

**云南城投置业股份有限公司**

**600239**

**2011 年半年度报告**

## 目录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、 董事会报告 .....	7
六、 重要事项 .....	12
七、 财务会计报告（未经审计） .....	23
八、 备查文件目录 .....	107

**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) 公司半年度财务报告未经审计。

(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：保证本半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、中国证券报、证券时报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	13,490,545,947.12	12,031,147,891.35	12.1302
所有者权益(或股东权益)	3,290,067,359.53	3,221,381,436.88	2.1322
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.9956	3.9122	2.1322
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	117,473,546.52	54,463,732.79	115.6913
利润总额	117,534,014.45	53,118,829.51	121.2662
归属于上市公司股东的净利润	91,364,772.45	37,806,346.16	141.6652
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,191,075.41	38,454,498.32	-81.3000
基本每股收益(元)	0.1110	0.0459	141.8300
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.0087	0.0467	-81.3704
稀释每股收益(元)	0.1110	0.0459	141.8300
加权平均净资产收益率(%)	2.7965	1.2710	增加 1.5255 个百分点
经营活动产生的现金流量	-932,987,460.98	-1,430,462,527.52	-34.7772

净额			
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-1.1331	-2.2584	-49.8273

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	60,467.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	109,687,511.63	转让子公司股权产生的投资收益
所得税影响额	-25,567,748.98	
少数股东权益影响额（税后）	-6,533.54	
合计	84,173,697.04	

三、股本变动及股东情况

(一) 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	205,817,113	32.49	0	45,571,088	0	-53,913,488	-8,342,400	197,474,713	23.98
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	
2、国有法人持股	195,481,831	30.86	0	45,571,088	0	-43,578,206	1,992,882	197,474,713	23.98
3、其他内资持股	10,335,282	1.63	0	0	0	-10,335,282	-10,335,282	0	0
其中：境内非国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	10,335,282	1.63	0	0	0	-10,335,282	-10,335,282	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持	0	0	0	0	0	0	0	0	0

股									
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	427,589,951	67.51	0	144,451,032	0	53,913,488	198,364,520	625,954,471	76.02
1、人民币普通股	427,589,951	67.51	0	144,451,032	0	53,913,488	198,364,520	625,954,471	76.02
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	190,022,120	0	0	190,022,120	823,429,184	100

股份变动的批准情况

报告期内，公司股份总数及结构因股改限售流通股上市、2010 年度利润分配方案的实施发生变化。2010 年度利润分配实施完成后，公司总股本由 633,407,064 股变为 823,429,184 股。（具体事宜详见公司于 2011 年 1 月 7 日、2011 年 6 月 7 日在上海证券交易所网站和上海证券报上刊登的临 2011-002 号、临 2011-028 号公告）。

(二) 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				52,377 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	30.86	254,126,381	57,594,559	197,474,713	质押 125,346,000	
郑海若	境内自然人	2.75	22,626,500	5,221,500	0	未知	
云南省小龙潭矿务局	国有法人	1.38	11,372,400	2,624,400	0	未知	
北京鑫天融域投资咨询有限公司	未知	1.16	9,563,271	未知	0	未知	
宋玉亭	境内	0.92	7,553,000	1,743,000	0	未知	

	自然人					
宋志刚	境内 自然人	0.86	7,085,000	1,735,000	0	未知
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	0.85	7,000,000	2,700,000	0	未知
安徽安粮兴业有限公司	未知	0.74	6,058,000	1,398,000	0	未知
中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	未知	0.73	6,000,000	1,090,845	0	未知
芦秋宝	境内 自然人	0.71	5,879,900	1,356,900	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
云南省城市建设投资有限公司	56,651,668	人民币普通股
郑海若	22,626,500	人民币普通股
云南省小龙潭矿务局	11,372,400	人民币普通股
北京鑫天融域投资咨询有限公司	9,563,271	人民币普通股
宋玉亭	7,553,000	人民币普通股
宋志刚	7,085,000	人民币普通股
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	7,000,000	人民币普通股
安徽安粮兴业有限公司	6,058,000	人民币普通股
中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	6,000,000	人民币普通股
芦秋宝	5,879,900	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	197,474,713	2011年11月30日	84,977,503	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、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。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2011 年 1 月 30 日，公司召开了第六届董事会第二次会议，同意顾芳女士辞去公司财务总监的职务，聘任王兴全先生担任公司财务总监。（具体事宜详见公司于 2011 年 2 月 1 日在上海证券交易所网站和上海证券报上刊登的临 2011-003 号公告。）

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、市场形势分析

2011 年上半年，国家对房地产行业延续了去年以来的调控思路，继续从土地、融资、保障房、抑制投资投机性需求等多方面入手，进一步稳定房价。持续的房地产调控政策，导致昆明市房地产市场受到一定影响，但随着国务院批准出台了《国务院关于支持云南省加快建设面向西南开放重要桥头堡的意见》，明确了云南在我国区域发展和对外开放大格局中的特色和应发挥的作用，意味着云南省桥头堡战略正式获得国家支持，从而给云南城市化建设带来了重大机遇。

公司认为：国家持续调控主要着力于稳定商品房价格和限制房地产投机行为，调控政策的实施将在一定程度上对房地产行业造成阶段性影响，但随着云南省桥头堡战略的正式开展，以及国家保障房政策在云南的进一步落实，云南房地产行业将迎来一个新的春天。公司相信，房地产行业长期向好的趋势未发生根本性改变，云南房地产行业在新一轮的政策调控中将面临机遇与挑战并存的局面。

#### 2、2011 年上半年经营管理回顾

报告期内，伴随着国家一系列宏观调控政策的出台，昆明市的“限购令”也应运而生，面对复杂多变的市场形势和新一轮的政策调控，公司顺应市场调整变化，适时把控经营节奏，将原有周期较长、后期投入较大、市场不确定性因素增加的部分项目进行对外转让，以尽快实现现金流回笼，提早实现盈利。截止 2011 年 6 月 30 日，公司总资产 134.9 亿元，较年初



增长了 12.13%；归属于母公司的所有者权益 32.9 亿元，较年初增长了 2.13%；负债总额 96 亿元，较年初增长了 16.13%；归属于母公司的净利润 9,136 万元，较上年同期增加了 141 %。

上半年，公司继续推进现有房地产开发项目，积极拓展新项目。在信贷全面紧缩的环境下，公司积极拓宽融资渠道，融资工作成绩显著，上半年新增融资约为 12 亿元，为公司经营活动的正常开展提供了资金保障。截止 2011 年 6 月 30 日，公司贷款余额约为 71 亿元。2011 年公司计划投资总额 50 亿元，截至 6 月 30 日，上半年投资额约 18 亿元。

#### (1) 公司项目进展情况

A、环湖东路土地一级开发项目，截止 2011 年 6 月 30 日累计完成投资约 62 亿元。环湖东路云南城投段道路全线实现正式通车；环湖东岸干渠截污已实现贯通，并完成了干渠截污收尾及初步验收工作；环湖东路配套拆迁安置用房金海新区项目续建的商业部分约 3.5 万平方米，主体已封顶断水；环湖东路沿线土地一级开发项目三个半岛范围内的部分土地已于 2011 年 7 月 13 日、7 月 18 日、7 月 22 日以拍卖方式公开出让，其中 4 宗土地成交，成交金额共计约 6.7 亿元，其余土地均未成交，公司就该事宜正在与昆明市政府等相关部门进行磋商。

B、继续推进公司现有房地产开发项目。“东骧神骏项目”二期已完成总体工程进度的 65%；“吹箫巷项目”目前处于施工图设计阶段；“大理河赋古道系列项目”、“东川古铜旅游小镇项目”仍处于持续销售过程中。

C、积极推进城中村改造项目，组织实施各城中村项目的前期征地、拆迁等工作。“严家地城中村改造项目”拆迁及场地平整完成约 50%，回迁房建设具备部分开工条件，现正在办理相关手续；“关坡片区城中村改造项目”中的木器厂片区工程桩约完成总量的 80%，关坡村片区回迁安置用房计划年内实现供地；上坝、中坝片区城中村改造征地拆迁项目已取得修建性详细规划指导意见，目前修建性详细规划已通过昆明市规委会审批，回迁安置地块建设拟用地规划方案报规委会审核并通过，截止目前，回迁安置房地块的拆迁工作已完成 98%。

#### (2) 公司基础管理工作

报告期内，公司在积极推进项目拓展的同时，不断加强内部基础管理工作。上半年，公司全面启动战略规划制订和完善工作，聘请了专业的战略咨询机构，结合公司实际情况，量体裁衣，制订符合公司发展的战略规划，明确了公司新的战略定位。另外，公司在原有管理模式的基础上，不断推进精细化、系统化管理，继续加强流程规范化、制度化工作，将业务环节上的管理职责具体化、明晰化，重新梳理《开发流程图》和《管理制度汇编》，再次对制度进行优化和完善，开始拟定《集团管控标准化文件》，建立健全二级公司业务流程和管理制度。

#### 3、公司下半年业务发展规划

展望下半年，国家对房地产行业的宏观调控政策仍将偏紧，公司在认清当前房地产调控的形势下，将严格遵照年初制订的工作目标和计划，不断提高对行业走势的判断能力及应对能力，提升项目整体运作能力，抓住机遇，迎难而上，主要开展以下几项工作：

(1) 密切关注国家宏观经济政策调整变化的新趋势和房地产市场形势变化的新方向，按照公司既定的中长期发展战略目标，着手进入具体实施阶段，确保公司平稳健康发展；

(2) 稳步推进现有项目，根据市场形势做好公司项目的布局与调整，加快现金流的回笼，提高盈利水平；

(3) 积极拓展多元化的融资渠道和融资金种，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) 持续对内部控制体系进行梳理和优化，根据全面性和重要性原则，做好内控管理及内部控制自我评价的准备工作，形成严格的工作督办机制；

