.00	75.00	是	749.89		
昆 明 云 城 尊 龙 房 地 产 开 发 有 限 公 司	控 股 公 子 司	云 南 昆 明	房 地 产 开 发	5,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售	3,700.00		74.00	74.00	是	1,300.00		

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公 司全 称	子公 司类 型	注 册 地	业 务 性 质	注 册 资 本	经 营 范 围	期 末 实 际 出 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
昆 明 海 地 房 地 产 开 发 有 限 公 司	控 股 公 子 司	云 南 昆 明	房 地 产 开 发	7,600.00	房 地 产 开 发 、 销 售	3,877.58		52.63	52.63	是	3,217.82		

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
云南城投置地有限公司	全资子公司	云南昆明	房地产开发	5,000.00	房地产开发、销售	4,827.65		100.00	100.00	是			
云南城投大理置地有限公司	控股子公司	云南大理	房地产开发	2,000.00	房地产开发、销售	968.60		50.00	50.00	是	1,166.40		
云南红河房	全资子公司	云南昆明	房地产开发	12,600.00	房地产开发、销售	25,682.46		100.00	100.00	是			

地产开发有限公司													
云南南亚汽车商城有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	1,061.00	房地产开发、销售	16,000.00		100.00	100.00	是			
天津市云滨置业投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	5,500.00	房地产开发、销售	5,686.26		100.00	100.00	是			
云南天祐房地产有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	10,781.63	房地产开发、销售	20,000.00		51.00	51.00	是	29,950.09		

2、合并范围发生变更的说明

(1) 本期合并范围变更的说明：本期公司投资设立了云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司，该公司注册资本 3000 万人民币，公司出资 2250 万，持有其 75%的股权，本期新增纳入合并范围；本期公司投资设立了昆明云城尊龙房地产开发有限公司，该公司注册资本 5000 万人民币，公司出资 3700 万，持有其 74%的股权，本期新增纳入合并范围；公司持有云南城投华商之家投资开发有限公司 40%的表决权资本，原受云南云岭天籁投资有限公司的委托，代理行使其所持有云南城投华商之家投资开发有限公司 25%股份的表决权，故公司实际控制了其财务及经营活动，上年度将该公司纳入了合并范围；2010 年 10 月 1 日起云南云岭天籁投资有限公司解除了该股权托管，公司不再控制其财务及经营活动，故 2010 年 10 月 1 日起不再将云南城投华商之家投资开发有限公司纳入合并范围；公司原持有云南城投同德房地产开发有限公司 51%的表决权资本，本年 12 月份公司将持有其 41%的股权对外出让，实质上已不再控制其财务及经营活动，故从 2010 年 12 月起公司不再将云南城投同德房地产开发有限公司纳入合并范围。

(2) 本期持有半数或半数以下表决权比例，但纳入合并范围的原因说明：公司持有云南城投大理置地有限公司 50%的表决权资本，但公司实际控制了其财务及经营活动，故将该公司纳入合并范围；公司在本期出售陕西云投置业有限公司 31%的股权后，持有该公司 34%的股权，但公司在陕西云投置业有限公司的董事会成员中占有多数席位，公司实际控制了其财务及经营活动，故将该公司纳入合并范围。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	2,999.56	-0.44
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	5,000.00	0

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:万元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
云南城投华商之家投资开发有限公司	20,026.35	-100.91
云南城投同德房地产开发有限公司	10,000.00	

4、 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
云南城投同德房地产开发有限公司	2010 年 12 月 22 日	按出售股权价格扣除相关股权账面价值后确认为投资收益

(七) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	320,844.77	1,318,228.12
人民币	320,844.77	1,318,228.12
银行存款：	1,721,605,899.41	2,659,315,546.97
人民币	1,721,605,899.41	2,659,315,546.97
合计	1,721,926,744.18	2,660,633,775.09

2、 应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	271,363,552.37	96.46	1,486,785.55	42.27	218,555,598.05	82.74	1,977,279.49	44.40
按组合计提坏账准备的应收账款：								
其他单项金额不重大的应收账款	9,961,897.71	3.54	2,030,495.18	57.73	45,603,982.30	17.26	2,475,929.94	55.60
组合小计	9,961,897.71	3.54	2,030,495.18	57.73	45,603,982.30	17.26	2,475,929.94	55.60
合计	281,325,450.08	/	3,517,280.73	/	264,159,580.35	/	4,453,209.43	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
昆明市土地矿产储备办公室	253,505,698.82			由昆明市财政局提供担保，期后已收回
房地产销售类客户	16,371,068.00			银行跨期放款、尚未办理房屋产权证，无回收风险
五华区绿化处	1,486,785.55	1,486,785.55	100.00	账龄较长，未能得到对方确认
合计	271,363,552.37	1,486,785.55	/	/

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

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
昆明市土地矿产储备办公室		253,505,698.82	2 年以内	90.11
自然人 1		5,859,899.00	1-2 年	2.08
自然人 2		2,200,000.00	1-2 年	0.78
昆明市五华区绿化处		1,486,785.55	2-3 年	0.53
自然人 3		1,200,000.00	1 年以内	0.43
合计	/	264,252,383.37	/	93.93

3、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计	871,348,793.16	99.42	42,463,421.31	98.61	202,489,327.97	98.07	7,113,447.09	96.52

提 坏 账 准 备 的 其 他 应 收 账 款								
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
其 他 单 项 金 额 不 重 大 的 其 他 应 收 款	4,952,504.39	0.57	470,538.73	1.09	3,976,217.16	1.93	256,444.51	3.48
组 合 小 计	4,952,504.39	0.57	470,538.73	1.09	3,976,217.16	1.93	256,444.51	3.48
单 项 金 额 虽 不 重 大 但 单 项 计 提 坏 账 准 备 的 其 他 应 收 账 款	127,725.86	0.01	127,725.86	0.30				
合 计	876,429,023.41	/	43,061,685.90	/	206,465,545.13	/	7,369,891.60	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
云南城投同德房地产开发有 限公司	404,887,750.00	18,236,120.07	4.50	以收款期限按银行同期贷款利率折现进行减值测试
昆明万科房地产开发有 限公司	248,337,500.00	13,304,663.10	5.36	以收款期限按银行同期贷款利率折现进行减值测试
昆明市盘龙区建设投 资有限公司	99,833,323.02			项目暂付款，最终转为项目成本，故不对其计提减值准备
云南同德实业集团有 限公司	77,200,000.00			期后已收回
盘龙北部山水新城规	18,991,982.00			暂借款，预计不减值

