



云南城投置业股份有限公司

600239

2013 年年度报告

重要提示

一、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---------|---------|------------|--------|
| 独立董事 | 钟彬 | 因公 | 朱锦余 |

三、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）**为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

四、公司负责人刘猛、主管会计工作负责人杨明才及会计机构负责人（会计主管人员）朱勇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经公司第七届董事会第五次会议审议通过《公司 2013 年度利润分配议案》，公司拟以 2013 年 12 月 31 日总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 1.20 元（含税），共计分配现金红利 98,811,502.08 元。该利润分配预案尚需提交公司 2013 年年度股东大会审议通过后方可实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、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

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

| | |
|-----------------------------|-----|
| 目录 | 1 |
| 第一节 释义及重大风险提示 | 2 |
| 第二节 公司简介 | 3 |
| 第三节 会计数据和财务指标摘要 | 5 |
| 第四节 董事会报告 | 7 |
| 第五节 重要事项 | 27 |
| 第六节 股份变动及股东情况 | 37 |
| 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 | 41 |
| 第八节 公司治理 | 47 |
| 第九节 内部控制 | 51 |
| 第十节 财务会计报告 | 53 |
| 第十一节 备查文件目录 | 127 |

第一节 释义及重大风险提示

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义 | | |
|------------------|---|----------------------------------|
| 云南城投、上市公司、公司、本公司 | 指 | 云南城投置业股份有限公司 |
| 省城投集团、集团公司 | 指 | 公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 安盛合伙企业、安盛创享 | 指 | 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙） |
| 报告期 | 指 | 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 登记结算机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 会计师事务所、信永中和 | 指 | 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） |

二、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告二（五）“可能面对的风险”。

第二节 公司简介

一、公司信息

| | |
|-----------|---|
| 公司的中文名称 | 云南城投置业股份有限公司 |
| 公司的中文名称简称 | 云南城投 |
| 公司的外文名称 | Yunnan Metropolitan Real Estate Development Co.,Ltd |
| 公司的外文名称缩写 | YMRD |
| 公司的法定代表人 | 刘猛 |

二、联系人和联系方式

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 姓名 | 栗亭倩 | 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 | 0871-67199767 | 0871-67199767 |
| 传真 | 0871-67199767 | 0871-67199767 |
| 电子信箱 | ynctzy@163.com | ynctzy@163.com |

三、基本情况简介

| | |
|-------------|---|
| 公司注册地址 | 云南省昆明市民航路 400 号 |
| 公司注册地址的邮政编码 | 650200 |
| 公司办公地址 | 云南省昆明市民航路 400 号云南城投大厦 3 楼 |
| 公司办公地址的邮政编码 | 650200 |
| 公司网址 | 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》、《证券日报》 |
| 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

| 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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内，注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司前身云南红河光明股份有限公司，原主要经营业务为：啤酒、饮料、矿泉水、饲料、酱油、二氧化碳、塑料制品、涂料、建筑材料，印楝树的种植，印楝素的加工及印楝产品的销售，印楝技术培训和推广。2007 年，资产置换完成后，公司主要经营范围现为房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、基础设施建设投资、土地开发、项目投资与管理。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

2007 年 5 月 17 日，云南省城市建设投资集团有限公司与云南红河光明股份有限公司第一大股东北京新光创业投资有限公司签署了《关于云南红河光明股份有限公司股份转让协议书》，股权转让后，云南省城市建设投资集团有限公司成为公司的第一大股东，至今未发生变化。

七、 其他有关资料

| | | |
|-----------------------|---------|------------------------------|
| 公司聘请的会计师事务所名称 (境内) | 名称 | 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) |
| | 办公地址 | 北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层 |
| | 签字会计师姓名 | 鲍琼 彭让 |

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 2013 年 | 2012 年 | 本期比上年同期 增减(%) | 2011 年 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 营业收入 | 2,961,636,245.31 | 354,451,122.95 | 735.56 | 164,197,040.50 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 319,860,656.11 | 218,246,749.63 | 46.56 | 195,516,632.56 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润 | 71,641,995.72 | -80,890,498.57 | 不适用 | -42,023,150.41 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,730,474,566.21 | -1,804,616,269.20 | 不适用 | -1,306,761,011.78 |
| | 2013 年末 | 2012 年末 | 本期末比上年同 期末增减(%) | 2011 年末 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 3,798,988,173.96 | 3,575,532,574.97 | 6.25 | 3,393,689,796.65 |
| 总资产 | 24,181,437,575.86 | 22,226,195,615.51 | 8.80 | 13,815,210,556.10 |

(二) 主要财务数据

| 主要财务指标 | 2013 年 | 2012 年 | 本期比上年同期增减(%) | 2011 年 |
|--------------------------|--------|--------|--------------|--------|
| 基本每股收益 (元 / 股) | 0.39 | 0.27 | 44.44 | 0.24 |
| 稀释每股收益 (元 / 股) | 0.39 | 0.27 | 44.44 | 0.24 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股) | 0.09 | -0.10 | 不适用 | -0.05 |
| 加权平均净资产收益率 (%) | 8.64 | 6.27 | 增加 2.37 个百分点 | 5.91 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%) | 1.93 | -2.32 | 增加 4.25 个百分点 | -1.27 |

公司报告期内营业收入、基本每股收益比上年增长的主要原因是公司在售楼盘融城金阶、融城优郡等在年内竣工交房并且结转收入；同时公司转让了部分项目的股权产生的投资收益。

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 | 2013 年金额 | 附注（如适用） | 2012 年金额 | 2011 年金额 |
|---|----------------|--|----------------|----------------|
| 非流动资产处置损益 | 375,475.35 | | 11,818.67 | |
| 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 | | | 300,000,000.00 | 57,474.00 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 5,603,084.10 | | | 14,866,487.04 |
| 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 | -12,367,822.60 | 本期公司同一控制下企业合并子公司云南城投海东投资开发有限公司 2013 年 1 月-10 月的净亏损 | | |
| 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 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | | | 439,612.80 | 32,200,932.17 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -7,669,636.88 | 本期营业外收支净额 | -8,357,398.26 | -1,059,614.25 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 339,526,768.78 | 主要是本期公司股权转让收益 | 102,095,624.79 | 269,242,283.42 |
| 少数股东权益影响额 | -456,313.54 | | 3,269,786.69 | 71,948.42 |
| 所得税影响额 | -76,792,894.82 | | -98,322,196.49 | -77,438,475.93 |
| 合计 | 248,218,660.39 | | 299,137,248.20 | 237,539,782.97 |

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，在公司董事会及管理层的带领下，公司坚持正确的战略导向，克服困难，抓住机遇，整合资源，进一步苦练内功，加强内部治理，全力推进项目建设，圆满完成年初制定的各项指标任务，整个公司的经营基本面发生了实质性的改善，为公司未来稳步健康的发展奠定了坚实的基础。

聚焦利润，全面完成各项经营目标

2013 年，公司实现收入 29.6 亿元、利润总额 6.26 亿元、净利润 4.59 亿元。各项资产指标总体运行平稳。截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额 241.81 亿元，负债总额 193.02 亿元，资产负债率 79.82%，较上年度降低了 1.82%，负债质量有了进一步改善，公司有息负债率由年初的 74.2% 下降至 67.9%，经营性现金回款显著增加。

2013 年度公司新增 7 个项目。截至 2013 年 12 月 31 日，公司所属参控股项目总计 32 个，规划用地规模 2.4 万亩，总建筑面积约 1283 万平方米，其中公司自主开发及安盛创享旗下所属项目 26 个，已基本取得或控制用地规模 8130 亩，总建筑面积约 1005 万平方米，预计总投资约 528 亿元。

克服困难，项目实施推进取得突破性进展

1、城中村改造项目进入二级开发阶段

盘龙区中、上坝项目是公司目前最大的城中村改造项目，公司成立了云南城投龙江房地产开发有限公司开发融城昆明湖项目，现取得南片区一期 711.39 亩土地，并于 12 月 31 日取得《国有土地使用证》及《建设用地规划许可证》。

关坡项目 2013 年二期拆迁进度完成 99%，计划于 2014 年实现土地挂牌。

2、存量项目完成调整及收尾

河豚古道、九寰大道项目进入收尾阶段；君悦黄金海岸项目一期已开盘，二期《房屋预售许可证》已取得；鼎云国际项目竣工验收及交房工作已完成，2013 年完成股权收购及接管移交工作。

3、旅游地产进一步完成资源整合

海东方项目规划总用地约 6794 亩，目前已获取土地 1388 亩，已完成股权转让手续，2013 年完成一期主体、规划、消防、绿化等所有专项竣工验收工作。太阳山项目规划用地规模 6572 亩，净用地 2279 亩，一期开发土地面积 994.5 亩。