(5) 加强人力资源规划和管控能力, 优化人力资源配置, 积极拓宽人才引进渠道, 加强人才引进力度, 充实专业力量, 提高团队业务素质, 打造一支专业化团队。

4、经营中存在的问题及措施

(1)、2011 年下半年, 依然存在宏观调控及政策变化等因素给公司经营带来的影响。

(2)、环湖东路土地一级开发项目投入的资金如不能及时回笼, 对公司的现金流将造成一定的压力;

(3)、城中村改造土地一级开发周期相对较长, 投资较大, 且在开发过程中存在拆迁补偿成本增加、拆迁周期超出预计时间计划等不确定因素, 会导致项目开发成本增加。

为应对上述问题, 公司将密切关注宏观调控下本土及本行业的最新动态, 充分发挥自身优势, 在做好土地及项目储备、房地产开发、城中村改造的同时, 加强对项目的统筹管理, 控制好开发节奏, 进一步增强市场竞争力和抗御风险能力; 根据公司财务状况, 做好前瞻性融资安排, 合理安排现金流, 把控偿债风险, 确保财务安全, 稳健运营, 从而实现公司的平稳快速发展。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

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 (%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产行业	97,128,451.89	35,328,774.68	63.63	-45.22	-55.47	增加 8.37 个百分点
分产品						
房地产	41,279,080.00	32,297,225.28	21.76	-59.55	-57.89	减少 12.43 个百分点
土地一级开发	52,478,182.42			-26.98		
物业服务	3,371,189.47	3,031,549.40	10.07	-0.39	15.18	减少 54.68 个百分点

其中: 报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 47.39 万元。

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	65,208,475.89	-62.04
大理地区	23,309,746.00	1,033.85
东川地区	8,610,230.00	149.42

(三) 公司投资情况

1、 募集资金使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期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	5,026,830.08	1,983,115,347.50	943,550.79	继续投入环湖东路土地一级开发项目
合计	/	1,979,165,000.00	5,026,830.08	1,983,115,347.50	943,550.79	/

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]149 号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，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 2011 年 6 月 30 日，公司已累计使用募集资金 1,983,115,347.50 元（含 4,893,898.29 元的利息收入），募集资金专户的资金余额为 943,550.79 元。

## 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	1,979,883,597.50	否	环湖东路云南城投道路全线实现正式通车；环湖东岸干渠截污已实现贯通，并完成了干渠截污收尾及初步验收工作；环湖东路沿线土地一级开发项目三个半岛范围内的部分土地已于 2011 年 7 月 13 日、7 月 18 日、7 月 22 日以拍卖方式公开出让，其中 4 宗土地成交，成交金额共计约 6.7 亿元，其余土地均未成交，公司就该事项正与政府相关部门进行磋商。			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。	

(1) 截止 2011 年 6 月 30 日, 公司累计使用募集资金 1,983,115,347.50 元。其中: 2009 年使用 1,909,113,332.08 元; 2010 年使用 68,975,185.34 元; 2011 年 1 月-6 月使用 5,026,830.08 元。上述金额中累计支付发行费用 3,231,750.00 元; 支付项目费用 1,979,883,597.50 元, 占募集资金净额的 100.25%。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	截止2010年12月31日 募集资金投入金额	2011年上半年募 集资金投入金额	截止2011年6月30日募集 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	1,420,540,767.51		1,420,540,767.51
其中: 征地补偿金		705,839,640.00		705,839,640.00
征地工作经费		59,000,000.00		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		220,401,513.51		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	5,026,830.08	559,342,829.99
合计	3,235,230,000.00	1,974,856,767.42	5,026,830.08	1,979,883,597.50

(2) 截至 2011 年 6 月 30 日, 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共 1,340,960,632.80 元, 具体情况如下表所示:

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
周边土地一级开发用地整理	901,589,332.80
环湖东路6.15公里道路建设	439,371,300.00
合计	1,340,960,632.80

(3)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)。

经公司第五届董事会第十九次会议、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。

#### (4) 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,公司截止2011年6月30日累计投入开发成本支出6,224,494,543.24元,扣除下拨截污专项资金投入款104,816,918.51元,按5%累计确认保底收益305,983,881.24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,2011年1-6月确认的主营业务收入为52,478,182.42元。扣除相关费用、流转税、企业所得税后,2011年1-6月确认的净利润37,173,471.51元,累计确认的净利润为216,749,612.76元。

截止2011年6月30日公司募集资金累计投入为1,979,883,597.50元,对应的净利润为70,124,534.70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;2010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;2011年1-6月募集资金投入5,026,830.08元,应确认的净利润为177,949.78元;因此公司2011年1-6月投入募集资金的先期实现效益为177,949.78元,累计投入募集资金的先期实现效益为70,124,534.70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。

## 六、重要事项

### (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》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规的要求,结合本公司实际情况,不断完善公司的法人治理结构和内控制度。为了进一步规范董事会秘书的选任、履职、培训和考核工作,充分发挥董事会秘书在公司治理和规范运作方面的作用,经公司第六届董事会第六次会议审议通过,制定了《董事会秘书管理办法》,进一步完善了公司内部管理制度,规范了公司运作。

对照中国证监会颁布的《上市公司治理准则》的有关要求,报告期内,公司法人治理的实际状况与中国证监会有关文件的要求不存在差异,具体内容如下:

#### 1、关于股东与股东大会:

报告期内,公司召开了2010年年度股东大会,公司股东大会的召集、召开及表决等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的有关规定。股东大会充分尊重和維護了所有股东尤其是中小股东的合法權益,并保障所有股东能够切实行使各自的权利。公司股东大会对关联交易严格按照规定程序进行,关联股东回避了关联事项的表决,从而保证了关联交易的公开、公平、公正、合理。

#### 2、关于董事与董事会:

报告期内,公司共召开7次董事会。公司董事会、董事会各专门委员会及独立董事的构成符合法律、法规及《公司章程》的要求,公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制

度亲自出席董事会会议，董事会下设各专门委员会对公司的战略规划、投资立项、财务审计、人事变动、薪酬绩效等事项进行研究并召开相关会议，充分发挥专业作用，通过与会计师事务所及时有效的沟通与协调，很好地发挥了董事会审计委员会在定期报告相关工作中的监督作用。公司董事能够及时了解掌握公司的经营情况及房地产行业的相关信息，并通过实地考察项目和听取公司管理层汇报等多种方式为科学合理决策打下坚实的基础。

### 3、关于控股股东与上市公司：

公司控股股东严格按照相关法律、法规行使权利并承担义务，严格遵守股改承诺及避免同业竞争的承诺。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构均能够独立运作。报告期内，控股股东与公司发生的各项关联交易合法、合规，不存在控股股东非经营性占用公司资金的行为。

### 4、关于监事与监事会：

报告期内，公司召开了 1 次监事会，公司监事会严格执行《公司章程》及《公司监事会议事规则》的有关规定，本着对股东负责的态度，认真地履行自己的职责，定期不定期地对公司的财务情况、关联交易情况以及公司董事和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，有效促进了公司规范运作的进一步发展，做到切实维护好公司及股东的合法权益。

### 5、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》、《公司章程》及监管部门的相关规定，依法履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时、公平地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东均能公平、公正地获得信息。报告期内，公司完成了 30 次临时信息披露和 2 次定期报告披露工作。公司现指定《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸，使所有股东都能平等获得信息。

### 6、关于相关利益者：

公司不断完善投资者关系管理工作，致力于建立健全公开透明、及时有效的投资者沟通渠道。报告期内，公司接待各类投资者到公司现场调研二十余次，向投资者介绍、宣传公司的具体情况，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，相互促进，共同推进了公司的持续、稳定、健康发展。

公司治理是一项长期工作，公司将继续深化法人治理建设，合理调整业务结构，不断提升企业管理水平，形成目标明确、权责清晰、互相制衡、运转有序的公司治理环境，以保证公司的可持续发展。

## (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

1、经公司 2011 年 5 月 18 日召开的股东大会审议通过，公司 2010 年度的利润分配方案为：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 股派发现金红利 0.34 元（含税），共计分配利润 211,577,960.18 元。本次利润分配实施完成后，公司总股本增加至 823,429,184 股。

### 2、实施日期

股权登记日：2011 年 6 月 10 日

除权（除息）日：2011 年 6 月 13 日

新增可流通股份上市流通日：2011 年 6 月 14 日

现金红利发放日：2011 年 6 月 17 日

### 3、实施情况

(1) 公司股东云南省城市建设投资有限公司、云南省小龙潭矿务局的现金红利由公司按照有关规定直接发放，现已全数发放完毕。

(2) 其他流通股东的现金红利，公司委托中国证券登记结算公司上海分公司通过其资金清算系统向股权登记日登记在册并在上海证券交易所各会员单位办理了指定交易的股东派发现金红利,未办理指定交易的股东红利，暂由中国证券登记结算公司上海分公司保管，待办理指定交易后再进行派发。

(3) 送红股的股份，由中国证券登记结算公司上海分公司通过计算机网络，根据股权登记日登记在册的股东持股数，按照比例将所分配股份直接记入公司股东账户。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

根据公司利润分配政策，经公司于 2011 年 5 月 18 日召开的 2010 年年度股东大会审议通过，公司 2010 年年度利润分配方案为：以公司 2010 年 12 月 31 日总股本 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，其中：现金股利 21,535,840.34 元（含税）。上述利润分配方案已实施完毕。

(四) 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)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 济南红河饮料剂经营部	云南城投置业股份有限公司	无	民事诉讼	商标侵权诉讼	10,000,000.00	再审终结，撤销一、二审判决	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 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。	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。
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，原股东已代付 4,500,000.00 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，已支付 4,500,000.00 元，公司将积极督促原股东继续履行。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 资产交易事项

1、 收购资产情况

单位: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	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关联关系
云南鼎云投资集团有限公司	成都鼎云房地产开发有限公司 51% 的股权	2011 年 4 月 30 日	70,380,000.00	-1,511,739.70		否	参照评估价值	是	是	-1.65	