划建设指挥部				
云南山重建设工程招标投标咨询有限公司	5,000,000.00			投标保证金, 无风险
同高房地产经纪有限公司	2,888,589.12	2,888,589.12	100.00	账龄较长, 预计收回的可能性较小
昆明吉辉房地产开发有限公司	1,999,455.19	1,999,455.19	100.00	账龄较长, 预计收回的可能性较小
丰邦房地产公司	1,522,775.77	1,522,775.77	100.00	账龄较长, 预计收回的可能性较小
昆明市规划局	1,210,432.24	1,210,432.24	100.00	账龄较长, 预计收回的可能性较小
勤利电子有限公司	1,167,250.75	1,167,250.75	100.00	账龄较长, 预计收回的可能性较小
云南中产房屋开发有限公司	1,000,000.00			保证金, 无回收风险
韩建聪	800,000.00	800,000.00	100.00	账龄较长, 预计收回的可能性较小
云建天逸置业公司	673,986.07	673,986.07	100.00	账龄较长, 预计收回的可能性较小
云南同德合信投资开发有限公司	660,149.00	660,149.00	100.00	账龄较长, 预计收回的可能性较小
合计	866,173,193.16	42,463,421.31	/	/

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
序号 1	127,725.86	127,725.86	100	无法收回

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

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

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
云南城投同德房地产开发有限公司		404,887,750.00	1 年以内	46.20
昆明万科房地产开发有限公司		248,337,500.00	1 年以内	28.34
昆明市盘龙区建设投资有限公司		99,833,323.02	1 年以内	11.39

云南同德实业集团有限公司		77,200,000.00	1 年以内	8.81
盘龙北部山水新城规划建设指挥部		18,991,982.00	1 年以内	2.17
合计	/	849,250,555.02	/	96.91

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	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	440,553,045.17	85.47	358,064,919.83	75.10
1 至 2 年	74,896,054.23	14.53	118,700,000.00	24.90
合计	515,449,099.40	100.00	476,764,919.83	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
昆明市土地矿产储备管理办公室 (吹箫巷地块土地出让金)		214,090,350.00	1 年以内	未取得土地证
宝盛拆迁公司		86,800,000.00	1 年以内	未结算预付拆迁款
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室		50,000,000.00	1 年以内	未结算预付拆迁款
盘龙区国有资产投资经营公司		40,000,000.00	1-2 年	预付城中村改造工程款
云南天祐建工集团有限公司		35,504,733.23	1 年以内	预付工程款
合计	/	426,395,083.23	/	/

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

5、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	48,103,794.59		48,103,794.59			
开发产品-房地产	209,115,265.54	32,866,438.04	176,248,827.5	322,867,688.89	25,892,085.93	296,975,602.96
开发成本-房地产	2,512,795,027.39	305,768.00	2,512,489,259.39	1,522,004,969.22	305,768.00	1,521,699,201.22
低值易耗品	6,105.00		6,105.00			
合计	2,770,020,192.52	33,172,206.04	2,736,847,986.48	1,844,872,658.11	26,197,853.93	1,818,674,804.18

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品-房地产	25,892,085.93	12,918,265.85		5,943,913.74	32,866,438.04
开发成本-房地产	305,768.00				305,768.00
合计	26,197,853.93	12,918,265.85		5,943,913.74	33,172,206.04

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 46,405,299.65 元。

6、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
环湖东路土地一级开发项目	5,774,283,763.40	3,843,834,699.91
合计	5,774,283,763.40	3,843,834,699.91

环湖东路土地一级开发项目是根据昆明市人民政府的授权，昆明市土地矿产储备管理办公室与公司签订了《环湖东路沿线土地一级开发委托合同》，按照合同约定，公司在整个业务活动中的义务是 1、为一级开发提供资金；2、（1）配合土地所属县（区）政府完成该项目所涉及到的土地征收、拆迁安置、村庄搬迁、规划选址、新村建设和组织报件资料等相关工作；（2）负责办理规划选址意见书、土地预审、交通评价、环境评价、立项、地质灾害评估等前期手续；（3）负责完成一级开发区域内的初步规划编制工作，并提交审批后的成果；（4）按昆明市建设局的要求和标准完成环湖东路（广福路至乌龙片区）的道路建设工作；（5）按昆明市滇池管理局的要求和标准完成环湖东路（广福路至乌龙片区）的道路修建所涉及的截污管网的建设；（6）按昆明市滇池管理局的要求和标准完成一级开发范围内的湿地生态公园建设；（7）配合甲方编制土地供应方案；（8）按规划完成一级开发范围内的土地平整、市政建设和市政移交前管理维护等工作。公司在履行上述义务后可以获得相应的收益，收益的计算方法：公司与昆明市政府对一级开发范围内的土地出让收益实行分成，合同项下全部可出让土地地块通过招标、拍卖、挂牌方式进行出让，全部可出让土地出让总价款在扣除全部土地一级开发总成本及按国家有关政策提取各项基金后的土地出让纯收益公司按 50%的比例提取。但若公司按以上方式所提取的收益不足全部土地的一级开发总成本的 5%时，昆明市人民政府将保证向公司另行支付差价款，以确保公司的收益不低于本合同项下的全部土地一级开发总成本的 5%。结算方式：对于已经出让的地块，及完成整理的不可出让地块，在可出让土地出让收入缴库后，昆明市土地矿产储备管理办公室负责协调昆明市财政局于 15 个工作日内完成上述地块的全部成本费用及相应 5%收益的预拨预付。至期末公司已将已完成整理的可出让土地共计 4793 亩分两次交由昆明市土地储备中心收储，昆明市审计局就公司截止 2010 年 6 月 30 日的开发支出进行了专项审计并出具了书面的审计意见书。公司认为此项业务行为是让渡资产使用权（提供资金）和提供劳务的混合行为，不适用《建造合同》准则，而应该按收入准则进行核算。鉴于一级开发的控制性详细规划尚未取得，因此，可供出让的土地面积难以可靠的估计，除保底收益外，公司无法可靠的估计分成收益的金额，因此公司以昆明市土地矿产储备管理办公室认可的支出金额按 5%计算保底收益作为收入。由于对一级开发的土地，公司无产权且不属于建造合同，因此开发支出不宜在存货中列报。公司的支出实际上是一种垫付行

为，应作为债权列示，鉴于其具有收益性，且预计不存在回收风险，为避免在其他应收款列示引起的误导，公司将其在其他流动资产中单独列示。公司根据昆明市审计局的审计结果，分别于 2009、2010 年度确认了 5%的保底收益合计 253,505,698.82 元，至 2011 年 3 月 31 日止共收到前述款项 253,000,000.00 元。

7、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
云南城投华商之家投资开发有限公司	40.00	40.00	23,896.01	3,625.15	20,243.86	253.07	217.51
二、联营企业							
云南中海城投房地产有限公司	35.00	35.00	1,008.38	2.09	1,006.29		6.29
云南万科城投房地产有限公司	49.00	49.00	1,001.21	0.99	1,000.22		0.22
云南招商城投房地产有限公司	40.00	40.00	1,038.15	45.6	992.55		-7.45