4、基金公司运作取得良好开局

安盛创享成立一年来，投资了昆明园城（已转让）、黄河春城（一级）、重庆璧山城市综合体、青城山谷、融城云谷及温泉山谷六个项目。

继续狠抓基础管理工作，不断提高专业综合能力，全面启动专业化体系建设

1、深度梳理流程权限

公司秉承精细化管理的原则，全面完善各项制度流程，在原有的管理流程、权限的基础上，制定了新的流程权限制度，针对整个开发过程中涉及到的投资决策、产品研发、报规报建、工程建设、销售以及财务、行政管理等板块，就每一个流程节点及审批权限，作了更加具体而规范的要求，保证各项经营管理行为权责明晰、有章可循、有据可依。

2、全面启动运营管理

公司于 2013 年全面启动运营计划管控，组建了专业的管理团队，编制完成了《运营管理手册》，提出运营管理体系的总体框架，明晰运营管理的总体思路，把运营管理体系所涉及的管理控制点嵌入到项目管理的关键点中，切实把运营管理的“链条”有机地穿插到项目的各工作环节中。

3、加强完善绩效考核

对年度绩效考核指标进行了优化设计，提出了基于关键节点完成率、销售条件达成率、成本控制、质量安全等 4 个维度的 KPI 考核框架，以及基于客户维度、内部流程建设、学习成长、综合管理能力等维度的 BSC 考核框架相结合的考核思路，力求多视点、多维度反映项目运营情况，更为客观、公正地提供考核依据，强化绩效导向。

4、提升人力资源效能

公司制定了《二级公司组织架构及人员配置标准化管理规定》，按标配方案完成各项目人员调整和重组，对项目组织架构及岗位、人员编制实行标准配置，实现人力成本的合理控制及人力资源效能的有效提升。

5、推动企业文化建设，加强专业系统培训

将企业文化与专业培训相结合，通过对公司战略目标及发展愿景进行宣贯，使员工的使命感和责任感与公司发展愿景紧密联系在一起，用共同的价值愿景凝聚人心。全面启动“城才计划”培训方案，开展房地产开发全程实战模拟培训，逐步推出业务实践、管理提升、健康养生、人文哲学、企业论坛等系列培训。不断加强公司专业化团队建设。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|---------------|-------------------|-------------------|----------|
| 营业收入 | 2,961,636,245.31 | 354,451,122.95 | 735.56 |
| 营业成本 | 1,989,981,926.70 | 261,252,536.02 | 661.71 |
| 销售费用 | 93,425,808.99 | 51,585,581.94 | 81.11 |
| 管理费用 | 170,205,913.74 | 107,535,555.82 | 58.28 |
| 财务费用 | 165,676,482.85 | 14,975,396.99 | 1,006.32 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,730,474,566.21 | -1,804,616,269.20 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -911,461,533.46 | -962,290,845.06 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -156,222,141.35 | 5,935,019,905.75 | -102.63 |

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司主营业务收入较上年有较大幅度的增加，原因为本年公司在售楼盘“融城金阶”、“融城优郡”等项目达到交房条件，将预收售房款确认收入所致。

(2) 主要销售客户的情况

本年公司前五名客户营业收入总额 297,259,556.74 元，占本年全部营业收入总额的 10.04%。

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

| 分行业情况 | | | | | | |
|-------|---------|------------------|--------------|----------------|----------------|-------------------|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) |
| 房地产业 | 房地产销售成本 | 1,897,088,626.54 | 95.33 | 260,592,536.02 | 99.75 | 627.99 |
| 分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) |
| 住宅 | 住宅销售成本 | 1,262,555,116.29 | 63.45 | 251,040,919.80 | 96.09 | 402.93 |
| 办公楼 | 办公楼销售成本 | 469,860,727.59 | 23.61 | | | |
| 商铺 | 商铺销售成本 | 78,465,293.14 | 3.94 | 4,710,739.70 | 1.80 | 1,565.57 |
| 车位 | 车位销售成本 | 75,987,403.94 | 3.82 | | | |
| 物业服务 | 物业管理成本 | 10,220,085.58 | 0.51 | 4,840,876.52 | 1.85 | 111.12 |

(2) 主要供应商情况

本期公司前五名供应商采购金额 3,559,319,540.44 元，占年度采购总额的比例为 45.16%。

4、费用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 | 变动幅度 (%) | 变动原因分析 |
|---------|----------------|----------------|----------|----------------------------|
| 营业税金及附加 | 231,707,488.73 | 26,961,292.77 | 759.41 | 本期结转房地产收入增加,相应结转预缴的营业税金及附加 |
| 销售费用 | 93,425,808.99 | 51,585,581.94 | 81.11 | 本期销售规模扩大,广告费、销售代理费增加 |
| 管理费用 | 170,205,913.74 | 107,535,555.82 | 58.28 | 本期比上期纳入合并范围的子公司增加所致 |
| 财务费用 | 165,676,482.85 | 14,975,396.99 | 1,006.32 | 本期费用化利息增加 |
| 投资收益 | 326,647,416.18 | 108,640,751.53 | 200.67 | 本期股权转让收益增加 |
| 所得税费用 | 167,190,097.06 | 82,034,969.20 | 103.8 | 本期利润增加所致 |

5、现金流

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本年金额 | 上年金额 | 变动幅度 (%) | 变动原因分析 |
|---------------|-------------------|-------------------|----------|------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,730,474,566.21 | -1,804,616,269.20 | 不适用 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -911,461,533.46 | -962,290,845.06 | 不适用 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -156,222,141.35 | 5,935,019,905.75 | -102.63 | 本期偿还借款本息支出高于上期所致 |

6、其它

(1) 发展战略进展说明

① 公司实现从扭转型战略向增长型战略的过渡

2013 年是公司处于从扭转型战略向增长型战略发展的过渡阶段, 兼顾短期盈利与长期可持续发展的特点尤其明显。在扭转型战略期间, 公司充分利用集团及公司的外部资源整合能力, 通过投资拓展机会项目, 调整优化业务结构, 快速回笼资金, 减少开支成本, 并且积极拓展融资渠道, 强化风控管理, 加强组织与团队建设, 为下一阶段发展打下坚实基础, 从财务数据看, 2013 年公司资产总额 241.81 亿元, 同比增加 19.55 亿元, 负债总额 193.02 亿元, 同比增加 19.5 亿元, 资产负债率 79.82%, 较年初略有下降。2013 年在售项目 7 个, 公司销售现金流入为 39 亿元。经营性现金回款大幅度增加, 现金流状况得到一定程度的改善。

在面临增长型战略时机到来后, 公司将积极有为地进行差异化发展, 把旅游地产树立为核心业务, 塑造品牌, 培育模式, 充分依靠公司建立起来的核心竞争优势去抓住外部市场的机会; 2013 年公司项目储备按照战略布局规模迅速扩大, 所属项目增加到 32 个, 土地规模约 2.4 万亩, 规划总建筑面积约 1283 万平方米, 其中包含 11 个旅游地产项目, 为公司下一步持续发展奠定了基础。

② 优化发展战略模式, 建立金融化与服务化的战略导向

公司继续坚持全程开发与投资并购的双轮驱动模式, 围绕公司在区域战略、品牌战略、产品战略方面的发展定位, 稳步推进公司经营。

在投资方面, 公司与中海、招商等品牌开发商合作开发二级项目; 公司继续在省外核心区域城市、成熟地段收购开发项目, 拓展了兰州、西安区域项目; 以及在本地成熟地段合作成立项目公司, 获取了一些优质成熟的二级开发项目; 通过投资合作海城高铁新城项目, 输出公司的土地一级开发品牌及管理。以上项目

的推进实施为完善公司的区域发展战略打下了基础。

在全程开发方面，融城金阶、融城优郡、融城昆明湖等城中村改造项目顺利进入二级开发阶段，关坡二期即将获取土地，雨林澜山、君悦黄金海岸、海东方等旅游地产项目，已经进入销售阶段。

在品牌建设方面，随着市场化规模化的开发进程，公司的品牌、产品战略也逐步建立。城市住宅综合体坚持主流地块、主流项目，中高端精品定位及系统配套原则，以“融城”及“春城”为品牌系列；旅游地产以“梦云南”、“梦享”为品牌系列。公司正努力打造成功的标杆品牌样板，促使品牌及产品模式成熟化，进而推动全国化战略。

根据未来房地产发展趋势，房地产与社会发展的联系日趋紧密，金融化与服务化成为产业发展的趋势和方向。公司将按照市场化运作模式，做强金融板块，推进服务化转型，优化发展战略模式，建立金融化与服务化的战略导向。

