

云南城投置业股份有限公司

600239

2012 年第一季度报告

目录

§1 重要提示	2
§2 公司基本情况	2
§3 重要事项	3
§4 附录	6

§1 重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	刘猛
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

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

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	14,859,382,100.73	13,815,210,556.10	7.5581
所有者权益（或股东权益）(元)	3,384,193,554.58	3,393,689,796.65	-0.2798
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.1099	4.1214	-0.2798
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-559,508,175.99		不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.68		不适用
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	-9,496,242.07	-9,496,242.07	-144.8489
基本每股收益（元/股）	-0.0115	-0.0115	-144.8489
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0114	-0.0114	-144.1506
稀释每股收益（元/股）	-0.0115	-0.0115	-144.8489
加权平均净资产收益率（%）	-0.2802	-0.2802	减少 0.9354 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.2773	-0.2773	减少 0.9359 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种:人民币

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-280,039.60	本期营业外收支净额
所得税影响额	67,786.9	

少数股东权益影响额（税后）	114,160.05	
合计	-98,092.65	

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	58,003	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
云南省城市建设投资有限公司	56,651,668	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	21,998,020	人民币普通股
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	20,000,798	人民币普通股
中国工商银行－华安中小盘成长股票型证券投资基金	14,787,701	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
中国银行－嘉实主题精选混合型证券投资基金	6,999,725	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	6,500,978	人民币普通股
英大证券有限责任公司	6,216,450	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

报表项目	期末余额	年初余额	变动幅度	变动原因
其他应收款	237,701,880.80	358,013,075.61	-33.61%	本期收回前期债权款
应付账款	1,561,315,681.17	817,515,011.72	90.98%	本期新增控股子公司应付工程款增加
报表项目	本期金额	上年同期金额	变动幅度	变动原因
营业收入	12,737,575.83	59,012,946.08	-78.42%	本期环湖东路一级开发项目投入减少，保底收益较上年同期降低，公司在售楼盘尚未达到收入结转条件
营业成本	3,010,824.95	7,070,511.60	-57.42%	营业收入减少，相应营业成本减少
营业税金及附加	890,229.28	3,636,311.34	-75.52%	营业收入减少，相应营业税金及附加减少
销售费用	5,617,674.45	2,410,458.17	133.05%	公司部分项目即将进入销售阶段，销售费用相应增加
利润总额	-15,544,585.13	26,842,742.82	-157.91%	公司本期环湖东路一级开发项目保底收益较上年同期减少，在售楼盘未达到收入结转条件导致利润总额降低
经营活动产生的现金流量净额	-559,508,175.99	-288,861,188.76	不适用	本期销售回款小于上年同期
投资活动产生的现金流量净额	147,681,092.38	-19,048,293.00	不适用	本期收回前期债权投资款项
筹资活动产生的现金流量净额	243,974,209.72	386,354,869.53	-36.85%	公司本期取得的借款小于上年同期

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

截止 2012 年 3 月 31 日，公司向金融机构贷款余额为人民币 72.15 亿元。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	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所控制的企业获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，云南省城市建设投资有限公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。</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>
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	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>

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

无

云南城投置业股份有限公司

法定代表人:刘猛

2012 年 4 月 21 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2012 年 3 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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	741,493,464.52	909,346,338.41
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	31,382,975.23	25,813,353.36
预付款项	302,251,395.95	354,618,375.96
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	237,701,880.80	358,013,075.61
买入返售金融资产		
存货	7,047,232,150.48	5,581,345,426.41
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,789,179,413.02	5,629,083,916.37
流动资产合计	14,149,241,280.00	12,858,220,486.12
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	637,763,576.71	885,888,902.11
投资性房地产		
固定资产	24,226,431.36	25,181,092.82
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	1,686,324.80	1,792,014.70
开发支出		
商誉	449,939.66	449,939.66