8、长期股权投资：

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
云南城投同德房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10.00	10.00

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
云南中海城投房地产有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00	21,989.73	3,521,989.73		35.00	35.00
云南万科城投房地产有限公司	4,900,000.00	4,900,000.00	1,078.72	4,901,078.72		49.00	49.00
云南招商城投房地产有限公司	4,000,000.00		3,970,196.41	3,970,196.41		40.00	40.00
云南城投华商之家投资开发有限公司	80,049,002.26		79,822,773.48	79,822,773.48		40.00	40.00

9、 固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	29,951,690.60	4,714,129.50	3,535,221.29	31,130,598.81
其中：房屋及建筑物	13,802,864.71			13,802,864.71
机器设备	321,121.00		321,121.00	
运输工具	10,765,032.02	2,410,760.00	2,467,702.00	10,708,090.02
办公设备	5,062,672.87	2,303,369.50	746,398.29	6,619,644.08
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	6,001,752.83	3,854,403.56	1,113,358.71	8,742,797.68
其中：房屋及建筑物	928,856.97	751,423.20		1,680,280.17
机器设备	174,155.26		174,155.26	

运输工具	3,645,599.48		1,769,545.67	726,403.02	4,688,742.13
办公设备	1,253,141.12		1,333,434.69	212,800.43	2,373,775.38
三、固定资产账面净值合计	23,949,937.77	/	/	/	22,387,801.13
其中：房屋及建筑物	12,874,007.74	/	/	/	12,122,584.54
机器设备	146,965.74	/	/	/	
运输工具	7,119,432.54	/	/	/	6,019,347.89
办公设备	3,809,531.75	/	/	/	4,245,868.70
四、减值准备合计		/	/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	/	
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
办公设备		/	/	/	
五、固定资产账面价值合计	23,949,937.77	/	/	/	22,387,801.13
其中：房屋及建筑物	12,874,007.74	/	/	/	12,122,584.54
机器设备	146,965.74	/	/	/	
运输工具	7,119,432.54	/	/	/	6,019,347.89
办公设备	3,809,531.75	/	/	/	4,245,868.70

本期折旧额：3,854,403.56 元。

10、无形资产：

(1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	530,490.34	1,017,999.00	20,500.00	1,527,989.34
计算机软件	530,490.34	1,017,999.00	20,500.00	1,527,989.34
二、累计摊销合计	125,912.77	144,112.92	11,104.60	258,921.09
计算机软件	125,912.77	144,112.92	11,104.60	258,921.09
三、无形资产账面净值合计	404,577.57	873,886.08	9,395.40	1,269,068.25
计算机软件	404,577.57	873,886.08	9,395.40	1,269,068.25
四、减值准备合计				
计算机软件				
五、无形资产账面价值合计	404,577.57	873,886.08	9,395.40	1,269,068.25
计算机软件	404,577.57	873,886.08	9,395.40	1,269,068.25

本期摊销额：144,112.92 元。

11、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
云南城投置地有限公司	345,932.12			345,932.12	
云南城投大理置地有限公司	104,007.54			104,007.54	
天津市云滨置业投资有限公司	465,588.19			465,588.19	
合计	915,527.85			915,527.85	

12、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
办公室装修费	2,832,409.50	325,809.80	906,402.76	228,166.59	2,023,649.95	
房屋租赁费	666,666.66	278,000.00	852,751.66		91,915.00	
软件系统实施费用		206,200.00			206,200.00	
城投展厅装修费		18,270,000.00	2,740,500.00		15,529,500.00	
城投大厦广告牌改造费		380,370.00	6,339.50		374,030.50	
其他费用		89,424.00	66,350.00		23,074.00	
合计	3,499,076.16	19,549,803.80	4,572,343.92	228,166.59	18,248,369.45	

13、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	17,067,404.54	7,476,837.46
可抵扣亏损	5,473,304.82	2,126,856.57
内部交易未实现利润	3,879,825.75	484,435.44

投资损失	7,450.90	
小计	26,427,986.01	10,088,129.47
递延所得税负债：		
非同一控制下的企业合并形成	36,210,712.46	36,718,369.88
应纳税暂时性差异	48,250,000.00	
小计	84,460,712.46	36,718,369.88

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	7,832,889.65	7,098,640.24
可抵扣亏损	12,078,455.03	10,998,089.68
合计	19,911,344.68	18,096,729.92

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2011			
2012			
2013	9,245,550.04	9,245,550.04	
2014	1,770,769.19	1,752,539.64	
2015	1,062,135.80		
合计	12,078,455.03	10,998,089.68	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
非同一控制下企业合并可辨认资产价值大于账面价值	145,734,519.49
转让城投同德股权未过户投资收益部分确认的所得税	193,000,000.00
小计	338,734,519.49
可抵扣差异项目：	
坏账准备-应收账款	2,741,069.13
坏账准备-其他应收款	36,004,603.49
存货跌价准备	33,172,206.04
未实现的内部交易利润	15,519,303.00
税前可弥补亏损	21,893,219.20
投资损失	29,803.59
小计	109,360,204.45

注：公司的子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司上年度可抵扣亏损 18,229.55 元预计能得到弥补，本年判断能得到弥补的可能性较小，冲回了原确认的递延所得税资产，使未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 2014 年到期金额年末数大于年初数。

14、 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	11,823,101.03	34,757,104.60	1,239.00		46,578,966.63
二、存货跌价准备	26,197,853.93	12,918,265.85		5,943,913.74	33,172,206.04
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	38,020,954.96	47,675,370.45	1,239.00	5,943,913.74	79,751,172.67

15、 短期借款：

(1) 短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
保证借款		600,000,000.00
信用借款		170,000,000.00
合计		770,000,000.00

注: 本年公司已将短期借款全部清偿完毕, 期末无余额。

16、 应付账款:

(1) 应付账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	583,658,979.23	417,334,338.33
1-2 年	126,525,638.71	25,833,609.53
2-3 年	8,779,159.93	2,764,924.35
3 年以上	2,049,865.46	
合计	721,013,643.33	445,932,872.21

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

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

17、 预收账款:

(1) 预收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	17,122,651.89	18,984,232.41
1-2 年	10,530,744.79	81,290.00
2-3 年		
3 年以上		
合计	27,653,396.68	19,065,522.41

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

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

18、 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	314,100.03	38,509,299.66	38,205,948.89	617,450.80
二、职工福利费		2,583,433.33	2,583,433.33	
三、社会保险费	612,658.75	4,383,349.91	4,819,206.25	176,802.41
四、住房公积金	136,120.56	3,842,710.80	3,979,439.80	-608.44
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	916,189.08	1,490,978.93	1,224,353.26	1,182,814.75
八、其他		317,855.96	317,855.96	
合计	1,979,068.42	51,127,628.59	51,130,237.49	1,976,459.52

