

云南城投置业股份有限公司

600239

2011 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.....	4
四、 股本变动及股东情况.....	6
五、 董事、监事和高级管理人员.....	11
六、 公司治理结构.....	14
七、 股东大会情况简介.....	19
八、 董事会报告.....	19
九、 监事会报告.....	32
十、 重要事项.....	33
十一、 财务会计报告.....	45
十二、 备查文件目录.....	118

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(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》、《中国证券报》、《证券时报》
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	257,302,594.85
利润总额	256,300,454.60
归属于上市公司股东的净利润	195,516,632.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-42,023,150.41
经营活动产生的现金流量净额	-1,306,761,011.78

(二) 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	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	57,474.00	本期数为控股子公司云南城投昆明置地有限公司收到由昆明市盘龙区人民政府根据扶持企业发展有关政策发放的企业扶持发展基金		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,866,487.04	2011 年及 2010 年应收控股子公司陕西云投置业有限公司的资金占用费，该款项已全部收回，本年将所持有的陕西云投置业有限公司 34% 股权全部转让，期末陕西云投置业有限公司不再纳入合并	10,478,531.96	861,400.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				1,150,633.20
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				-138,990.36
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	-401,251.90	上期数为处置昆明申城房地产开发有限公司股权及债权收益。 本期数为公司承担的转让昆明申城房地产开发有限公司股权前应承担的相关税费	217,637,500.00	
单独进行减值测试的应收款项	32,200,932.17	本期数为 2010 年对云南城投		

减值准备转回		同德房地产开发有限公司、昆明万科房地产开发有限公司及云南同德合信投资开发有限公司单独进行减值测试提取的坏账准备，以上款项已全额收回，因此将坏账准备转回		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,059,614.25		547,459.59	8,444,910.90
其他符合非经常性损益定义的损益项目	269,242,283.42	本期数为转让陕西云投置业有限公司 34% 股权、天津市云滨置业投资有限公司 100% 股权、云南城投同德房地产开发有限公司 10% 股权的投资收益。	193,000,000.00	
少数股东权益影响额	71,948.42		-375,648.45	-3,510,651.14
所得税影响额	-77,438,475.93		-105,415,872.89	-2,326,578.29
合计	237,539,782.97		315,871,970.21	4,480,724.31

(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	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	164,197,040.50	327,453,135.94	-49.86	2,092,510,867.08
营业利润	257,302,594.85	431,716,670.66	-40.40	408,153,386.77
利润总额	256,300,454.60	432,264,130.25	-40.71	417,748,930.87
归属于上市公司股东的净利润	195,516,632.56	329,140,131.26	-40.60	210,912,105.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-42,023,150.41	13,268,161.05	-416.72	206,431,381.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,306,761,011.78	-2,882,563,315.52	不适用	-3,090,198,612.10
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	13,815,210,556.10	12,031,147,891.35	14.83	9,305,967,472.28
负债总额	9,885,908,019.88	8,263,358,336.68	19.64	5,751,752,011.69
归属于上市公司股东的所有者权益	3,393,689,796.65	3,221,381,436.87	5.35	2,955,592,445.53
总股本	823,429,184.00	633,407,064.00	30.00	633,407,064.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.24	0.40	-40.00	0.27
稀释每股收益 (元 / 股)	0.24	0.40	-40.00	0.27
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.05	0.02	-350.00	0.27
加权平均净资产收益率 (%)	5.91	10.55	减少 4.64 个百分点	9.63
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-1.27	0.43	减少 1.70 个百分点	9.43
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-1.59	-3.50	不适用	-3.75
	2011 年 末	2010 年 末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	4.12	3.91	5.37	3.59
资产负债率 (%)	71.56	68.68	增加 2.88 个百分点	61.81

2009 年 4 月, 经中国证监会核准, 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; 2009 年 6 月, 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; 2011 年 6 月按每 10 股送 3 股的比例实施完成后, 股份增加 190,022,120 股。为便于相关指标的可比性, 公司对基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额、归属于上市公司股东的每股净资产根据公司股数变动情况进行调整后列报。

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	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	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、无限售条件流通股份	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

1) 根据公司股权分置改革承诺，2011 年 1 月 12 日，公司股改限售股股份 53,913,488 股上市流通（具体事宜详见公司于 2011 年 1 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 号公告）。

2) 公司第六届董事会第六次会议及 2010 年年度股东大会审议通过了《关于公司 2010 年度利润分配的议案》，确定公司 2010 年利润分配方案为：以 2010 年 12 月 31 日公司总股本 633,407,064 股为基数，向全体股东每 10 股送 3 股（具体事宜详见公司于 2011 年 6 月 7 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》刊登的临 2011—028 号公告）。本次利润分配实施完成后，公司总股本增加至 823,429,184 股。

股份变动的过户情况

2011 年 1 月 12 日，53,913,488 股有限售条件的流通股上市流通；2011 年 6 月 7 日，公司发布《云南城投置业股份有限公司 2010 年度利润分配实施公告》，股权登记日为 2011 年 6 月 10 日，除权（息）日为 2011 年 6 月 13 日，新增无限售流通股份上市流通日为 2011 年 6 月 14 日，现金红利发放日为 2011 年 6 月 17 日，截止本报告期末，此次利润分配方案已全部实施完毕。

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
云南省城市建设投资有限公司	195,481,831	-43,578,206		197,474,713	股改承诺	2011 年 1 月 12 日
			45,571,088			2011 年 6 月 13 日
杜芳	4,990,515	-4,990,515		0	股改承诺	2011 年 1 月 12 日
吉会才	3,622,218	-3,622,218		0	股改承诺	2011 年 1 月 12 日
李伟兵	1,722,549	-1,722,549		0	股改承诺	2011 年 1 月 12 日
合计	205,817,113	-53,913,488	45,571,088	197,474,713	/	/

(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	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，公司股份总数及股本结构因 2010 年度利润分配及限售股解禁发生了变化。现总股本为 823,429,184 股；有限售条件的流通股股数为 197,474,713 股，占公司总股本的 23.98%，无限售条件的流通股股数为 625,954,471 股，占公司总股本的 76.02%。（详见股份变动情况表及相关说明）

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

2011 年末股东总数		63,665 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		60,597 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
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	未知	1.65	13,604,639	未知	0	无
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	1.52	12,540,257	6,645,430	0	无
中国工商银行股份有限公司—诺安成长股票型证券投资基金	未知	1.39	11,413,168	未知	0	无
云南省小龙潭矿务局	国有法人	1.38	11,372,400	2,624,400	0	无
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	未知	1.21	10,001,016	1,493,872	0	无

中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	1.03	8,509,950	4,209,950	0	无
宋志刚	境内自然人	0.86	7,085,000	1,735,000	0	未知 7,085,000
安徽安粮兴业有限公司	未知	0.61	5,058,000	398,000	0	无
中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.61	5,000,978	2,000,976	0	无
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	
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金				13,604,639	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				12,540,257	人民币普通股	
中国工商银行股份有限公司—诺安成长股票型证券投资基金				11,413,168	人民币普通股	
云南省小龙潭矿务局				11,372,400	人民币普通股	
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金				10,001,016	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				8,509,950	人民币普通股	
宋志刚				7,085,000	人民币普通股	
安徽安粮兴业有限公司				5,058,000	人民币普通股	
中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金				5,000,978	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明				公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系。		

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	2012年11月30日	197,474,713	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情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

云南省城市建设投资有限公司为公司控股股东，持有公司 30.86% 股权，为公司第一大股东；云南建工集团总公司持有云南省城市建设投资有限公司 13.79% 股份；云南省人民政府国有资产监督管理委员会分别持有云南省城市建设投资有限公司 86.21% 股份、云南建工集团总公司 100% 股权，为公司的实际控制人。

(2) 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。

(3) 实际控制人情况

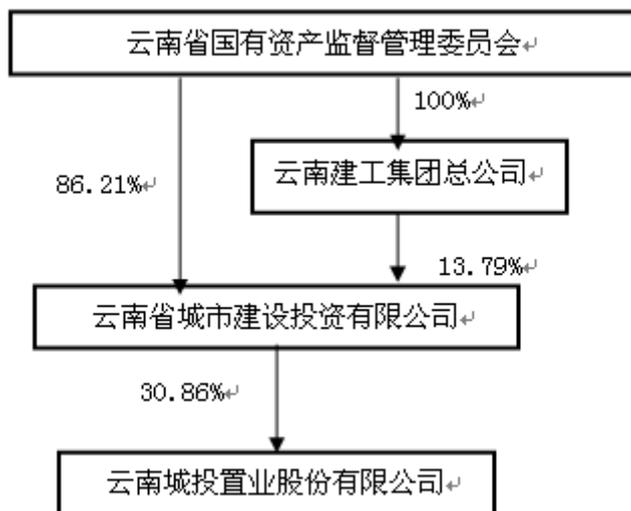
○ 法人

名称	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

(4) 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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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

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	45	2010年12月22日	2012年3月23日	0	0		73.8	否
	董事			2010年12月22日	2012年4月17日					
刘猛	董事长	男	41	2012年3月23日	2013年12月22日	0	0		73.8	否
	总经理			2009年4月17日	2012年3月23日					
马宁辉	董事	男	41	2010年12月22日	2012年4月17日	0	0		0	是
石渝平	董事	女	36	2010年12月22日	2013年12月22日	0	0		38.99	否
	董事会秘书			2007年6月29日						
徐永光	独立董事	男	62	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	46	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	42	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	39	2010年12月22日	2012年4月17日	0	0		0	是
闫新平	监事	男	43	2010年12月22日	2013年12月22日	0	0		2.01	否
李向何	监事	男	34	2010年12月22日	2013年12月22日	0	0		13.36	否
余劲民	常务副总经理	男	39	2007年12月4日		0	0		51.2	否
舒翎	副总经理	男	42	2007年12月4日		0	0		48.2	否

谭开文	副总经理	男	45	2009年4月17日		0	0		45.56	否
陈嘉	副总经理	男	50	2009年4月17日	2012年3月23日	0	0		46.48	否
	总经理			2012年3月23日	2015年3月23日					
王兴全	财务总监	男	37	2011年1月30日		0	0		37.36	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	452.18	/

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董事长、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、云南城投华商之家投资开发有限公司董事长、云南省水务产业投资有限公司董事长、昆明未来城开发有限公司董事长、北京云南大厦酒店管理有限公司董事长。

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、副董事长、云南城投置业股份有限公司总经理；现任云南城投置业股份有限公司董事长、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、昆明一建（集团）有限公司董事长、云南云科药业有限公司董事长、云南城际物流有限公司董事长。

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、副总经理；现任诚泰财产保险股份有限公司拟任总经理、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：北京大学光华管理学院工商管理硕士。曾任招商局蛇口工业区有限公司企业管理室主任、招商局地产控股股份有限公司副总经理、深圳招商房地产有限公司副总经理；现任招商局地产控股股份有限公司总经理、深圳招商房地产有限公司总经理、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、总裁助理、云南城投置业股份有限公司监事会主席。

闫新平：曾任峨眉山大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。

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、云南城投置业股份有限公司副总经理；现任云南城投置业股份有限公司总经理。

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、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司董事长兼总经理、昆明市盘龙区城改置业有限公司董事长；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、成都鼎云房地产开发有

限公司董事长、西双版纳云城置业有限公司董事长、昆明云城尊龙房地产开发有限公司董事长。

舒 翎：曾任云南城投昆明置地有限公司董事长、天津市云滨置业投资有限公司董事长；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、云南红河房地产开发有限公司董事。

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。

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。

(二) 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	2011 年 11 月 9 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		是
		资本运营部经理	2010 年 1 月 28 日	2011 年 1 月 6 日	
		总裁助理	2011 年 7 月 18 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。

(三) 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 2011 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

(四) 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

(五) 公司员工情况

在职员工总数	397
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
专业技术人员	155
营销人员	49
行政管理人员	125
财务人员	42
其他	26
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士	1
硕士、研究生	20
本科(双学位)	199
大专	145
高中、中专以下	32

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，积极推进和完善公司治理结构和治理机制，不断提高规范运作水平和信息披露透明度；公司股东大会、董事会、监事会及经营层之间权责明晰，运作规范。公司经营层严格按照董事会授权忠实履行职务，始终自觉维护公司和广大股东的合法权益。为了进一步规范董事会秘书的选任、履职、培训和考核工作，制定了《公司董事会秘书管理办法》；为进一步规范公司的关联交易行为，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，全面修订了《公司关联交易管理制度》，从而进一步完善了公司内部管理制度，规范了公司运作。

公司董事会认为公司法人治理结构的实际状况基本符合《上市公司治理准则》的要求，不存在差异。2011年，公司主要治理情况如下：

1、关于股东与股东大会

公司确保全体股东均能享有平等地位，充分行使自己的权利。报告期内，公司按照《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，组织召开了2010年年度股东大会、2011年第一次临时股东大会、2011年第二次临时股东大会，公司严格按照内部决策流程，将相关事项提交股东大会审议。股东大会的召集召开程序、召集人和出席人员资格以及表决程序均符合法律法规和《公司章程》的规定，能提供足够条件保证全体股东特别是中小股东的话语权，关联股东按照规定对于关联交易事项均实行回避表决。公司律师出席历次股东大会，进行现场见证，并出具了无保留意见的法律意见书，股东大

会决议及时对外披露。

2、关于董事与董事会

公司董事会严格执行《公司章程》、《董事会议事规则》的相关规定，确保了决策的客观性、审慎性。公司董事会成员的构成和人数符合有关法律、法规的要求；各位董事勤勉尽职，认真履行职责，定期听取公司经营层汇报工作，对公司的发展积极建言献策。董事会下设战略决策委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会，四个专门委员会分别在战略决策、审计、人员选拔和薪酬考核等方面发挥专业优势，利用各自的专长在各个方面提出科学合理建议，加强了董事会集体决策的民主性、科学性，保证了公司的健康发展。报告期内，公司共召开了 12 次董事会，均按照有关规定召集、召开，记录完整、准确，并妥善保存。

3、关于控股股东与上市公司

控股股东能依法行使权利及履行义务，与公司之间做到规范运作，没有超越权限直接或间接干预公司经营以及牟取利益的行为，不存在侵占公司资产、损害公司和中小股东利益的情况。公司具有独立完整的自主经营能力，与控股股东在资产、业务、机构、财务、人员等方面严格执行“五独立”，公司董事会、监事会和内部机构均独立运作。公司董事、监事的选举及其他高级管理人员的聘任、解聘均符合法律、法规及《公司章程》规定的程序。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，公司对关联交易的定价依据、协议的订立以及履行情况予以及时、充分的披露。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

公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定履行职责，目前公司监事会由 3 人组成，人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司监事会能够本着对股东负责的精神，按照相关规则召开监事会，依法列席公司股东大会及董事会，对董事会、经营层执行股东大会决议情况、公司日常经营情况、公司重大投资，公司财务状况、关联交易以及公司董事的选举、高级管理人员的聘任、解聘等事项进行监督，坚决维护好公司及各股东的合法权益，保证公司的规范运作。报告期内，公司共召开 3 次监事会，均按照有关规定召集、召开，记录完整、准确，并妥善保存。

5、关于投资者关系及相关利益者

公司建立了《信息披露事务管理制度》及《投资者关系管理制度》，在日常经营管理过程中，严格遵守相关法律、法规规定，充分尊重和维护公司股东、债权人、员工、客户及其他利益相关者的合法权益，认真对待股东来信、来电、来访和咨询，通过回复邮件、接听电话、接待调研等多种方式建立与投资者的良性互动机制，积极与投资者沟通，处理好投资者关系，听取广大投资者对公司的生产经营及战略发展的意见和建议，形成服务投资者、尊重投资者的企业文化，不断健全投资者关系管理机制。

6、关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规及《公司章程》的相关规定和要求，明确信息披露责任人，真实、准确、完整、及时的履行信息披露义务，在中国证监会指定的报刊及网站上披露公司的最新信息。报告期内，公司及时完成了 4 次定期报告及 50 余次临时公告的对外披露工作。公司根据中国证监会有关文件精神，认真开展内幕信息管理自查工作，及时更新重大信息联络人，积极防控内幕交易的发生，始终强化保密意识和责任意识。

公司治理是一项系统性、长效性的工作，公司将根据实际发展状况，继续完善法人治理结构，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，建立健全企业内控机制，并辅之以现代化的信息手段，规范公司运作，在有效控制风险的前提下，保持公司的稳定、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：公司自上市以来，制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等相关制度，对独立董事的各项工作及权利义务进行了明确规定，充分保证独立董事行使职权，为规范公司日常运作、提高公司治理水平、保护中小股东利益方面发挥积极作用。

(2) 独立董事相关工作制度的主要内容：《独立董事工作制度》主要从独立董事的任职条件、独立董事的职责和权利等方面对独立董事相关工作做了明确规定；《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，诚信勤勉履行职责，亲自出席董事会和股东大会会议，在年度股东大会向股东述职；深入了解公司的生产经营、财务管理、募集资金使用、关联交易等情况，对公司内部控制制度的完善和执行情况、经营层对股东大会、董事会决议的执行情况以及投资项目的进展情况等相关事项进行监督；查阅有关资料，与公司经营层及相关人员进行沟通，密切关注公司的经营情况和治理情况，积极有效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
业务方面独立完整情况	是	公司拥有完整的决策机制、业务运营体系，能够自主的进行日常经营与决策，与控股股东及其下属机构不存在依赖关系。