2、 出售资产情况

单位: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出售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	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
北京中安永信投资管理有限公司	天津市云滨置业投资有限公司 100% 的股权	2011 年 6 月 30 日	162,831,139.29	-1,608,973.90	109,687,511.63	否	参照评估价值	是	是	93.32	

(八) 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		427,040.16	12.66	货币		
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		19,000.00	0.56	货币		
北京云南大厦酒店有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	酒店服务	参照市场价格		11,559.00		货币		
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		46,850.18	1.39	货币		
合计				/	/	504,449.34	14.61	/	/	/

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			-144,188,666.65	5,045,683.16
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营公司	72,500,000.00	72,500,000.00	-10,000,000.00	87,657,758.56
昆明未来城开发有限公司	母公司的控股子公司			-5,000,000.00	1,208,232.77
合计		72,500,000.00	72,500,000.00	-159,188,666.65	93,911,674.49

3、 其他重大关联交易

关联担保：

(1) 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 2011 年 6 月 30 日，控股股东为公司的贷款担保余额为 47.62 亿元。

(2) 公司为控股子公司昆明城海房地产开发有限公司的银行贷款提供担保，截至 2011 年 6 月 30 日的贷款担保余额为 4.4 亿元。

(九) 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
云南城投置业股份有限公司	公司本部	购房客户	1,030.84				一般担保	否	否		否	否	
云南红河房地产开发有限公司	全资子公司	购房客户	17,456.14				一般担保	否	否		否	否	
云南城投铜都置地有限公司	控股子公司	购房客户	2,740.51				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	32,627.94				一般担保	否	否		否	否	
成都鼎云房地产开发有限公司	控股子公司	购房客户	67.07				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）							53,922.49						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							53,922.49						
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							17,000.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							44,000.00						
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）							97,922.49						
担保总额占公司净资产的比例（%）							29.76						

### 3、委托理财及委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本期公司无其他重大合同。

(十) 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</p>	<p>报告期内，公司控股股东完全履行上述承诺。</p>

	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。	
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（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>	报告期内，公司控股股东完全履行上述承诺。
资产置换时所作承诺	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。	报告期内，公司控股股东完全履行上述承诺。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	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

(十二) 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

本报告期公司及其董事、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。

(十三) 其他重大事项的说明

1、经公司第六届董事会第三次会议审议通过，公司拟收购深圳市穗丰投资有限公司（下称“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。（具体事宜详见公司于2011年2月19日刊登的临2011-009号公告）。目前，公司正积极与大理州、市政府就“洱海天域项目”重新启动的相关事宜进行协商，公司将根据最终协商结果确定是否继续推进该项目。

2、经公司第六届董事会第五次会议审议通过，公司拟以公开挂牌的方式对外转让公司持有的陕西云投置业有限公司（下称“陕西云投公司”）34%的股权。（具体事宜详见公司于2011年4月7日刊登的临2011-013号公告）。截至目前，公司已经委托有资质的中介机构对陕西云投公司进行了相关审计评估，并已取得云南省国资委《国有资产评估项目备案表》，现正在云南产权交易所办理挂牌转让事宜的相关手续。

3、经公司第六届董事会第五次会议审议通过，公司拟以公开挂牌的方式对外转让公司持有的天津市云滨置业投资有限公司（下称“云滨置业公司”）100%的股权。（具体事宜详见公司于2011年4月7日、2011年6月15日刊登的临2011-013号、2011-029号公告）。截至目前，相关工商变更手续已办理完毕。

4、经公司第六届董事会第五次会议审议通过，公司拟收购云南鼎云投资集团有限公司（下称“云南鼎云”）持有的成都鼎云房地产开发有限公司（下称“成都鼎云”）51%的股权。（具体事宜详见公司于2011年4月7日刊登的临2011-014号公告）。截至目前，相关工商变更手续已办理完毕。

5、经公司第六届董事会第七次会议审议通过，公司与控股股东云南省城市建设投资有限公司（下称“省城投公司”）签订了《西双版纳项目协议》，省城投公司拟将西双版纳避寒山庄投资项目中的商业、住宅开发用地的开发机会优先让给公司。（具体事宜详见公司于2011年5月4日刊登的临2011-023号公告）。截至目前，国有土地使用证正在办理过程中。

(十四) 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
股改限售流通股上市公告	上海证券报 B26 版	2011 年 1 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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 B18 版	2011 年 1 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第二次会议决议公告	上海证券报 43 版	2011 年 2 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司对外投资的公告	上海证券报 43 版	2011 年 2 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司收购股权的公告	上海证券报 43 版	2011 年 2 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
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 43 版	2011 年 2 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于控股股东为公司向银行借款提供	上海证券报 43 版	2011 年 2 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

担保的关联交易公告			
第六届董事会第三次会议决议公告	上海证券报 27 版	2011 年 2 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司收购股权的公告	上海证券报 27 版	2011 年 2 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第四次会议决议公告	上海证券报 B44 版	2011 年 3 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于控股股东为公司向银行借款提供担保的关联交易公告	上海证券报 B44 版	2011 年 3 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第五次会议决议公告	上海证券报 B24 版	2011 年 4 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于转让公司下属子公司股权的公告	上海证券报 B24 版	2011 年 4 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司收购股权的公告	上海证券报 B24 版	2011 年 4 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年度业绩快报	上海证券报 B120 版	2011 年 4 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年年度报告摘要	上海证券报 107、108、109 版	2011 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于向控股股东云南省城市建设投资有限公司借款及申请担保的公告	上海证券报 108 版	2011 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届监事会第二次会议决议公告	上海证券报 108 版	2011 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于召开公司 2010 年年度股东大会的通知	上海证券报 108 版	2011 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第六次会议决议公告	上海证券报 109 版	2011 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
募集资金存放与实际使用情况专项报告	上海证券报 109 版	2011 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2011 年日常关联交易公告	上海证券报 109 版	2011 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2011 年第一季度报告	上海证券报 109 版	2011 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第七次会议决议公告暨 2010 年年度股东大会增加临时提案的	上海证券报 B34 版	2011 年 5 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

补充通知			
关于公司获取土地的关联交易公告	上海证券报 B34 版	2011 年 5 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年年度股东大会决议公告	上海证券报 B26 版	2011 年 5 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第八次会议决议公告	上海证券报 B6 版	2011 年 5 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
公司成立全资子公司暨对外投资的公告	上海证券报 B6 版	2011 年 5 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于控股股东撤回豁免要约收购申请文件的公告	上海证券报 B36 版	2011 年 6 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2010 年度利润分配实施公告	上海证券报 20 版	2011 年 6 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公开挂牌转让子公司天津市云滨置业投资有限公司 100% 股权的进展公告	上海证券报 B22 版	2011 年 6 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
环湖东路沿线土地一级开发项目土地出让的相关公告	上海证券报 B16 版	2011 年 6 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 七、财务会计报告（未经审计）

### （一）财务报表

#### 合并资产负债表

2011 年 6 月 30 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,597,132,901.81	1,721,926,744.18
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		80,671,456.66	277,808,169.35
预付款项		728,859,611.88	515,449,099.40
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		904,631,414.74	833,367,337.51
买入返售金融资产			
存货		3,771,788,026.82	2,736,847,986.48
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		6,224,494,543.24	5,774,283,763.40
流动资产合计		13,307,577,955.15	11,859,683,100.32
<b>非流动资产：</b>			
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		101,980,773.72	102,216,038.34
投资性房地产			
固定资产		26,119,478.40	22,387,801.13
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		1,213,886.13	1,269,068.25
开发支出			
商誉		5,613,543.68	915,527.85
长期待摊费用		16,477,713.20	18,248,369.45
递延所得税资产		31,562,596.84	26,427,986.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		182,967,991.97	171,464,791.03
资产总计		13,490,545,947.12	12,031,147,891.35
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		819,822,785.86	721,013,643.33
预收款项		130,661,965.38	27,653,396.68
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			

应付职工薪酬		1,749,948.45	1,976,459.52
应交税费		125,634,109.72	220,487,743.51
应付利息		23,447,078.35	18,106,676.14
应付股利		6,646,382.25	
其他应付款		1,166,980,625.04	816,859,705.04
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		2,864,500,000.00	1,227,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,139,442,895.05	3,033,097,624.22
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,233,100,000.00	5,020,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		125,800,000.00	125,800,000.00
预计负债			
递延所得税负债		97,506,228.89	84,460,712.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,456,406,228.89	5,230,260,712.46
负债合计		9,595,849,123.94	8,263,358,336.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		823,429,184.00	633,407,064.00
资本公积		2,002,984,891.71	2,004,127,901.36
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		71,436,726.28	71,436,726.28
一般风险准备			
未分配利润		392,216,557.54	512,409,745.24
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,290,067,359.53	3,221,381,436.88
少数股东权益		604,629,463.65	546,408,117.79
所有者权益合计		3,894,696,823.18	3,767,789,554.67
负债和所有者权益总计		13,490,545,947.12	12,031,147,891.35

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

2011 年 6 月 30 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		503,224,566.17	310,854,825.57
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		68,230,985.08	264,718,200.66
预付款项		21,921,548.86	44,387,437.56
应收利息		6,891,944.44	6,891,944.44
应收股利			
其他应收款		4,222,054,437.90	3,215,341,284.28
存货		255,313,876.47	274,593,982.82
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		6,224,494,543.24	5,774,283,763.40
流动资产合计		11,302,131,902.16	9,891,071,438.73
<b>非流动资产:</b>			
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		1,072,688,561.75	964,141,565.88
投资性房地产			
固定资产		15,399,081.27	14,287,796.06
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		936,756.56	1,027,783.18
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		14,634,592.61	16,186,010.58
递延所得税资产		8,064,718.28	8,005,902.12
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,111,723,710.47	1,003,649,057.82
资产总计		12,413,855,612.63	10,894,720,496.55
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			