工会经费和职工教育经费金额 1,182,814.75 元。

19、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	22,205,890.97	42,965,591.72
企业所得税	142,101,404.21	128,202,698.82
个人所得税	4,818,203.21	394,757.30
城市维护建设税	1,547,608.10	3,008,034.56
土地增值税	7,485,686.69	13,245,753.08
教育费附加及地方教育附加费	674,063.47	1,718,876.84
印花税	598,371.34	988,581.06
房产税	325,091.70	127,535.06
土地使用税	1,718,512.94	622,211.04
契税		283,077.67
耕地占用税	21,995,703.75	14,633,223.00
代扣工程税金	17,017,207.13	196,345.06
合计	220,487,743.51	206,386,685.21

20、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
银行借款应付利息	4,849,008.14	5,927,875.00
企业借款利息	13,257,668.00	
合计	18,106,676.14	5,927,875.00

21、 其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	260,032,750.98	847,253,837.26
1-2 年	484,145,507.95	72,629,132.86
2-3 年	69,396,127.79	3,858,648.44
3 年以上	3,285,318.32	
合计	816,859,705.04	923,741,618.56

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
云南省城市建设投资有限公司	147,378,099.81	70,307,773.00
合计	147,378,099.81	70,307,773.00

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

项目	金额	账龄	性质或内容
云南省城市建设投资有限公司	147,378,099.81	1 年以内	借款
彬县煤炭有限责任公司	117,000,000.00	1-2 年	项目借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	97,657,758.56	1-2 年	借款
中国有色金属工业第十四冶金建设公司	77,828,612.01	2 年以内	履约保证金
中天建设集团有限公司	75,867,701.40	1-2 年	履约保证金
贵州建工集团总公司	64,697,693.94	1-2 年	履约保证金
昆明市市政工程（集团）有限公司	60,693,304.10	1-2 年	履约保证金
云南建工市政建设有限公司	24,474,747.20	1-2 年	履约保证金
云南银监局	11,709,005.83	1-2 年	代收代付款
呈贡滇管局	8,000,000.00	1-2 年	暂借款
成都市市政工程(集团)有限责任公司	6,378,146.89	1-2 年	履约保证金
合计	686,667,260.19		

22、 1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,227,000,000.00	75,000,000.00
合计	1,227,000,000.00	75,000,000.00

(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	185,000,000.00	5,000,000.00
抵押借款	42,000,000.00	70,000,000.00
保证借款	1,000,000,000.00	
合计	1,227,000,000.00	75,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
兴业银行昆明分行	2009年3月16日	2012年3月16日	人民币	5.400	80,000.00
招行昆明市分行	2009年11月12日	2011年11月12日	人民币	5.400	20,000.00
中国银行云南省分行	2009年6月22日	2014年6月22日	人民币	5.472	18,000.00
工行西市区支行	2009年3月31日	2011年3月30日	人民币	5.400	4,200.00
农行盘龙支行	2009年6月25日	2015年6月29日	人民币	5.643	500.00

23、长期借款：

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	1,360,000,000.00	995,000,000.00
抵押借款		72,000,000.00
保证借款	3,400,000,000.00	2,200,000,000.00
信用借款	260,000,000.00	
合计	5,020,000,000.00	3,267,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					外币金额
兴业银行云南省分行	2009年3月16日	2012年3月16日	人民币	5.400	1,000,000,000.00
中国银行云南省分行	2009年6月22日	2014年6月22日	人民币	5.472	870,000,000.00
中国银行盘龙支行	2010年4月9日	2013年4月8日	人民币	5.400	830,000,000.00

中国银行盘龙支行	2010年12月 21日	2013年12月 21日	人民币	5.600	650,000,000.00
农业银行盘龙支行	2009年6月 25日	2015年6月 29日	人民币	5.643	490,000,000.00

24、 专项应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
环湖截污工程 专项资金		125,800,000.00		125,800,000.00	
合计		125,800,000.00		125,800,000.00	/

注：环湖截污工程专项资金为公司收到的滇池环湖截污工程 2010 年度中央和省级预算投资专项资金。

25、 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新 股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总 数	633,407,064.00						633,407,064.00

26、 资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	2,001,138,032.03	449,581.74		2,001,587,613.77
其他资本公积	2,540,287.59			2,540,287.59
合计	2,003,678,319.62	449,581.74		2,004,127,901.36

注：股本溢价为公司本年在未丧失控制权的情况下处置子公司部分股权获得的收益。

27、 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	19,798,862.23	34,248,114.37		54,046,976.60
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
合计	37,188,611.91	34,248,114.37		71,436,726.28

28、 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	281,318,450.00	/

调整后 年初未分配利润	281,318,450.00	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	329,140,131.26	/
减：提取法定盈余公积	34,248,114.37	10.00
应付普通股股利	63,340,706.40	
同一控制合并范围变更	460,015.26	
期末未分配利润	512,409,745.23	/

29、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	316,484,160.19	2,091,649,467.08
其他业务收入	10,968,975.75	861,400.00
营业成本	158,931,889.87	1,439,908,606.10

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业收入	316,484,160.19	158,931,889.87	2,091,649,467.08	1,439,908,606.10
合计	316,484,160.19	158,931,889.87	2,091,649,467.08	1,439,908,606.10

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	216,460,004.00	151,811,403.25	1,928,920,807.84	1,438,407,398.60
土地一级开发	93,348,338.43		160,157,360.39	
物业服务	6,675,817.76	7,120,486.62	2,571,298.85	1,501,207.50
合计	316,484,160.19	158,931,889.87	2,091,649,467.08	1,439,908,606.10

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
昆明地区	285,879,217.19	140,732,200.85	2,023,551,344.08	1,390,293,808.61
大理地区	20,960,822.00	10,891,401.02	27,686,491.00	16,867,996.29
东川地区	9,644,121.00	7,308,288.00	40,411,632.00	32,746,801.20
合计	316,484,160.19	158,931,889.87	2,091,649,467.08	1,439,908,606.10

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
昆明市土地矿产储备办公室	93,348,338.43	28.51
曲靖商业银行	50,000,000.00	15.27
云南城投同德房地产开发有限公司	8,586,139.46	2.62
自然人 1	4,784,000.00	1.46
自然人 2	2,255,260.00	0.69

30、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	17,567,975.88	105,128,986.67	营业收入
城市维护建设税	1,229,758.30	7,358,979.14	应纳流转税
教育费附加	526,603.16	4,208,384.94	教育费附加 3%、地方教育费附加 1%
土地增值税	1,725,211.25	17,324,287.73	
合计	21,049,548.59	134,020,638.48	/