人员方面独立完整情况	是	公司建立了独立的劳动人事制度，拥有独立的员工队伍和完整的劳动、人事、工资管理体系，不存在控股股东干预公司人事任免的情形。
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间的产权关系明晰，不存在资产被控股股东无偿占用的情况。
机构方面独立完整情况	是	公司股东大会、董事会、监事会和经营管理层职责权限划分明确；公司具有独立、完整的机构设置，不受控股股东及其他任何单位或个人的干预。
财务方面独立完整情况	是	公司实行独立核算，拥有独立的财务部门和财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司依法纳税，有独立的银行帐户，不存在控股股东无偿占用公司资金、资产和其他资源的情况。

(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	<p>公司根据《公司法》、《证券法》和《企业内部控制基本规范》及其配套指引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。</p> <p>公司已聘请外部专业咨询机构，协助公司建立和完善内部控制。在风险的识别、评估基础上，全面梳理公司内部经营管理运作流程，构建内部控制管理体系，包括建立完善公司管理制度体系、内部控制手册、内控评价手册以及整合公司和下属公司管理为一体的集团管控体系，以确保公司在内部控制管理体系下的规范运作，确保经营的效率性和效果性，形成较为规范的管理体系。</p>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》、国家有关法律法规、公司管理制度的要求规范运作，在此基础上完善公司治理结构，提高公司法人治理水平，进一步完善和优化了经营业务管理与操作流程，按法律法规的要求，对公司管理制度体系进行梳理并完善。</p> <p>公司将继续按照国家有关内部控制法律法规的要求，结合公司内外部环境的变化，持续对公司内部控制管理体系进行梳理、完善和优化，在全面性的原则上，补充修正公司的管理盲区，同时考虑重要性和成本效益，对影响公司业务发展的重大业务和事件加强管理，使公司的各项运作均处于可控状态。公司制定了较为完善的内控制度建立健全的工作计划，并已按照计划推进实施。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	<p>公司董事会、监事会、经营层根据权责对内部控制建设分别承担建立、监督和实施三位一体的职能。公司董事会负责建立健全并组织实施内部控制；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营层负责领导公司内部控制的日常运行。</p> <p>公司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工作，协调内部控制审计及其他相关事宜。公司成立了内控管理部，负责公司内部控制建设实施的工作，牵头组织各部门共同参与到内部控制建设中。公司将根据实际情况设置相关监督部门，具体负责对公司内部控制建设的情况进行评估和检查，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。</p>

<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>报告期内，公司已完成内部控制体系搭建的基础工作，尝试开展内部控制自我评价的工作。在未来工作中，公司将系统的开展内部控制自我评价工作，确保 2012 年达到内控建设基本规范配套指引的要求，促进公司经营管理、风险防范水平进一步提高。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>公司内部控制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要求进一步健全和完善内控管理体系，并予以持续监督完善，使公司的各项内控制度更趋于科学化和体系化。</p> <p>同时，公司还聘请了外部专业机构，协助公司对内部控制进行专业的评价，以确保公司在内部控制体系下的规范运作。</p>
<p>与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况</p>	<p>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。</p> <p>在内部控制体系的建设过程中，结合财务报告的要求，评估出影响财务报告的有关业务流程和控制点，加强管理和规范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。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>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。</p>

(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》有关规定，建立了目标、责任、业绩考评体系，确定了高级管理人员的绩效评价标准和程序。公司在每个经营年度末对高管人员进行 360 度民主测评及绩效考核，依照公司全年经营目标完成情况，结合个人年度实际工作表现，决定高级管理人员的年度报酬。公司将根据实际状况，探讨多元化的激励考核模式，建立更为科学有效的激励机制；将公司经营业绩、持续发展能力等方面与公司经营层的利益密切挂钩，激发经营层的积极性、主动性及创造力，使董事、监事和高级管理人员与股东利益逐步趋于一致，实现股东、公司和个人利益的最大化。

(六) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：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 2011 年年度报

告工作的通知》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》，并经公司第五届董事会第二十九次会议审议通过。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

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
2010 年年度股东大会	2011 年 5 月 18 日	《上海证券报》	2011 年 5 月 19 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
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 9 月 13 日	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》	2011 年 9 月 14 日
2011 年第二次临时股东大会	2011 年 12 月 16 日	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》	2011 年 12 月 17 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、市场形势分析

自 2011 年上半年起，我国物价形势日趋严峻，通胀压力与日俱增，在稳定物价、遏制通胀的大背景下，中央政府在 2011 年度各项工作中把抑制通胀摆在了第一位，更加注重经济与社会的协调发展，着力于改善人民生活，在控制房价方面三管齐下：一是控制货币流动性，消除房价物价上涨的货币基础；二是运用财政、税收和金融手段来调节市场需求；三则加强地方政府责任。根据上述精神，中国的房地产调控达到空前力度：部分试点地区开始征收个人住房房产税；扩大限购城市范围；先后举行的国务院常务会议要求坚定不移地搞好房地产调控；同时，截至去年底，我国政府承诺 2011 年建设的 1000 万套保障房全部开工。无疑，上述一系列调控组合拳对遏制房价过快上涨、保证房地产健康发展发挥了重要作用，但对于以房地产开发经营为主业的公司来说，也承受着前所未有的巨大压力。

通过对宏观形势的研析，公司认为：2012 年，在稳定物价总水平的大背景下，央行将继续实施稳健的货币政策，今年乃至更长的时间内，因融资渠道的受限、融资成本的抬高使房地产企业资金链吃紧，限购及观望情绪让成交量急剧下滑，房地产业仍将面临较为严峻的发展形势，短期内，市场需求和价格波动幅度加大，行业风险上升。但中长期来看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，城市化、工业化进程不断推进仍将为房地产市场提供旺盛的需求，房地产行业依然具备较好的发展空间。

去年，云南省桥头堡战略正式获得国家支持后，昆明市各区域的一系列远景规划出台，大昆明区域建设拉开序幕，地铁、轻轨的轨道交通时代越来越近，对于沿线物业的投资价值、昆明市周边地级

城市的城市化均起到积极推动作用，昆明城市生活圈逐步在增大，昆明市房地产市场也将随之迎来新的发展机遇。

2、2011 年度经营管理回顾

2011 年，是公司复牌上市的第四年，是公司启动新一轮发展战略的第一年。在行业持续调控的严峻形势下，公司的发展也遇到了些许困难，但在公司董事会及管理层的正确领导下，公司积极应对，立足长远，探寻良性循环的经营模式，通过一系列战略布局调整，适当地收窄了部分项目规模，适度地减缓了发展速度，合理地协调了发展格局，促使公司健康平稳的发展。截至 2011 年 12 月 31 日，公司资产总额 138.15 亿元，较去年增长 14.83%；归属于母公司的所有者权益 33.94 亿元，较去年增长 5.35%；实现归属于母公司的净利润 1.96 亿元。

2011 年，公司计划投资 50 亿元，实际完成项目投资 40 亿元，另完成股权投资 8.89 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至目前，累计投资约 66 亿元。环湖东路全线通车。干渠截污工程完成了主体工程的初步验收。项目配套金海新区基本达到交房条件。一期收储土地的出让工作目前已组织 1622.8 亩土地挂牌交易，成交 5 宗土地共 182.7 亩，交易金额为 7.8 亿元。截至目前，公司收到昆明市土地矿产储备中心支付项目保底收益 3.22 亿元，支付开发成本合计 9.53 亿元，共计收到 12.75 亿元。

B、稳步推进现有房地产项目。“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，整盘销售率均已过半。“吹箫巷项目”获取项目 KC2008-08-1 号地块及周边零星土地的《国有土地使用权证》，正在进行项目前期的报规报建工作。目前，按照政府相关政策，“东骧神骏项目”二期小高层主体工程已完工，正在进行景观绿化施工和附属工程建设。由于受国家宏观调控影响，“成都鼎云项目”销售进度有所迟缓，但招商进度及各项营销工作仍按计划有序推进。

C、城中村项目继续推进，取得阶段性进展。“严家地村”城中村改造拆迁及场地平整完成约 52%，回迁房已开工建设；“关坡片区城中村改造项目”中的木器厂片区顺利实现供地，公司下属控股子公司昆明城海房地产开发有限公司通过“招拍挂”方式取得土地，并于 2011 年 12 月 28 日取得《国有土地使用证》，截止目前，具体实施的“融城金阶项目”已取得立项批复及《建设用地规划许可证》，关坡片区回迁安置房现场拆迁工作已基本结束，报建图设计工作已完成；盘龙区上坝城中村改造项目继续回迁安置房地块的拆迁工作，中坝城中村改造项目已在开展回迁安置房建设的相关准备工作。

D、旅游地产项目着手布局。2011 年 6 月，公司成立全资子公司西双版纳云城置业公司负责实施“梦云南·雨林澜山”项目，目前，项目立项工作已完成，并取得了《国有土地使用证》和《建设用地规划许可证》；西山景前区项目已完成一期规划审批。

(2) 公司基础管理工作

2011 年，公司启动战略规划及十二五发展规划的制定工作。根据公司各方面的实际情况，统筹考虑可持续发展要求和相关因素，经过公司董事会、战略决策委员会及多次专题会议规范的决策和论证程序，确定了适合公司发展的战略目标，形成了具有可操作性的发展战略规划。在战略规划思想的指引下，公司基础管理工作再上新台阶，取得长足进步。

A、全面启动组织管控体系设计、内部风险控制工作

为进一步加强内部风险控制，2011 年公司成立了内控管理部，作为内部风险控制的职能部门，还聘请了专业咨询机构启动了组织管控设计、内部风险控制方案设计等工作，年内已完成了初步方案，取得阶段性成果。

B、完善以全程成本控制为核心的工程管理体系

加强工程成本控制工作，全力推行全过程成本控制、加强成本控制决策。一是对成本大纲、拦标价、重大采购成本、重大成本变动及结算的审核；二是实施全过程管控，建立严密的成本管控体系；三是对主要材料实行供应商及材料清单目录准入管理；四是严格实施成本大纲管理；五是进一步做好施工现场管理，确保工程质量及安全生产。

C、大力推进信息化系统建设

公司目前使用的信息化系统包括了 OA 协同办公系统、CRM 客户关系管理系统、HR 人力资源管理系统、财务全面预算管理系统及财务资金管理系统，上述系统的应用对提高公司整体工作效率、节约成本、加强管控、规范流程起到了明显效果。

D、深化人力资源管理，启动企业文化建设

完善公司人力资源绩效考核体系和激励约束机制，制订了二级公司绩效考核初步方案，强化绩效导向，加强对各下属公司的管控指导，完善薪酬管理体系和人员标配工作，制定并具体实施《2011-2012 年度全员培训规划》，按照综合管理及房地产专业两大模块构建培训体系，取得了较好的培训效果。在企业文化建设方面，通过多种形式的沟通交流活动，增强了员工对企业的认同感、归属感。

E、物业管理取得较大进步

2011 年，公司下属全资子公司云南城投物业服务有限公司相关工作取得较大进步，荣获中国物业管理行业协会颁发的《中国物业管理诚信品牌企业》称号，提供物业服务的森林湖小区获得昆明市公安局颁发的“和谐小区”、“治安良好小区”等称号。

3、风险及应对措施

2012 年，是公司战略布局调整完成后着重于树立自身品牌、塑造产品市场形象的一年，是经受考验，迎难而上的的一年，直面风险，我们不仅需要勇气，同时还需要智慧和实干来积极应对。

(1) 房地产行业对于资金需求的密集性、特殊性决定了受政策调控的极度敏感性，调控风险始终无法回避，公司复牌上市后利用不到五年的时间实现了跨越式扩张，资产规模迅速扩大，但是防御调控风险的能力尚需不断强化。下一步，如何提高对行业走势的分析判断能力，并结合公司实际情况，促使公司的战略规划平稳落地，更科学地整合好现有公司资源，积极应对市场变化调整，是公司提高调控风险防御能力的关键。

(2) 受宏观调控压力、地方政府政策从严以及公司项目布局的影响，公司资金短期流动性趋于紧张，但这是整个行业面临的共同困难。公司将立足于目前依然良好的基本面，一方面认真研究国家宏观经济政策和金融政策的新趋势和新动向，抢抓机遇，系统谋划，加大创新力度，强化组织保障，审慎把握融资风险，积极拓展融资渠道；另一方面，加快公司各项目推进，合理调整项目布局，科学把握开发节奏，确保经营性现金回流，不断强化主营业务。通过上述两个方面的双轮驱动，以切实化解公司资金压力。

(3) 公司去年完成了由企业经营模式向集团化管控模式发展的过渡过程，目前重点在于更进一步强化管控效果，面对管理模式升级带来的管控风险，要实现平稳过渡到效果凸显的这一目标，需要全面提升管理水平，不断提高管理效率，切实加强管控效果，实现公司本部有效辐射各下属公司，以保证公司新年度计划目标的实现。

4、新年度经营计划

按照公司制定的战略发展规划，公司未来一个阶段的业务分为三大板块，即：土地一级开发板块、城市住宅综合体板块、旅游地产板块。今年，对于这三大业务板块，公司要进一步巩固夯实基础，力求取得全局性突破。2012 年，公司计划安排投资 60 亿元，融资计划 50 亿元，具体要做好以下方面的工作：

(1) 做强主业，继续巩固发展公司核心业务。2012 年，公司将根据房地产市场形势变化及公司经营发展需要，按照有保、有压、有舍、有进的策略，优化资产结构，调整项目实施计划。加快推进现有房地产开发项目，争取 2012 年陆续有新楼盘推出；城中村改造项目积极做好拆迁安置、土地招拍挂等前期准备工作，努力实现部分城中村项目的一、二级联动模式；作为环湖东路沿线土地一级开发项目的主体，公司将积极争取各级政府的大力支持，有效推进该项目后续工作的相关事宜。争取回笼部分前期投入资金，协调银行争取后续融资，尽快继续有效推进项目，为下一步的工作开展打下坚实的基础。

(2) 为完成 2012 年度的经营计划和工作目标，公司将在资金需求方面统筹兼顾，合理调配，通过自有资金、销售资金回笼、环湖东路开发成本收回、商业银行贷款及创新融资渠道等方面多管齐下，力求年度融资计划顺利完成，确保公司资金链的安全、平衡，为公司年度投资计划乃至全盘经营计划

的实现做好保障。

(3) 不断提高执行力, 更加强调执行效果, 建立健全监督问责处罚机制, 将内部控制于公司管理相融合, 有效防控经营管理风险, 把握好内部控制体系建设的契机, 使之与公司日常经营管理紧密结合, 全面提升公司的管理水平和风险防范能力, 从而保证各个业务板块的顺利推进。

(4) 按照公司制定的战略发展规划, 巩固夯实公司未来一个阶段的三大业务板块: 土地一级开发板块, 城市住宅综合体板块, 旅游地产板块。分别确定了“融城”、“梦云南”作为公司城市住宅综合体板块及旅游地产的统一品牌, 从项目启动伊始就按照统一品牌战略的高度来推进项目实施, 筹划安排好品牌运营工作, 力争早日展露品牌市场形象, 打造出国内首屈一指的知名品牌。

(5) 放眼未来, 专业化程度决定了公司的发展方向和发展速度, 只有专业化的团队才能成为百年城投的强大助推器, 下一步, 人力资源的整合与储备将与公司的企业文化建设有机结合, 赋予每一名云南城投人使命感、归属感, 让“以人为本”成为公司管理经营的第一理念, 努力增强员工的竞争意识、效力意识以及开拓创新意识, 创造科学使用人才, 人才促进发展的良好局面。

(6) 集团化管控已初具雏形, 尚需进一步加强管理力度, 提升管理水平。按照战略决定目标, 目标指导行动, 流程控制结果的基本原则, 2012 年, 公司将在战略规划管理、投资管理、组织管控、风险管理、基础管理、现场管理、财务管理、人力资源管理、信息化管理等各方面明确责任, 狠抓落实, 通过科学的管理手段来不断提升企业效益。

(二) 主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位: 元

项目	年末金额	年初金额	增减幅度	主要原因
货币资金	909,346,338.41	1,721,926,744.18	-47.19%	公司开发项目投入资金及收购股权资金增加
应收账款	25,813,353.36	277,808,169.35	-90.71%	公司本期收回环湖东路项目保底收益
其他应收款	358,013,075.61	833,367,337.51	-57.04%	公司本期收回前期股权及债权转让款
存货	5,581,345,426.41	2,736,847,986.48	103.93%	本期公司项目投入增加
长期股权投资	885,888,902.11	102,216,038.34	766.68%	本期新增联营企业及暂未纳入合并子公司投资
短期借款	357,393,551.56			本期公司控股子公司取得信托融资
预收款项	236,878,777.43	27,653,396.68	756.60%	公司本期预售房收入增加
其他应付款	1,617,258,204.44	816,859,705.04	97.98%	主要为公司本期取得项目合作款项及城中村改造回迁房及配套基础设施建设资金
一年内到期的非流动负债	2,478,760,000.00	1,227,000,000.00	102.02%	一年内到期的长期借款增加
项目	本期数	上年同期数	增减幅度	主要原因
营业收入	164,197,040.50	327,453,135.94	-49.86%	本年无新增达到结转收入条件的项目, 原二级开发项目销售收入较上年同期减少
营业成本	66,800,112.27	158,931,889.87	-57.97%	营业收入减少, 相应营业成本的结转减少
营业税金及附加	9,474,434.16	21,049,548.59	-54.99%	营业收入减少, 相应营业税金及附加减少
管理费用	90,888,166.19	62,004,030.61	46.58%	公司经营规模扩大, 业务增加所致
资产减值损失	-23,547,436.69	47,675,370.45	-149.39%	公司本期收回上年度股权及债权转让尾款, 上年相应计提的坏账准备转回
投资收益	259,671,049.11	410,808,167.74	-36.79%	公司本期转让股权取得的收益少于上年同期数