③发挥资源优势，坚持业务战略定位

按照公司《“十二五”期间发展战略规划》的业务定位，将城市住宅综合体开发作为战略核心业务，旅游地产作为战略培育业务，物业管理与服务作为战略支持业务。

城市住宅综合体作为公司的战略核心业务。第一是保持在全国房地产核心发展区域城市、成熟地段的拓展计划，第二是保持快速稳定增长，进行资金积累，为开发长期项目提供稳定的支撑，第三是定位中高端（兼具高投资价值与高品质），不断进行经营模式和产品的研发创新，塑造自身项目团队和企业住宅开发品牌。围绕品牌、产品战略的实施，打造具有公司核心竞争力的开发模式。

旅游地产作为战略培育业务。随着公司进入增长型战略发展阶段，依托集团公司和公司的旅游资源拓展优势，以安盛创享为平台，公司的旅游产业项目得到快速发展。目前开发的旅游地产项目主要位于云南省内大理、版纳、昆明西山等热门旅游景点聚集区，纵看公司开发的旅游地产项目，依托景观优势，积极探索特色商业等开发模式，引入特色主题旅游元素，如酒店、体育公园、温泉等，融汇养老养生、旅游度假、特色商业等。旅游地产战略培育已初具规模，结合服务化体系的建立，塑造品牌，培育模式。

以物业管理与服务作为战略支持业务。物业管理与服务也将依托集团优质的配套产业板块（教育、医疗等），结合公司核心业务的发展，发挥公司资源战略的整合优势，建立特色化的物业服务体系，支持公司发展战略要求。

（2）经营计划进展说明

报告期，公司实现营业收入 29.62 亿元，较去年增长 735.56%；实现归属于母公司的净利润 3.20 亿元，较去年增长 46.56%。2013 年，公司实际完成项目投资 78.47 亿元(包含安盛合伙企业项目投资)，完成股权投资 9.46 亿元(包含安盛合伙企业股权投资)；完成融资 49.54 亿元。费用预算执行较好，有效控制在年初预算范围之内。公司资产总额 241.81 亿元，较去年增长 8.80%；归属于母公司的所有者权益 37.99 亿元，较去年增长 6.25%。

(3) 房地产储备情况
① 自主开发项目

| 业务板块 | 开发主体 | 用途 | 项目名称 | 区域（位置） | 权益比例 | 占地面积(亩) | 总建筑面积(m ²) |
|---------|-------------------|--------|-----------------|--------------------|--------|---------|------------------------|
| 城市住宅综合体 | 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 销售 | 融城昆明湖 | 云南省昆明市北部山水新城 | 100% | 711 | 2455014 |
| 城市住宅综合体 | 成都鼎云房地产开发有限公司 | 销售 | 鼎云国际 | 四川省成都市顺城大街与新华大道交汇处 | 100% | 9 | 75068 |
| 城市住宅综合体 | 云南城投置地有限公司 | 销售 | 星海半岛 | 云南省昆明市环湖东路星海半岛 | 100% | 278 | 137028 |
| 城市住宅综合体 | 陕西普润达投资发展有限公司 | 销售 | 秦汉新城住宅项目 | 陕西省咸阳市秦汉大道 | 100% | 233 | 310000 |
| 城市住宅综合体 | 云南红河房地产开发有限公司 | 销售 | 大渔地块 | 云南昆明市大渔社区居委会 | 100% | 166 | 166124 |
| 城市住宅综合体 | 云南城投铜都置地有限公司 | 销售 | 九寰大道 | 云南省东川市铜都镇兴玉路 | 75% | 230 | 130000 |
| 城市住宅综合体 | 昆明云城尊龙房地产开发有限公司 | 销售 | 融城优郡 | 云南省昆明市西园路与气象路交汇处 | 74% | 91 | 419587 |
| 城市住宅综合体 | 云南城投晟发房地产开发有限公司 | 销售 | 融城晋熙大厦 | 云南省昆明市民航路 | 60% | 13 | 51130 |
| 城市住宅综合体 | 西安东智房地产有限公司 | 销售 | 融城东海 | 陕西省西安市高新区丈八六路 | 51% | 17 | 108941 |
| 城市住宅综合体 | 昆明城海房地产开发有限公司 | 销售 | 融城金阶 | 云南省昆明市民航路官渡森林公园旁 | 55.11% | 72 | 313444 |
| 城市住宅综合体 | 重庆城海实业发展有限公司 | 销售 | 滨江春城 | 重庆市江津区滨江新城 | 32.51% | 291 | 1681500 |
| 旅游地产 | 昆明城海房地产开发有限公司 | 销售 | 白鱼口地块 | 云南省昆明市高海路白鱼口 | 55.11% | 85 | 293000 |
| 旅游地产 | 西双版纳云城置业有限公司 | 销售 | 雨林澜山 | 云南省景洪市榕林大道 | 100% | 861 | 594966 |
| 旅游地产 | 云南城投大理置地有限公司 | 销售 | 河豚古道 | 云南省大理市博爱路 | 100% | 60 | 38000 |
| 旅游地产 | 云南城投置业股份有限公司 | 销售 | 小哨地块 | 云南省昆明市机场旁杨官庄水库 | 100% | 164 | 109663 |
| 旅游地产 | 昆明西山云城旅游投资开发有限公司 | 销售 | 茶马花街 | 云南省昆明市西山风景区入口处 | 70% | 65 | 13553 |
| 旅游地产 | 中建穗丰置业有限公司 | 销售 | 君悦黄金海岸 | 云南省大理市下关滨海大道 | 70% | 282 | 240533 |
| 旅游地产 | 云南城投海东投资开发有限公司 | 销售 | 海东方 | 云南省大理市洱海东岸 | 45% | 1388 | 850144 |
| 土地一级开发 | 昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 | 土地一级开发 | 关坡二期项目 | 云南省昆明市民航路 | 95% | 270 | |
| 土地一级开发 | 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 | 土地一级开发 | 中坝城中村改造项目（绕城以南） | 云南省昆明市北部山水新城 | 75% | 131 | |
| 土地一级开发 | 昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 | 土地一级开发 | 上坝城中村改造项目（绕城以南） | 云南省昆明市北部山水新城 | 60% | 169 | |

② 安盛创享管理项目

| 业务板块 | 开发主体 | 用途 | 项目名称 | 区域（位置） | 权益比例 | 占地面积(亩) | 总建筑面积(m ²) |
|--------|---------------------|--------|----------|-----------------|------|---------|------------------------|
| 旅游地产 | 云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 | 销售 | 温泉山谷 | 云南省安宁市温泉镇 | 60% | 540 | 460250 |
| 土地一级开发 | 兰州云城小天鹅房地产开发有限公司 | 土地一级开发 | 黄河春城（一级） | 甘肃省兰州市黄河北岸北滨河中路 | 60% | 515 | |
| 旅游地产 | 西安云城置业有限公司 | 销售 | 融城云谷 | 陕西省西安市高新区科技三路 | 51% | 22 | 134567 |

| | | | | | | | |
|------|------------------|----|-----------|--------------------|-----|-----|---------|
| 旅游地产 | 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | 销售 | 重庆璧山城市综合体 | 重庆市璧山县双星大道与黛山大道十字 | 34% | 850 | 1200000 |
| 旅游地产 | 成都民生喜神投资有限公司 | 销售 | 青城山谷 | 四川省都江堰市中兴镇新益村青城山景区 | 20% | 615 | 267857 |

③ 参股合作开发项目

| 业务板块 | 开发主体 | 用途 | 项目名称 | 区域(位置) | 权益比例 | 占地面积(亩) | 总建筑面积(m ²) |
|---------|------------------|--------|-----------|----------------|------|---------|------------------------|
| 旅游地产 | 云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司 | 销售 | 太阳山 | 云南省玉溪市抚仙湖东岸 | 36% | 2279 | 911553 |
| 城市住宅综合体 | 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 销售 | 华商之家-星海半岛 | 云南省昆明市环湖东路星海半岛 | 40% | 168 | 55857 |
| 城市住宅综合体 | 云南招商城投房地产有限公司 | 销售 | 招商海公馆 | 云南省昆明市环湖东路 | 40% | 291 | 310207 |
| 城市住宅综合体 | 云南中海城投房地产开发有限公司 | 销售 | 华府半岛 | 云南省昆明市环湖东路 | 35% | 259 | 276216 |
| 旅游地产 | 云南华侨城实业有限公司 | 销售 | 云南华侨城 | 云南省昆明市阳宗海北岸 | 30% | 5953 | 1223200 |
| 土地一级开发 | 鞍山市云投高铁新城置业有限公司 | 土地一级开发 | 海城高铁新城项目 | 辽宁省海城市 | 20% | 7050 | —— |