31、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资、奖金、津贴和补贴	2,333,984.67	1,929,822.36
社会保险费	32,480.18	5,891.80
住房公积金	15,440.00	559,924.00
差旅费	631,495.76	55,871.20
销售佣金	3,114,205.02	5,313,442.49
广告宣传费	7,148,589.28	9,855,235.66
租赁费	4,125,993.11	3,901,397.43
业务招待费	47,435.30	453,450.00
办公费	1,517,000.71	390,558.75
其他	3,776,319.53	3,957,465.01
合计	22,742,943.56	26,423,058.70

32、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资、奖金、津贴和补贴	20,827,254.77	15,122,950.27
折旧	2,821,641.33	2,396,344.44
业务招待费	4,176,405.43	3,586,734.27

车辆费用	1,601,811.32	579,567.90
会务费	723,924.44	354,862.64
差旅费	3,443,739.17	2,088,137.84
社保及住房公积金	3,292,430.47	1,943,783.20
办公费	4,941,889.58	2,475,188.59
无形资产摊销	139,898.14	53,811.04
中介机构服务费	5,595,593.87	5,910,087.73
租赁费	1,214,921.55	692,728.86
税金	2,940,135.88	2,328,829.31
低值易耗品摊销	342,822.26	216,794.54
劳动保护费	602,712.37	774,861.09
职工福利费	1,362,947.99	1,530,133.58
长期摊销费用摊销	3,213,882.66	2,340,083.04
工会及教育经费	1,396,118.41	689,654.07
其他零星费用合计	3,365,900.97	3,285,493.00
合计	62,004,030.61	46,370,045.41

33、 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	2,305,425.00	8,026,329.26
减：利息收入	-8,620,360.51	-5,297,298.26
加：汇兑损失		
加：其他支出	455,785.45	428,772.85
合计	-5,859,150.06	3,157,803.85

34、 投资收益：

(1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	170,667.74	
处置长期股权投资产生的投资收益	193,000,000.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	217,637,500.00	
合计	410,808,167.74	

35、 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	34,757,104.60	8,585,241.84
二、存货跌价损失	12,918,265.85	25,892,085.93
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		

五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	47,675,370.45	34,477,327.77

36、 营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府拆迁补偿收入		8,642,617.42	
罚款收入	2,100,400.00	214,022.00	2,100,400.00
非同一控制下企业合并收益		1,150,633.20	
其他收入	147,255.08	10,000.00	147,255.08
合计	2,247,655.08	10,017,272.62	

37、 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
对外捐赠	1,120,000.00	200,000.00	1,120,000.00
罚款支出	486,595.51	181,299.10	486,595.51
其他支出	93,599.98	40,429.42	93,599.98
合计	1,700,195.49	421,728.52	

38、 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	74,611,668.73	97,234,255.33
递延所得税调整	31,219,566.98	5,787,567.30
合计	105,831,235.71	103,021,822.63

39、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	329,140,131.26	210,912,105.31
归属于母公司的非经常性损益	2	315,871,970.21	4,480,724.31
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	13,268,161.05	206,431,381.00
年初股份总数	4	633,407,064.00	290,521,376.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5		211,135,688.00
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		131,750,000.00
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7		8
因回购等减少股份数	8		
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9		
缩股减少股份数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	633,407,064.00	589,490,397.33
基本每股收益（I）	$13=1 \div 12$	0.5196	0.3578
基本每股收益（II）	$14=3 \div 12$	0.0209	0.3502
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15		
转换费用	16		
所得税率	17		
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18		
稀释每股收益（I）	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.5196	0.3578
稀释每股收益（II）	$20=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.0209	0.3502

40、 现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收投标及履约保证金	829,386,930.88
子公司收少数股东往来款	395,500,000.00
收其他单位往来款	1,628,676,185.10
代收契税、维修基金等	16,771,718.38
存款利息收入	11,451,642.37
收回项目经费	80,000,000.00
收回代垫款	696,893.42

代扣代缴税金	20,584,657.56
专项资金	125,800,000.00
资金占用费	1,248,112.50
收回员工借款及其他	4,468,080.46
合计	3,114,584,220.67

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
支付保证金	781,271,929.33
退保证金	62,656,615.90
往来单位款项	1,563,099,559.87
广告宣传费	5,526,968.08
销售佣金	2,358,963.07
业务招待费	4,144,092.04
办公费	11,023,859.68
租赁费	5,698,812.90
中介机构服务费	8,662,579.90
差旅费	2,698,756.96
代垫代付款项	22,963,894.67
代付社保	521,705.30
代扣代缴税金	11,138,929.08
罚款支出	508,565.00
物业费	550,624.94
转让手续费	162,025.26
车辆使用费	474,414.07
捐赠	1,110,000.00
退契税	233,250.06
其他费用	7,742,523.95
合计	2,492,548,070.06

(3) 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	金额
支付保荐费尾款	2,000,000.00
合计	2,000,000.00

41、 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	326,432,894.54	314,727,108.24
加：资产减值准备	47,675,370.45	34,477,327.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,854,403.56	3,188,291.76
无形资产摊销	144,112.92	73,637.80
长期待摊费用摊销	4,572,343.92	1,855,313.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	2,305,425.00	8,026,329.26
投资损失(收益以“-”号填列)	-410,808,167.74	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-16,522,775.60	12,040,705.85
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	47,742,342.58	-6,253,138.56
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,821,865,254.61	662,853,262.78
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,881,899,757.96	-4,384,293,472.11
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	815,805,747.42	263,106,021.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,882,563,315.52	-3,090,198,612.10
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	1,721,926,744.18	2,660,633,775.09
减：现金的期初余额	2,660,633,775.09	202,946,770.45
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	-938,707,030.91	2,457,687,004.64

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		307,388,406.88
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		288,000,503.44
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		124,502,768.34
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		163,497,735.10
4. 取得子公司的净资产		835,092,205.08
流动资产		1,554,612,979.74
非流动资产		13,221,112.49

流动负债		659,415,088.70
非流动负债		73,326,798.45
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	156,800,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	56,192,639.93	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	100,607,360.07	
4. 处置子公司的净资产	300,263,464.66	
流动资产	1,318,264,961.05	
非流动资产	3,420,945.79	
流动负债	1,021,422,442.18	
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,721,926,744.18	2,660,633,775.09
其中：库存现金	320,844.77	1,318,228.12
可随时用于支付的银行存款	1,721,605,899.41	2,659,315,546.97
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	1,721,926,744.18	2,660,633,775.09

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
云南省城市建设投资有限公司	国有企业 (全民所有制企业)	云南昆明	许雷	城市基础设施建设	1,138,800,000.00	31.03	31.03	云南省城市建设投资有限公司	77269706-3