经营活动产生的现金流量净额	-1,306,761,011.78	-2,882,563,315.52		本期收回环湖东路项目确认的保底收益及部分垫支成本
投资活动产生的现金流量净额	238,594,549.46	59,909,942.36	298.26%	本期公司对外股权投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	155,586,056.55	1,883,946,342.25	-91.74%	本期取得银行借款比上年同期减少

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	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(%)
房地产业收入	149,130,553.46	66,800,112.27	55.2070	-52.8790	-57.9693	增加 5.4249 个百分点
主营业务分产品情况						
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(%)
房地产	74,089,600.40	62,021,579.58	16.2884	-65.7721	-59.1456	减少 13.5779 个百分点
土地一级开发	69,116,758.12			-25.9582		
物业服务	5,924,194.94	4,778,532.69	19.3387	-11.2589	-32.8903	增加 25.9996 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	91,361,686.51	-68.0418
大理地区	42,907,895.34	104.7052
东川地区	14,860,971.61	54.0936

2、对公司未来发展的展望

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	92,117.18
投资额增减变动数	82,030.92
上年同期投资额	6,490
投资额增减幅度(%)	1,319.37

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
成都鼎云房地产开发有限公司	房地产开发	51.00	本期公司出资 7038 万元收购其 51%的股权
西双版纳云城置业有限公司	房地产开发	100.00	本期新增投资 2000 万元
云南融城股权投资基金管理有限公司	发起设立股权投资企业, 募集股权投资基金; 受托管理股权投资企业的投资业务并提供有关服务等	60.00	本期新增投资 1200 万元
云南华侨城实业有限公司	房地产开发	30.00	本期公司出资 5.57 亿元收购其 30%的股权
云南城投大理置地有限公司	房地产开发	100.00	公司本期出资 1594.9 万元收购 50%少数股权
云南省绿色产品交易中心有限公司	房地产开发	80.00	公司本期出资 2.456 亿元收购其 80%的股权
陕西云投置业有限公司	房地产开发	0.00	公司本期转让所持 34%的股权, 减少投资 3400 万元
天津市云滨置业投资有限公司	房地产开发	0.00	公司本期转让所持 100%的股权, 减少投资 5686.26 万元
云南城投同德房地产开发有限公司	房地产开发	0.00	公司本期转让 10%的股权, 减少投资 1000 万元

1、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 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	4,904,022.94	1,979,760,790.36	110.36	继续使用
合计	/	1,979,165,000.00	4,904,022.94	1,979,760,790.36	110.36	/

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费用 4,300,000.00 元），募集资金产生存款利息收入 4,895,900.72 元，合计 1,984,060,900.72 元。截至 2011 年 12 月 31 日，上述二个募集资金专户共支出资金 1,984,060,790.36 元（包含应用于支付本次非公开发行费用 4,300,000.00 元），账户余额为 110.36 元，全部为利息收入。

3、 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	1,979,760,790.36	否	环湖东路全线通车，干渠截污工程完成了主体工程的初步验收。一期收储土地的出让工作目前已组织 1622.8 亩土地挂牌交易，成交 5 宗土地共 182.7 亩，交易金额为 7.8 亿元。			否	由于募集资金实际到位时间推后，另受征地拆迁、城市规划调整、相关政策变化、部分出让土地流拍等因素的影响，项目整体进度及收益的实现较计划有所滞后。	

(一) 本年度募集资金使用情况

公司 2011 年使用募集资金 4,904,022.94 元，截至 2011 年 12 月 31 日，公司累计使用募集资金 1,979,760,790.36 元，占募集资金净额的 100.25%，超过部分为使用的募集资金利息收入。截至 2011 年 12 月 31 日，公司募集资金专户累计收到利息收入 4,895,900.72 元，募集资金专户余额为 110.36 元，全部为利息收入。具体投资项目如下表（单位人民币元）：

募集资金总额	1,979,760,900.72		本年度投入募集资金总额			4,904,022.94				
报告期内变更用途的募集资金总额			已累计投入募集资金总额			1,979,760,790.36				
累计变更用途的募集资金总额										
累计变更用途的募集资金总额比例										
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额（1）	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度（%）(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
环湖东路周边土地一级开发	否	1,974,865,000.00	1,974,865,000.00	4,904,022.94	1,979,760,790.36	100%	2011年7月	173,602.41	否	否
承诺投资项目小计		1,974,865,000.00	1,974,865,000.00	4,904,022.94	1,979,760,790.36			173,602.41		
超募资金投向										
归还银行贷款（如有）	-						-	-	-	-
补充流动资金（如有）	-						-	-	-	-
超募资金投向小计										
合计		1,974,865,000.00	1,974,865,000.00	4,904,022.94	1,979,760,790.36			173,602.41	否	否

未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	环湖东路沿线土地一级开发项目由于募集资金实际到位时间推后，另受征地拆迁、城市规划调整、相关政策变化、部份出让土地流拍等因素的影响，项目整体进度及收益的实现较计划有所滞后。
项目可行性发生重大变化的情况说明	
超募资金的金额、用途及使用进展情况	
募集资金投资项目实施地点变更情况	
募集资金投资项目实施方式调整情况	
募集资金投资项目先期投入及置换情况	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、第五届监事会第九次会议、第五届监事会第十次会议、2008 年年度股东大会及 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。 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）。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	
尚未使用的募集资金用途及去向	
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	

（二）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 6,452,449,138.80 元为基数，按 5% 累计确认保底收益 322,622,456.94 元，扣除 2009 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 93,348,338.43 元，2011 年度应确认的主营业务收入为 69,116,758.12 元，扣除相关费用、流转税、企业所得税后，2011 年确认的净利润为 48,986,502.32 元，累计确认的净利润为 228,562,643.57 元。

截至 2011 年 12 月 31 日，公司累计使用募集资金 1,979,760,790.36 元，对应的净利润为 70,120,560.54 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 年度募集资金投入 66,975,185.34 元，确认的净利润 2,371,804.13 元，本年募集资金投入 4,904,022.94 元，确认的净

利润 173,975.63 元。因此公司本年投入募集资金的先期实现效益为 173,975.63 元，累计投入募集资金的先期实现效益为 70,120,560.55 元。

4、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、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

(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
第六届董事会第二次会议	2011 年 1 月 30 日	1、《关于更换公司财务总监的议案》；2、《关于公司与昆明西山旅游投资开发有限责任公司合作的议案》；3、《关于公司与华能澜沧江水电有限公司合作的议案》；4、《关于公司收购云南城投昆明置地有限公司股权的议案》；5、《关于控股股东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 1 亿元提供担保的议案》；6、《关于控股股东为公司向中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行借款人民币 5.6 亿元提供担保的议案》；7、《关于公司对外捐赠的议案》	《上海证券报》	2011 年 2 月 1 日
第六届董事会第三次会议	2011 年 2 月 18 日	1、《关于公司收购中建穗丰置业有限公司部分股权的议案》	《上海证券报》	2011 年 2 月 19 日
第六届董事会第四次会议	2011 年 3 月 15 日	1、《关于控股股东为公司向银行借款提供担保的议案》	《上海证券报》	2011 年 3 月 16 日
第六届董事会第五次会议	2011 年 4 月 2 日	1、《关于转让下属子公司陕西云投置业有限公司 34% 股权的议案》；2、《关于转让下属子公司天津市云滨置业投资有限公司 100% 股权的议案》；3、《关于公司收购成都鼎云房地产开发有限公司部分股权的议案》	《上海证券报》	2011 年 4 月 7 日
第六届董事会第六次会议	2011 年 4 月 20 日	1、《公司 2010 年度总经理工作报告》；2、《公司 2010 年度独立董事述职报告》；3、《关于公司 2010 年度财务决算报告的议案》；4、《关于公司 2010 年度利润分配的议案》；5、《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》；6、《公司募集资金存放与实际使用情况专项报告》；7、《公司 2010 年度董事会工作报告》；8、《公司 2010 年年度报告全文及摘要》；9、《公司 2011 年第一季度报告全文及正文》；10、《关于公司 2011 年日常关联交易的议案》；11、	《上海证券报》	2011 年 4 月 23 日

		《关于公司 2011 年度投资计划的议案》；12、《关于公司 2011 年度融资额度的议案》；13、《关于公司 2011 年度对外担保的议案》；14、《关于公司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议案》；15、《关于增设公司内部机构的议案》；16、《关于<公司董事会秘书管理办法>的议案》；17、《关于召开公司 2010 年年度股东大会的议案》		
第六届董事会第七次会议	2011 年 5 月 3 日	1、《关于公司获取土地的议案》；2、《关于 2010 年年度股东大会增加临时提案的议案》	《上海证券报》	2011 年 5 月 4 日
第六届董事会第八次会议	2011 年 5 月 24 日	1、《关于公司成立全资子公司的议案》	《上海证券报》	2011 年 5 月 26 日
第六届董事会第九次会议	2011 年 8 月 18 日	1、《公司关于对拟设立的项目公司减少出资的议案》；2、《公司关于对全资子公司西双版纳云城置业有限公司减少出资的议案》；3、《关于公司收购下属子公司股权的议案》；4、《关于募集资金存放与使用情况的专项报告》；5、《关于修订<公司关联交易管理制度>的议案》；6、《公司 2011 年半年度报告全文及摘要》	《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 8 月 20 日
第六届董事会第十次会议	2011 年 8 月 26 日	1、《关于公司收购控股股东持有的云南华侨城实业有限公司 30% 股权的议案》；2、《关于公司对外提供担保的议案》；3、《关于召开公司 2011 年第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券时报》	2011 年 8 月 27 日
第六届董事会第十一次会议	2011 年 10 月 24 日	1、《关于质押公司持有的云南华侨城实业有限公司部分股权的议案》；2、《关于公司成立子公司的议案》；3、《关于注销参股公司云南中海城投房地产有限公司的议案》；4、《公司 2011 年第三季度报告全文及正文》	《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券时报》	2011 年 10 月 25 日
第六届董事会第十二次会议	2011 年 11 月 3 日	1、《关于公司控股子公司融资的议案》	《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券时报》	2011 年 11 月 5 日
第六届董事会第十三次会议	2011 年 11 月 28 日	1、《关于公司收购云南省绿色产品交易中心有限公司部分股权的议案》；2、《关于转让公司持有的云南城投同德房地产开发有限公司 10% 股权的议案》；3、《关于召开公司 2011 年第二次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、 《中国证券报》、 《证券时报》	2011 年 12 月 1 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。董事会严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求，认真执行股东大会的各项决议，对股东大会负责，及时有效地完成了股东大会授权的各项工 作。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

2011 年，审计委员会按照中国证监会、上海证券交易所有关规定及《公司章程》、《审计委员会年报工作规程》的要求，勤勉尽责地履行董事会赋予的职责，不断促进公司治理结构的完善，提升公司管理水平。同时，在年报相关工作中充分发挥了审计委员会的监督作用。

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》、上海证券交易所《关于做好上市公司 2011 年年度报告工作的通知》等相关文件的要求，审计委员会高度重视公司年度财务报告审计工作以及内部控制建立健全情况。年审会计师进场审计前，审计委员会就公司 2011 年审计工作安排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，协商确定了公司 2011 年度审计工作的时间安排，并审阅了公司编制的财务会计报表，认为公司财务会计报表的编制符合《企业会计准则》、《公司章程》和其他相关规定的要求，真实反映了公司 2011 年度的财务状况和经营成果，同意以此财务会计报表提交年审注册会计师开展审计工作。在年审注册会计师进行年报审计工作期间，审计委员会密切关注审计工作进展，对于审计过程中遇到的问题始终保持与会计师的沟通和衔接，最终达成一致意见，确保了年度审计工作顺利完成，取得了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的标准无保留意见的审计报告。

审计委员会召开会议对年度财务会计审计报告进行了表决，形成决议后提交董事会审核。审计委员会认为信永中和会计师事务所有限责任公司在为公司提供 2011 年度审计服务工作中，能够严格按照审计工作安排完成各项审计工作，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的职业准则，从专业角度维护公司与各股东的利益，同时，该所十分重视保持与审计委员会及公司相关部门的沟通、交流，综合业务水平较高、能力较强，因此，我们建议公司续聘信永中和会计师事务所有限责任公司为公司 2012 年审计机构。

在今后的工作中，审计委员会将更积极的参与到公司日常经营决策中，对公司的财务信息进行审核，对关联交易、担保等重大事项进行审计、监督，及时将相关提案提交董事会审议，切实做到对公司董事会负责。

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，公司董事会薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《公司薪酬管理制度》、《公司绩效管理制度》等相关规定以及董事会赋予的职责，积极参与公司关于薪酬与考核方面的决策，针对公司绩效指标库体系、岗位设置及评估办法、薪酬制度等实际执行情况进行监督，并根据考核标准及细则，结合公司董事、监事和高级管理人员的个人年度实际工作表现，对其所获薪酬进行了认真审核。

经审核，公司对各董事、监事及高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，数额真实准确，公司在 2011 年年度报告中披露的董事、监事和高管人员所获薪酬与实际发放情况一致。

在今后的工作中，我们将根据公司实际状况，探寻更加切实合理的考核模式，建立更为科学有效的激励机制，力求将公司经营业绩、具备稳定的持续发展能力等作为主要考核指标，与公司经营层的考核挂钩，从而更好地激发经营层的积极性、主动性及创造力，实现公司的平稳健康发展。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

为维护信息披露的公平、公正原则，保护投资者的合法权益，2010 年公司制订了《公司外部信息使用人管理制度》，并经公司第五届董事会二十九次会议审议通过。报告期内，公司严格按照上述制度规范外部信息使用人使用公司内部信息，并对内幕信息知情人进行登记管理。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会严格按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的各项要求，持续建立、完善并落实执行各项内部控制制度，公司董事会对建立健全并有效实施公司内部控制制度负责。经公司第六届董事会第六次会议审议通过，公司增设了内控管理部，以确保公司在生产经营的各业务环节规范运作，保证公司资产安全、财务报告及所披露信息的真实性、可靠性，防范重大错报风险。

7、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

公司严格按照《公司法》、《证券法》和《企业内部控制基本规范》及其配套指引等相关法律法规的要求，结合外部经营环境的变化和自身经营管理特点，对公司已有的内部控制制度及其实施情况进行全面系统的检查、分析和梳理，将重要业务现有的政策、制度与风险清单进行对比，查找内部控制缺陷。

公司已统一召开内控工作启动会议，组织相关人员参加内部控制相关培训，进一步提高公司范围内对内控工作的深入理解与重视，为下一步内控工作的实际开展打好基础。下一步，公司将在汇总、整理内部控制缺陷，分析缺陷的性质和产生原因的基础上，制定相应的内控缺陷整改方案，并落实相关整改措施。根据公司实际情况，完善公司内部控制制度，为后续实施内部控制评价和内部控制审计做好充分准备。另外，公司将聘请内部控制审计机构，借助其专业力量，对公司 2012 年内部控制和风险管理进行外部审计和评价，并出具相关审计报告。

8、 内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

为加大信息保密措施，防止信息外泄，维护信息披露的公平原则，降低引发内幕交易的风险，公司制定了《公司内幕信息知情人管理制度》。报告期内，公司严格按照制度的要求对内幕信息知情人进行登记备案。截止目前，未发现相关违规事宜。

9、 公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(五) 现金分红政策的制定及执行情况

根据公司利润分配政策，公司于 2011 年 5 月 18 日召开的 2010 年度股东大会审议通过的 2010 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。上述利润分配方案已于 2011 年 7 月 7 日实施完毕。

(六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

2012 年 3 月 23 日公司董事会通过了 2011 年度利润分配预案，公司拟以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税），共计分配利润 41,171,459.20 元，

本次利润分配实施后公司剩余未分配利润 257,244,174.19 元留转以后年度分配。

(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况:

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008	0	0.00	5	0.00	56,844,964.34	
2009	0	1.00	0	63,340,706.40	210,912,105.31	30.03
2010	3	0.34	0	21,535,840.14	329,140,131.26	10.21

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
第二次会议	1、《公司 2010 年度监事会工作报告》；2、《关于公司 2010 年度财务决算报告的议案》；3、《关于公司 2010 年度利润分配的议案》；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、《公司 2010 年年度报告全文及摘要》；7、《公司 2011 年第一季度报告全文及正文》；8、《关于公司 2011 年日常关联交易的议案》；9、《关于公司 2011 年度投资计划的议案》；10、《关于公司 2011 年度融资额度的议案》；11、《关于公司 2011 年度对外担保的议案》；12、《关于公司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议案》
第三次会议	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 2011 年半年度报告全文及摘要》
第四次会议	1、《公司 2011 年第三季度报告全文及正文》