应付票据			
应付账款		651,634,624.12	644,404,103.15
预收款项		34,678,243.00	12,177,416.00
应付职工薪酬		328,996.75	306,498.01
应交税费		114,480,089.15	136,812,749.70
应付利息			4,849,008.14
应付股利		6,646,382.25	
其他应付款		1,661,842,318.22	950,257,864.98
一年内到期的非流动 负债		2,863,500,000.00	1,185,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,333,110,653.49	2,933,807,639.98
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,794,100,000.00	4,750,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		125,800,000.00	125,800,000.00
预计负债			
递延所得税负债		48,250,000.00	48,250,000.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,968,150,000.00	4,924,050,000.00
负债合计		9,301,260,653.49	7,857,857,639.98
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		823,429,184.00	633,407,064.00
资本公积		2,005,112,683.02	2,006,347,822.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		71,436,726.28	71,436,726.28
一般风险准备			
未分配利润		212,616,365.84	325,671,243.76
所有者权益（或股东权益） 合计		3,112,594,959.14	3,036,862,856.57
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		12,413,855,612.63	10,894,720,496.55

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  
2011 年 1—6 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		97,128,451.89	177,738,748.53
其中：营业收入		97,128,451.89	177,738,748.53
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		89,107,152.38	123,724,597.48
其中：营业成本		35,328,774.68	79,331,731.71
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		6,887,168.03	10,923,121.22
销售费用		7,285,878.92	11,097,624.91
管理费用		38,285,364.39	26,865,749.68
财务费用		1,326,504.52	-4,493,630.04
资产减值损失		-6,538.16	
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）		109,452,247.01	449,581.74
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）		117,473,546.52	54,463,732.79
加：营业外收入		297,143.26	283,592.23
减：营业外支出		236,675.33	1,628,495.51
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		117,534,014.45	53,118,829.51
减：所得税费用		30,606,786.39	16,108,170.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		86,927,228.06	37,010,659.39
归属于母公司所有者的净利润		91,364,772.45	37,806,346.16
少数股东损益		-4,437,544.39	-795,686.77
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1110	0.0459

(二) 稀释每股收益		0.1110	0.0459
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  
2011 年 1—6 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		78,635,112.46	76,490,233.44
减：营业成本		19,095,543.01	924,011.88
营业税金及附加		4,984,026.28	4,227,960.07
销售费用		1,482,334.77	4,171,030.50
管理费用		24,097,410.96	16,811,713.45
财务费用		2,985,471.58	-643,282.08
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		105,733,274.67	
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）		131,723,600.53	50,998,799.62
加：营业外收入		196,725.59	12,984.85
减：营业外支出		100,000.00	112,143.51
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		131,820,326.12	50,899,640.96
减：所得税费用		33,317,243.90	12,834,860.88
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		98,503,082.22	38,064,780.08
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

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  
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		341,734,139.99	173,100,999.67
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		204,460,016.08	1,845,456,464.23
经营活动现金流入小计		546,194,156.07	2,018,557,463.90
购买商品、接受劳务支付的现金		1,180,359,927.93	1,830,222,047.26
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		28,413,822.25	16,048,479.00
支付的各项税费		158,618,935.45	78,828,765.75
支付其他与经营活动有关的现金		111,788,931.42	1,523,920,699.41
经营活动现金流出小计		1,479,181,617.05	3,449,019,991.42
经营活动产生的现金流量净额		-932,987,460.98	-1,430,462,527.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			30,867,500.00
取得投资收益收到的现金		77,200,000.00	
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		152,836,617.49	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		230,036,617.49	30,867,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,530,838.20	9,425,192.83
投资支付的现金		77,000,000.00	26,787,903.44
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		58,028,444.10	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		138,559,282.30	36,213,096.27
投资活动产生的现金流量净额		91,477,335.19	-5,345,596.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			7,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,197,600,000.00	1,150,000,000.00
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		1,197,600,000.00	1,157,500,000.00
偿还债务支付的现金		272,368,000.00	840,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		196,678,883.80	141,718,193.48
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		11,836,832.78	205,000.00
筹资活动现金流出小计		480,883,716.58	981,923,193.48
筹资活动产生的现金流量净额		716,716,283.42	175,576,806.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-124,793,842.37	-1,260,231,317.27
加：期初现金及现金等价物余额		1,721,926,744.18	2,660,633,775.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,597,132,901.81	1,400,402,457.82

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  
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		294,776,020.00	6,173,842.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		336,084,755.07	2,707,059,886.90
经营活动现金流入小计		630,860,775.07	2,713,233,729.88
购买商品、接受劳务支付的现金		316,128,909.17	819,232,857.96
支付给职工以及为职工支付的现金		15,099,808.19	6,551,524.15
支付的各项税费		83,695,961.34	32,457,978.14
支付其他与经营活动有关的现金		619,931,339.72	3,097,866,636.36
经营活动现金流出小计		1,034,856,018.42	3,956,108,996.61
经营活动产生的现金流量净额		-403,995,243.35	-1,242,875,266.73
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,097,274,656.89	30,867,500.00
取得投资收益收到的现金		77,200,000.00	
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		152,836,617.49	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,327,311,274.38	30,867,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,295,921.20	7,341,827.91
投资支付的现金		1,258,866,555.90	47,887,903.44
取得子公司及其他营		58,028,444.10	

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		1,319,190,921.20	55,229,731.35
投资活动产生的现金流量净额		8,120,353.18	-24,362,231.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,027,600,000.00	1,150,000,000.00
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		1,027,600,000.00	1,150,000,000.00
偿还债务支付的现金		249,200,000.00	775,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		182,318,896.45	139,244,093.48
支付其他与筹资活动有关的现金		7,836,472.78	205,000.00
筹资活动现金流出小计		439,355,369.23	914,449,093.48
筹资活动产生的现金流量净额		588,244,630.77	235,550,906.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		192,369,740.60	-1,031,686,591.56
加：期初现金及现金等价物余额		310,854,825.57	1,673,134,310.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		503,224,566.17	641,447,719.35

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

2011 年 1—6 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	2,004,127,901.36			71,436,726.28		512,409,745.24		546,408,117.79	3,767,789,554.67
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	2,004,127,901.36			71,436,726.28		512,409,745.24		546,408,117.79	3,767,789,554.67
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	190,022,120.00	-1,143,009.65					-120,193,187.70		58,221,345.86	126,907,268.51
(一)净利润							91,364,772.45		-4,437,544.39	86,927,228.06

(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计						91,364,772.45		-4,437,544.39	86,927,228.06	
(三)所有者投入和减少资本		-1,143,009.65						62,658,890.25	61,515,880.60	
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		-1,143,009.65						62,658,890.25	61,515,880.60	
(四)利润分配	190,022,120.00					-211,557,960.15			-21,535,840.15	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	190,022,120.00					-211,557,960.15			-21,535,840.15	
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	823,429,184.00	2,002,984,891.71			71,436,726.28		392,216,557.54		604,629,463.65	3,894,696,823.18

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	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）							-25,534,360.24		37,254,731.51	11,720,371.27
（一）净利润							37,806,346.16		-795,686.77	37,010,659.39
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							37,806,346.16		-795,686.77	37,010,659.39



(三) 所有者投入和减少资本									38,050,418.28	38,050,418.28
1. 所有者投入资本									38,500,000.00	38,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-449,581.72	-449,581.72
(四) 利润分配									-63,340,706.40	-63,340,706.40
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-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	2,003,678,319.62			37,188,611.91		255,784,089.76		635,877,746.57	3,565,935,831.86

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	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	633,407,064.00	2,006,347,822.53			71,436,726.28		325,671,243.76	3,036,862,856.57
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			71,436,726.28		325,671,243.76	3,036,862,856.57
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	190,022,120.00	-1,235,139.51					-113,054,877.92	75,732,102.57
(一)净利润							98,503,082.22	98,503,082.22
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							98,503,082.22	98,503,082.22
(三)所有者投入和减少资本		-1,235,139.51						-1,235,139.51

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		-1,235,139.51						-1,235,139.51
(四) 利润分配	190,022,120.00						-211,557,960.14	-21,535,840.14
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	190,022,120.00						-211,557,960.14	-21,535,840.14
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	823,429,184.00	2,005,112,683.02			71,436,726.28		212,616,365.84	3,112,594,959.14

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	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)							-25,275,926.32	-25,275,926.32
(一) 净利润							38,064,780.08	38,064,780.08
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							38,064,780.08	38,064,780.08

(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							-63,340,706.40	-63,340,706.40
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-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			37,188,611.91		55,502,994.56	2,732,446,493.00

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

## (二) 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。

2011 年 5 月 18 日公司股东会通过 2010 年度利润分配方案,以原股本 633,407,064.00 为基数,向全体股东每 10 股送 3 股,本次分配实施完成后公司总股本为 823,429,184.00 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 30.86%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、内控管理部、党群工作部等,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。

## (三) 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、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

6、 合并财务报表的编制方法：

(1) 1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指能够决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从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。

#### 7、 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。

#### 8、 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。

#### 9、 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。

10、 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

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

11、 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

12、 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。

## 13、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。

14、 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。

15、 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。

16、 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。

## 17、 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。

## 18、 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。



#### 19、 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。

#### 20、 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权和实际控制权；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。

#### 21、 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。

22、 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。

23、 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和经营租赁。

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。

24、 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

25、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 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[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。

(五) 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	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	7,170.49		
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	9,500.00		95.00	95.00	是	499.80		
陕西云投置业有限公司	控股子公司	陕西咸阳	房地产开发	10,000.00	房地产开发、销售	3,400.00		34.00	34.00	是	6,175.31		
云南城投铜都置地有限公司	控股子公司的控股子公司	云南昆明	房地产开发	1,000.00	房地产开发、销售	1,150.00		75.00	75.00	是	179.84		
云南城投龙	控股子	云南	房地	3,000.00	房地	2,250.00		75.00	75.00	是	749.89		

瑞房地产开发有限责任公司	公司	昆明	产开发		产开发、销售								
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	控股子公司	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		
西双版纳云城置业有限公司	全资子公司	云南西双版纳	房地产开发	2,000.00	房地产开发、销售	2,000.00		100.00	100.00	是			