2、本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
云南城投置地有限公司	有限责任公司	云南昆明	舒翎	房地产开发	50,000,000.00	100.00	100.00	79516170-4
云南城投铜都置地有限公司	有限责任公司	云南东川	舒翎	房地产开发	10,000,000.00	75.00	75.00	79985408-1
云南城投昆明置地有限公司	有限责任公司	云南昆明	舒翎	房地产开发	150,000,000.00	51.00	51.00	67086995-2
云南城投大理置地有限公司	有限责任公司	云南大理	蒋涛	房地产开发	20,000,000.00	50.00	50.00	79720114-0
云南红河房地产开发有限公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	126,000,000.00	100.00	100.00	74526420-3
云南南亚汽车商城有限公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	10,610,000.00	100.00	100.00	21655050-3
云南城投物业服务服务有限公司	有限责任公司	云南昆明	石渝平	物业服务	3,000,000.00	100.00	100.00	67088128-1
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	100,000,000.00	60.00	60.00	69795660-X
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	有限责任公司	云南昆明	余劲民	房地产开发	100,000,000.00	95.00	95.00	69795216-6
陕西云投置业有限公司	有限责任公司	陕西咸阳	何万盈	房地产开发	100,000,000.00	34.00	34.00	67794935-7
天津市云滨置业投资有限公司	有限责任公司	天津	舒翎	房地产开发	55,000,000.00	100.00	100.00	66612968-7
云南天祐房地产有限公司	有限责任公司	云南昆明	刘猛	房地产开发	107,816,326.00	51.00	51.00	70970919-9
昆明城海房地产开发有限公司	有限责任公司	云南昆明	刘猛	房地产开发	76,000,000.00	52.63	52.63	66550161-9

云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	有 限 责 任 公 司	云南昆明	余劲民	房 地 产 开 发	30,000,000.00	75.00	75.00	55270592-2
昆明云城尊龙房地产开发有限责任公司	有 限 责 任 公 司	云南昆明	余劲民	房 地 产 开 发	50,000,000.00	74.00	74.00	56318513-3

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
云南城投华商之家投资开发有限公司	有 限 责 任 公 司	云南昆明	许雷	房 地 产	200,000,000.00	40.00	40.00	66827938-X
二、联营企业								
云南中海城投房地产有限公司	有 限 责 任 公 司	云南昆明	郝建民	房 地 产	10,000,000.00	35.00	35.00	
云南万科城投房地产有限公司	有 限 责 任 公 司	云南昆明	莫军	房 地 产	10,000,000.00	49.00	49.00	
云南招商城投房地产有限公司	有 限 责 任 公 司	云南昆明	彭良万	房 地 产	100,000,000.00	40.00	40.00	

4、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京云南大厦酒店管理有限公司	酒店服务		64,225.86			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
云南省城市建设投资有限公司	物业管理服务	参照市场价格定价	328,198.81	4.92	1,264,324.46	
云南城投华商之家投资开发有限公司	物业管理服务	参照市场价格定价	28,144.87	0.42		
受同一母公司及最终控制方控制的其他企业	物业管理服务	参照市场价格定价	96,207.27	1.44		

(2) 关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
昆明中营津桥科教有限公司	云南城投置业股份有限公司	房屋	2010年1月1日	2017年12月31日	2,950,000.00

公司租用控股股东的下属子公司昆明中营津桥科教有限公司的房屋，用于公司的形象展厅，该房屋租赁合同期限为 8 年，自 2010 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，租金从 2010 年 1 月 1 日起计收，第一年租金为人民币 295 万元，第二年及租赁期内以后年度租金双方另行协商。

(3) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	20,000.00	2009年3月16日~2012年3月16日	是
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	180,000.00	2009年3月16日~2012年3月16日	否
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	35,000.00	2009年2月27日~2010年2月27日	是
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	25,000.00	2009年2月23日~2010年2月23日	是
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	20,000.00	2009年11月12日~2011年11月12日	否
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	10,000.00	2010年7月27日~2013年7月27日	否
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	15,000.00	2010年10月26日~2013年10月26日	否
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	15,000.00	2010年10月26日~2013年10月26日	否
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	15,000.00	2010年6月24日~2013年6月24日	否
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	10,000.00	2010年7月27日~2013年7月26日	否
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	65,000.00	2010年12月21日~2013年12月21日	否
云南省城市建设投资有限公司	云南城投置业股份有限公司	83,000.00	2010年4月9日~2013年4月8日	否
云南城投置业股份有限公司	昆明城海房地产开发有限公司	27,000.00	2010年8月31日~2012年8月17日	否

注：原云南省城市建设投资有限公司以昆明城海房地产开发有限公司拥有的，位于昆明市西山区海口镇白鱼村季会土地使用权（证号为昆国用(2007)第 0634、0635、0636、0637)和昆明立创经贸有限责任公司拥有的，位于西山区海口镇白渔村委会土地使用权(昆国用(2004)第 01404 号)为抵押物，向昆明市农村信用合作社联合社取得 1.58 亿元的银行贷款。至 2010 年 12 月 31 日，昆明城海房地产开发有限公司提供的该项抵押已解除。

5、关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	云南省城市建设投资有限公司	147,389,099.81	70,307,773.00
其他应付款	昆明未来城开发有限公司	6,208,232.77	6,208,232.77
其他应付款	云南城投华商之家投资开发有限公司	97,657,758.56	

预收账款	云南省城市建设投资有限公司	128,514.42	
预收账款	云南省水务产业投资有限公司	19,639.94	
预收账款	云南城投金泰医疗投资管理有限公司	8,732.74	
预收账款	云南城投甘美医疗投资管理有限公司	14,460.18	
预收账款	云南城投华商之家投资开发有限公司	30,660.63	

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

1、 其他或有负债及其财务影响:

(1) 公司及公司控制的子公司云南红河房地产开发有限公司、云南城投铜都置地有限公司、云南天祐房地产开发有限公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办妥抵押登记手续之日止。截止 2010 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余额合计为人民币 54,826.67 万元。

(2) 公司控制的下属子公司云南南亚汽车商城有限公司(下称：南亚公司)与上海科胜幕墙有限公司(下称：科胜公司)装饰装修合同纠纷一案，云南省高级人民法院于 2008 年 11 月 17 日做出判决：维持云南省昆明市中级人民法院 (2008)昆民一初字第 58 号《民事判决书》所做出的判决，由南亚公司向科胜公司支付工程欠款 475.92 万元、停工损失 41.70 万元及欠付工程款中 382.33 万元自 2000 年 3 月 2 日至 2008 年 4 月 1 日的逾期付款利息。上海科胜幕墙有限公司向昆明市中级人民法院申请执行，本年南亚公司和科胜公司达成执行和解协议，约定执行标的为人民币 600 万元，由南亚公司分期向科胜公司支付上述款项。经南亚公司与其原股东昆明市勤利电子有限公司(下称：勤利公司)、云南金源典当有限公司(下称：金源公司)协商，勤利公司和金源公司就南亚公司在股权转让之前(2007 年 10 月 20 日前)产生的所有债务出具了相关《承诺书》，根据承诺，本次南亚公司诉讼案件所承担的责任最终将由勤利公司和金源公司承担，至 2010 年 12 月 31 日，勤利公司和金源公司已向科胜公司支付了部分款项。鉴于上述，公司预计此事项不会使得公司产生实际损失，因此未确认预计负债。