(4) 房地产销售情况

| 物业类型 | 2013 年 | | | 2014 年(截止一季度) | | |
|------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| | 供盘面积(m ²) | 销售面积(m ²) | 销售均价(元/m ²) | 供盘面积(m ²) | 已销售面积(m ²) | 已销售均价(元/m ²) |
| 住宅 | 476471.60 | 201670.33 | 9226 | 315954.39 | 16999.64 | 10297 |
| 写字楼 | 113834.06 | 51141.11 | 12680 | 62692.95 | 4629.03 | 12863 |
| 车位 | 110283.50 | 16946.49 | 5258 | 93337.01 | 1107.28 | 5436 |
| 商铺 | 114121.30 | 17619.35 | 18839 | 96501.95 | 6911.96 | 25500 |
| 酒店 | 0.00 | 0.00 | / | 0 | 0 | / |
| 合计 | 814710.46 | 287377.28 | / | 568486.3 | 29647.91 | / |

(5) 房地产在建及竣工情况

| 项目名称 | 截止 2013 年度 | |
|--------|-----------------------|-----------------------|
| | 在建面积(m ²) | 竣工面积(m ²) |
| 海东方 | 66588.56 | 53688.56 |
| 鼎云国际项目 | | 76143.57 |
| 融城金阶 | 313443.60 | 313443.60 |
| 关坡二期项目 | 455187.98 | |
| 雨林澜山 | 21605.38 | |
| 融城优郡 | 137135.61 | 115756.55 |
| 河豚古道 | 2470.73 | 2209.15 |
| 君悦黄金海岸 | 171361.83 | 57670.00 |
| 温泉山谷 | 48847.85 | 332365.44 |
| 合计 | 1216641.54 | 951276.87 |

(6) 未开发项目情况

| 未开发项目 | 项目情况 | 未开发原因 |
|-------|---|----------------|
| 小哨土地 | 昆国用(2007)第 00759 号,座落:官渡区小哨乡,用途为住宅用地,使用权类型:出让,终止日期:2075 年 8 月 22 日,使用权面积:109662.79 平方米。于 2007 年 11 月 2 日取得国有土地使用证。该地块位于昆明官渡区小哨乡白汉场村旁,距昆明约 40 公里。南离昆曲高速路 8 公里,东临杨官庄水库,南面为长水国际机场,与空港规划分局对接后明确该地块为生态保护区。 | 因所在片区的控规调整不明确。 |

| | | |
|-------|---|----------------|
| 星海半岛 | 2013 年 1 月, 云南城投置地有限公司获取位于环湖东路星海半岛的编号为 KCGD2012-23-A3、KCGD2012-23-A5 两宗商业用地, 共 278 亩, 已签订出让合同。 | 因规划正在申报中。 |
| 大渔土地 | 昆国用(2004)第 01976 号, 位于大渔社区居委会, 使用权面积为 30,643.69 平方米, 用途为综合, 使用权类型为出让。昆国用(2004)第 02057 号, 位于大渔居委会社区、使用权面积为 80,105.32 平方米的土地使用权, 用途为商业, 原拟作为云南城投·建都国际建材城项目用地。 | 因政府将该土地纳入征收范围。 |
| 白鱼口地块 | 昆国用(2007)第 0634 号、昆国用(2007)第 0635 号、昆国用(2007)第 0637 号、昆国用(2007)第 0636 号, 位于昆明高海路旁, 土地面积合计约 84.68 亩。 | 因该片区规划正处于编制阶段。 |

(7) 2014 年计划新开工项目情况

| 项目名称 | 开工内容 | 预计开工时间 | 规划总建筑面积(万平方米) | 备注 |
|--------|--------|--------|---------------|--------------|
| 融城昆明湖 | 住宅 | 上半年 | 105.44 | |
| | 住宅 | 下半年 | 22.24 | |
| | 商业 | 上半年 | 2.98 | |
| 雨林澜山 | 住宅二期 | 上半年 | 7.6 | |
| 茶马花街 | 商业 | 上半年 | 1.35 | |
| 温泉山谷 | 住宅 | 下半年 | 6.78 | |
| | 酒店、商业 | 下半年 | 7.35 | |
| 青城山谷 | 住宅、商业 | 下半年 | 30 | 规划方案申报中, 待审批 |
| 融城云谷 | 住宅 | 下半年 | 13.45 | |
| 融城晋熙大厦 | 商业、写字楼 | 上半年 | 4.24 | 规划方案申报中, 待审批 |
| 海东方 | 住宅二期 | 上半年 | 5.09 | |
| | 酒店 | 下半年 | 4.56 | |
| 滨江春城 | 住宅一期 | 上半年 | 4.9 | |
| | 住宅二期 | 下半年 | 10 | |

(8) 财务融资情况

截止 2013 年 12 月 31 日, 公司贷款余额为人民币 124.35 亿元。其中: 银行贷款 28.03 亿元, 信托融资 37.22 亿元, 基金融资 24.6 亿元, 其他非银行债权性融资 34.5 亿元。公司对外担保余额约 26.87 亿元(不含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性按揭担保)。2013 年度公司利息资本化率约为 83.04%, 利息资本化金额约为 8.08 亿元。截止 2013 年 12 月 31 日, 公司新增融资加权平均综合成本约 10.8%。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

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 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 房地产业收入 | 2,837,939,426.17 | 1,897,088,626.54 | 33.15 | 706.14 | 627.99 | 增加 7.18 个百分点 |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 住宅 | 1,830,353,716.75 | 1,262,555,116.29 | 31.02 | 443.80 | 402.93 | 增加 5.61 个百分点 |
| 办公楼 | 692,189,779.31 | 469,860,727.59 | 32.12 | | | |
| 商铺 | 153,375,515.16 | 78,465,293.14 | 48.84 | 1,551.29 | 1,565.67 | 减少 0.44 个百分点 |
| 车位 | 103,783,891.00 | 75,987,403.94 | 26.78 | | | |

| | | | | | | |
|--------|---------------|---------------|--------|-------|--------|---------------|
| 一级开发收入 | 49,920,279.86 | | | | | |
| 物业服务 | 8,316,244.09 | 10,220,085.58 | -22.89 | 34.88 | 111.12 | 减少 44.38 个百分点 |

- (1) 本报告期公司所开发的"融城金阶"、"融城优郡" 等项目竣工交房，房地产开发收入较上年度大幅增加。
- (2) 本报告期住宅销售毛利比上年增加，主要是本期销售的住宅大部分在昆明地区和大理地区，而上年销售的住宅主要在东川地区，昆明地区及大理地区的销售毛利率高于东川地区；同时本期新增办公楼销售，且商铺销售量较上年大幅增加，商铺和办公楼毛利率较高，故本期房地产业务的毛利率较上年度增加了 7.18%。
- (3) 本报告期因商品房销售量大于上年同期，故物业服务收入也有较大幅度的上升，但因物业人工成本的增加，物业服务毛利率较上年同期下降了 44.38%。

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 | 2,300,584,142.77 | 2,476.21 |
| 大理地区 | 414,758,040.40 | 346.59 |
| 东川地区 | 25,729,898.00 | -84.85 |
| 成都地区 | 96,867,345.00 | |

- (1) 本报告期昆明地区“融城优郡”、“融城金阶” 等项目竣工交房，销售收入较上年大幅增加。
- (2) 本报告期大理地区"河喉古道"及新增纳入合并范围 "海东方"项目竣工交房，销售收入较上年增加。
- (3) 本报告期成都地区"鼎云国际"项目竣工交房，预收房款结转收入。
- (4) 本报告期东川地区"九寰大道"项目已进入尾盘销售阶段，故销售收入较上年减少。

(三) 资产、负债情况分析

单位:元

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例 (%) | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上期期末变动比例 (%) |
|---------|-------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|
| 货币资金 | 1,679,300,888.88 | 6.94 | 4,577,459,129.90 | 20.59 | -63.31 |
| 应收账款 | 171,848,267.90 | 0.71 | 28,283,605.12 | 0.13 | 507.59 |
| 预付款项 | 270,203,618.22 | 1.12 | 494,542,724.60 | 2.23 | -45.36 |
| 其他应收款 | 497,510,303.27 | 2.06 | 956,605,143.88 | 4.30 | -47.99 |
| 存货 | 13,627,080,829.75 | 56.35 | 8,380,413,695.83 | 37.71 | 62.61 |
| 长期应收款 | 2,091,257,137.13 | 8.65 | 600,000,000.00 | 2.70 | 248.54 |
| 固定资产 | 296,533,530.22 | 1.23 | 22,817,535.23 | 0.10 | 1,199.59 |
| 在建工程 | 142,079,818.29 | 0.59 | 1,080,000.00 | 0.00 | 13,055.54 |
| 短期借款 | 157,000,000.00 | 0.65 | 510,000,000.00 | 2.29 | -69.22 |
| 应交税费 | 338,523,135.66 | 1.40 | 221,073,944.44 | 0.99 | 53.13 |
| 其他应付款 | 3,527,967,789.69 | 14.59 | 1,878,965,964.64 | 8.45 | 87.76 |
| 递延所得税负债 | 111,086,320.97 | 0.46 | 35,213,780.32 | 0.16 | 215.46 |