长期待摊费用	12,732,944.80	13,826,753.84
递延所得税资产	33,281,603.40	29,851,366.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	710,140,820.73	956,990,069.98
资产总计	14,859,382,100.73	13,815,210,556.10
流动负债:		
短期借款	387,393,551.56	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	1,561,315,681.17	817,515,011.72
预收款项	270,917,147.00	236,878,777.43
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	12,347,881.48	15,268,470.58
应交税费	126,150,585.67	150,704,806.92
应付利息	1,695,261.64	12,465,243.86
应付股利		
其他应付款	1,472,572,351.20	1,617,258,204.44
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	2,488,000,000.00	2,478,760,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,320,392,459.72	5,686,244,066.51
非流动负债:		
长期借款	4,339,400,000.00	3,978,640,000.00
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	95,223,953.37
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,560,423,953.37	4,199,663,953.37
负债合计	10,880,816,413.09	9,885,908,019.88
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	823,429,184.00	823,429,184.00
资本公积	2,002,455,468.72	2,002,455,468.72
减: 库存股		

专项储备		
盈余公积	91,914,765.14	91,914,765.14
一般风险准备		
未分配利润	466,394,136.72	475,890,378.79
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,384,193,554.58	3,393,689,796.65
少数股东权益	594,372,133.06	535,612,739.57
所有者权益合计	3,978,565,687.64	3,929,302,536.22
负债和所有者权益总计	14,859,382,100.73	13,815,210,556.10

公司法定代表人: 刘猛

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

2012 年 3 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 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	120,121,339.31	180,420,866.50
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	18,931,496.87	12,735,499.00
预付款项	25,675,651.22	25,614,833.33
应收利息	4,504,894.41	4,564,872.22
应收股利		
其他应收款	3,725,726,589.69	3,629,886,574.66
存货	273,311,233.27	258,002,648.96
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,789,179,413.02	5,629,083,916.37
流动资产合计	9,957,450,617.79	9,740,309,211.04
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	1,878,020,364.74	1,850,545,690.14
投资性房地产		
固定资产	14,670,628.87	15,058,698.29
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	1,475,829.29	1,571,080.55

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	11,625,363.13	12,551,214.53
递延所得税资产	4,391,962.81	3,507,259.39
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,910,184,148.84	1,883,233,942.90
资产总计	11,867,634,766.63	11,623,543,153.94
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	711,959,964.86	653,486,625.95
预收款项	56,556,403.00	52,974,676.00
应付职工薪酬	10,825,256.49	13,655,775.73
应交税费	119,701,676.36	141,976,559.58
应付利息		10,769,982.22
应付股利		
其他应付款	1,178,758,613.76	1,325,607,268.91
一年内到期的非流动负债	2,051,000,000.00	2,208,760,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,128,801,914.47	4,407,230,888.39
非流动负债：		
长期借款	4,339,400,000.00	3,811,640,000.00
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	60,000,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,525,200,000.00	3,997,440,000.00
负债合计	8,654,001,914.47	8,404,670,888.39
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	823,429,184.00	823,429,184.00
资本公积	2,005,112,683.02	2,005,112,683.02
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	91,914,765.14	91,914,765.14
一般风险准备		
未分配利润	293,176,220.00	298,415,633.39
所有者权益（或股东权益）合计	3,213,632,852.16	3,218,872,265.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,867,634,766.63	11,623,543,153.94

公司法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才

4.2

合并利润表

2012 年 1—3 月

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	12,737,575.83	59,012,946.08
其中：营业收入	12,737,575.83	59,012,946.08
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	25,476,795.96	29,762,332.56
其中：营业成本	3,010,824.95	7,070,511.60
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	890,229.28	3,636,311.34
销售费用	5,617,674.45	2,410,458.17
管理费用	16,662,885.02	16,868,881.82
财务费用	-704,817.74	-217,292.21
资产减值损失		-6,538.16
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-2,525,325.40	-2,246,105.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,525,325.40	-2,246,105.76
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-15,264,545.53	27,004,507.76
加：营业外收入	150,600.00	94,424.02
减：营业外支出	430,639.60	256,188.96
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-15,544,585.13	26,842,742.82
减：所得税费用	-3,407,736.54	8,106,823.57
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-12,136,848.59	18,735,919.25
归属于母公司所有者的净利润	-9,496,242.07	21,173,877.05
少数股东损益	-2,640,606.52	-2,437,957.80
六、每股收益：		