报告期内, 公司监事会通过定期召开监事会、列席董事会会议、股东大会会议等方式, 对公司依法运作、董事及高级管理人员履职情况、公司财务状况等方面行使有效监督, 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

公司严格按照相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营、科学决策, 2011 年, 公司建立并持续完善企业内部控制制度, 公司董事会及经营层勤勉尽职, 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, 监事会对公司执行财务制度情况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会计报表真实、准确的反映公司的财务状况和经营成果, 有利于股东对公司财务状况及经营情况的正确理解。会计师事务所出具的公司 2011 年度财务审计报告客观、公允、完整地反映了公司的情况, 不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。报告期内, 无违规对外担保情况出现。

(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，公司严格按照各项法律、法规管理和使用募集资金，公司的募集资金使用和监管执行情况良好，不存在未及时、真实、准确、完整披露募集资金使用的情况，募集资金实际投入项目与募集说明书中披露情况一致。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，监事会对公司 2011 年交易情况进行核查，公司的收购、出售重大资产行为均符合规定，交易价格公平、公正，未发生内幕交易以及其他损害公司利益、股东利益或造成公司资产流失的情况。

(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遵守“公平、公正、公开”原则，交易价格合理有据，交易决策程序合法合规，信息披露规范透明，未曾出现损害公司利益、中小股东利益及影响公司独立性的情形。

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
上海科幕墙有限公司	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	公司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达成《执行和解协议》，约定执行标的为人民币 600 万元。在公司协调和督促下，南亚公司原股东按照《南亚公司股权转让协议》及《承诺函》要求已履行完执行和解协议约定的全部支付义务，现该案已终结。

(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: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
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	-5,194,549.58		否	参照评估价值	是	是	-2.65	
云南望迪投资发展有限公司、云南凯达投资咨询有限公司	云南城投大理置业有限公司 50% 的股权	2011 年 5 月 31 日	15,949,000.00	3,384,099.56		否	参照评估价值	是	是	1.73	
云南省城市建设投资有限公司	云南华城实业有限公司 30% 的股权	2011 年 9 月 30 日	557,242,846.18	-8,672,737.24		是	参照评估价值	是	是	-0.44	控股股东
个旧市兴工贸有限责任公司	云南省绿色产品中心有限公司 80% 的	2011 年 12 月 31 日	245,600,000.00	0.00		否	参照评估价值	否	否	0.00	

司	股权										
---	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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
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	105,968,539.29	否	参照评估价值	是	是	54.20	
陕西彬县煤炭有限责任公司	陕西云投置业有限公司 34% 的股权	2011 年 9 月 30 日	143,706,500.00	-1,059,324.11	109,706,500.00	否	参照评估价值	是	是	56.11	
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 10% 的股权	2011 年 12 月 31 日	57,000,000.00		47,000,000.00	否	参照评估价值	否	是	24.04	

(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
昆明中营津桥科教有限	母公司的全资子公司	其它流出	房屋租赁	参照市场价格		2,950,000.00		现金结算		

公司	司									
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		68,959.80		现金结算		
云南省城市建设投资有限公司	控股股东	购买商品	支付土地前期相关基础设施补偿费	协议定价		112,465,344.60	11.51	现金结算		
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		381,448.57	7.29	现金结算		
云南城投华商之家投资开发有限公司	联营公司	提供劳务	物业管理服务	参照市场价格		49,660.63	0.95	现金结算		
云南华侨城实业有限公司	联营公司	提供劳务	物业管理服务	参照市场价格		20,400.00	0.39	现金结算		
受同一控股股东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		163,757.31	3.14	现金结算		
合计				/	/	116,099,570.91		/	/	/

公司向昆明津桥科教有限公司租用办公楼用于项目展示及会议场所，因展厅在公司附近，将会持续租用。

公司全资子公司云南城投物业服务有限公司向控股股东及其控股子公司提供物业服务，是基于控股公司及其子公司均在同一幢办公楼办公，云南城投物业服务有限公司对该幢办公楼提供物业服务，便于统一管理。

上述交易将会持续下去。

上述关联交易符合相关法律法规和制度的规定，交易行为是在公平原则下合理进行的，不影响上市公司的独立性。

上述关联交易的发生是公司业务特点和业务发展的需要，关联交易符合相关法律法规和制度的规定，交易行为是在公平原则下合理进行的，有利于本公司的发展，没有损害本公司及股东的利益。

2、 资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方	转让资产获得的收益

									式	
云南省城市建设投资有限公司	控股股东	收购股权	收购控股股东持有云南华侨城实业有限公司 30%的股权	参照评估价格	557,242,846.18	594,549,122.92	557,242,846.18		现金结算	

公司以人民币 557,242,846.18 元收购云南省城市建设投资有限公司持有的云南华侨城实业有限公司 30%的股权，云南华侨城实业有限公司成为公司的参股企业。本次收购符合国家旅游产业发展方向，也符合公司的发展战略，该项目的实施可提升公司盈利水平，另外，通过与云南华侨城实业有限公司及其大股东深圳华侨城股份有限公司的合作，可提升公司的项目管理能力和开发能力。

3、 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			559,490,515.81	314,952,092.89
云南城投华商之家投资开发有限公司	联营公司			-87,455,000.00	10,202,758.56
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				467,035,515.81	326,363,084.22
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0.00			
关联债权债务形成原因		公司控股股东云南省城市建设投资有限公司向公司提供资金；云南城投华商之家投资开发有限公司及昆明未来城开发有为公司垫付项目开发成本及提供资金。			
关联债权债务清偿情况		本期公司偿还控股股东云南省城市建设投资有限公司借款 391,916,522.73 元，偿还联营企业云南城投华商之家投资开发有限公司借款 87,455,000.00 元；偿还控股股东的子公司昆明未来城开发有限公司代垫款 5,000,000.00 元。			
与关联债权债务有关的承诺		无			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无			

4、 其他重大关联交易

关联担保：公司控股股东云南省城市建设投资有限公司为本公司银行贷款提供担保，截至 2011

年 12 月 31 日，控股股东为公司的担保余额为 47.948 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: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	12,572,949.20				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	101,688,406.29				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	38,700,117.66				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	319,951,567.12				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	9,726,414.05				一般担保	否	否		否	否	

云南城投置业股份有限公司		成都世纪汇恒商贸有限公司	160,000,000.00				连带责任担保	否	否	是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								642,639,454.33				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								642,639,454.33				
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								458,000,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）								725,000,000.00				
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）								1,367,639,454.33				
担保总额占公司净资产的比例(%)								40.30				
其中：												
上述三项担保金额合计（C+D+E）								0.00				

3、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、上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	云南省城市建设投资有限公司	1、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。 2、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。 3、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。	是	是		

解决同业竞争	云南省城市建设投资有限公司	<p>1、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。</p> <p>2、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。</p>	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	云南省城市建设投资有限公司	<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，昆明未来城开发有限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：如昆明未来城开发有限公司将来获得的商业机会与上市公司的主营业务发生同业竞争或可能发生竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司；如昆明未来城开发有限公司拟开发未来城-天堂岛项目及其他项目将来涉及经营性房地产业务，承诺将昆明未来城开发有限公司与此相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给上市公司，确保昆明未来城开发有限公司与上市公司不发生同业竞争。</p>	否	是		
与再融资相关的承诺	云南省城市建设投资有限公司	<p>1、云南省城市建设投资有限公司仅承担政府交办的政策性建设项目，不从事土地一级开发业务和经营性房地产开发业务。</p> <p>2、待昆明未来城开发有限公司取得拟开发土地的土地使用权后，云南省城市建设投资有限公司所持有的昆明未来城开发有限公司股权将以经审计的账面净资产值转让给公司，同时将昆明未来城开发有限公司从事的不属于经营性房地产开发的政策性建设项目由云南省城市建设投资有限公司以市场价格回购。</p> <p>3、将继续履行重大资产重组和本次发行申请时所作出的关于避免同业竞争的承诺。</p>	否	是		

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	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
境内会计师事务所报酬	900,000.00
境内会计师事务所审计年限	3

(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

本年度公司及其董事、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) 其他重大事项的说明

1、经公司 2010 年年度股东大会审议通过，公司 2011 年计划向银行融资授信额度总额约为人民币 20 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）。截止目前，公司 2011 年度实际取得银行融资 18.35 亿元；截止 2011 年 12 月 31 日，公司向金融机构贷款余额为人民币 68.15 亿元。

2、公司第六届董事会第三次会议审议通过了《关于公司收购中建穗丰置业有限公司部分股权的议案》，公司与深圳市穗丰投资有限公司签署了《股权转让框架协议》（具体事宜详见公司于 2011 年 2 月 19 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》上刊登的临 2011-009 号公告）。2012 年 3 月 2 日，大理市人民政府发布了《关于举行<大理市洱海天域项目遗留问题处理方案>听证会的公告(第 1 号)》，拟于 2012 年 3 月下旬在大理市举行《大理市洱海天域项目遗留问题处理方案》（简称“处理方案”）听证会，以充分征求社会各界对洱海天域项目遗留问题的意见，做好遗留问题处理工作。公司将根据听证结果确定是否继续推进洱海天域项目并进行持续披露。

3、经公司第六届董事会第八次会议审议通过，公司成立全资子公司西双版纳云城置业有限公司（具体内容详见公司于 2011 年 5 月 26 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》上刊登的临 2011-026 号公告）。截至目前，“梦云南·雨林澜山”项目立项工作完成，取得了西双版纳傣族自治州发展和改革委员会关于项目核准的批复，并取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》。

4、经公司第六届董事会第十一次会议审议通过，公司与北京东瑞龙腾投资管理有限公司共同出资设立基金管理公司（具体事宜详见公司 2011 年 10 月 25 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的临 2011-043 号公告）。截至目前，云南融城股权投资基金管理有限公司注册成立，公司持有其 60% 的股权。

5、公司 2011 年第二次临时股东大会会议审议通过了《关于公司收购云南省绿色产品交易中心有限公司部分股权的议案》，同意公司以人民币 2.456 亿元的价格收购德兴工贸公司持有的绿色产品公司 80% 的股权（具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的临 2011-048 号公告）。截至目前，工商变更手续已办理完毕。

(十一) 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
云南城投关于控股股东为公司向银行贷款提供担保的公告	《上海证券报》第 B18 版	2011 年 1 月 5 日	http://www.sse.com.cn
云南城投股改限售流通股上市公告	《上海证券报》第 B26 版	2011 年 1 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第二次会议决议公告	《上海证券报》第 43 版	2011 年 2 月 1 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》第 43 版	2011 年 2 月 1 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公司收购股权的公告	《上海证券报》第 43 版	2011 年 2 月 1 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》第 43 版	2011 年 2 月 1 日	http://www.sse.com.cn
云南城投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》第 43 版	2011 年 2 月 1 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第三次会议决议公告	《上海证券报》第 27 版	2011 年 2 月 19 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公司收购股权的公告	《上海证券报》第 27 版	2011 年 2 月 19 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第四次会议决议公告	《上海证券报》第 B44 版	2011 年 3 月 16 日	http://www.sse.com.cn
云南城投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》第 B44 版	2011 年 3 月 16 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第五次会议决议公告	《上海证券报》第 B24 版	2011 年 4 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于转让公司下属子公司股权的公告	《上海证券报》第 B24 版	2011 年 4 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公司收购股权的公告	《上海证券报》第 B24 版	2011 年 4 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2010 年度业绩快报	《上海证券报》第 B120 版	2011 年 4 月 20 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2010 年年度报告摘要	《上海证券报》第 107、108、109 版	2011 年 4 月 23 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及申请担保的公告	《上海证券报》第 108 版	2011 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届监事会第二次会议决议公告	《上海证券报》第 108 版	2011 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于召开公司 2010 年年度股东大会的通知	《上海证券报》第 108 版	2011 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第六次会议决议公告	《上海证券报》第 109 版	2011 年 4 月 23 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》第 109 版	2011 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2011 年日常关联交易公告	《上海证券报》第 109 版	2011 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2011 年第一季度报告	《上海证券报》第 109 版	2011 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn
云南城投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补充通知	《上海证券报》第 B34 版	2011 年 5 月 4 日	http://www.sse.com.cn

云南城投关于公司获取土地的关联交易公告	《上海证券报》第 B34 版	2011 年 5 月 4 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2010 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》第 B26 版	2011 年 5 月 19 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第八次会议决议公告	《上海证券报》第 B6 版	2011 年 5 月 26 日	http://www.sse.com.cn
云南城投公司成立全资子公司暨对外投资的公告	《上海证券报》第 B6 版	2011 年 5 月 26 日	http://www.sse.com.cn
云南城投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》第 B36 版	2011 年 6 月 1 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2010 年度利润分配实施公告	《上海证券报》第 20 版	2011 年 6 月 7 日	http://www.sse.com.cn
云南城投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》第 B22 版	2011 年 6 月 15 日	http://www.sse.com.cn
云南城投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》第 B16 版	2011 年 6 月 25 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2011 半年报摘要	《上海证券报》第 67、68 版；《证券时报》第 B85、B86 版	2011 年 8 月 20 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第九次会议决议公告	《上海证券报》第 68 版；《证券时报》第 B85 版	2011 年 8 月 20 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于收购下属子公司股权的公告	《上海证券报》第 68 版；《证券时报》第 B85 版	2011 年 8 月 20 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于募集资金存放与实际使用情况的专项报告	《上海证券报》第 68 版；《证券时报》第 B85 版	2011 年 8 月 20 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届监事会第三次会议决议公告	《上海证券报》第 68 版；《证券时报》第 B85 版	2011 年 8 月 20 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第十次会议决议公告	《上海证券报》第 206 版；《中国证券报》第 B009 版；《证券时报》第 B2 版	2011 年 8 月 27 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于收购控股股东持有的云南华侨城实业有限公司 30% 的股权暨关联交易公告	《上海证券报》第 206 版；《中国证券报》第 B009 版；《证券时报》第 B2 版	2011 年 8 月 27 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于对外提供担保暨关联交易的公告	《上海证券报》第 206 版；《中国证券报》第 B009 版；《证券时报》第 B2 版	2011 年 8 月 27 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于召开公司 2011 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》第 206 版；《中国证券报》第 B009 版；《证券时报》第 B2 版	2011 年 8 月 27 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2011 年第一次临时股东大会决	《上海证券报》第 B32 版；	2011 年 9 月 14 日	http://www.sse.com.cn

议公告	《中国证券报》第 B006 版； 《证券时报》第 D7 版		
云南城投关于媒体报道的澄清公告	《上海证券报》第 B19 版； 《中国证券报》第 B016 版； 《证券时报》第 D1 版	2011 年 9 月 21 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公开挂牌转让子公司陕西云投置业有限公司 34% 股权的进展公告	《上海证券报》第 B10 版； 《中国证券报》第 B010 版； 《证券时报》第 C8 版	2011 年 10 月 11 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于下属子公司昆明城海房地产开发有限公司竞得土地使用权的公告	《上海证券报》第 B10 版； 《中国证券报》第 B010 版； 《证券时报》第 C8 版	2011 年 10 月 11 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第十一次会议决议公告	《上海证券报》第 B143 版； 《中国证券报》第 B069 版； 《证券时报》第 D76 版	2011 年 10 月 25 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于公司成立子公司暨对外投资的公告	《上海证券报》第 B143 版； 《中国证券报》第 B069 版； 《证券时报》第 D76 版	2011 年 10 月 25 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2011 年第三季度报告全文及正文	《上海证券报》第 B143 版； 《中国证券报》第 B069 版； 《证券时报》第 D76 版	2011 年 10 月 25 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第十二次会议决议公告	《上海证券报》第 20 版；《中国证券报》第 B003 版；《证券时报》第 B17 版	2011 年 11 月 5 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于为控股子公司融资提供担保的公告	《上海证券报》第 20 版；《中国证券报》第 B003 版；《证券时报》第 B17 版	2011 年 11 月 5 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于控股股东所持股份质押的相关公告	《上海证券报》第 B15 版； 《中国证券报》第 B015 版； 《证券时报》第 D25 版	2011 年 11 月 15 日	http://www.sse.com.cn
云南城投第六届董事会第十三次会议决议公告	《上海证券报》第 B24 版； 《中国证券报》第 B014 版； 《证券时报》第 C11 版	2011 年 12 月 1 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于收购云南省绿色产品交易中心有限公司部分股权的公告	《上海证券报》第 B24 版； 《中国证券报》第 B014 版； 《证券时报》第 C11 版	2011 年 12 月 1 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 10% 股权的公告	《上海证券报》第 B24 版； 《中国证券报》第 B014 版； 《证券时报》第 C11 版	2011 年 12 月 1 日	http://www.sse.com.cn
云南城投关于召开 2011 年第二次临时股东大会的通知	《上海证券报》第 B24 版； 《中国证券报》第 B014 版； 《证券时报》第 C11 版	2011 年 12 月 1 日	http://www.sse.com.cn
云南城投 2011 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》第 23 版；《中国证券报》第 B015 版；《证券时报》第 B14 版	2011 年 12 月 17 日	http://www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经信永中和会计师事务所有限责任公司 注册会计师魏勇、彭让审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