- 货币资金：本期公司股权投资、项目开发投资增加及偿还借款所致。
- 应收账款：本期销售额增加导致应收未收房款增加。
- 预付款项：本期完成了对云南城投海东投资开发有限公司的股权过户手续及部分项目预付工程进度款转入开发成本所致。
- 其他应收款：主要是公司本期收回部分债权款。
- 存货：本期项目投资增加及新增纳入合并范围公司的存货并入。
- 长期应收款：本期对联营企业提供的债权投资增加。
- 固定资产：主要为本期新增纳入合并范围公司的固定资产并入。
- 在建工程：主要为是本期新纳入合并范围的公司承建的在建项目并入。
- 短期借款：本期公司对外短期融资减少。
- 应交税费：本期营业收入及利润增加，应交流转税及所得税相应增加。
- 其他应付款：本公司向控股股东云南省城市建设投资集团有限公司的借款增加所致。

递延所得税负债：本期公司部分股权转让收益应纳税暂时性差异所致。

(四) 核心竞争力分析

根据公司战略规划，通过市场化运作，充分发挥公司在土地获取、项目获取、融资创新等方面的竞争优势，并借助省城投集团的资源平台及影响力，逐步形成具有自身特色的资源整合和资本运作两方面的核心竞争力。

资源整合能力：公司通过一、二级联动开发、项目拓展及合作开发，不断加大土地储备；公司地处昆明，拥有得天独厚的地域优势、环境优势和气候优势，独特的地理环境造就了丰富的旅游资源，公司可依托特色旅游元素，进一步形成旅游产业的开发战略体系。公司旅游地产品牌融汇了旅游度假、养老养生、特色商业等元素，多层次的开发产品对公司未来保持市场竞争力形成支撑；同时借助省城投集团在房地产配套行业（医疗、教育、景区、第三方支付平台等）的资源平台优势，较大地提升公司城市住宅综合体及旅游地产两条产品线的附加值。

资本运作能力：公司在行业持续严控的局面下，积极探索多元化的融资途径和融资模式，充分利用多种融资手段和融资工具，发挥资本杠杆作用撬动项目，依靠公司在融资创新方面的优势，为公司项目提供资金保障；依托旗下的旅游产业基金，阶段性持有优质项目的股权，适时转让获利，按照公司全程开发与项目投资并重的发展战略，实现公司稳步发展。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

| | | 单位：万元 | |
|---------------------|--------|----------------|--------------------------------|
| 报告期内投资额 | | | 57,401.84 |
| 投资额增减变动数 | | | 16,440.84 |
| 上年同期投资额 | | | 40,961.00 |
| 投资额增减幅度（%） | | | 40.14 |
| 被投资的公司情况 | | | |
| 被投资的公司名称 | 主要经营活动 | 占被投资公司权益的比例（%） | 备注 |
| 云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 | 房地产开发 | 60 | 本期新增投资 38800 万元 |
| 兰州云城小天鹅房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 60 | 本期新增投资 6000 万元 |
| 西安云城置业有限公司 | 房地产开发 | 51 | 本期新增投资 4000 万元 |
| 成都民生喜神投资有限公司 | 投资 | 20 | 本期新增投资 1824.2910 万元 |
| 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | 房地产开发 | 34 | 公司本期新增投资 2720 万元 |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司 | 房地产开发 | 20 | 公司本期新增投资 1000 万元 |
| 中建穗丰置业有限公司 | 房地产开发 | 70 | 公司本期新增投资 12940 万元 |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 100 | 本期新增投资 20000 万元 |
| 云南城投晟发房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 60 | 本期新增投资 3000 万元 |
| 成都鼎云房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 100 | 本期新增投资 6762 万元 |
| 西安东智房地产有限公司 | 房地产开发 | 51 | 本期新增投资 5205 万元 |
| 陕西普润达投资发展有限公司 | 房地产开发 | 100 | 本期预付陕西国润置业有限公司收购普润达股权款 3000 万元 |

| | | | |
|------------------------|-------|-----|----------------------------------|
| 云南融城优创股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 投资 | 2.4 | 本期新增投资 400 万元 |
| 云南鑫城佳置业有限公司 | 房地产开发 | 80 | 公司本期转让所持 80% 的股权，减少投资成本 24560 万元 |
| 云南天祐房地产有限公司 | 房地产开发 | 51 | 公司本期转让所持 51% 的股权，减少投资成本 20000 万元 |
| 云南城投昆明置地有限公司 | 房地产开发 | 25 | 公司本期转让所持 25% 的股权，减少投资 3689.45 万元 |
| 昆明市西苑房地产开发经营有限公司 | 房地产开发 | 60 | 公司本期新增投资 27800 万元，该项投资已于年内转让 |

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(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。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

本年度，公司无其他投资理财及衍生品投资事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司的经营情况和业绩

单位：元 币种：人民币

| 公司名称 | 注册资本 | 所处行业 | 主要产品或服务 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 营业利润 | 净利润 | 备注 |
|---------------|----------------|-------|---------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|
| 昆明海城房地产开发有限公司 | 100,000,000.00 | 房地产开发 | 商品房 | 2,181,421,424.42 | 195,448,434.17 | 797,317,483.01 | 150,668,126.96 | 119,906,770.21 | 本期交房结转收入 |
| 昆明云城尊龙房地产开 | 50,000,000.00 | 房地产开发 | 商品房 | 794,575,025.02 | 186,523,583.15 | 743,453,202.00 | 188,262,314.60 | 142,433,949.34 | 本期交房结 |

| | | | | | | | | | |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------------|
| 发 有 限 公 司 | | | | | | | | | 转 收 入 |
| 云 南 城 投 瑞 龙 房 地 产 开 发 有 限 责 任 有 限 公 司 | 30,000,000.00 | 房 地 产 开 发 | 城 中 村 改 造 | 2,319,059,690.67 | 30,062,662.68 | | -1,257.45 | 67,810.81 | |
| 云 南 温 泉 山 谷 房 地 产 开 发 （ 集 团 ） 有 限 公 司 | 160,000,000.00 | 房 地 产 开 发 | 商 品 房 | 1,612,209,495.53 | 626,944,675.85 | 245,491,006.16 | -12,640,225.35 | -19,721,990.82 | 本 期 交 房 结 转 收 入 |
| 云 南 城 海 投 资 开 发 有 限 公 司 | 250,000,000.00 | 房 地 产 开 发 | 商 品 房 | 816,599,148.58 | 255,982,470.00 | 245,685,049.00 | 30,176,433.14 | 26,629,910.66 | 本 期 交 房 结 转 收 入 |

(2) 单个控股子公司的净利润对公司净利润影响达 10%以上的

单位：元 币种：人民币

| 单位 | 营业收入 | 营业利润 | 净利润 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司 | 743,453,202.00 | 188,262,314.60 | 142,433,949.34 |
| 昆明城海房地产开发有限公司 | 797,317,483.01 | 150,668,126.96 | 119,906,770.21 |
| 云南天祐房地产有限公司 | 475,437,517.00 | 125,758,119.78 | 94,481,620.17 |

(3) 单个公司经营业绩与上一年度相比变动幅度在 30%以上的，且对公司合并经营业绩造成重大的影响的

单位：元 币种：人民币

| 单位 | 本期净利润 | 上期净利润 | 变动幅度 | 变动比例 |
|---------------|----------------|---------------|----------------|----------|
| 昆明尊龙房地产开发有限公司 | 142,433,949.34 | -5,692,753.59 | 148,126,702.93 | 2602.02% |
| 昆明城海房地产开发有限公司 | 119,906,770.21 | -9,542,849.95 | 129,449,620.16 | 1356.51% |
| 云南天祐房地产有限公司 | 94,481,620.17 | 6,792,488.55 | 87,689,131.62 | 1290.97% |

(4) 主要参股公司

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 (%) | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|---------|------------|---------------------------|-----|-----|------|-----|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|------------------|----|----|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 40 | 40 | 1,801,415,700.99 | 192,973,286.13 | | -3,198,326.91 |
| 云南招商城投房地产有限公司 | 40 | 40 | 1,279,600,618.64 | -16,447,907.63 | | -26,445,926.22 |
| 云南华侨城实业有限公司 | 30 | 30 | 2,192,533,112.79 | 1,004,985,874.73 | 290,471,177.04 | 16,734,799.41 |
| 云南中海城投房地产开发有限公司 | 35 | 35 | 1,068,909,478.84 | 5,240,662.83 | | -4,753,610.45 |