(一) 基本每股收益	-0.0115	0.0257
(二) 稀释每股收益	-0.0115	0.0257
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-12,136,848.59	18,735,919.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,496,242.07	21,173,877.05
归属于少数股东的综合收益总额	-2,640,606.52	-2,437,957.80

公司法定代表人: 刘猛

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

2012 年 1—3 月

编制单位: 云南城投置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	8,321,097.87	53,296,138.01
减: 营业成本		
营业税金及附加	457,660.38	2,931,621.33
销售费用	1,125,947.42	197,094.07
管理费用	10,334,971.46	9,861,776.81
财务费用	31,910.02	-84,583.18
资产减值损失		
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		
投资收益(损失以“—”号填列)	-2,525,325.40	-2,246,105.76
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-2,525,325.40	-2,246,105.76
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	-6,154,716.81	38,144,123.22
加: 营业外收入	30,600.00	6,068.02
减: 营业外支出		100,000.00
其中: 非流动资产处置损失		
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	-6,124,116.81	38,050,191.24
减: 所得税费用	-884,703.41	9,258,672.40
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	-5,239,413.40	28,791,518.84
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	-5,239,413.40	28,791,518.84

公司法定代表人: 刘猛

主管会计工作负责人:王兴全

会计机构负责人:杨明才

4.3

合并现金流量表

2012 年 1—3 月

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	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	77,373,253.73	289,364,905.51
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	206,473,292.62	133,319,122.14
经营活动现金流入小计	283,846,546.35	422,684,027.65
购买商品、接受劳务支付的现金	308,088,347.69	653,489,417.06
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	18,213,100.15	12,685,606.34
支付的各项税费	14,128,846.01	22,803,728.75
支付其他与经营活动有关的现金	502,924,428.49	22,566,464.26
经营活动现金流出小计	843,354,722.34	711,545,216.41
经营活动产生的现金流量净额	-559,508,175.99	-288,861,188.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	147,887,750.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	90,563.88	
投资活动现金流入小计	147,978,313.88	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	297,221.50	2,048,293.00
投资支付的现金		17,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	297,221.50	19,048,293.00
投资活动产生的现金流量净额	147,681,092.38	-19,048,293.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	423,000,000.00	607,600,000.00
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	423,000,000.00	607,600,000.00
偿还债务支付的现金		122,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	179,025,790.28	92,105,505.47
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		7,139,625.00
筹资活动现金流出小计	179,025,790.28	221,245,130.47
筹资活动产生的现金流量净额	243,974,209.72	386,354,869.53
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	-167,852,873.89	78,445,387.77
加：期初现金及现金等价物余额	809,346,338.41	1,721,926,744.18
六、期末现金及现金等价物余额	641,493,464.52	1,800,372,131.95

公司法定代表人：刘猛

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

2012 年 1—3 月

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	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	5,776,221.00	275,464,479.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	226,498,017.26	244,030,616.88
经营活动现金流入小计	232,274,238.26	519,495,095.88
购买商品、接受劳务支付的现金	75,452,635.58	167,291,944.28
支付给职工以及为职工支付的现金	11,048,779.77	6,719,173.99
支付的各项税费	9,205,174.89	4,936,806.80
支付其他与经营活动有关的现金	519,037,461.45	234,074,460.10
经营活动现金流出小计	614,744,051.69	413,022,385.17
经营活动产生的现金流量净额	-382,469,813.43	106,472,710.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	147,887,750.00	655,107,365.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收		

回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	147,887,750.00	655,107,365.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,568.50	1,394,230.00
投资支付的现金	38,320,077.20	627,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	38,383,645.70	628,994,230.00
投资活动产生的现金流量净额	109,504,104.30	26,113,135.00
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	370,000,000.00	437,600,000.00
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	370,000,000.00	437,600,000.00
偿还债务支付的现金		122,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,333,818.06	76,791,170.75
支付其他与筹资活动有关的现金		5,139,625.00
筹资活动现金流出小计	157,333,818.06	203,930,795.75
筹资活动产生的现金流量净额	212,666,181.94	233,669,204.25
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	-60,299,527.19	366,255,049.96
加：期初现金及现金等价物余额	80,420,866.50	310,854,825.57
六、期末现金及现金等价物余额	20,121,339.31	677,109,875.53

公司法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：王兴全

会计机构负责人：杨明才