XYZH/2011KMA2031-1

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 2011 年 12 月 31 日的资产负债表，2011 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 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 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	二〇一二年三月二十三日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2011 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		909,346,338.41	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		25,813,353.36	277,808,169.35
预付款项		354,618,375.96	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		358,013,075.61	833,367,337.51
买入返售金融资产			
存货		5,581,345,426.41	2,736,847,986.48
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,629,083,916.37	5,774,283,763.40
流动资产合计		12,858,220,486.12	11,859,683,100.32
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		885,888,902.11	102,216,038.34
投资性房地产			
固定资产		25,181,092.82	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		1,792,014.70	1,269,068.25
开发支出			
商誉		449,939.66	915,527.85
长期待摊费用		13,826,753.84	18,248,369.45
递延所得税资产		29,851,366.85	26,427,986.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		956,990,069.98	171,464,791.03
资产总计		13,815,210,556.10	12,031,147,891.35
流动负债：			
短期借款		357,393,551.56	
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		817,515,011.72	721,013,643.33
预收款项		236,878,777.43	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		15,268,470.58	1,976,459.52
应交税费		150,704,806.92	220,487,743.51
应付利息		12,465,243.86	18,106,676.14
应付股利			
其他应付款		1,617,258,204.44	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		2,478,760,000.00	1,227,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,686,244,066.51	3,033,097,624.22
非流动负债：			
长期借款		3,978,640,000.00	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		95,223,953.37	84,460,712.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,199,663,953.37	5,230,260,712.46
负债合计		9,885,908,019.88	8,263,358,336.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		823,429,184.00	633,407,064.00
资本公积		2,002,455,468.72	2,004,127,901.36
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		91,914,765.14	71,436,726.28
一般风险准备			
未分配利润		475,890,378.79	512,409,745.23
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,393,689,796.65	3,221,381,436.87

少数股东权益		535,612,739.57	546,408,117.80
所有者权益合计		3,929,302,536.22	3,767,789,554.67
负债和所有者权益 总计		13,815,210,556.10	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 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		180,420,866.50	310,854,825.57
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		12,735,499.00	264,718,200.66
预付款项		25,614,833.33	44,387,437.56
应收利息		4,564,872.22	6,891,944.44
应收股利			
其他应收款		3,629,886,574.66	3,215,341,284.28
存货		258,002,648.96	274,593,982.82
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,629,083,916.37	5,774,283,763.40
流动资产合计		9,740,309,211.04	9,891,071,438.73
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		1,850,545,690.14	964,141,565.88
投资性房地产			
固定资产		15,058,698.29	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		1,571,080.55	1,027,783.18
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		12,551,214.53	16,186,010.58
递延所得税资产		3,507,259.39	8,005,902.12

其他非流动资产			
非流动资产合计		1,883,233,942.90	1,003,649,057.82
资产总计		11,623,543,153.94	10,894,720,496.55
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		653,486,625.95	644,404,103.15
预收款项		52,974,676.00	12,177,416.00
应付职工薪酬		13,655,775.73	306,498.01
应交税费		141,976,559.58	136,812,749.70
应付利息		10,769,982.22	4,849,008.14
应付股利			
其他应付款		1,325,607,268.91	950,257,864.98
一年内到期的非流动 负债		2,208,760,000.00	1,185,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,407,230,888.39	2,933,807,639.98
非流动负债:			
长期借款		3,811,640,000.00	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		60,000,000.00	48,250,000.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,997,440,000.00	4,924,050,000.00
负债合计		8,404,670,888.39	7,857,857,639.98
所有者权益（或股东权益）:			
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		91,914,765.14	71,436,726.28
一般风险准备			
未分配利润		298,415,633.39	325,671,243.76
所有者权益（或股东权益） 合计		3,218,872,265.55	3,036,862,856.57
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		11,623,543,153.94	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—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		164,197,040.50	327,453,135.94
其中：营业收入		164,197,040.50	327,453,135.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		166,565,494.76	306,544,633.02
其中：营业成本		66,800,112.27	158,931,889.87
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		9,474,434.16	21,049,548.59
销售费用		22,600,305.00	22,742,943.56
管理费用		90,888,166.19	62,004,030.61
财务费用		349,913.83	-5,859,150.06
资产减值损失		-23,547,436.69	47,675,370.45
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）		259,671,049.11	410,808,167.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,169,982.41	170,667.74
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		257,302,594.85	431,716,670.66
加：营业外收入		735,662.68	2,247,655.08
减：营业外支出		1,737,802.93	1,700,195.49
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		256,300,454.60	432,264,130.25
减：所得税费用		69,986,322.20	105,831,235.71
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		186,314,132.40	326,432,894.54
归属于母公司所有者的净利润		195,516,632.56	329,140,131.26
少数股东损益		-9,202,500.16	-2,707,236.72
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.24	0.40
（二）稀释每股收益		0.24	0.40
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—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		115,065,507.16	189,387,936.22
减：营业成本		35,232,550.70	56,094,831.31
营业税金及附加		5,299,704.57	10,913,940.47
销售费用		6,298,390.79	7,286,391.52
管理费用		62,789,901.75	37,078,632.44
财务费用		9,682,803.31	1,849,681.92
资产减值损失		-31,636,229.51	31,260,456.24
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）		253,103,804.98	410,404,536.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,169,982.41	-232,963.92
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		280,502,190.53	455,308,538.40
加：营业外收入		596,328.50	1,951,145.54
减：营业外支出		1,350,993.92	112,798.49
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		279,747,525.11	457,146,885.45
减：所得税费用		74,967,136.48	114,665,741.80
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		204,780,388.63	342,481,143.65
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—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		1,513,793,776.16	310,516,929.67
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		1,363,591,882.52	3,114,584,220.67
经营活动现金流入小计		2,877,385,658.68	3,425,101,150.34
购买商品、接受劳务支付的现金		3,247,122,261.20	3,642,055,933.60
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		58,579,071.14	45,693,854.30
支付的各项税费		211,197,623.79	127,366,607.90
支付其他与经营活动有关的现金		667,247,714.33	2,492,548,070.06
经营活动现金流出小计		4,184,146,670.46	6,307,664,465.86
经营活动产生的现金流量净额		-1,306,761,011.78	-2,882,563,315.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		841,155,551.10	430,867,500.00
取得投资收益收到的现金		61,847,184.04	
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		295,927,192.30	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		1,198,929,927.44	531,474,860.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,515,087.70	14,077,014.27
投资支付的现金		895,791,846.18	457,487,903.44
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		960,335,377.98	471,564,917.71
投资活动产生的现金流量净额		238,594,549.46	59,909,942.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,000,000.00	20,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,000,000.00	20,600,000.00
取得借款收到的现金		2,293,993,551.56	4,670,753,000.00
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		2,301,993,551.56	4,691,353,000.00
偿还债务支付的现金		1,583,090,000.00	2,491,753,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		463,316,495.01	313,653,657.75
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		100,001,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,146,407,495.01	2,807,406,657.75
筹资活动产生的现金流量净额		155,586,056.55	1,883,946,342.25
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		-912,580,405.77	-938,707,030.91
加：期初现金及现金等价物余额		1,721,926,744.18	2,660,633,775.09
六、期末现金及现金等价物余额		809,346,338.41	1,721,926,744.18

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—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		1,358,346,443.40	80,133,897.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,026,705,277.04	3,245,834,522.45
经营活动现金流入小计		5,385,051,720.44	3,325,968,419.45
购买商品、接受劳务支付的现金		555,616,047.98	1,492,968,640.90
支付给职工以及为职工支付的现金		28,081,424.02	23,984,586.08
支付的各项税费		91,335,263.32	39,113,391.92
支付其他与经营活动有关的现金		5,004,090,462.54	3,325,424,141.29
经营活动现金流出小计		5,679,123,197.86	4,881,490,760.19
经营活动产生的现金流量净额		-294,071,477.42	-1,555,522,340.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		841,155,551.10	1,250,867,500.00
取得投资收益收到的现金		61,847,184.04	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		305,877,609.18	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		1,208,880,344.32	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		3,596,226.70	10,546,833.41
投资支付的现金		927,791,846.18	3,160,587,903.44
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		70,380,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,001,768,072.88	3,171,134,736.85
投资活动产生的现金流量净额		207,112,271.44	-1,759,567,236.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,607,600,000.00	4,628,753,000.00
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		1,607,600,000.00	4,628,753,000.00
偿还债务支付的现金		1,222,200,000.00	2,368,753,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		428,874,753.09	305,189,907.75
支付其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,751,074,753.09	2,675,942,907.75
筹资活动产生的现金流量净额		-143,474,753.09	1,952,810,092.25
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		-230,433,959.07	-1,362,279,485.34
加：期初现金及现金等价物余额		310,854,825.57	1,673,134,310.91
六、期末现金及现金等价物余额		80,420,866.50	310,854,825.57

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—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	2,004,127,901.36			71,436,726.28		512,409,745.23		546,408,117.80	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		512,409,745.23		546,408,117.80	3,767,789,554.67
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	190,022,120.00	-1,672,432.64			20,478,038.86		-36,519,366.44		-10,795,378.23	161,512,981.55
(一) 净利润							195,516,632.56		-9,202,500.16	186,314,132.40
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							195,516,632.56		-9,202,500.16	186,314,132.40
(三) 所有者投入和减少资本		-1,672,432.64							-1,592,878.07	-3,265,310.71
1. 所有者投入资本		-79,841.24							8,000,000.00	7,920,158.76
2. 股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他		-1,592,591.40						-9,592,878.07	-11,185,469.47
(四) 利润分配	190,022,120.00				20,478,038.86		-232,035,999.00		-21,535,840.14
1. 提取盈余公积					20,478,038.86		-20,478,038.86		
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、本期末余额	823,429,184.00	2,002,455,468.72			91,914,765.14		475,890,378.79	535,612,739.57	3,929,302,536.22

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

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—12 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			20,478,038.86		-27,255,610.37	182,009,408.98
(一) 净利润							204,780,388.63	204,780,388.63
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							204,780,388.63	204,780,388.63
(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		-1,235,139.51						-1,235,139.51
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	190,022,120.00				20,478,038.86		-232,035,999.00	-21,535,840.14
1. 提取盈余公积					20,478,038.86		-20,478,038.86	
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			91,914,765.14		298,415,633.39	3,218,872,265.55

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					34,248,114.37		244,892,322.88	279,140,437.25

填列)								
(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

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人民币 422,271,376.00 元。

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

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

公司主要的经营业务为：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、内控管理部、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、成都鼎云房地产开发有限公司等。

(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、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。本集团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。

6、合并财务报表的编制方法：

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

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

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

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）外币交易

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

（2）外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

9、金融工具：

（1）金融资产

1) 金融资产分类

本公司按投资目的和经济实质对拥有的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、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

2) 金融资产确认与计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

3) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

4) 金融资产转移

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

(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。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(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。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本公司有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以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	将单项金额超过 50 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

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

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%
-------	------	------

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
单项金额重大经测试不减值的应收款项	不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

11、 存货：

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品等。

(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

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

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

(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

一次摊销法

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，以在合并（购买）日为取得对被合并（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合并成本。

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。

C、对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

D、对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

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：共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

确定对被投资单位具有重大影响的依据：重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

(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：

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

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

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

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

17、 无形资产：

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

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

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，

则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

18、 长期待摊费用：

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

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、提供劳务收入和让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

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

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

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

21、 政府补助：

政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1 元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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 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。

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

(五) 税项：

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	、	
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
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，依据云地税直征税字[2010]62 号文件，公司开发的"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: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	150,000,000.00	房地产开发、销售	75,264,860.49		51.00	51.00	是	70,853,439.34		
云南城投龙瑞房地产开发有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	30,000,000.00	房地产开发、销售	22,500,000.00		75.00	75.00	是	7,499,366.39		
昆明市官渡区城中村改造置	控股子公司	云南昆明	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发、销售	95,000,000.00		95.00	95.00	是	4,998,191.69		

业有 限责 任公 司												
昆明 市盘 龙区 城中 村改 造置 业有 限责 任公 司	控 股子 公司	云 南昆 明	房 地 产 开 发	100,000,000.00	房 地 产 开 发、 销 售	60,000,000.00	60.00	60.00	是	39,989,045.52		
云南 城投 物业 服务 有限 公司	全 资子 公司	云 南昆 明	物 业 服 务	3,000,000.00	物 业 服 务	3,000,000.00	100.00	100.00	是			
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	50,000,000.00	房 地 产 开 发、 销 售	37,000,000.00	74.00	74.00	是	12,943,420.72		
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	20,000,000.00	房 地 产 开 发、 销 售	20,000,000.00	100.00	100.00	是			
云南 融城 股权 投资 基金 管理 有限 公司	控 股子 公司	云 南昆 明	房 地 产 开 发	20,000,000.00	发 起 设 立 股 权 投 资 企 业, 募 集 股 权 投 资 基 金; 受 托 管 理 股 权 投 资 企 业 的 投	12,000,000.00	60.00	60.00	是	7,994,506.52		

					资业务 并提供 有关服 务等								
--	--	--	--	--	-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位: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	76,000,000.00	房地产开发、销售	38,775,806.88		52.63	52.63	是	28,934,769.75		

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位: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	50,000,000.00	房地产开发、销售	48,276,535.80		100.00	100.00	是			
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	126,000,000.00	房地产开发、销售	256,824,550.74		100.00	100.00	是			
云南城投大理置地有限公司	全资子公司	云南大理	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发、销售	25,635,034.12		100.00	100.00	是			
云南天祐房地产开发有限公司	控股子公司	云南昆明	房地产开发	107,816,326.00	房地产开发、销售	200,000,000.00		51.00	51.00	是	295,678,201.78		
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	100,000,000.00	房地产开发、销售	70,380,000.00		51.00	51.00	是	65,074,670.71		
云南省绿色产品交	控股子公司	云南昆明	房地产开	109,000,000.00	房地产开发、销售	245,600,000.00		80.00	80.00	否			

易中心有限公司	司		发										
云南城投铜都置地有限公司	控股子公司	云南东川	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发、销售	11,500,000.00	75.00	75.00	是	1,647,127.15			
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	10,610,000.00	房地产开发、销售	160,000,000.00	100.00	100.00	是				

2、合并范围发生变更的说明

(1) 公司以 70,380,000.00 元收购了成都鼎云房地产开发有限公司 51% 的股权，成都鼎云房地产开发有限公司成为公司的控股子公司，本年将其纳入合并范围。

(2) 公司以现金方式出资人民币 20,000,000.00 元设立西双版纳云城置业有限公司，占注册资本的 100%，本年将其纳入合并范围。

(3) 公司与北京东瑞龙腾投资有限公司共同出资成立了云南融城股权投资基金管理有限公司，该公司的注册资本 20,000,000.00 元，本公司出资 12,000,000.00 元占 60% 的股权，云南融城股权投资基金管理有限公司成为公司的控股子公司，本年将其纳入合并范围。

(4) 公司原持有陕西云投置业有限公司 34% 的表决权资本，于 2011 年 9 月 30 日将全部股权转让给彬县煤炭有限责任公司，故 2011 年 10 月 1 日起不再将陕西云投置业有限公司纳入合并范围。

(5) 公司原持有天津市云滨置业投资有限公司 100% 的表决权资本，于 2011 年 6 月 30 日将全部股权转让给北京中安永信投资管理有限公司，故 2011 年 7 月 1 日起不再将天津市云滨置业投资有限公司纳入合并范围。

(6) 公司 2011 年 12 月与个旧市德兴工贸有限责任公司签署了股权转让协议，收购个旧德兴工贸有限责任公司持有的云南省绿色产品交易中心有限公司 80% 的股权，收购价为 245,600,000.00 元。截止 2011 年 12 月 31 日，公司已按规定履行了相关程序，并已支付全部收购款。由于被收购公司的管理权尚未实际移交给本公司，与股权变更相关的工商手续正在办理中，因此本期未纳入公司合并范

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:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
成都鼎云房地产开发有限公司	131,985,108.40	-5,194,549.58
西双版纳云城置业有限公司	17,651,959.65	-2,348,040.36
云南融城股权投资基金管理有限公司	19,986,266.29	-13,733.71

(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:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
陕西云投置业有限公司	92,945,029.26	-3,115,659.14
天津市云滨置业投资有限公司	53,821,049.13	-1,608,973.90

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	0.00	股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额
云南省绿色产品交易中心有限公司	0.00	股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额

5、 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
陕西云投置业有限公司	2011 年 9 月 30 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
天津市云滨置业投资有限公司	2011 年 6 月 30 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：	584,260.54	320,844.77
人民币	584,260.54	320,844.77
银行存款：	808,762,077.87	1,721,605,899.41
人民币	808,762,077.87	1,721,605,899.41
其他货币资金：	100,000,000.00	
人民币	100,000,000.00	
合计	909,346,338.41	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					1,486,785.55	0.53	1,486,785.55	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	7,244,881.60	25.42	1,161,059.84	16.03	9,961,897.71	3.54	2,030,495.18	20.38
单项金额重大经测试不减值的应收账款	19,729,531.60	69.23			269,876,766.82	95.93		
组合小计	26,974,413.20	94.65	1,161,059.84	16.03	279,838,664.53	99.47	2,030,495.18	0.73
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,523,331.60	5.35	1,523,331.60	100.00				
合计	28,497,744.80	/	2,684,391.44	/	281,325,450.08	/	3,517,280.73	/