(3) 昆明市政府在属于公司受托实施的环湖东路土地一级开发范围内的呈贡乌龙片区进行了其他项目建设，公司就该事项已向昆明市政府、呈贡县政府发函求证，至今尚未得到明确答复，该事项是否会给公司造成损失尚无法做出合理的判断。

(4) 除存在上述或有事项外，截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无其他重大或有事项。

(十一) 承诺事项:

无

(十二) 资产负债表日后事项:

1、 其他资产负债表日后事项说明

(1) 公司与深圳穗丰投资有限公司(下称“深圳穗丰”)签署了《股权转让框架协议》,拟收购深圳穗丰和香港穗丰投资有限公司(下称“香港穗丰”)共同持有的中建穗丰置业有限公司(下称“中建穗丰”)51%的股权,其中,深圳穗丰转让其持有的中建穗丰20%的股权,香港穗丰转让其持有的中建穗丰80%股权中的31%股权。香港穗丰已出具《确认书》,确认:香港穗丰拟向公司转让其持有的

中建穗丰31%股权,并配合办理相关手续,深圳穗丰可在相关股权转让框架协议中为其履行股权转让提供保证。收购价格拟为3.06亿元,该事项正按规定程序进行办理中。

(2) 公司拟以公开挂牌的方式对外转让所持有的陕西云投置业有限公司34%的股权和所持有的天津市云滨置业投资有限公司100%的股权,该事项正按规定程序进行办理中。

(3) 公司与云南鼎云投资集团有限公司(下称“云南鼎云”)签署了《股权转让协议》,拟收购云南鼎云持有的成都鼎云房地产开发有限公司51%的股权,该事项正按规定程序进行办理中。

(4) 2011年4月20日公司董事会通过了2010年度利润分配预案,公司拟以2010年12月31日公司总股本633,407,064股为基数,每10股送红股3股,每10股派发现金股利0.34元(含税),共计分配利润211,557,960.18元,本次利润分配实施后公司剩余未分配利润114,113,283.58元留转以后年度分配。

(十三) 其他重要事项:

1、 其他

2008年5月8日,昆明市人民政府授权昆明市土地矿产储备办公室与公司签订《环湖东路沿线土地一级开发委托合同》,委托范围包括:东至乌龙片区与大渔片区用地界线、南至滇池沿岸、西至盘龙江与滇池接口用地界线、北至官渡段的西亮塘及五甲塘公园用地界线和呈贡段的乌龙片区用地界线,总面积约4.18万亩(最终以规划确定的用地范围和实测面积为准),委托期限自2008年5月30日至2013年5月30日。土地一级开发所需

的资金由公司垫付，以每年 5 月 31 日和 11 月 30 日作为结算的基准日，昆明市土地矿产储备办公室委托昆明市审计局对公司投入的建设成本进行审定。开发完成后，委托项目的资产所有权（包括土地所有权）和处置权归属于昆明市人民政府，对可出让的土地地块通过招标、拍卖、挂牌方式进行出让，公司按照出让土地的总价款扣除全部土地一级开发总成本及按国家有关政策提取各项基金后的纯收益获取 50% 的固定收益，若公司所获取的收益不足开发总成本的 5% 时，昆明市人民政府保证向公司另行支付差价款。截止 2010 年 12 月 31 日，公司投入土地一级开发的建设成本共计 577,428.38 万元，公司作为其他流动资产进行列报。按照政府关于滇池水环境综合整治和调整规划的精神，公司已完成土地一级开发并已收储的土地无法按原规划方案向市场供应，公司拟就环湖东路项目上已经发生的投资回收及其他相关事宜与市政府授权机构-昆明市土地矿产储备管理办公室进行磋商。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	262,820,825.82	99.17			172,702,141.39	99.67	627,239.05	91.98
按组合计提坏账准备的应收账款：								
其他单项金额不重大的应收账款	2,189,641.40	0.83	292,266.56	100.00	572,241.40	0.33	54,724.14	8.02
组合小计	2,189,641.40	0.83	292,266.56	100.00	572,241.40	0.33	54,724.14	8.02
合计	265,010,467.22	/	292,266.56	/	173,274,382.79	/	681,963.19	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
昆明市土地矿产储备办公室	253,505,698.82			由昆明市财政局提供担保，期后已收回
自然人 1	5,859,899.00			银行跨期放款、尚未办理房屋产权证，无回收风险
自然人 2	2,200,000.00			银行跨期放款、尚未办理房屋产权证，无回收风险
自然人 3	735,228.00			银行跨期放款、尚未办理房屋产权证，无回收风险
自然人 4	520,000.00			银行跨期放款、尚未办理房屋产权证，无回收风险
合计	262,820,825.82		/	/

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

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
昆明市土地矿产储备办公室		253,505,698.82	2 年以内	95.66
自然人 1		5,859,899.00	1-2 年	2.21
自然人 2		2,200,000.00	1-2 年	0.83
自然人 3		735,228.00	1 年以内	0.28
自然人 4		520,000.00	1 年以内	0.20
合计	/	262,820,825.82	/	99.18

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	3,245,485,907.54	99.95	31,540,783.17	99.49	573,279,866.65	99.85		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
其他单项金额不重大的其他应收款	1,556,915.02	0.05	160,755.11	0.51	851,272.71	0.15	51,385.41	100.00
组合小计	1,556,915.02	0.05	160,755.11	0.51	851,272.71	0.15	51,385.41	100.00
合计	3,247,042,822.56	/	31,701,538.28	/	574,131,139.36	/	51,385.41	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
子公司项目借款	2,509,060,657.54			集团内款项
云南城投同德房地产开发有限公司	404,887,750.00	18,236,120.07	4.50	以收款期限按银行同期贷款利率折现进行减值测试
昆明万科房地产开发有限公司	248,337,500.00	13,304,663.10	5.36	以收款期限按银行同期贷款利率折现进行减值测试
云南同德实业集团有限公司	77,200,000.00			期后已收回

云南山重建设工程 招标咨询有限公司	5,000,000.00			投标保证金, 无 回收风险
云南中产房屋开发 有限公司	1,000,000.00			保证金, 无回收风 险
合计	3,245,485,907.54	31,540,783.17	/	/