(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
昆明城海房地产开发有限公司	控股子公司	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	3,068.54		

(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	1,301.78		
云南红河房地产开发有限公司	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			
云南南亚汽车商城有限公司	控股子公司的控股子公司	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			
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	29,897.69		
成都鼎云房地产开发有限公司	控股子公司	四川成都	房地产开发	10,000.00	房地产开发、销售	7,038.00		51.00	51.00	是	6,120.64		

2、合并范围发生变更的说明

(1) 本期公司投资设立了西双版纳云城置业有限公司，该公司注册资本 2,000.00 万元人民币，公司持有其 100%的股权，本期新增纳入合并范围。

(2) 本期公司出资 7,038.00 万元，收购成都鼎云房地产开发有限公司 51%的股权，并对该公司实施了控制，故本期新增纳入合并范围。

(3) 本期公司出让全资子公司天津市云滨置业投资有限公司 100%的股权，交易手续已完成，故本期不再将其纳入合并范围。

(4) 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；公司持有陕西云投置业有限公司 34%的股权，但在其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
西双版纳云城置业有限公司	2,000.00	0.00
成都鼎云房地产开发有限公司	12,491.11	-296.42

(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
天津市云滨置业投资有限公司	5,382.10	-160.90

4、 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
成都鼎云房地产开发有限公司	5,163,604.02	按出资额扣除合并日享有被合并企业净资产公允价值的份额后的差额确认为商誉

(六) 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：	779,712.95	320,844.77
人民币	779,712.95	320,844.77
银行存款：	1,596,353,188.86	1,721,605,899.41
人民币	1,596,353,188.86	1,721,605,899.41
合计	1,597,132,901.81	1,721,926,744.18

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	74,580,897.49	88.59	1,486,785.55	42.27	271,363,552.37	96.46	1,486,785.55	42.27
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	9,607,839.90	11.41	2,030,495.18	57.73	9,961,897.71	3.54	2,030,495.18	57.73
组合小计	9,607,839.90	11.41	2,030,495.18		9,961,897.71	3.54	2,030,495.18	57.73
合计	84,188,737.39	/	3,517,280.73	/	281,325,450.08	/	3,517,280.73	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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	52,983,881.24		0.00	由昆明市财政局提供担保
房地产销售类客户	20,110,230.7		0.00	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	74,580,897.49	1,486,785.55	/	/

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
昆明市土地矿产储备办公室	按合同约定收回应收款项			253,000,000.00	

(3) 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。

(4) 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		52,983,881.24	1 年以内	62.93
购房客户 1		5,980,000.00	1 年以内	7.10
购房客户 2		5,859,899.00	2-3 年	6.96
购房客户 3		1,527,180.00	1 年以内	1.81
昆明市五华区绿化处		1,486,785.55	2-3 年	1.78
合计	/	67,837,745.79	/	80.58

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提坏账准备的	940,496,726.88	99.25	42,463,421.31	98.77	871,348,793.16	99.42	42,463,421.31	98.61



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	6,999,853.51	0.74	401,744.34	0.93	4,952,504.39	0.57	470,538.73	1.09
组合 小计	6,999,853.51	0.74	401,744.34		4,952,504.39	0.57	470,538.73	1.09
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	127,725.86	0.01	127,725.86	0.30
合计	947,624,306.25	/	42,992,891.51	/	876,429,023.41	/	43,061,685.90	/

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	100,000,000.00			项目暂付款，最终转为项目成本，故不对其计提减值准备
深圳穗丰投资有	77,000,000.00			股权收购定金，

限公司				最终转为投资款,故不对其计提减值准备
云南城投华商之家投资开发有限公司	72,500,000.00			暂借款,预计不减值
盘龙北部山水新城规划建设指挥部	21,311,843.74			暂借款,预计不减值
昆明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
昆明市东川区住房和城乡建设委员会	2,153,800.00			项目暂付款,最终转为项目成本,故不对其计提减值准备
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
云南丰邦房地产开发有限公司	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
昆明市勤利电子有限公司	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
昆明市官渡区加快推进城中村改造办公室	1,000,000.00			政府暂借款,无回收风险
昆明市供电局	831,600.00			电费保证金,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
香格里拉云建天逸置业发展有限责任公司	673,986.07	673,986.07	100.00	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
自然人 A	551,595.00			业务暂借款, 无回收风险
合计	940,496,726.88	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
自然人 B	127,725.86	127,725.86	100	账龄较长, 未得到对方确认
合计	127,725.86	127,725.86	/	/

(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	42.73
昆明万科房地产开发有限公司		248,337,500.00	1 年以内	26.21
昆明市盘龙区建设投资有限公司		100,000,000.00	1-2 年	10.55
深圳市穗丰投资有限公司		77,000,000.00	1 年以内	8.13
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业	72,500,000.00	1 年以内	7.65
合计	/	902,725,250.00	/	95.27

(4) 应收关联方款项

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 (%)
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业	72,500,000.00	7.65
合计	/	72,500,000.00	7.65

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	268,150,368.42	36.79	440,553,045.17	85.47
1 至 2 年	403,600,520.75	55.37	74,896,054.23	14.53
2 至 3 年	57,108,722.71	7.84		
合计	728,859,611.88	100.00	515,449,099.40	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
西双版纳国土资源局		235,000,000.00	1 年以内	未取得土地证
昆明市土地矿产储备办公室		214,090,350.00	1 至 2 年	未取得土地证
宝盛拆迁公司		86,800,000.00	1 至 2 年	未结算预付拆迁款
昆明市官渡区国有资产监督管理局办公室		50,000,000.00	1 至 2 年	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	2 至 3 年	预付城中村改造工程款
合计	/	625,890,350.00	/	/

(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	33,208,452.47		33,208,452.47	48,103,794.59		48,103,794.59
在产品	3,570,900,576.09	305,768.00	3,570,594,808.09	2,512,795,027.39	305,768.00	2,512,489,259.39
库存商品	200,455,896.29	32,497,845.49	167,958,050.80	209,115,265.54	32,866,438.04	176,248,827.50

低值易耗品	26,715.46		26,715.46	6,105.00		6,105.00
合计	3,804,591,640.31	32,803,613.49	3,771,788,026.82	2,770,020,192.52	33,172,206.04	2,736,847,986.48

(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	
在产品	305,768.00				305,768.00
库存商品	32,866,438.04			368,592.55	32,497,845.49
低值易耗品					
合计	33,172,206.04			368,592.55	32,803,613.49

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 246,121,043.50 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	6,224,494,543.24	5,774,283,763.40
合计	6,224,494,543.24	5,774,283,763.40

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。公司已将 4793 亩的可出让土地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。公司分别于 2009、2010 年度、2011 年 1-6 月份确认了 5% 的保底收益合计 305,983,881.24 元，至 2011 年 6 月 30 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	41,884.89	21,718.03	20,166.86	0	-77.00
二、联营企业							
云南中海城投房地产有限公司	35.00	35.00	1,013.52	0	1,013.52	0	7.24
云南万科城投房地产有限公司	49.00	49.00	1,010.82	0.92	1,009.89	0	9.67
云南招商城投房地产有限公司	40.00	40.00	1,038.15	45.6	992.55	0	

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	3,521,989.73	25,336.05	3,547,325.78		35.00	35.00
云南万科城投房地产有限公司	4,900,000.00	4,901,078.72	47,402.95	4,948,481.67		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	-308,003.62	79,514,769.86		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：	31,130,598.81	6,478,065.67		686,240.24	36,922,424.24
其中：房屋及建筑物	13,802,864.71				13,802,864.71
机器设备					
运输工具	10,708,090.02	5,260,397.50		548,498.24	15,419,989.28
办公设备	6,619,644.08	1,217,668.17		137,742.00	7,699,570.25
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	8,742,797.68		2,304,889.49	244,741.33	10,802,945.84
其中：房屋及建筑物	1,680,280.17		375,711.60		2,055,991.77
机器设备					
运输工具	4,688,742.13		1,175,446.35	198,659.45	5,665,529.03
办公设备	2,373,775.38		753,731.54	46,081.88	3,081,425.04
三、固定资产账面净值合计	22,387,801.13	/		/	26,119,478.40
其中：房屋及建筑物	12,122,584.54	/		/	11,746,872.94
机器设备		/		/	
运输工具	6,019,347.89	/		/	9,754,460.25
办公设备	4,245,868.70	/		/	4,618,145.21
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
五、固定资产账面价值合计	22,387,801.13	/		/	26,119,478.40
其中：房屋及建筑物	12,122,584.54	/		/	11,746,872.94
机器设备		/		/	
运输工具	6,019,347.89	/		/	9,754,460.25
办公设备	4,245,868.70	/		/	4,618,145.21

本期折旧额：2,304,889.49 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0.00 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	1,527,989.34	105,380.00		1,633,369.34
计算机软件	1,527,989.34	105,380.00		1,633,369.34
二、累计摊销合计	258,921.09	160,562.12		419,483.21
计算机软件	258,921.09	160,562.12		419,483.21
三、无形资产账面净值合计	1,269,068.25	-55,182.12		1,213,886.13
计算机软件	1,269,068.25	-55,182.12		1,213,886.13
四、减值准备合计				
计算机软件				
五、无形资产账面价值合计	1,269,068.25	-55,182.12		1,213,886.13
计算机软件	1,269,068.25	-55,182.12		1,213,886.13

本期摊销额：160,562.12 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	0.00	
成都鼎云房地产开发有限公司		5,163,604.02		5,163,604.02	
合计	915,527.85	5,163,604.02	465,588.19	5,613,543.68	

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
办公室装修费	2,023,649.95	95,413.55	196,549.29		1,922,514.21
房屋租赁费	91,915.00	377,800.00	225,749.00		243,966.00
软件系统实施费用	206,200.00	47,200.00	87,500.01		165,899.99
城投展厅装修费	15,529,500.00		1,827,000.00		13,702,500.00