单项金额重大与不重大的应收账款是以 50 万元来划分的，单户应收账款金额超过 50 万元的为单

项金额重大，单户应收账款金额不超过 50 万元的为单项金额不重大。

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
购房客户	19,729,531.60	0.00		银行跨期放款、尚未办理房屋产权证，无回收风险
合计	19,729,531.60	0.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	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(%)	
1 年以内小计	3,650,760.00	50.39	182,538.00	2,792,520.22	28.03	139,626.01
1 至 2 年	1,698,156.00	23.44	169,815.60	1,537,560.69	15.43	153,756.07
2 至 3 年	8,400.00	0.12	1,680.00	3,614,931.90	36.29	722,986.38
3 至 4 年	1,757,565.60	24.26	703,026.24	1,498,453.00	15.04	599,381.20
4 至 5 年	130,000.00	1.79	104,000.00	518,431.90	5.21	414,745.52
合计	7,244,881.60	100.00	1,161,059.84	9,961,897.71	100.00	2,030,495.18

期末单项金额虽不重大但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	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
李姓自然人	426,000.00	426,000.00	100.00	预计无法收回
张姓自然人	373,000.00	373,000.00	100.00	预计无法收回
熊姓自然人	321,120.00	321,120.00	100.00	预计无法收回
钱姓自然人	108,000.00	108,000.00	100.00	预计无法收回
陈姓自然人	105,000.00	105,000.00	100.00	预计无法收回
刘姓自然人	95,211.60	95,211.60	100.00	预计无法收回
曾姓自然人	95,000.00	95,000.00	100.00	预计无法收回
合计	1,523,331.60	1,523,331.60	/	/

(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 (%)
刘姓自然人	客户	5,859,899.00	2-3 年	20.56
大理佛都艺苑投资管理有限公司	客户	4,593,100.00	1 年以内	16.12
李姓自然人	客户	1,200,000.00	1-2 年	4.21
曹姓自然人	客户	1,190,000.00	1 年以内	4.18
张姓自然人	客户	788,000.00	1-2 年	2.77
合计	/	13,630,999.00	/	47.84

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其他应收账款	11,807,489.14	3.19	10,339,739.14	86.48	664,147,888.14	75.78	42,463,421.31	98.61
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	17,652,019.64	4.77	1,099,045.44	9.19	4,952,504.39	0.57	470,538.73	1.09
单项金额重大经测试不减值的其他应收款	339,992,351.41	91.90			207,200,905.02	23.64		
组合小计	357,644,371.05	96.67	1,099,045.44	9.19	212,153,409.41	24.21	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	518,026.94	0.14	518,026.94	4.33	127,725.86	0.01	127,725.86	0.30
合计	369,969,887.13	/	11,956,811.52	/	876,429,023.41	/	43,061,685.90	/

单项金额重大与不重大的其他应收款是以 50 万元来划分的，单户其他应收款金额超过 50 万元的为单项金额重大，单户其他应收款金额不超过 50 万元的为单项金额不重大。

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
同高房地产经纪有限公司	2,888,589.12	2,888,589.12	100.00	预计难以收回
昆明吉辉房地产	1,999,455.19	1,999,455.19	100.00	预计难以收回

开发有限公司				
云南金源典当有限公司	1,545,000.00	77,250.00	5.00	有较大可能收回,按 5% 计提
丰邦房地产公司	1,522,775.77	1,522,775.77	100.00	预计难以收回
昆明市规划局	1,210,432.24	1,210,432.24	100.00	预计难以收回
勤利电子有限公司	1,167,250.75	1,167,250.75	100.00	预计难以收回
韩建聪	800,000.00	800,000.00	100.00	预计难以收回
云建天逸置业公司	673,986.07	673,986.07	100.00	预计难以收回
合计	11,807,489.14	10,339,739.14	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	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(%)	
1 年以内小计	16,537,740.21	93.75	815,971.49	1,454,510.38	29.37	72,725.52
1 至 2 年	364,895.47	2.05	36,489.54	3,298,717.31	66.61	329,371.73
2 至 3 年	551,707.26	3.09	110,341.45	56,346.00	1.14	11,269.20
3 至 4 年	54,746.00	0.31	21,898.40	142,930.70	2.88	57,172.28
4 至 5 年	142,930.70	0.80	114,344.56			
合计	17,652,019.64	100.00	1,099,045.44	4,952,504.39	100.00	470,538.73

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
昆明世举建筑工程有限公司	194,560.70	194,560.70	100.00	预计难以收回
鲁馥铭	127,725.86	127,725.86	100.00	预计难以收回
骆绍文	120,000.00	120,000.00	100.00	预计难以收回
谢小军	34,894.58	34,894.58	100.00	预计难以收回
齐伟	26,000.00	26,000.00	100.00	预计难以收回
罗平安	13,612.80	13,612.80	100.00	预计难以收回
昆明荣成房地产公司	800.00	800.00	100.00	预计难以收回
昆明马街建筑公司	433.00	433.00	100.00	预计难以收回
合计	518,026.94	518,026.94	/	/

(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
云南同德合信投资开发有限公司	已全部收回	预计无法收回	660,149.00	660,149.00	660,149.00
云南城投同德房地产开发有限公司	本期收回部分, 余额期后全部收回	以收款期限按银行同期贷款利率折现进行减值测试	18,236,120.07	257,000,000.00	18,236,120.07
昆明万科房地产开发有限公司	全部收回	以收款期限按银行同期贷款利率折现进行减值测试	13,304,663.10	247,338,500.00	13,304,663.10
合计	/	/	32,200,932.17	/	/

(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	已出售子公司	147,887,750.00	2-3 年	39.97
深圳市穗丰投资有限公司	转让方	77,000,000.00	1 年以内	20.81
昆明市官渡区加快推进城中村改造办公室		52,812,304.18	1 年以内	14.27
盘龙区政府		21,311,843.74	1-2 年	5.76
成都世纪汇恒商贸有限公司	供应商	14,136,200.00	1 年以内	3.82
合计	/	313,148,097.92	/	84.63

(5) 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(%)
云南万科城投房地产有限公司	联营企业	4,000.00	0.001
合计	/	4,000.00	0.001

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	118,015,804.61	33.28	440,553,045.17	85.47
1 至 2 年	217,724,204.76	61.40	74,896,054.23	14.53

2 至 3 年	18,878,366.59	5.32		
合计	354,618,375.96	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
宝盛拆迁公司	拆迁服务供应商	100,300,000.00	1-2 年	关坡村拆迁工作尚未完成
云南大港旺宝集团有限公司	材料供应商	73,377,216.15	1 年以内	工程未结算
昆明市官渡区国有资产监督管理办公室		50,000,000.00	1-2 年	预付前期工作经费，关坡村拆迁工作尚未完成
盘龙区国有资产投资经营公司	城中村改造合作单位	40,000,000.00	1-2 年	预付前期工作经费，上坝城中村改造尚未完成
昆明市土地矿产储备管理办公室		13,661,363.00	1-2 年	预付土地出让金，尚未取得土地证
合计	/	277,338,579.15	/	/

(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
库存商品	147,479,446.11	36,352,521.03	111,126,925.08	209,115,265.54	32,866,438.04	176,248,827.50
低值易耗品				6,105.00		6,105.00
开发成本	5,470,524,269.33	305,768.00	5,470,218,501.33	2,512,795,027.39	305,768.00	2,512,489,259.39
合计	5,618,003,715.44	36,658,289.03	5,581,345,426.41	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	
库存商品	32,866,438.04	8,399,583.03		4,913,500.04	36,352,521.03
开发成本	305,768.00				305,768.00
合计	33,172,206.04	8,399,583.03		4,913,500.04	36,658,289.03

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存
----	-------------	---------------	------------

			货期末余额的比例 (%)
库存商品	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提存货跌价准备		
开发成本	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提存货跌价准备		

存货中本期的资本化利息 258,899,687.99 元。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 324,721,800.78 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	5,629,083,916.37	5,774,283,763.40
合计	5,629,083,916.37	5,774,283,763.40

(一) 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》, 委托公司承担环湖东路沿线土地一级开发, 昆明市财政局根据该合同出具了《不可撤销承诺函》。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。

昆明市审计局对公司环湖东路沿线土地一级开发项目形成的土地成本费用进行了跟踪审计并出具了审计报告, 公司根据上述合同和昆明市审计局确认的投资分别于 2009、2010、2011 年度确认了 5%的保底收益合计 322,622,456.94 元, 截至 2011 年 12 月 31 日已全部收回。

(二) 本年度公司交储土地挂牌交易 1622.66 亩, 其中成交 182.59 亩, 成交金额 778,855,800.00

元，昆明市土地矿产储备管理办公室已将土地成交价款按合同约定拨付给本公司；为支持公司发展，昆明市土地矿产储备管理办公室另拨付给本公司代垫开发成本 174,228,043.06 元，公司本年度共收到环湖东路土地一级开发项目代垫成 953,083,843.06 元。

7、对合营企业投资和联营企业投资:

单位：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	438,212,825.01	237,183,995.40	201,028,829.61	0.00	-1,409,738.11
二、联营企业							
云南中海城投房地产有限公司	35.00	35.00	9,970,804.60		9,970,804.60	0.00	-92,023.19
云南万科城投房地产有限公司	49.00	49.00	10,234,244.61	64,918.47	10,169,326.14	0.00	167,124.67
云南招商城投房地产有限公司	40.00	40.00	10,423,923.78	456,015.00	9,967,908.78	0.00	42,417.75
云南华侨城实业有限公司	30.00	30.00	1,322,589,083.50	822,708,402.83	499,880,680.67	0.00	-28,909,124.13

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	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(%)
云南城投同	10,000,000.00	10,000,000.00	-10,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

德房地产开发有限公司								
云南省绿色产品交易中心有限公司	245,600,000.00	0.00	245,600,000.00	245,600,000.00	0.00	0.00	80.00	80.00

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	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
云南中海城投房地产有限公司	3,500,000.00	3,521,989.73	-32,208.12	3,489,781.61	0.00	0.00	0.00	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	81,891.09	4,982,969.81	0.00	0.00	0.00	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	16,967.10	3,987,163.51	0.00	0.00	0.00	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	-563,895.24	79,258,878.24	0.00	0.00	0.00	40.00	40.00
云南华侨城实业有限公司	557,242,846.18		548,570,108.94	548,570,108.94	0.00	0.00	0.00	30.00	30.00

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	8,764,126.84	1,693,638.08	38,201,087.57
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	6,281,348.84	1,293,354.08	15,696,084.78
办公设备	6,619,644.08	2,482,778.00	400,284.00	8,702,138.08
		本期新增	本期计提	

二、累计折旧合计：	8,742,797.68	1,195,494.63	3,395,435.05	313,732.61	13,019,994.75
其中：房屋及建筑物	1,680,280.17		751,423.02		2,431,703.19
机器设备					
运输工具	4,688,742.13	887,824.67	1,444,833.99	238,229.33	6,783,171.46
办公设备	2,373,775.38	307,669.96	1,199,178.04	75,503.28	3,805,120.10
三、固定资产账面净值合计	22,387,801.13	/	/	/	25,181,092.82
其中：房屋及建筑物	12,122,584.54	/	/	/	11,371,161.52
机器设备		/	/	/	
运输工具	6,019,347.89	/	/	/	8,912,913.32
办公设备	4,245,868.70	/	/	/	4,897,017.98
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	/	/	/	25,181,092.82
其中：房屋及建筑物	12,122,584.54	/	/	/	11,371,161.52
机器设备		/	/	/	
运输工具	6,019,347.89	/	/	/	8,912,913.32
办公设备	4,245,868.70	/	/	/	4,897,017.98

本期折旧额：3,395,435.05 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	1,069,960.00	184,260.00	2,413,689.34
计算机软件	1,527,989.34	1,069,960.00	184,260.00	2,413,689.34
二、累计摊销合计	258,921.09	363,156.22	402.67	621,674.64
计算机软件	258,921.09	363,156.22	402.67	621,674.64
三、无形资产账面净值合计	1,269,068.25	706,803.78	183,857.33	1,792,014.70
计算机软件	1,269,068.25	706,803.78	183,857.33	1,792,014.70
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	1,269,068.25	706,803.78	183,857.33	1,792,014.70

本期摊销额：363,156.22 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	
合计	915,527.85		465,588.19	449,939.66	

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
经营租赁租入办公室装修费	2,023,649.95		748,110.64		1,275,539.31	
房屋租赁费	91,915.00	350,000.00	441,915.00		0.00	
软件系统实施费用	206,200.00	382,650.00	239,401.42		349,448.58	
城投展厅装修费	15,529,500.00	43,553.00	3,669,243.55		11,903,809.45	
城投大厦广告牌改造费	374,030.50		76,074.00		297,956.50	
其他费用	23,074.00			23,074.00	0.00	出售陕西云投股份
合计	18,248,369.45	776,203.00	5,174,744.61	23,074.00	13,826,753.84	

13、 递延所得税资产/递延所得税负债:

递延所得税资产和递延所得税负债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	11,472,025.93	17,067,404.54
可抵扣亏损	12,649,042.77	5,473,304.82
内部交易未实现利润	2,312,432.60	3,879,825.75
投资损失		7,450.90
计提但尚未发放职工薪酬	3,417,865.55	
小计	29,851,366.85	26,427,986.01
递延所得税负债:		
非同一控制下的企业合并形成	35,223,953.37	36,210,712.46
应纳税暂时性差异	60,000,000.00	48,250,000.00
小计	95,223,953.37	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	7,249,640.60	7,832,889.65
可抵扣亏损	12,186,150.56	12,078,455.03
合计	19,435,791.16	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
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	107,695.53		
合计	12,186,150.56	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	140,895,813.48
应纳税暂时性差异	240,000,000.00
小计	380,895,813.48
可抵扣差异项目：	
坏账准备-应收账款	14,590.41
坏账准备-其他应收款	11,461,726.36
存货跌价准备	34,411,786.96
未实现的内部交易利润	9,249,730.40
税前可弥补亏损	50,596,171.07
计提但尚未发放职工薪酬	13,671,462.20
小计	119,405,467.40

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	325,424.73	32,200,932.17	62,256.23	14,641,202.96
二、存货跌价准备	33,172,206.04	8,399,583.03		4,913,500.04	36,658,289.03
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		0.00			0.00
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	8,725,007.76	32,200,932.17	4,975,756.27	51,299,491.99

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
抵押借款	357,393,551.56	
合计	357,393,551.56	

抵押借款 357,393,551.56 元，是 2011 年 11 月公司的控股子公司云南天祐房地产有限公司与云南国际信托有限公司签订《特定资产收益权转让合同》编号【云信信 2011-5-1 号】，以天祐房地产公司持有的官渡区金马镇太平村股份合作社的土地使用权（面积为 105321.10 平方米，国有土地使用权证号为[昆国用（2004）第 00986 号]）及坐落于该土地上的在建工程、地上建筑物（含现有及未来新增）等《特定资产清单》所列全部资产作为抵押物，向云南国际信托有限公司申请人民币 5 亿元的信托资金融资，信托期限为 1 年，可展期，年化融资综合成本为 13%，按季支付。云南国际信托有限公司以信托资金受让公司合法持有的东骧神骏·万泰小区（二期）特定资产的收益权，信托资金用于东骧神骏·万泰小区（二期）项目建设及与项目相关的其它约定用途。

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	370,740,890.92	583,658,979.23
1-2 年	346,668,600.33	126,525,638.71
2-3 年	91,276,410.41	8,779,159.93
3-4 年	6,779,244.60	2,049,865.46
4-5 年	2,049,865.46	
合计	817,515,011.72	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。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

公司账龄超过 1 年以上的应付账款共 446,774,120.80 元，系因公司房地产开发周期较长，工程尚未结算完毕所致。

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	206,084,655.43	17,122,651.89
1-2 年	30,794,122.00	10,530,744.79
合计	236,878,777.43	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	110,203.20	128,514.42
合计	110,203.20	128,514.42

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

公司 1 年以上预收账款共 29,795,766.00 元, 系因公司房地产开发周期较长, 相关产品尚未达到交房确认收入条件所致。

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	617,450.80	54,188,468.55	40,671,280.15	14,134,639.20
二、职工福利费		2,638,071.80	2,638,071.80	
三、社会保险费	171,044.97	5,651,267.17	5,826,070.75	-3,758.61
四、住房公积金	5,149.00	3,545,966.70	3,639,924.00	-88,808.30
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	1,182,814.75	1,493,947.13	1,450,363.59	1,226,398.29
非货币性福利		23,720.95	23,720.95	
辞退福利		15,750.00	15,750.00	
其他		365,755.51	365,755.51	
合计	1,976,459.52	67,922,947.81	54,630,936.75	15,268,470.58

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

因解除劳动关系给予补偿 15,750.00 元。

19、 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税		
营业税	17,396,973.59	22,205,890.97
企业所得税	58,994,675.47	142,101,404.21
个人所得税	15,175,327.01	4,818,203.21
城市维护建设税	1,232,333.68	1,547,608.10
土地增值税	6,363,135.36	7,485,686.69
土地使用税	1,146,932.31	1,718,512.94