5、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

| 项目名称 | 项目金额 | 项目进度 | 本年度投入金额 | 累计实际投入金额 | 项目收益情况 |
|-----------------|------------------|----------|----------------|------------------|----------|
| 融城金阶 | 208,882 | 已竣工 | 59,318 | 188,363 | 11990 |
| 关坡二期项目(一级) | 289,815 | 在建 | 72,955 | 183,684 | |
| 雨林澜山 | 245,700 | 在建 | 13,355 | 45,827 | |
| 河豚古道 | 1,400 | 在建 | 498 | 1,246 | |
| 中坝城中村改造项目(绕城以南) | 199,400 | 在建 | 31,419 | 105,850 | |
| 中坝城中村改造项目(绕城以北) | 260,200 | | | 1,000 | |
| 上坝城中村改造项目(绕城以南) | 125,000 | 在建 | 27,446 | 67,816 | |
| 上坝城中村改造项目(绕城以北) | 124,500 | | | | |
| 融城优郡 | 233,349 | 一期已竣工 | 52,951 | 117,870 | 14243 |
| 滨江春城一期 | 71,100 | 在建 | 25,134 | 29,533 | |
| 茶马花街 | 16,081 | 在建 | 5,105 | 5,216 | |
| 融城云谷 | 86,482 | 在建 | 1,921 | 18,577 | |
| 黄河春城(一级) | 287,400 | 在建 | 38,095 | 41,025 | |
| 温泉山谷 | 146,000 | 在建 | 16,102 | 61,600 | -1972 |
| 融城东海 | 52,161 | 在建 | 6,530 | 6,530 | |
| 君悦黄金海岸 | 159,097 | 在建 | 26,089 | 62,403 | |
| 海东方 | 415,524 | 在建 | 40,405 | 94,551 | |
| 鼎云国际 | 96,323 | 已竣工 | 26,619 | 77,143 | |
| 融城昆明湖 | 1,112,813 | 在建 | 292,226 | 292,226 | |
| 融城晋熙大厦 | 33,766 | 筹建 | 3,000 | 3,000 | |
| 星海半岛 | 158,074 | 筹建 | 8,328 | 8,328 | |
| 合计 | 4,323,067 | / | 747,496 | 1,411,788 | / |

(六) 公司控制的特殊目的主体情况

| 单位 | 控制权方式 | 控制权内容 | 公司从中可获取的收益 | 公司对其承担的风险 | 特殊目的公司提供融资 | 特殊目的公司提供商品或服务 |
|------------------------|---------------------------|-----------|-------------|-----------------------------|------------|---------------|
| 云南融城股权投资基金管理有限公司 | 公司持有 60% 的股权, 实质控制公司的经营管理 | 控制公司的经营活动 | 取得基金投资项目的收益 | 承担投资项目亏损的风险 | | 项目投资、投资管理 |
| 云南融城投资合伙企业(有限合伙) | 执行事务合伙人为云南融城股权投资基金管理有限公司 | 控制公司的经营活动 | 取得投资项目的收益 | 承担投资项目亏损的风险、且需定期支付保障房基金优先收益 | 4.607 亿元 | 项目投资、投资管理 |
| 云南安盛创享投资管理有限公司 | 公司持有 50% 的股权, 实质控制公司的经营管理 | 控制公司的经营活动 | 取得投资项目的收益 | 承担投资项目亏损的风险 | | 项目投资、投资管理 |
| 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙) | 执行事务合伙人为安盛创享投资管理有限公司 | 控制公司的经营活动 | 取得投资项目的收益 | 承担投资项目亏损的风险、且需定期支付信托 | 20 亿元 | 项目投资、投资管理 |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|------------|--|--|
| | | | | 资金优先收 益 | | |
|--|--|--|--|------------|--|--|

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、关于 2013 年市场情况

2013 年，中央政府在防范经济下行风险的同时，强调推进经济结构的调整，提高经济发展的质量与效益，在“稳增长、调结构、促改革”中寻求平衡点。2013 年是楼市活跃的一年，也是楼市调控政策思路开始转变的一年。在国家“稳中有进”宏观经济政策及相关货币信贷政策保持稳定影响下，房地产市场自住性需求不断释放，改善性需求持续增加。

2013 年全国房地产开发、土地购置面积、房屋新开工面积均实现了同比降幅收窄、并由负转正的增长态势；房地产开发投资、商品房销售面积和销售额明显快于 2012 年。云南省房地产开发投资 2488.33 亿元。昆明市房地产市场销售行情较好，同时存量房在逐步增加；在价格方面，同比小幅增长，但增长速度已经放缓。

2、行业竞争格局和发展趋势

新一届政府对房地产的定位是持续稳定发展之路，逐步减少政府干预，强化市场调控，政府对房地产产业的一个最系统和长远的看法就是房地产市场要分层，更多的要由市场来决定。

当前房地产市场已经进入了一个平稳的发展期，产业政策也从调控转变为引导，市场会发挥更大作用，市场进一步发挥在资源配置中的决定作用，所以对未来的房地产市场，要更多的倾听市场的声音。

房地产行业未来的盈利空间主要在以下几个方面：一是资本运作，提高资金的使用效率可以创造价值；二就是做大规模，向批量和管理要效益，企业的平均成本低于社会的平均成本才能获利；三是差异化产品的提供，创新和精准的市场定位能够获取利润；四是服务增值可以创造新的利润，房地产服务是一个大势所趋。

公司在大环境下的发展将充分结合自身条件与资源优势,针对性选择城市拓展项目布局,提高市场占有率和竞争力,加强对旅游地产市场产业的研究,强化金融与服务体系的保障。

(二) 公司发展战略

1、战略规划

根据公司《“十二五”期间发展战略规划》的指引，在战略定位上，坚持全程开放与投资并购的双轮驱动，兼顾短期盈利与长期可持续发展的开发战略模式；围绕房地产开发，实现业务同心多元化，进行业务的综合布局与产品的综合开发。在产品及品牌定位上，以城市住宅综合体开放作为战略核心业务，建立“融城”及“春城”品牌；以旅游地产作为战略培育业务，建立“梦云南”、“梦享”品牌；以物业管理与服务作为战略支持业务，强化物业服务体系建立。在价值链选择上，重点关注开发前期投资及研发环节和后期营销及服务环节，加强核心能力的培育和核心资源的配置。

2、战略布局

立足昆明，深耕云南，面向全国。有步骤、有计划地进行区域化拓展。坚持在主流地段积极推出主流住宅产品的原则，有效提高公司的影响力和品牌度；在具有增长潜力和旅游资源的地区稳步推进旅游地产项目；把握时机，逐步实现区域化拓展的战略布局。

(三) 经营计划

2014 年公司全年计划实现收入 30 亿元,计划投资 72 亿元。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

根据公司经营计划以及实际经营性现金回流情况，在股东会授权范围内安排公司的融资。

(五) 可能面对的风险

1、政策风险

近年来公众对房地产行业关注度较高，2013 年初“新国五条”、限购限贷等政策频繁出台，房产税等政策未见落地。而随着十八届三中全会的落幕，“长效机制”这一全新概念成为未来楼市调控的主旋律，这也标志着，中央对于楼市调控已经从传统的政策调控，逐渐将调控自主权交给市场，首次强调了市场调节机制对于房价走向调控作用。再加上土地、房产税、住房信息联网等多项改革措施并举，中央对于楼市的调控也从原来单纯的抑制上涨，开始将其引向健康平稳的发展轨道。2014 年，房地产行业仍然面临各项新政策制度落地实施的风险。

另一方面，金融机构在监管政策相应加强和注重风险防控的背景下，更加审慎地对待房地产领域的资金投放，对房地产行业继续实行总量控制和名单制管理，持续提高抵质押条件。同时，与房地产行业高度相关的金融政策风险也值得关注。

2、市场风险

2013 年，公司项目已经走向西安、兰州、重庆、成都等异地市场。在二级市场上，一方面面临本土市场上的竞争压力，同时还要对外地市场环境深入研究和加强监控。在近期“抛售、降价、空置”等时事热点下，部分公众对市场信心不足，造成对楼市的观望情绪，因此时刻关注区域市场的变化，制定合理的销售策略，加大品牌效应及建立新型营销模式是公司应对市场风险的主要防范措施。

3、经营风险

随着公司资产规模的迅速增长，在进一步放大公司资本杠杆的同时，资金压力仍然存在。公司继续坚持全程开发与投资双轮驱动的模式，一手抓项目拓展，积极寻找优质项目，一手抓全程开发，制定严谨的经营计划，推进可销售项目，缩短开发周期。