营销中心客户关系系统		100,500.00			100,500.00
城投大厦广告牌改造费	374,030.50		31,697.50		342,333.00
其他费用	23,074.00		23,074.00		0.00
合计	18,248,369.45	620,913.55	2,391,569.80		16,477,713.20

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	16,960,442.34	17,067,404.54
可抵扣亏损	9,156,765.68	5,473,304.82
内部交易未实现利润	5,379,121.76	3,879,825.75
投资损失	66,267.06	7,450.9
小计	31,562,596.84	26,427,986.01
递延所得税负债：		
非同一控制下的企业合并形成	49,256,228.89	36,210,712.46
应纳税暂时性差异	48,250,000.00	48,250,000.00
小计	97,506,228.89	84,460,712.46

(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	7,832,889.65
可抵扣亏损	12,434,992.15	12,078,455.03
合计	20,267,881.80	19,911,344.68

(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	1,770,769.19	
2015	1,062,135.80	1,062,135.80	
2016	501,218.98		
合计	12,579,674.01	12,078,455.03	/

(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	197,024,915.56
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	390,024,915.56
可抵扣差异项目：	
坏账准备-应收账款	3,517,280.73
坏账准备-其他应收款	42,992,891.51
存货跌价准备	32,803,613.49
未实现的内部交易利润	21,516,487.04
税前可弥补亏损	12,839,962.28
投资损失	265,068.24
小计	113,935,303.29

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	46,578,966.63		6,538.16	62,256.23	46,510,172.24
二、存货跌价准备	33,172,206.04			368,592.55	32,803,613.49
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	79,751,172.67		6,538.16	430,848.78	79,313,785.73

注：本期公司转让全资子公司天津市云滨置业投资有限公司 100% 的股权，自 2011 年 6 月起，该公司不再纳入合并报表的合并范围，故天津市云滨置业投资有限公司计提的坏账准备 62,256.23 元，予以转出。本期公司控股子公司云南天祐房地产有限公司销售上年度结存房产，相应的存货中的跌价准备 368,592.55 元予以转销。

15、 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	131,915,037.51	583,658,979.23
1-2 年	568,061,370.27	126,525,638.71
2-3 年	109,017,352.69	8,779,159.93
3 年以上	10,829,025.39	2,049,865.46
合计	819,822,785.86	721,013,643.33

(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。

16、 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	119,645,408.13	17,122,651.89
1-2 年	7,922,157.25	10,530,744.79
2-3 年	3,094,400.00	
3 年以上		
合计	130,661,965.38	27,653,396.68

(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

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	275,508.00	128,514.42
合计	275,508.00	128,514.42

17、 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	617,450.80	25,054,634.92	25,435,553.42	236,532.30
二、职工福利费		1,388,038.94	1,388,038.94	0.00
三、社会保险费	176,802.41	2,222,959.46	2,110,147.64	289,614.23
四、住房公积金	-608.44	1,695,959.34	1,585,762.00	109,588.90
五、辞退福利				
六、其他		187,404.2	180,225.7	7,178.50
七、工会经费和职工教育经费	1,182,814.75	749,794.65	825,574.88	1,107,034.52
合计	1,976,459.52	31,298,791.51	31,525,302.58	1,749,948.45

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,107,034.52 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

18、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	16,101,013.52	22,205,890.97
企业所得税	33,805,893.95	142,101,404.21
个人所得税	15,522,396.93	4,818,203.21
城市维护建设税	1,142,059.61	1,547,608.10
土地增值税	5,551,963.43	7,485,686.69
教育费附加及地方教育附加费	732,629.28	674,063.47
印花税	253,289.51	598,371.34
房产税	46,184.75	325,091.70
土地使用税	902,572.85	1,718,512.94
契税	0.00	0.00
耕地占用税	21,995,703.75	21,995,703.75
代扣工程税金	29,625,773.68	17,017,207.13
价格调控基金	-45,371.54	
合计	125,634,109.72	220,487,743.51

19、 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
企业借款利息	23,447,078.35	13,257,668.00
合计	23,447,078.35	18,106,676.14

20、 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
云南省城市建设投资有限公司	6,646,382.25		
合计	6,646,382.25		/

根据公司 2011 年 6 月 7 日对外公告的《云南城投置业股份有限公司 2010 年度利润分配实施公告》，本次现金红利的发放日为 2011 年 6 月 13 日，公司股东云南省城市建设投资有限公司及云南省小龙潭矿务局的现金红利由公司按照有关规定直接发放。其他流通股东的现金红利，由公司委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司通过其资金结算系统，向股权登记日登记在册并在上海证券交易所各会员单位办理了指定交易的股东派发。

截止本报告期末，委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司发放的红利款，已汇至结算公司指定账户，由结算公司在红利发放日进行发放；云南省小龙潭矿务局及公司控股股东云南省城市建设投资有限公司的现金红利，公司已汇至其指定账户。

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	488,584,161.18	260,032,750.98
1-2 年	297,478,483.14	484,145,507.95
2-3 年	374,204,482.47	69,396,127.79
3 年以上	6,713,498.25	3,285,318.32
合计	1,166,980,625.04	816,859,705.04

(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	5,045,683.16	147,378,099.81
合计	5,045,683.16	147,378,099.81

(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
云南澜沧江实业有限公司	200,000,000.00	1 年以内	项目借款
彬县煤炭有限责任公司	167,000,000.00	1-2 年	项目借款
云南鼎云投资集团有限公司	146,610,000.00	1 年以内	项目借款
华能澜沧江水电有限公司	100,000,000.00	1 年以内	项目借款
云南城投华商之家投资开发有限公司	87,657,758.56	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	2-3 年	履约保证金
中天建设集团有限公司	75,867,701.40	2-3 年	履约保证金
贵州建工集团总公司	65,197,693.94	2-3 年	履约保证金
昆明市市政工程（集团）有限公司	60,693,304.10	2-3 年	履约保证金
云南建工市政建设有限公司	24,474,747.20	2-3 年	履约保证金
呈贡滇管局	8,000,000.00	2-3 年	暂借款
成都市市政工程(集团)有限责任公司	6,378,146.89	2-3 年	履约保证金
云南省城市建设投资有限公司	5,045,683.16	1 年以内	借款
云南银监局	4,487,503.02	2-3 年	代收代付款
合计	1,029,241,150.28		

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	2,864,500,000.00	1,227,000,000.00
合计	2,864,500,000.00	1,227,000,000.00

(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	335,000,000.00	185,000,000.00
抵押借款		42,000,000.00
保证借款	2,269,500,000.00	1,000,000,000.00
信用借款	260,000,000.00	
合计	2,864,500,000.00	1,227,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：万元 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	期初数
					本币金额	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	5.4000	180,000.00	80,000.00

中国银行云南省分行	2009年6月22日	2014年6月22日	人民币	5.4720	33,000.00	18,000.00
富滇银行总行营业部	2010年4月26日	2012年4月25日	人民币	5.6700	26,000.00	
中国银行盘龙支行	2010年4月9日	2013年4月8日	人民币	5.4000	22,410.00	
招商银行昆明市分行	2009年11月12日	2011年11月12日	人民币	5.4000	20,000.00	20,000.00
工商银行西市区支行	2009年3月31日	2011年3月31日	人民币	5.4000		4,200.00
农业银行盘龙支行	2009年6月25日	2015年6月29日	人民币	5.6430		500.00
合计	/	/	/	/	281,410.00	122,700.00

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	1,205,000,000.00	1,360,000,000.00
保证借款	3,028,100,000.00	3,400,000,000.00
信用借款		260,000,000.00
合计	4,233,100,000.00	5,020,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：万元 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	期初数
					本币金额	本币金额
中国银行云南省分行	2009年6月22日	2014年6月22日	人民币	5.4720	72,000.00	87,000.00
中国银行盘龙支行	2010年11月18日	2013年12月21日	人民币	5.6000	65,000.00	65,000.00
中国银行盘龙支行	2010年4月9日	2013年4月8日	人民币	5.4000	60,590.00	83,000.00
农业银行盘龙行	2009年6月25日	2015年6月29日	人民币	5.6430	48,500.00	49,000.00
中信银行北辰支行	2011年5月16日	2013年12月24日	人民币	9.8000	30,000.00	
兴业银行云南省分行	2009年3月16日	2012年3月16日	人民币	5.4000		100,000.00
合计	/	/	/	/	276,090.00	384,000.00



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	/

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		190,022,120			190,022,120	823,429,184.00

根据公司 2011 年 6 月 7 日对外公告的《云南城投置业股份有限公司 2010 年度利润分配实施公告》，以 633,407,064 股为基数，向全体股东每 10 股送 3 股，本次分配实施后总股本为 823,429,184 股，增加 190,022,120 股。

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）	2,001,587,613.77		1,143,009.65	2,000,444,604.12
其他资本公积	2,540,287.59			2,540,287.59
合计	2,004,127,901.36		1,143,009.65	2,002,984,891.71

根据 2011 年 6 月 15 日公司对外公告的《云南城投置业股份有限公司关于公开挂牌转让子公司天津市云滨置业投资有限公司 100% 股权的进展公告》，公司将全资子公司天津市云滨置业投资有限公司 100% 股权转让给北京中安永信投资管理有限公司，现交易已完成，故天津市云滨置业投资有限公司本期不再纳入合并范围，原天津市云滨置业投资有限公司因合并产生的资本公积 1,143,009.63 元予以转出。

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	54,046,976.60			54,046,976.60
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
合计	71,436,726.28			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	512,409,745.24	/

调整后 年初未分配利润	512,409,745.24	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	91,364,772.45	/
应付普通股股利	211,557,960.15	
期末未分配利润	392,216,557.54	/

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	97,128,451.89	177,311,588.53
其他业务收入		427,160.00
营业成本	35,328,774.68	79,331,731.71

(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	97,128,451.89	35,328,774.68	177,311,588.53	79,331,731.71
合计	97,128,451.89	35,328,774.68	177,311,588.53	79,331,731.71