房产税	111,618.06	325,091.70
印花税	889,803.21	598,371.34
教育费附加	618,890.46	674,063.47
地方教育附加	146,479.71	
耕地占用税	21,995,703.75	21,995,703.75
价格调控基金	-73,432.62	
代扣工程税金	30,058,821.37	17,017,207.13
预交税金	-3,352,454.44	
合计	150,704,806.92	220,487,743.51

价格调控基金是公司控股子公司成都鼎云房地产公司按照《成都市价格调节基金征收使用管理办法实施细则》(第 144 号令)从 2008 年 3 月 1 日起每季度按销售收入或营业收入的 1%缴纳价格调节基金。

20、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	10,769,982.22	4,849,008.14
企业资金拆借利息	1,695,261.64	13,257,668.00
合计	12,465,243.86	18,106,676.14

分期付息到期还本的长期借款利息 10,769,982.22 元为已计提尚未支付的向银行取得贷款的利息；企业资金拆借利息 1,695,261.64 元为公司下控股子公司成都鼎云房地产开发有限公司应支付给成都鼎云物业管理服务有限公司借款利息。

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	1,118,259,322.63	260,032,750.98
1-2 年	120,649,371.28	484,145,507.95
2-3 年	250,953,582.22	69,396,127.79
3-4 年	124,508,240.69	3,285,318.32
4-5 年	2,887,687.62	
合计	1,617,258,204.44	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	314,952,092.89	147,378,099.81
合计	314,952,092.89	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
云南省城市建设投资有限公司	314,952,092.89	2 年以内	往来款
云南澜沧江实业有限公司	300,000,000.00	1 年以内	项目合作款
昆明市官渡区加快推进城中村改造办公室	260,509,969.00	1 年以内	回迁房及配套市政设施建设资金
云南鼎云投资集团有限公司	198,110,000.00	1 年以内	借款
中国有色金属工业第十四冶金建设公司	77,728,612.01	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	64,697,693.94	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
云南城投华商之家投资开发有限公司	10,202,758.56	2 年以内	往来款
合计	1,387,236,879.10		

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	2,478,760,000.00	1,227,000,000.00
合计	2,478,760,000.00	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	295,000,000.00	185,000,000.00
抵押借款		42,000,000.00
保证借款	1,923,760,000.00	1,000,000,000.00
信用借款	260,000,000.00	
合计	2,478,760,000.00	1,227,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：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
兴业银行云南省分行	2009 年 3 月 16 日	2012 年 3 月 16 日	人民币	5.4	1,000,000,000.00	800,000,000.00
中国银行盘龙支行	2010 年 4 月 9 日	2012 年 10 月 8 日	人民币	5.4	444,800,000.00	
中国银行云南省分行	2009 年 6 月 22 日	2012 年 10 月 1 日	人民币	5.472	290,000,000.00	180,000,000.00

中国工商银行关上支行	2010年8月13日	2012年8月17日	人民币	5.4	269,000,000.00	
富滇银行总行营业部	2010年4月24日	2012年4月24日	人民币	5.67	260,000,000.00	
招行昆明市分行	2009年11月12日	2011年11月12日	人民币	5.4		200,000,000.00
工行西市区支行	2009年3月31日	2011年3月30日	人民币	5.4		42,000,000.00
农行盘龙支行	2009年6月25日	2015年6月29日	人民币	5.643		5,000,000.00
合计	/	/		/	2,263,800,000.00	1,227,000,000.00

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	1,160,600,000.00	1,360,000,000.00
保证借款	2,818,040,000.00	3,400,000,000.00
信用借款		260,000,000.00
合计	3,978,640,000.00	5,020,000,000.00

(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	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	5.472	580,000,000.00	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	5.4	508,000,000.00	830,000,000.00
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	485,000,000.00	490,000,000.00
中国银行盘龙支行	2010年12月21日	2013年12月21日	人民币	5.6	455,000,000.00	650,000,000.00
中信银行昆明北辰支行	2011年5月16日	2013年12月24日	人民币	5.4	300,000,000.00	
兴业银行云南省分行	2009年3月16日	2012年3月16日	人民币	5.400		1,000,000,000.00
合计	/	/	/	/	2,328,000,000.00	3,840,000,000.00

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	环湖截污工程专项资金
合计	125,800,000.00			125,800,000.00	/

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		190,022,120.00			190,022,120.00	823,429,184.00

根据公司 2011 年 5 月 18 日股东会决议和修改后章程的规定，按每 10 股转增 3 股的比例，以未分配利润向全体股东转增股份 190,022,120 股，增加股本 190,022,120.00 元，本次增资已经信永中和会计师事务所审验，并出具 XYZH/2011KMA2007 号验资报告。

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		1,672,432.64	1,999,915,181.13
其他资本公积	2,540,287.59			2,540,287.59
合计	2,004,127,901.36		1,672,432.64	2,002,455,468.72

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	20,478,038.86		74,525,015.46
任意盈余公积	17,389,749.68			17,389,749.68
合计	71,436,726.28	20,478,038.86		91,914,765.14

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	512,409,745.23	/
调整后 年初未分配利润	512,409,745.23	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	195,516,632.56	/
减：提取法定盈余公积	20,478,038.86	10.00
应付普通股股利	21,535,840.14	
转作股本的普通股股利	190,022,120.00	
期末未分配利润	475,890,378.79	/

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	149,130,553.46	316,484,160.19
其他业务收入	15,066,487.04	10,968,975.75
营业成本	66,800,112.27	158,931,889.87

(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	149,130,553.46	66,800,112.27	316,484,160.19	158,931,889.87
合计	149,130,553.46	66,800,112.27	316,484,160.19	158,931,889.87

(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	74,089,600.40	62,021,579.58	216,460,004.00	151,811,403.25
土地一级开发	69,116,758.12		93,348,338.43	
物业服务	5,924,194.94	4,778,532.69	6,675,817.76	7,120,486.62
合计	149,130,553.46	66,800,112.27	316,484,160.19	158,931,889.87

(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	91,361,686.51	21,669,793.93	285,879,217.19	140,732,200.85
大理地区	42,907,895.34	35,232,550.70	20,960,822.00	10,891,401.02
东川地区	14,860,971.61	9,897,767.64	9,644,121.00	7,308,288.00
合计	149,130,553.46	66,800,112.27	316,484,160.19	158,931,889.87

(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管理办公室	69,116,758.12	42.09
自然人 1	10,353,510.00	6.09
自然人 2	5,943,540.00	3.50
自然人 3	4,407,180.00	2.59
自然人 4	4,112,827.00	2.42
合计	93,933,815.12	56.69

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	6,623,407.23	17,567,975.88	5%
城市维护建设税	463,172.03	1,229,758.30	7%
教育费附加	198,518.05	526,603.16	3%

地方教育附加	55,648.53		2%
土地增值税	2,133,688.32	1,725,211.25	
合计	9,474,434.16	21,049,548.59	/

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	1,669,474.09	2,333,984.67
职工福利费	56,334.51	
社会保险费	85,634.56	32,480.18
住房公积金	49,365.29	15,440.00
差旅费	308,971.90	631,495.76
折旧费	127,964.98	
长期待摊费用摊销	323,486.08	
销售策划经费	50,627.59	
代理费及佣金	2,987,918.25	3,114,205.02
中介费	220,000.00	
广告宣传费	8,206,820.40	7,148,589.28
租赁费	1,806,685.34	4,125,993.11
业务招待费	1,386,390.45	47,435.30
办公费	511,493.36	1,517,000.71
其他	4,809,138.20	3,776,319.53
合计	22,600,305.00	22,742,943.56

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	39,706,388.90	20,827,254.77
折旧	3,459,415.56	2,821,641.33
业务招待费	5,764,221.90	4,176,405.43
车辆费用	1,730,186.04	1,601,811.32
会务费		723,924.44
差旅费	3,277,529.19	3,443,739.17
社保及住房公积金	3,896,895.98	3,292,430.47
办公费	4,562,750.47	4,941,889.58
无形资产摊销	347,481.91	139,898.14
中介机构服务费	6,226,460.11	5,595,593.87
租赁费	1,276,511.26	1,214,921.55
税金	4,318,998.88	2,940,135.88
低值易耗品摊销	326,011.96	342,822.26
劳动保护费	287,057.00	602,712.37
职工福利费	1,883,308.89	1,362,947.99

长期摊销费用摊销	4,481,062.82	3,213,882.66
工会及教育经费	1,147,335.49	1,396,118.41
董事会费	1,258,089.78	
绿化费	16,787.50	
修理费	141,930.27	
交通费	501,576.59	
物管费	54,605.00	
其他零星费用合计	6,223,560.69	3,365,900.97
合计	90,888,166.19	62,004,030.61

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	2,305,425.00
利息收入	-1,627,164.07	-8,620,360.51
其他支出	120,827.90	455,785.45
合计	349,913.83	-5,859,150.06

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	-9,169,982.41	170,667.74
处置长期股权投资产生的投资收益	269,242,283.42	193,000,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	-401,251.90	217,637,500.00
合计	259,671,049.11	410,808,167.74

(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
云南中海城投房地产有限公司	-32,208.12	21,989.73	
云南万科城投房地产有限公司	81,891.09	1,078.72	
云南招商城投房地产有限公司	16,967.10	-29,803.59	
云南城投华商之家投资开发有限公司	-563,895.24	177,402.88	
云南华侨城实业有限公司	-8,672,737.24		本期新增投资
合计	-9,169,982.41	170,667.74	/

1. 本公司通过云南产权交易所，将持有的陕西云投置业有限公司 31% 股权以 143,706,500.00 元的价格转让给彬县煤炭有限公司，该股权投资成本为 34,000,000.00 元，上述交易公司取得了 109,706,500.00 元投资收益，至 2011 年 09 月 23 日，受让方已根据股权转让协议向公司支付全部股权转让款。

2. 本公司通过云南产权交易所，将持有的天津市云滨置业投资有限公司 100% 股权以

162,831,139.29 元的价格转让给北京中安永信投资管理有限公司,该股权投资成本为 56,862,600.00 元,上述交易公司取得了 105,968,539.29 元投资收益,至 2011 年 06 月 16 日,受让方已根据股权转让协议向公司支付了全部股权转让款。

3. 根据公司和云南同德实业集团有限公司签署的股权转让协议,公司将持有的云南城投同德房地产开发有限公司 10%的股权以 57,000,000.00 元的价格转让给了云南同德实业集团有限公司,该股权投资成本为 10,000,000.00 元,上述交易公司取得了 47,000,000.00 元投资收益。至 2010 年 12 月 26 日,受让方已根据股权转让协议向公司支付了全部股权转让款。

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	-31,947,019.72	34,757,104.60
二、存货跌价损失	8,399,583.03	12,918,265.85
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	-23,547,436.69	47,675,370.45

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
政府补助	57,474.00		57,474.00
罚款收入	23,430.00	2,100,400.00	23,430.00
其他收入	654,758.68	147,255.08	654,758.68
合计	735,662.68	2,247,655.08	735,662.68

(2) 政府补助明细

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
企业扶持发展基金	57,474.00		昆明市盘龙区人民政府
合计	57,474.00		/

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	201,000.00	1,120,000.00	201,000.00
罚款支出	248,005.08	486,595.51	248,005.08
其他支出	1,288,797.85	93,599.98	1,288,797.85
合计	1,737,802.93	1,700,195.49	1,737,802.93

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	64,457,003.61	74,611,668.73
递延所得税调整	5,529,318.59	31,219,566.98
合计	69,986,322.20	105,831,235.71

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	195,516,632.56	329,140,131.26
归属于母公司的非经常性损益	2	237,539,782.97	315,871,970.21
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	-42,023,150.41	13,268,161.05
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	12	
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11$ $-8\times 9\div 11-10$	823,429,184.00	823,429,184.00
基本每股收益（I）	$13=1\div 12$	0.2374	0.3997
基本每股收益（II）	$14=3\div 12$	-0.051	0.0161
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）	$19=[1+(15-16)\times (1-17)]\div (12+18)$	0.2374	0.3997

稀释每股收益（II）	$19=[3+(15-16)\times(1-17)]\div(12+18)$	-0.051	0.0161
------------	---	--------	--------

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	10,692,492.81
收其他单位往来款	1,330,503,725.38
代收契税、维修基金等	5,011,585.12
存款利息收入	6,196,161.64
工作经费	308,324.42
收回代垫款	651,124.86
代扣代缴税金	5,011,375.05
收回员工借款及其他	5,217,093.24
合计	1,363,591,882.52

(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	3,530,588.25
退保证金	4,651,016.91
往来单位款项	582,486,056.59
广告宣传费	6,293,218.30
销售佣金	3,069,622.09
业务招待费	4,885,822.51
办公费	21,601,592.39
租赁费	5,243,257.10
中介机构服务费	5,640,979.68
差旅费	4,962,766.95
代垫代付款项	9,452,385.38
员工借款	8,662,493.41
代扣代缴税金	1,000,000.00
罚款支出	216,034.12
物业费	1,410,341.76
转让手续费	66,938.32
车辆使用费	606,622.62
退契税	1,912,653.51
其他费用	1,555,324.44
合计	667,247,714.33

(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
取得质押贷款存入的定期存款	100,000,000.00
保荐费	1,000.00
合计	100,001,000.00

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	186,314,132.40	326,432,894.54
加：资产减值准备	-23,547,436.69	47,675,370.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,337,288.18	3,854,403.56
无形资产摊销	363,156.22	144,112.92
长期待摊费用摊销	5,082,829.61	4,572,343.92
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	2,305,425.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-259,671,049.11	-410,808,167.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,930,198.64	-16,522,775.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,609,914.73	47,742,342.58
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,735,615,700.99	-1,821,865,254.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	969,575,816.49	-1,881,899,757.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	538,863,986.02	815,805,747.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,306,761,011.78	-2,882,563,315.52
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	809,346,338.41	1,721,926,744.18
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	-912,580,405.77	-938,707,030.91

(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		
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	138,000,000.00	
流动资产	517,572,212.80	
非流动资产	6,745,848.80	
流动负债	386,318,061.60	
非流动负债		
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	305,877,609.18	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	9,950,416.88	56,192,639.93
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	295,927,192.30	100,607,360.07
4. 处置子公司的净资产	146,766,078.39	300,263,464.66
流动资产	601,192,286.14	1,318,264,961.05
非流动资产	3,941,356.92	3,420,945.79
流动负债	457,520,890.85	1,021,422,442.18
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	809,346,338.41	1,721,926,744.18
其中：库存现金	584,260.54	320,844.77
可随时用于支付的银行存款	808,762,077.87	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	809,346,338.41	1,721,926,744.18

(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
云南省城市建市投资有限公司	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	云南省城市建市投资有限公司	772697063

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	100.00	100.00	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
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
云南融城股权投资基金管理有限公司	有限责任公司	云南昆明	刘猛	发起设立股权投资企业，募集股权投资基金；受托管理股权投资企业的投资业务并提供有关服务等	20,000,000.00	60.00	60.00	58736441-9
云南省绿色产品交易中心有限公司	有限责任公司	云南昆明	李杰	房地产开发	109,000,000.00	80.00	80.00	74829495-0

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	有限公司	云南昆明	许雷	房地产开发	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	有限公司	云南昆明	郝建民	房地产开发	10,000,000.00	35.00	35.00	69565858-8
云南万科城投房地产有限公司	有限公司	云南昆明	莫军	房地产开发	10,000,000.00	49.00	49.00	69798807-0
云南招商城投房地产有限公司	有限公司	云南昆明	彭良万	房地产开发	10,000,000.00	40.00	40.00	55273228-5
云南华侨城实业有限公司	有限公司	云南昆明	吴斯远	房地产开发	560,000,000.00	30.00	30.00	66829287-5

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	关联交易	本期发生额	上期发生额
-----	-------	------	-------	-------

	容	定价方式 及决策程 序	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 公司有限公司	支付基础施 设补偿费	协议定价	112,465,344.60	11.51		
北京云南大厦酒店管理有 限公司	接受酒店服 务	市场价格	68,959.80		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	提供物业服务	市场价格	381,448.57	7.29	328,198.81	4.92
云南城投华商之家 投资开发有限公司	提供物业服务	市场价格	49,660.63	0.95	28,144.87	0.42
云南华侨城实业有 限公司	提供物业服务	市场价格	20,400.00	0.39		
受同一母公司及最 终控制方控制的其 他企业	提供物业服务	市场价格	163,757.31	3.14	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	2011 年 1 月 1 日	2011 年 12 月 31 日	2,950,000.00

(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	15,000.00	2010 年 6 月 24 日~2015 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~2015 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	2010 年 7 月 27 日~2015 年 7 月 27 日	否
云南省城市建设投	云南城投置业股	15,000.00	2010 年 10 月 26 日~2015 年 10 月 26 日	否