公司在谋发展和控风险的双重压力下，优化资产结构，盘活存量资产，将加强财务风险管控，确保公司在财务风险可控前提下平稳运行。

公司在坚持战略实施中，实时关注政策变化，把握好自身资源优势，积极拓展机会项目，加快现有项目开发进度，以实现公司持续健康良性的增长。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上海证券交易所现金分红指引》、上海证券交易所《上市公司定期报告工作备忘录第七号-关于年报工作中现金分红相关的注意事项（2014年1月修订）》，证监会《上市公司监管指引第3号--上市公司现金分红》等文件要求，公司结合自身情况，对公司章程中关于利润分配的条款进行了修订，进一步完善了利润分配的政策、决策机制和程序，明确了利润分配特别是现金分配的条件、周期和比例，以及利润分配政策的调整程序等相关内容。章程修正案于2014年4月15日经公司第七届董事会第四次会议审议通过。

经公司2013年4月17日召开的2012年年度股东大会审议通过，公司2012年度的利润分配方案为：以2012年12月31日公司总股本823,429,184股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.8元（含税），扣税后每10股派发现金红利0.76元，共计派发股利65,874,334.72元（含税）。本次分配于2013年6月7日实施，详见公司在上海证券交易所网站发布的临2013[29]号《云南城投置业股份有限公司2012年度利润分配实施公告》。

2013年度，经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计的母公司净利润为21,493万元，提取盈余公积后，当年可供分配额的利润为19,343.7万元，公司拟按2013年末股本规模823,429,184股，每10股派发现金股利1.20元。共计派发现金股利98,811,502.08元。上述利润分配预案尚需经过公司2013年度股东大会审议批准。

公司利润分配政策符合公司章程及审议程序的规定，并由独立董事发表意见，未损害中小投资者的合法权益。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

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(%) |
|--------|----------------|-------------------|---------------|---------------|------------------------|---------------------------|
| 2013 年 | | 1.20 | | 98,811,502.08 | 319,860,656.11 | 30.89 |
| 2012 年 | | 0.80 | | 65,874,334.72 | 218,246,749.63 | 30.18 |
| 2011 年 | | 0.50 | | 41,171,459.20 | 195,516,632.56 | 21.06 |

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任观

公司将秉承对社会高度负责的勇气和干事业的激情坚守着永续经营的信念，打造一个资源整合能力强、富于创新精神的行业标杆企业，共同创造绿色、环保、低碳的社会环境和美好生活。

(二) 股东权益保护

1、不断完善公司治理体系，充分保障股东的权益

公司严格遵守《公司法》等相关法律法规，建立了较为完善的法人治理结构，严格按照《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，组织召开股东大会，确保全体股东均能享有平等地位，充分行使自己的权利；公司监事会能够本着对股东负责的精神，对董事会、管理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、关联交易等事项进行监督，坚决维护好各股东的合法权益，保证公司的规范运作。

2、严格履行信息披露义务，规范信息披露行为

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、及时地履行信息披露义务，在中国证监会指定的报刊及网站上披露公司的最新信息。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。

3、认真维护投资者关系及相关利益者

公司建立了《投资者关系管理工作制度》等，在日常经营管理中，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，通过多种方式建立与投资者的良性互动机制，处理维护好投资者关系，不断健全投资者关系管理机制。

4、坚持持续回报股东，实现股东权益

公司自 2007 年 11 月 30 日复牌以来，一直以回馈股东为己任，严格按照《公司章程》对利润分配的相关规定，根据公司当年利润实现情况及公司未来发展需要，积极主动地进行利润分配。

公司近四年的利润分配情况表

| 年度 | 利润分配 | 现金分红数 | 当年可分配利润 | 占可分利润的比例 |
|------|---------------------------------|---------------|----------------|----------|
| 2010 | 每 10 股送红股 3 股，现金分红每 10 股 0.34 元 | 21,535,840.00 | 294,892,016.89 | 7.30% |
| 2011 | 每 10 股现金红利 0.5 元 | 41,171,459.20 | 175,038,593.70 | 23.52% |
| 2012 | 每 10 股分红 0.8 元 | 65,874,334.72 | 218,246,749.63 | 30.18% |
| 2013 | 每 10 股分红 1.2 元 | 98,811,502.08 | 319,860,656.11 | 30.89% |

（三）致力于建设绿化、节能、环保的社会产品

面对房地产行业的激烈竞争，公司始终严格按照相关法律法规及文件要求，在楼盘的规划设计上从人性化方面考虑，使产品的绿化率、容积率等技术指标全面达标，打造城投的绿色品牌。在项目建设中严格执行国家环保、节能、产品质量的法规政策，资源利用水平不断提高，以“技术创新、打造品牌”为主要发展方向，以服务社会为发展目标。

（四）员工权益保护

1、注重人才培养

积极探索新的培训模式，不断改进培训方法，员工的参与度逐渐提高。成功开发了“城才计划”系列培训，组织了实战拓展类课程“沙盘秋点兵—房地产开发流程沙盘模拟培训”。

另外，根据各部门专业需要，适时组织常规类培训，通过对企业文化、专业技能、管理提升等方面的培训，提升公司全员的专业能力和综合素质，在选人用人机制上，公司推行“广纳贤才、公平公正、充满活力”

的竞聘机制，充分体现了公司的灵活、人性化管理。

2、关注员工福利

通过不断完善薪酬福利管理制度、休假管理制度以及工会福利措施等，保障员工的合法利益。2013 年，公司建立了职工共享改革发展成果制度保障；通过加强安全生产管理，建立了通畅的劳动争议调解机制，构建和谐稳定的劳资关系，2013 年未发生劳动争议或群体性事件。充分发挥服务员工、凝聚人心的功能，及时了解职工在工作生活中的困难，适时进行慰问、帮扶，还通过互帮互助机制，对发生较大困难的员工予以捐助。

3、重视员工身心健康

加强企业文化建设，充分尊重员工对企业的知情权、建议权，通过公司内刊—《时代城投》和公司网站建设，一方面进行积极的对外宣传，另一方面为员工提供丰富的信息沟通互动渠道，以活泼多样的网站内容和版面反应员工们多姿多彩的文化生活，同时也为广大员工提供了一个畅所欲言、建言献策的平台。另外每年度公司都组织职工进行健康体检，加强劳动保护；通过开设健身房，组织羽毛球、网球等训练活动，保障员工的身心健康。

（五）积极回馈社会， 共建和谐社会

1、依法经营、依法纳税

作为国有控股公司，从成立以来，公司始终遵照依法经营、依法纳税的原则，做到账实相符、账目清楚，向国家和社会尽责。

2、积极回馈广大客户

云南城投除了专注于产品之外，更深入关注客户的多元化需求。在实现卓越产品价值的同时，更希望能带给业主持续的、更优质的、更全面的品牌服务体验，“云客会”由此应运而生。2012 年，“云客会”组建成立，致力于打造一个高品质的会员俱乐部，从产品、服务到居住生活带给客户全新体验。

2013 年，“云客会”在恪守企业宗旨和立足企业发展的基础上，提出了“服务、沟通、分享”的客户理念，并形成了六大服务内容及目标体系：建立完善的、高品质的售后服务体系；关注客户的需求以及期望；理解并帮助客户实现对高品质生活的需求；加强企业与客户的沟通联系；提供各种优质实惠的增值服务；打造一个高品质的会员俱乐部，从产品、服务到居住生活给客户全新体验。

开展了回馈客户的一系列活动：举办了“云客会分享年—《梦云南》亚洲雨林秘境之旅”活动；打造联名专属会员卡，为会员提供了云南省内近 5000 家商户（约 10000 个受理商户网店）的消费折扣及优质服务；举办了“云南城投云客会牵手杨丽萍生命之灵《孔雀》客户回馈盛典”。

3、阿拉善捐款

为缓解西部地区沙漠化的严重问题，保护地球、保护环境，公司从 2008 年开始每年都坚持向阿拉善基金捐款，款项用于治理中国西部沙漠化，为环境保护和持续性发展贡献力量。

4、开展帮贫扶困公益活动

开展帮贫扶困的公益活动是企业积极践行社会责任的必然要求，也是公司员工爱心传递的有效途径。结合当前社会热点之一的“留守儿童”问题，开展以“关注留守儿童”为主题、公司及员工共同参与的公益活动，为昆明市东川区阿旺镇的长岭子小学捐赠了衣物、书籍、文体用品和资金，全面改善学校的教学环境和学生的生活条件。

5、充分尊重拆迁户，正确处理拆迁问题

一直以来，公司始终秉承尊重拆迁户、公平、公正的原则，正确处理拆迁过程中的问题和矛盾，建立拆迁工作机制。在拆迁过程中，公司安排专人进行入户走访，加强彼此间的沟通交流，通过多种方式达成拆迁方与被拆迁方之间的共识；同时，积极推进回迁安置房的建设，争取使回迁户早日搬入新家，努力营造和谐稳定的社会氛围。