(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	41,279,080.00	32,297,225.28	102,057,685.35	76,699,688.04
土地一级开发	52,478,182.42		71,869,427.44	
物业服务	3,371,189.47	3,031,549.40	3,384,475.74	2,632,043.67
合计	97,128,451.89	35,328,774.68	177,311,588.53	79,331,731.71

(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	65,208,475.89	9,928,987.84	171,803,744.53	75,620,814.39
大理地区	23,309,746.00	19,095,543.01	2,055,806.00	924,011.88
东川地区	8,610,230.00	6,304,243.83	3,452,038.00	2,786,905.44
合计	97,128,451.89	35,328,774.68	177,311,588.53	79,331,731.71

(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	52,478,182.42	54.03
购房客户 1	10,353,510.00	10.66
购房客户 2	4,407,180.00	4.54
购房客户 3	3,380,504.00	3.48
购房客户 4	2,728,416.00	2.81
合计	73,347,792.42	75.52

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	5,177,138.63	9,140,626.61	营业收入
城市维护建设税	362,376.33	639,813.12	应纳流转税
教育费附加	182,087.53	274,419.19	
土地增值税	1,165,565.54	868,262.30	
合计	6,887,168.03	10,923,121.22	/

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	1,040,162.90	1,264,368.13
社会保险费	37,982.22	16,321.33
住房公积金	18,783.00	7,860.00
折旧费	35,731.26	387,573.83
差旅费	142,493.00	281,631.28
销售佣金	1,606,932.25	967,180.35
广告宣传费	2,395,959.80	3,148,715.68
租赁费	1,085,512.60	2,195,610.83
办公费	16,000.00	
其他	906,321.89	2,828,363.48
合计	7,285,878.92	11,097,624.91

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	14,192,764.11	9,413,336.97
折旧	1,664,587.63	1,183,550.47
业务招待费	2,587,590.10	1,701,919.04
车辆费用	835,075.55	744,361.18
会务费	326,755.30	289,277.60
差旅费	1,642,961.83	714,915.40

社保及住房公积金	1,880,731.95	1,063,624.58
办公费	1,887,088.46	997,571.11
无形资产摊销	153,816.74	17,770.00
中介机构服务费	3,514,314.91	5,723,128.47
租赁费	1,098,599.84	552,941.17
税金	918,088.31	699,086.33
低值易耗品摊销	57,515.28	41,048.70
劳动保护费	183,691.70	128,318.50
职工福利费	908,894.79	597,119.50
长期摊销费用摊销	2,019,951.30	169,463.18
工会及教育经费	357,094.74	620,249.59
其他零星费用合计	4,055,841.85	2,208,067.89
合计	38,285,364.39	26,865,749.68

### 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	1,856,250.00	0.00
减：利息收入	-572,659.38	-4,864,832.34
加：其他支出	42,913.90	371,202.30
合计	1,326,504.52	-4,493,630.04

### 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	-235,264.62	449,581.74
处置长期股权投资产生的投资收益	109,687,511.63	
合计	109,452,247.01	449,581.74

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
陕西云投置业有限公司		449,581.74	
云南中海城投房地产有限公司	25,336.05		
云南万科城投房地产有限公司	47,402.95		
云南招商城投房地产有限公司	0.00		
云南城投华商之家投资	-308,003.62		

开发有限公司			
合计	-235,264.62	449,581.74	/

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	-6,538.16	
二、存货跌价损失		
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	-6,538.16	

(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
其他收入	297,143.26	283,592.23	297,143.26
合计	297,143.26	283,592.23	297,143.26

36、 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	100,000.00	1,120,000.00	100,000.00
罚款支出	1,242.81		1,242.81
其他支出	135,432.52	508,495.51	135,432.52
合计	236,675.33	1,628,495.51	236,675.33

37、 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	33,331,262.72	16,941,041.23
递延所得税调整	-2,724,476.33	-832,871.11
合计	30,606,786.39	16,108,170.12

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项目	序号	本期金额	上年同期金额
归属于母公司股东的净利润	1	91,364,772.45	37,806,346.16
归属于母公司的非经常性损益	2	84,173,697.04	-648,152.16
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	7,191,075.41	38,454,498.32
年初股份总数	4	633,407,064.00	633,407,064.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I）	5	190,022,120.00	190,022,120.00
发行新股或债转股等增加股份数（II）	6		
增加股份（II）下一月份起至年末的累计月数	7		
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	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11$	823,429,184.00	823,429,184.00
	$-8\times 9\div 11-10$		
基本每股收益（I）	$13=1\div 12$	0.1110	0.0459
基本每股收益（II）	$14=3\div 12$	0.0087	0.0467
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	25%	25%
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）	$19=[1+(15-16)\times (1-17)]\div (12+18)$	0.1110	0.0459
稀释每股收益（II）	$19=[3+(15-16)\times (1-17)]\div (12+18)$	0.0087	0.0467

39、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
收回投标保证金	5,000,000.00

收其他单位往来款	195,622,500.00
收代收款项	1,848,506.70
存款利息	1,989,009.38
合计	204,460,016.08

(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
退保证金	1,308,390.00
往来单位款项	72,500,000.00
广告宣传费	2,458,249.80
销售佣金	2,293,278.55
业务招待费	2,568,753.10
办公费	2,485,037.22
租赁费	1,318,517.86
中介机构服务费	4,035,575.91
差旅费	1,820,409.33
代垫代付款项	17,316,994.62
其他费用	3,683,725.03
合计	111,788,931.42

(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
融资费用	11,836,832.78
合计	11,836,832.78

40、 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	86,927,228.06	37,010,659.39
加：资产减值准备	-6,538.16	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,944,024.74	1,800,416.45
无形资产摊销	89,578.67	59,891.15
长期待摊费用摊销	2,546,356.25	965,507.44
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）	4,246.10	
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）	1,856,250.00	
投资损失（收益以“-”号填列）	-109,452,247.01	-449,581.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,134,610.83	-518,854.69
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	13,045,516.43	-314,016.42
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,108,745,227.20	-2,592,838,653.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,690,742,883.93	2,815,751,109.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,506,804,921.96	-1,691,929,004.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-932,987,460.98	-1,430,462,527.52
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,597,132,901.81	1,400,402,457.82
减：现金的期初余额	1,721,926,744.18	2,660,633,775.09
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	-124,793,842.37	-1,260,231,317.27

(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
<b>一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	70,380,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	70,380,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	12,351,555.90	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	58,028,444.10	
4. 取得子公司的净资产	127,875,286.24	
流动资产	519,482,373.96	
非流动资产	6,790,989.40	
流动负债	384,459,413.86	
非流动负债	13,938,663.26	
<b>二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	162,831,139.29	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	162,493,474.38	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	9,656,856.89	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	152,836,617.49	
4. 处置子公司的净资产	53,821,049.13	
流动资产	200,867,948.67	
非流动资产	1,293,212.07	



流动负债	147,493,437.79	
非流动负债	846,673.82	

(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	1,597,132,901.81	1,721,926,744.18
其中：库存现金	779,712.95	320,844.77
可随时用于支付的银行存款	1,596,353,188.86	1,721,605,899.41
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	1,597,132,901.81	1,721,926,744.18

(七) 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	30.86	30.86	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	有限责	云南东	舒翎	房地产	10,000,000.00	75.00	75.00	79985408-1

投铜都 置地有 限公司	任公司	川		开发				
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
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
成都鼎云房地产开发有限公司	有限责任公司	四川成都	杨云涛	房地产开发	100,000,000.00	51.00	51.00	55898365-9
西双版纳云城置业有限公司	有限责任公司	云南西双版纳	余劲民	房地产开发	20,000,000.00	100.00	100.00	57725527-8

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	有限责	云南昆	郝建民	房地产	10,000,000.00	35.00	35.00	

海城投 房地产 有限公司	任公司	明						
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	10,000,000.00	40.00	40.00	

单位:元 币种:人民币

被投资单位名 称	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	418,848,900	217,180,300	201,668,600	0	-770,000
二、联营企业					
云南中海城投 房地产有限公 司	10,135,200	0	10,135,200	0	72,400
云南万科城投 房地产有限公 司	10,108,200	9,200	10,098,900	0	96,700
云南招商城投 房地产有限公 司	10,381,500	456,000	9,925,500	0	

#### 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	参照市场价 格	11,559.00			

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	427,040.16	12.67	36,238.44	1.07
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	19,000.00	0.56		
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	46,850.18	1.39		

(2) 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	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	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	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	10,000.00	2011年1月18日~2013年12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	65,000.00	2010年11月18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	2011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	10,000.00	2011年3月15日~ 2013年3月14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	30,000.00	2011年5月16日~ 2013年12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	13,200.00	2011年1月20日~ 2014年1月20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
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	17,000.00	2010年12月31日~ 2012年8月17日	否

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	72,500,000.00			

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	5,045,683.16	147,389,099.81
其他应付款	昆明未来城开发有限公司	1,208,232.77	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	87,657,758.56	97,657,758.56
预收账款	云南省城市建设投资有限公司	275,508	128,514.42

预收账款	云南城投华商之家投资开发有限公司	12,264.27	30,660.63
预收账款	云南省水务产业投资有限公司	50,610.56	19,639.94
预收账款	云南城投金泰医疗投资管理有限公司	1,247.56	8,732.74
预收账款	云南城投甘美医疗投资管理有限公司	5,783.92	14,460.18

(八) 股份支付:

无

(九) 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、成都鼎云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 2011 年 6 月 30 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 53,922.49 万元。

(2) 公司控制的下属孙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原股东承担, 至 2011 年 6 月 30 日, 已支付 450 万元执行款项, 公司将继续督促原股东继续履行该判决。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。

(4) 除存在上述或有事项外, 截至 2011 年 6 月 30 日, 本公司无其他重大或有事项。

(十) 承诺事项:

无

(十一) 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。截至目前，公司正积极与大理州、市政府就“洱海天域”项目的重新启动的相关事宜进行协商，公司将根据最终协商结果确定是否继续推进该项目。

(2) 公司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，截至目前，公司已委托有资质的中介机构对陕西云投进行了相关的审计及评估，并已取得云南省国资委《国有资产评估项目备案表》，现正在云南产权交易所办理挂牌转让事宜的相关手续。

(3) 公司与控股股东云南省城市建设投资有限公司（以下简称“省城投公司”）签订了《西双版纳项目协议》，省城投公司拟将西双版纳避寒山庄投资项目中的商业、住宅开发用地的开发机会优先让给公司。截至目前，国有土地使用证正在办理过程中。

(十二) 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 2011 年 6 月 30 日，公司投入土地一级开发的建设成本共计 622,449.45 万元，公司作为其他流动资产进行列报。

(十三) 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	67,310,960.24	98.23			262,820,825.82	99.17		



的应收账款								
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	1,212,291.40	1.77	292,266.56	100.00	2,189,641.40	0.83	292,266.56	100.00
组合小计	1,212,291.40	1.77	292,266.56	100.00	2,189,641.40	0.83	292,266.56	100.00
合计	68,523,251.64	/	292,266.56	/	265,010,467.22	/	292,266.56	/

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	52,983,881.24		0.00	由昆明市财政局提供担保
购房客户 1	5,980,000.00			银行跨期放款，尚未办理房屋产权证，无回收风险
购房客户 2	5,859,899.00			银行跨期放款、尚未办理房屋产权证，无回收风险
购房客户 3	1,527,180.00			银行跨期放款、尚未办理房屋产权证，无回收风险
购房客户 4	960,000.00			银行跨期放款、尚未办理房屋产权证，无回收风险
合计	67,310,960.24		/	/

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
昆明市土地矿产储备办公室	收回应收账款			253,000,000.00	

(3) 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。

(4) 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		52,983,881.24	1 年以内	75.23
购房客户 1		5,980,000.00	1 年以内	8.49
购房客户 2		5,859,899.00	2-3 年	8.32
购房客户 3		1,527,180.00	1 年以内	2.17
购房客户 4		960,000.00	1 年以内	1.36
合计	/	67,310,960.24	/	95.57

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	4,251,122,214.98	99.94	31,540,783.17	99.49	3,245,485,907.54	99.95	31,540,783.17	99.49
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	2,633,761.20	0.06	160,755.11	0.51	1,556,915.02	0.05	160,755.11	0.51
组合小计	2,633,761.20	0.06	160,755.11	0.51	1,556,915.02	0.05	160,755.11	0.51
合计	4,253,755,976.18	/	31,701,538.28	/	3,247,042,822.56	/	31,701,538.28	/

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	3,447,396,964.98			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
深圳市穗丰投资有限公司	77,000,000.00			股权收购意向金，收购完成后转入长期投资，无回收风险
云南城投华商之家投资开发有限公司	72,500,000.00			合营企业借款，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	4,251,122,214.98	31,540,783.17	/	/

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
云南同德实业集团有限公司	按合同约定收回			77,200,000.00	

(3) 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。

(4) 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公司	控股子公司	960,259,242.95	1 年以内	22.57
昆明城海房地产开发有限公司	控股子公司	796,465,000.00	1 年以内	18.72
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	控股子公司	568,848,020.85	1 年以内	13.37
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	9.52
昆明万科房地产开发有限公司		248,337,500.00	1 年以内	5.84
合计	/	2,978,797,513.80	/	70.02

(5) 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(%)
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	控股子公司	960,259,242.95	22.57
昆明城海房地产开发有限公司	控股子公司	797,175,622.26	18.74
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	控股子公司	568,848,020.85	13.37
西双版纳云城置业有限公司	全资子公司	240,090,625.00	5.64
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	控股子公司	200,053,151.99	4.70
陕西云投置业有限公司	控股子公司	170,866,487.04	4.02
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	控股子公司	166,550,380.55	3.92
云南城投昆明置地有限公司	控股子公司	140,100,000.00	3.29
成都鼎云房地产开发有限公司	控股子公司	95,000,000.00	2.23
云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业	72,500,000.00	1.70
云南城投铜都置地有限公司	控股子公司	63,517,709.27	1.49
云南城投置地有限公司	全资子公司	44,935,725.07	1.06
云南城投物业服务服务有限公司	全资子公司	275,864.53	0.01
合计	/	3,520,172,829.51	82.74

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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
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 昆明 置地 有限 公司	75,264,860.49		75,264,860.49	75,264,860.49			51.00	51.00	
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 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 城投 物服 务有 限公 司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00			100.00	100.00	
昆明 盘龙 区中 城村 改造 置有 限公 司	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00			60.00	60.00	
昆明 官渡 区中 城村 改造 置有 限公 司	95,000,000.00	95,000,000.00		95,000,000.00			95.00	95.00	
云南	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			10.00	10.00	

城同房地开发有限公司									
陕西云置业有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00		34,000,000.00			34.00	34.00	
天津市滨云置业投资有限公司	56,862,600.00	56,862,600.00	-56,862,600.00	0.00					
成都鼎云房地产开发有限公司	70,380,000.00		70,380,000.00	70,380,000.00			51.00	51.00	
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公司	38,775,806.88	38,775,806.88		38,775,806.88			52.63	52.63	
云南城投瑞地房地产开发有限公司	22,500,000.00	22,500,000.00		22,500,000.00			75.00	75.00	

限 责 任 公 司									
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	
西 双 版 纳 云 城 置 业 有 限 公 司	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00			100.00	100.00	

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 (%)	在 被 投 资 单 位 持 股 比 例 与 表 决 权 比 例 不 一 致 的 说 明
云 南 城 投 华 商 之 家 投 资 开 发 有 限 公 司	80,049,002.26	79,822,773.48	-308,003.62	79,514,769.86				40.00	40.00	
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 中 海 城 投 房 地 产 有 限 公 司	3,500,000.00	3,521,989.73	25,336.05	3,547,325.78				35.00	35.00	
云 南 万 科 城 投 房 地 产 有 限 公 司	4,900,000.00	4,901,078.72	47,402.95	4,948,481.67				49.00	49.00	

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	75,787,928.42	73,925,233.44
其他业务收入	2,847,184.04	2,565,000.00
营业成本	19,095,543.01	924,011.88

(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	75,787,928.42	19,095,543.01	73,925,233.44	924,011.88
合计	75,787,928.42	19,095,543.01	73,925,233.44	924,011.88

(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	52,478,182.42		71,869,427.44	
房地产	23,309,746.00	19,095,543.01	2,055,806.00	924,011.88
合计	75,787,928.42	19,095,543.01	73,925,233.44	924,011.88

(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	52,478,182.42		71,869,427.44	
大理	23,309,746.00	19,095,543.01	2,055,806.00	924,011.88
合计	75,787,928.42	19,095,543.01	73,925,233.44	924,011.88

(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	52,478,182.42	66.74
购房客户 1	10,353,510.00	13.17
购房客户 2	4,407,180.00	5.60
购房客户 3	3,380,504.00	4.30
陕西云投置业有限公司	2,847,184.04	3.62
合计	73,466,560.46	93.43

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	-235,264.62	
处置长期股权投资产生的投资收益	105,968,539.29	
合计	105,733,274.67	

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
云南城投华商之家投资开发有限公司	-308,003.62		
云南中海城投房地产有限公司	25,336.05		
云南万科城投房地产有限公司	47,402.95		
云南招商城投房地产有限公司	0.00		
合计	-235,264.62		/

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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	98,503,082.22	38,064,780.08
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	638,090.86	619,286.15
无形资产摊销	112,151.60	21,560.17
长期待摊费用摊销	2,049,117.97	10,897.14
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）	1,856,250.00	
投资损失（收益以“-”号填列）	-105,733,274.67	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-58,816.16	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-337,394,820.80	-1,309,772,228.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-178,868,693.05	812,604,336.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	114,901,668.68	-784,423,899.00
其他		

经营活动产生的现金流量净额	-403,995,243.35	-1,242,875,266.73
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	503,224,566.17	641,447,719.35
减: 现金的期初余额	310,854,825.57	1,673,134,310.91
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	192,369,740.60	-1,031,686,591.56

(十四) 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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	60,467.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	109,687,511.63	转让子公司股权产生的投资收益
所得税影响额	-25,567,748.98	
少数股东权益影响额(税后)	-6,533.54	
合计	84,173,697.04	

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	2.7965	0.1110	0.1110
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2201	0.0087	0.0087

3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 应收账款期末余额较上年末余额减少的主要原因为: 公司本期收回前期应收款。

(2) 预付账款期末余额较上年末余额增加的主要原因为: 本期项目公司预付土地款项。

(3) 存货期末余额较上年末余额增加的主要原因为: 公司房地产二级开发和城中村改造等项目的推进, 导致期末存货增加。

(4) 商誉期末余额较上年末余额大幅增加的主要原因为: 本期收购控股子公司支付的股权收购款大于收购日被合并企业净资产公允价值所享有的部份。

(5) 预收账款期末余额较上年末余额增加的主要原因为: 本期新增纳入合并范围的控股子公司预收账款并入及原控股子公司项目预售房款增加所致。

(6) 营业收入较上年同期减少的主要原因为: 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。

(7) 投资收益较上年同期大幅增加的主要原因为：本期转让子公司股权产生的投资收益。

(8) 经营活动产生的现金流量净流出较上年同期减少的主要原因为：随着公司环湖东路土地一级开发投入的减少，相应的项目开发支付的资金较上年同期降低。

(9) 投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加的主要原因为：公司本期转让全资子公司股权，收回投资成本及取得投资收益所致。

(10) 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加的主要原因为：公司本期偿还银行贷款小于上年同期。

## 八、备查文件目录

- 1、 载有公司法定代表人签名的半年度报告文本；
- 2、 载有公司法定代表人、主管会计工作的公司负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 3、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有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 8 月 18 日