资有限公司	份有限公司			
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~2015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12月24日~2015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	30,000.00	2011年5月16日~2015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	20,000.00	2011年8月29日~2015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	12,000.00	2011年12月24日~2015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	100,000.00	2011年3月15日~2014年3月15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~2015年3月15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~2015年3月15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	49,000.00	2009年6月25日~2015年6月25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21日~2015年1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	65,000.00	2010年11月18日~2014年11月18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	95,280.00	2010年4月2日~2014年4月2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	43,700.00	2010年8月30日~2012年8月17日	否
云南城投置业股份有限公司	云南天祐房地产开发有限公司	28,800.00	2011年11月22日~2013年11月22日	否

(4) 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
云南省城市建设投资有限公司	559,490,515.81			公司的控股股东云南省城市建设投资有限公司为公司提供资金，本年期初余额为 147,378,099.81 元，新增借款 559,490,515.81 元。截至 2011 年 12 月 31 日，公司已偿还借款 391,916,522.73 元，尚有 314,952,092.89 元公司尚未偿还。
昆明未来城开发有限公司	-5,000,000.00			同受母公司控制的昆明未来城开发有限公司为公司环湖东路土地一级开发项目垫付开发费用 6,208,232.77 元，至 2011 年 12 月 31 日，公司已偿还 5,000,000.00 元，余额 1,208,232.77 元尚未偿还。

云南城投华商之家投资开发有限公司	-87,455,000.00		公司联营企业云南城投华商之家投资开发有限公司为公司提供借款及代垫环湖东路项目开发成本，期初余额为 97,657,758.56 元，至本年末，公司已偿还 87,455,000.00 元；截至 2011 年末，余额为 10,202,758.56 元。
------------------	----------------	--	---

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	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	收购控股股东持有华侨城 30% 的股权	收购	参照评估价格	557,242,846.18	62.67		

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	云南万科城投房地产有限公司	4,000.00	200.00	4,000.00	0.00

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	314,952,092.89	147,378,099.81
其他应付款	云南城投华商之家投资开发有限公司	10,202,758.56	97,657,758.56
其他应付款	昆明未来城开发有限公司	1,208,232.77	6,208,232.77
预收账款	云南省城市建设投资有限公司	110,203.20	128,514.42
预收账款	云南城投华商之家投资开发有限公司		30,660.63
预收账款	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	49,822.87	42,832.86

(九) 股份支付：

无

(十) 或有事项：

1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

(1) 截至 2011 年 12 月 31 日，公司为控股子公司昆明城海房地产开发有限公司提供银行贷款担保余额为 4.37 亿元；

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日，公司为控股子公司云南天祐房地产有限公司提供信托资金贷款担

保，公司按股权比例承担 2.88 亿元担保责任；

(3) 截至 2011 年 12 月 31 日，公司为成都世纪汇恒商贸有限公司的银行贷款 1.6 亿元提供担保，成都鼎云房地产开发有限公司的另一股东云南鼎云集团有限公司为本公司该项担保提供反担保。

2、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 12 月 31 日，云南城投置业股份有限公司及其子公司提供的阶段性担保金额合计为人民币 482,639,454.33 元。

(2) 除存在上述或有事项外，截至 2011 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) 2012 年 3 月 23 日公司董事会通过了 2011 年度利润分配预案，公司拟以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 823,429,184 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.50 元(含税)，共计分配利润 41,171,459.20 元，本次利润分配实施后公司剩余未分配利润 257,244,174.19 元留转以后年度分配。

(2) 除上述资产负债表日后事项外，本公司无其他需披露的资产负债表日后事项。

(十三) 其他重要事项：

1、其他

(1) 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 12 月 31 日，公司投入土地一级开发的建设成本共计 6,582,167,759.43 元，收到昆明市土地矿产储备管理办公室返还的成本 953,083,843.06 元，余额 5,629,083,916.37 元，公司作为其他流动资产进行列报。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，尚未得到明确答复，该事项是否会给公司造成合同权利的损失尚无法做出合理的判断。

(2) 公司与深圳市穗丰投资有限公司签署了《股权转让框架协议》，拟收购深圳市穗丰投资有限公司和香港穗丰投资有限公司共同持有的中建穗丰置业有限公司 51% 的股权。本次收购有利于提升公司盈利能力，增加公司现金流，同时可消除项目给社会带来的不稳定因素。根据双方认可的中介机构预评估，截止 2010 年 12 月 31 日，中建穗丰置业有限公司的净资产暂估值约为人民币 620,000,000.00 元，双方拟同意按人民币 600,000,000.00 元作价，中建穗丰 51% 股权的对价为人民

306,000,000.00 元，最终对价不高于评估值。公司自《股权转让框架协议》签订之日起 3 日内向深圳穗丰指定的账户支付股权收购定金人民币 77,000,000.00 元。2012 年 3 月 2 日，大理市人民政府发布了《关于举行〈大理市洱海天域项目遗留问题处理方案〉听证会的公告（第 1 号）》（简称“处理方案”），拟于 2012 年 3 月在大理市举行“处理方案”听证会，公司将根据听证结果确定是否继续推进洱海天域项目。

该事项已经公司第六届董事会第三次会议审议通过，并在上海证券交易所发布公告，公司于 2011 年 4 月向深圳穗丰支付了股权收购定金人民币 77,000,000.00 元。在公司将该收购项目向国资委报批过程中，国资委要求补充大理市政府关于可以开发该项目的函件，此事项公司正在办理中。

(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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	520,000.00	4.04	127,500.00	24.52	2,189,641.40	0.83	292,266.56	100.00
组合小计	520,000.00	4.04	127,500.00	24.52	2,189,641.40	0.83	292,266.56	100.00
单项金额重大经测试不减值的应收账款	12,342,999.0	95.96			262,820,825.82	99.17		
合计	12,862,999.00	/	127,500.00	/	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
购房客户	12,342,999.00	0.00	0.00	银行跨期放款，不预计不减值
合计	12,342,999.00	0.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	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(%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内	310,000.00	59.62	15,500.00	1,667,400.00	76.15	83,370.00
1 年以内小计	310,000.00	59.62	15,500.00	1,667,400.00	76.15	83,370.00
1 至 2 年	80,000.00	15.38	8,000.00			
3 至 4 年				522,241.40	23.85	208,896.56
4 至 5 年	130,000.00	25.00	104,000.00			
合计	520,000.00	100.00	127,500.00	2,189,641.40	100.00	292,266.56

(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(%)
刘姓自然人	客户	5,859,899.00	1 年以内	45.56
大理佛都艺苑投资管理有限公司	客户	4,593,100.00	1 年以内	35.71
曹姓自然人	客户	1,190,000.00	1 年以内	9.25
杜姓自然人	客户	700,000.00	1 年以内	5.44
江姓自然人	客户	453,150.00	1 年以内	3.52
合计	/	12,796,149.00	/	99.48

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					653,225,250.00	20.12	31,540,783.17	99.49
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	1,714,951.18	0.05	230,075.33	13.42	1,556,915.02	0.05	160,755.11	0.51
单项金额重大经测试不减值的其他应收款	3,628,401,698.81	99.95			2,592,260,657.54	79.83		
组合小计	3,630,116,649.99	100.00	230,075.33	13.42	2,593,817,572.56	79.88	160,755.11	0.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款								
合计	3,630,116,649.99	/	230,075.33	/	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
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	1,075,476,964.37	0.00	0.00	内部往来
昆明市官渡区城中村改造置业有限责任公司	770,054,845.72	0.00	0.00	内部往来
昆明市盘龙区城中村改造置业有限责任公司	387,785,870.71	0.00	0.00	内部往来
昆明城海房地产开发有限公司	361,910,249.64	0.00	0.00	内部往来
西双版纳云城置业有限公司	253,120,630.10	0.00	0.00	内部往来
成都鼎云房地产开发有限公司	172,330,000.00	0.00	0.00	内部往来
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	168,960,255.67	0.00	0.00	内部往来
云南城投同德房地产开发有限公司	147,887,750.00	0.00	0.00	期后已全额收回
云南城投昆明置地有限公司	146,703,304.75	0.00	0.00	内部往来
深圳市穗丰投资有限公司	77,000,000.00	0.00	0.00	股权收购款, 预计不减值
云南城投铜都置地有限公司	53,517,709.27	0.00	0.00	内部往来
云南省绿色产品交易中心有限公司	11,400,000.00	0.00	0.00	内部债权资金
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	2,387,976.00	0.00	0.00	暂借款
合计	3,628,535,556.23	0.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	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(%)	
1 年以内						
其中：						

1 年以内	1,373,353.45	80.08	68,667.67	669,457.29	43.00	16,736.43
1 年以内小计	1,373,353.45	80.08	68,667.67	669,457.29	43.00	16,736.43
1 至 2 年	10,763.03	0.63	1,076.30	334,728.67	21.50	33,472.87
2 至 3 年	144,374.00	8.42	28,874.80	184,243.02	11.85	36,848.60
3 至 4 年	44,280.00	2.58	17,712.00	368,486.04	23.65	73,697.21
4 至 5 年	142,180.70	8.29	113,744.56			
合计	1,714,951.18	100.00	230,075.33	1,556,915.02	100.00	160,755.11

(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
云南城投同德房地产开发有限公司	本期收回部分，余额期后全部收回	以收款期限按银行同期贷款利率折现进行减值测试	18,236,120.07	257,000,000.00	18,236,120.07
昆明万科房地产开发有限公司	全部收回	以收款期限按银行同期贷款利率折现进行减值测试	13,304,663.10	247,338,500.00	13,304,663.10
合计	/	/	31,540,783.17	/	/

(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责任公司	子公司	1,075,476,964.37	2 年以内	29.63
昆明市官渡区城中村改造置业有限责任公司	子公司	770,054,845.72	1 年以内	21.21
昆明市盘龙区城中村改造置业有限责任公司	子公司	387,785,870.71	1 年以内	10.68
昆明城海房地产开发有限公司	子公司	361,910,249.64	1 年以内	9.97

西双版纳云城置业有限公司	子公司	253,120,630.10	1 年以内	6.97
合计	/	2,848,348,560.54	/	78.46

(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	子公司	1,075,476,964.37	29.63
昆明市官渡区城中村改造置业有限责任公司	子公司	770,054,845.72	21.21
昆明市盘龙区城中村改造置业有限责任公司	子公司	387,785,870.71	10.68
昆明城海房地产开发有限公司	子公司	361,910,249.64	9.97
西双版纳云城置业有限公司	子公司	253,120,630.10	6.97
成都鼎云房地产开发有限公司	子公司	172,330,000.00	4.75
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	子公司	168,960,255.67	4.65
云南城投昆明置地有限公司	子公司	146,703,304.75	4.04
云南城投铜都置地有限公司	子公司	53,517,709.27	1.47
云南城投物业服务有限公司	子公司	297,639.94	0.01
合计	/	3,390,157,470.17	93.38

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
云南城投物业服务有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00			100.00	100.00
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	25,635,034.12	9,686,034.12	15,949,000.00	25,635,034.12			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
陕西云投置业有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00	-34,000,000.00	0.00				
天津市云滨置业投资有限公司	56,862,600.00	56,862,600.00	-56,862,600.00	0.00				
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	0.00				
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造置业有限公司	95,000,000.00	95,000,000.00		95,000,000.00			95.00	95.00
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
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
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
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
云南融城股权投资基金管理有限公司	12,000,000.00		12,000,000.00	12,000,000.00			60.00	60.00

司								
云南省绿色产品交易中心有限公司	245,600,000.00		245,600,000.00	245,600,000.00			80.00	80.00

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(%)
云南中海城投房地产有限公司	3,500,000.00	3,521,989.73	-32,208.12	3,489,781.61				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	81,891.09	4,982,969.81				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	16,967.10	3,987,163.51				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	-563,895.24	79,258,878.24				40.00	40.00
云南华侨城实业有限公司	557,242,846.18		548,570,108.94	548,570,108.94				30.00	30.00

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	112,018,323.12	164,309,160.43
其他业务收入	3,047,184.04	25,078,775.79
营业成本	35,232,550.70	56,094,831.31

(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	112,018,323.12	35,232,550.70	164,309,160.43	56,094,831.31
合计	112,018,323.12	35,232,550.70	164,309,160.43	56,094,831.31

(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	69,116,758.12		93,348,338.43	
房地产	42,901,565.00	35,232,550.70	70,960,822.00	56,094,831.31
合计	112,018,323.12	35,232,550.70	164,309,160.43	56,094,831.31

(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	69,116,758.12		143,348,338.43	43,449,595.15
大理	42,901,565.00	35,232,550.70	20,960,822.00	12,645,236.16
合计	112,018,323.12	35,232,550.70	164,309,160.43	56,094,831.31

(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管理办公室	69,116,758.12	60.07
自然人 1	10,353,510.00	9.00
自然人 2	5,943,540.00	5.17
自然人 3	4,407,180.00	3.83
自然人 4	4,112,827.00	3.57
合计	93,933,815.12	81.64

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	-9,169,982.41	-232,963.92
处置长期股权投资产生的投资收益	262,675,039.29	193,000,000.00

处置交易性金融资产取得的投资收益	-401,251.90	217,637,500.00
合计	253,103,804.98	410,404,536.08

(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
云南中海城投房地产有限公司	-32,208.12	21,989.73	
云南万科城投房地产有限公司	81,891.09	1,078.72	
云南招商城投房地产有限公司	16,967.10	-29,803.59	
云南城投华商之家投资开发有限公司	-563,895.24	-226,228.78	
云南华侨城实业有限公司	-8,672,737.24		本期新增投资
合计	-9,169,982.41	-232,963.92	/

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	204,780,388.63	342,481,143.65
加：资产减值准备	-31,636,229.51	31,260,456.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,637,656.77	1,272,812.03
无形资产摊销	268,682.63	61,300.74
长期待摊费用摊销	4,410,999.05	2,768,633.78
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）	10,652,582.49	3,351,813.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-253,103,804.98	-410,404,536.08
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,498,642.73	-7,822,564.97
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,750,000.00	48,250,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	17,943,500.53	24,564,086.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-233,830,967.62	-2,327,401,728.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-31,442,928.14	736,096,242.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-294,071,477.42	-1,555,522,340.74
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	80,420,866.50	310,854,825.57
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	-230,433,959.07	-1,362,279,485.34

(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

非经常性损益项目	2011 年金额	附注 (如适用)	2010 年金额	2009 年金额
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	57,474.00	本期数为控股子公司云南城投昆明置地有限公司收到由昆明市盘龙区人民政府根据扶持企业发展有关政策发放的企业扶持发展基金		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,866,487.04	2011 年及 2010 年应收控股子公司陕西云投置业有限公司的资金占用费, 该款项已全部收回, 本年将所持有的陕西云投置业有限公司 34% 股权全部转让, 期末陕西云投置业有限公司不再纳入合并	10,478,531.96	861,400.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				1,150,633.20
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				-138,990.36
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	-401,251.90	上期数为处置昆明申城房地产开发有限公司股权及债权收益。 本期数为公司承担的转让昆明申城房地产开发有限公司股权前应承担的相关税费	217,637,500.00	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	32,200,932.17	本期数为 2010 年对云南城投同德房地产开发有限公司、昆明万科房地产开发有限公司及云南同德合信投资开发有限公司单独进行减值测试提取的坏账准备，以上款项已全额收回，因此将坏账准备转回		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,059,614.25		547,459.59	8,444,910.90
其他符合非经常性损益定义的损益项目	269,242,283.42	本期数为转让陕西云投置业有限公司 34% 股权、天津市云滨置业投资有限公司 100% 股权、云南城投同德房地产开发有限公司 10% 股权的投资收益。	193,000,000.00	
少数股东权益影响额	71,948.42		-375,648.45	-3,510,651.14
所得税影响额	-77,438,475.93		-105,415,872.89	-2,326,578.29
合计	237,539,782.97		315,871,970.21	4,480,724.31

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	5.91	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.27	-0.05	-0.05

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

- (1) 货币资金较上年末大幅减少的主要原因为公司开发项目投入资金及收购股权资金增加。
- (2) 应收账款较上年末大幅减少的主要原因公司本期收回环湖东路项目保底收益。
- (3) 其他应收款较上年末大幅减少的主要原因为公司本期收回前期股权及债权转让款。
- (4) 存货期末余额较上年末大幅增加的主要原因本期公司项目投入增加。
- (5) 长期股权投资较上年末大幅增加的方要原因本期新增联营企业及暂未纳入合并子公司投资。
- (6) 本期新增短期借款，系本期公司控股子公司取得信托融资。
- (7) 预收账款期末余额较上年末余额增加的主要原因为公司本期预售房收入增加。
- (8) 其他应付款较上年末余额增加的主要原因主要为公司本期取得项目合作款项及城中村改造回迁房及配套基础设施建设资金。
- (9) 营业收入、营业成本及营业税金及附加上期减少的原因本年无新增达到结转收入条件的项目，原二级开发项目销售收入较上年同期减少。
- (10) 管理费用较上年同期增加的主要原因为：公司经营规模扩大，业务增加所致。
- (11) 资产减值损失较上年同期大幅减少的主要原因公司本期收回上年度股权及债权转让尾款，上年相应计提的坏账准备转回。
- (12) 经营活动产生的现金流量净额较上年同期净减少的主要原因为本期收回环湖东路项目确认的保底收益及部分垫支成本。
- (13) 投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少，主要原因为本期公司对外股权投资增加。
- (14) 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少的主要原因本期取得银行借款比上年同期减少。

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
2012 年 3 月 28 日