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

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

(3) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款 总额的比例(%)
云南城投龙瑞房 地产开发有限责 任公司	子公司	1,125,653,489.89	1 年以内	34.67
昆明市官渡区城 中村改造置业有 限公司	子公司	660,982,413.98	1 年以内	20.36
云南城投同德房 地产开发有限公 司	参股公司	404,887,750.00	1 年以内	12.47
昆明万科房地产 开发有限公司		248,337,500.00	1 年以内	7.65
陕西云投置业有 限公司	子公司	168,077,576.38	2 年以内	5.18
合计	/	2,607,938,730.25	/	

(4) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
云南城投龙瑞房产开 发有限责任公司	子公司	1,125,653,489.89	34.67
昆明市官渡区城中村改 造置业有限公司	子公司	660,982,413.98	20.36
陕西云投置业有限公司	子公司	168,077,576.38	5.18
昆明市盘龙区城中村改 造置业有限公司	子公司	164,862,150.81	5.08
云南城投置地有限公司	子公司	140,147,999.35	4.32
天津市云滨置业投资有 限公司	子公司	80,000,000.00	2.46
云南城投昆明置地有限	子公司	76,569,317.86	2.36

公司			
云南城投铜都置地有限公司	子公司	60,517,709.27	1.86
昆明城海房地产开发有限公司	子公司	19,250,000.00	0.59
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	子公司	13,000,000.00	0.40
云南城投物业服务服务有限公司	子公司	275,864.53	0.01
合计	/	2,509,336,522.07	77.29

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
云南城投置地有限公司	48,276,535.80	48,276,535.80		48,276,535.80			100.00	100.00
云南城投大理置地有限公司	9,686,034.12	9,686,034.12		9,686,034.12			50.00	50.00
云南红河房地产开发有限公司	256,824,550.74	256,824,550.74		256,824,550.74			100.00	100.00
云南城投华商之家投资开发有限公司	40,033,700.00	80,049,002.26	-80,049,002.26				40.00	40.00
云南城投物业服务服务有限公司	3,000,000.00	1,000,000.00	2,000,000.00	3,000,000.00			100.00	100.00
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00			60.00	60.00
昆明市官渡区城中村改	95,000,000.00	95,000,000.00		95,000,000.00			95.00	95.00

造置业有限公司									
云南城投同德房地产开发有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00	-41,000,000.00	10,000,000.00			10.00	10.00	
陕西云投置业有限公司	34,000,000.00	65,000,000.00	-31,000,000.00	34,000,000.00			65.00	65.00	
天津市云滨置业投资公司	56,862,600.00	56,862,600.00		56,862,600.00			100.00	100.00	
云南天祐房地产有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00			51.00	51.00	
昆明城海房地产开发有限公司	38,775,806.88	38,775,806.88		38,775,806.88			52.63	52.63	
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	22,500,000.00		22,500,000.00	22,500,000.00			75.00	75.00	
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	37,000,000.00		37,000,000.00	37,000,000.00			74.00	74.00	

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
云南招商城投房地产有限公司	4,000,000.00		3,970,196.41	3,970,196.41				40.00	40.00
云南中海城投房地产公司	3,500,000.00	3,500,000.00	21,989.73	3,521,989.73				35.00	35.00
云南万科城投房地产公司	4,900,000.00	4,900,000.00	1,078.72	4,901,078.72				49.00	49.00
云南城投华商之家投资开发有限公司	40,033,700.00		79,822,773.48	79,822,773.48				40.00	40.00

4、 营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	164,309,160.43	187,843,851.39
其他业务收入	25,078,775.79	3,465,000.00
营业成本	56,094,831.31	16,867,996.29

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	164,309,160.43	56,094,831.31	187,843,851.39	16,867,996.29
合计	164,309,160.43	56,094,831.31	187,843,851.39	16,867,996.29

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地一级开发	93,348,338.43		160,157,360.39	
房地产	70,960,822.00	56,094,831.31	27,686,491.00	16,867,996.29
合计	164,309,160.43	56,094,831.31	187,843,851.39	16,867,996.29

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
昆明	143,348,338.43	43,449,595.15	160,157,360.39	
大理	20,960,822.00	12,645,236.16	27,686,491.00	16,867,996.29
合计	164,309,160.43	56,094,831.31	187,843,851.39	16,867,996.29

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
昆明市土地矿产储备办公室	93,348,338.43	49.29
曲靖商业银行	50,000,000.00	26.40
陕西云投置业有限公司	12,019,303.00	6.35
云南城投同德房地产开发有限公司	8,586,139.46	4.53
云南天祐房地产有限公司	4,473,333.33	2.36

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-232,963.92	
处置长期股权投资产生的投资收益	193,000,000.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	217,637,500.00	
合计	410,404,536.08	

6、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	342,481,143.65	98,260,638.46
加：资产减值准备	31,260,456.24	623,064.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,272,812.03	380,403.74
无形资产摊销	61,300.74	22,892.76
长期待摊费用摊销	2,768,633.78	206,771.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,351,813.89	578,809.16
投资损失（收益以“-”号填列）	-410,404,536.08	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,822,564.97	2,680,471.55
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	48,250,000.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）	24,564,086.59	19,285,370.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,327,401,728.71	-4,305,545,786.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	736,096,242.10	582,362,432.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,555,522,340.74	-3,601,144,932.09
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	310,854,825.57	1,673,134,310.91
减：现金的期初余额	1,673,134,310.91	75,184,986.30
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,362,279,485.34	1,597,949,324.61

(十五) 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
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,478,531.96	收到的非金融企业的资金占用费
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	217,637,500.00	处置股权及债权收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	547,459.59	罚没收支及捐赠支出
其他符合非经常性损益定义的损益项目	193,000,000.00	转让下属子公司股权
转让城投同德房地产 41% 股权的投资收益	193,000,000.00	
所得税影响额	-105,415,872.89	
少数股东权益影响额（税后）	-375,648.45	
合计	315,871,970.21	

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	10.55	0.5196	0.5196
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.43	0.0209	0.0209

3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 其他应收款较上年末增加的原因主要为本期股权转让项目按转让协议约定尚未到期产生的应收股权及债权款以及其他往来款。

(2) 期末存货余额增加原因为：公司房地产二级开发和城中村改造等项目的推进，开发成本增加导致存货增加。

(3) 本期长期股权投资较上年同期增加的主要原因为：本期合并范围发生变动，不再

纳入合并范围的子公司在长期股权投资中反映。

(4) 长期待摊费用本期增加主要为城投展厅装修费支出。

(5) 营业收入较上期减少的原因主要为公司原二级开发项目在本期处于尾盘销售阶段，尚无新的项目达到财务确认收入的条件，导致本期营业收入较上年同期减少。

(6) 投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加主要为本期股权转让项目取得投资收益以及处置部分子公司股权收回投资所致。

十二、 备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名年度报告全文和摘要原件；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、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财务报表；
- 4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：许雷
云南城投置业股份有限公司
2011 年 4 月 20 日