荣誉榜

2010 年 6 月，2010 年中国房地产上市公司成长能力 10 强

2010 年中国房地产上市公司 50 强

2011 年 5 月，第五届昆明市房地产开发行业运动会男子羽毛球团体第一名

第五届昆明市房地产开发行业运动会男子乒乓球团体第二名

第五届昆明市房地产开发行业运动会女子羽毛球团体第三名

2012 年 1 月，昆明艺术工场项目被评为“云南省城市生态小区”

2012 年 9 月，刘猛董事长荣获 2012 年中国房地产品牌贡献人物

2013 年 9 月，2013 年中国房地产项目品牌价值 TOP10

“梦云南”，2013 中国旅游地产项目品牌价值 TOP10

2013 年 12 月，云南省 2013 年度优质工程一等奖

我们将继续牢记“以爱建城，投心筑家”的企业宗旨，坚定信心、加快转型升级，聚焦主业，做优做强，力促公司高质量可持续发展，为股东、员工、社会创造更大的价值！

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度，公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度，公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

| 事项概述及类型 | 查询索引 |
|---|--|
| 报告期内，本公司的下属企业安盛合伙企业出资人民币 6,000 万元对兰州云城小天鹅房地产开发有限公司进行增资，取得兰州云城小天鹅房地产开发有限公司 60% 的股权。 | 详见公司于 2013 年 1 月 30 日对外披露的临 2013-006 号公告。 |
| 报告期内，本公司的下属企业安盛合伙企业出资人民币 4,000 万元对自然人郑国成持股 100% 的西安云城置业有限公司进行增资扩股，取得西安云城置业有限公司 51% 的股权。 | 详见公司于 2013 年 3 月 20 日对外披露的临 2013-012 号、临 2013-013 号公告。 |
| 报告期内，本公司的下属企业安盛合伙企业出资人民币 3.88 亿元收购新疆立兴股权投资管理有限公司持有的云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 60% 的股权。 | 详见公司于 2013 年 3 月 20 日对外披露的临 2013-012 号、临 2013-014 号公告。 |
| 报告期内，本公司的下属企业安盛合伙企业通过西南联合产权交易所与北京春光伟业控股有限公司（下称“春光伟业”）参与联合竞买成都民生喜神投资有限公司（下称“民生喜神”）48% 的股权，并以人民币 6,494.73 万元的价格竞买成功，其中：安盛合伙企业以人民币 2,706.1375 万元买受民生喜神 20% 的股权；春光伟业以人民币 3,788.5925 万元买受民生喜神 28% 的股权。 | 详见公司于 2013 年 3 月 20 日对外披露的临 2013-012 号公告、2013 年 4 月 11 日对外披露的临 2013-021 号公告。 |
| 报告期内，本公司的下属企业安盛合伙企业出资人民币 1,700 万元买受重庆天安云城两山投资开发有限公司 34% 股权；报告期内，重庆天安云城两山投资开发有限公司增资 3,000 万元，本公司的下属企业安盛创享按持股比例出资 1020 万元。 | 详见公司于 2013 年 4 月 23 日对外披露的临 2013-025 号公告、2013 年 7 月 4 日对外披露的临 2013-034 号公告。 |
| 报告期内，本公司与海城市东盛房屋开发有限公司、棕榈园林股份有限公司共同出资设立项目公司，开发辽宁海城市高铁新城土地一级开发项目。本报告期项目公司鞍山市云投高铁新城置业有限公司已成立，注册资本人民币 5,000 万元，公司出资人民币 1,000 万元持有其 20% 的股权。 | 详见公司于 2013 年 4 月 23 日对外披露的临 2013-025 号公告。 |
| 报告期内，本公司以人民币 3.29 亿元收购香港穗丰投资有限公司持有的中建穗丰置业有限公司 70% 股权。 | 详见公司于 2013 年 4 月 23 日对外披露的临 2013-025 号公告。 |
| 报告期内，本公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）出资人民币 2.58 亿元收购昆明市西苑房地产开发经营有限公司 60% 的股权及另行支付人民币 2000 万元的补偿金。 | 详见公司于 2013 年 1 月 30 日对外披露的临 2013-004 号、临 2013-008 号公告。 |
| 报告期内，本公司以人民币 16,678.13 万元收购云南鼎云投资集团有限公司持有的成都鼎云房地产开发有限公司 49% 的股权和全部债权，成都鼎云房地产开发有限公司成为公司的全资子公司。 | 详见公司于 2013 年 8 月 10 日对外披露的临 2013-044 号公告。 |
| 报告期内，本公司以人民币 5205 万元对自然人朱洪杰、于优城共同持有的西安东智房地产有限公司进行增资扩股，取得西安东智房地产有限公司 51% 的股权。 | 详见公司于 2013 年 8 月 10 日对外披露的临 2013-045 号公告。 |
| 报告期内，本公司与云南培晋投资有限公司合作成立云南城投晟发房地产开发有限公司。本公司出资人民币 3,000 万元持有其 60% 的股权。 | 详见公司于 2013 年 10 月 26 日对外披露的临 2013-055 号公告。 |
| 报告期内，本公司出资人民币 2 亿元设立云南城投龙江房地产开发有限公司，持有其 100% 的股权。 | 详见公司于 2013 年 11 月 14 日对外披露的临 2013-061 号公告。 |

| | |
|---|--|
| 报告期内，本公司拟以人民币 21,412 万元收购陕西普润达投资发展有限公司 100% 股权，以人民币 1000 万元收购榆林四达建筑工程有限公司对陕西普润达投资发展有限公司享有的人民币 1000 万元的债权。本次交易完成后，陕西普润达投资发展有限公司成为公司的全资子公司。 | 详见公司于 2013 年 12 月 24 日对外披露的临 2013-086 号公告。 |
|---|--|

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、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 | 资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%) |
|---------------|-----------------------------|------------------|----------------|------------------------|----------------|--------------------|----------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| 云天正建集团有限公司 | 持有的云南天祐房地产有限公司 51% 的股权 | 2013 年 9 月 25 日 | 255,000,000.00 | 48,185,626.29 | 24,472,104.73 | 否 | 参照评估价值 | 是 | 是 | 4.00 |
| 云中世纪房产开发有限公司 | 持有的云南城投昆明置地有限公司 25% 的股权 | 2013 年 9 月 13 日 | 151,500,000.00 | | 116,374,405.10 | 否 | 参照评估价值 | 否 | 是 | 19.02 |
| 云盛经贸有限公司 | 公司持有的云南鑫城佳置业有限公司 80% 的股权 | 2013 年 11 月 12 日 | 344,800,000.00 | 317.85 | 98,798,287.55 | 否 | 参照评估价值 | 否 | 是 | 16.15 |
| 昆明一红房地产开发有限公司 | 持有的昆明市西苑房地产开发经营有限公司 60% 的股权 | 2013 年 12 月 31 日 | 378,000,000.00 | | 100,000,000.00 | 否 | 参照评估价值 | 否 | 是 | 16.34 |

2、企业合并情况

(1) 公司下属企业安盛合伙企业与重庆市小天鹅投资控股(集团)有限公司、贵州省交通工程有限公司签署了《兰州徐家湾项目增资协议》，由安盛合伙企业增资 60,000,000.00 元，取得兰州云城小天鹅房地产开发有限公司 60.00% 的股权，股权变更相关的手续已完成，本期将兰州云城小天鹅房地产开发有限公司及其下属全资子公司兰州长光小天鹅实业有限公司一并纳入合并范围。

(2) 公司下属企业安盛合伙企业与自然人郑国成签署《关于西安高新区科技三路项目地块合作协议》，由安盛合伙企业增资 40,000,000.00 元，取得西安云城置业有限公司 51.00% 的股权，股权变更相关的手续已完成，本期将其纳入合并范围。

(3) 公司下属企业安盛合伙企业与新疆立兴股权投资管理有限公司签署《项目合作协议》，收购新疆立兴股权投资管理有限公司持有的云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 60.00% 股权，收购价为 388,000,000.00 元。股权变更相关的手续已完成，本期将云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司及其下属五家全资子公司一并纳入合并范围。五家下属子公司分别为：昆明翠谷温泉户外运动有限公司、云南温泉山谷物业管理有限公司、安宁温泉山谷旅游开发有限公司、安宁温泉山谷商贸有限公司和昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司。

(4) 公司 2013 年 4 月与香港穗丰投资有限公司签署了股权转让协议，收购香港穗丰投资有限公司持有的中建穗丰置业有限公司 70.00% 股权，收购价为 329,000,000.00 元，股权变更相关手续已完成，本期将中建穗丰置业有限公司及其下属子公司大理洱海天域物业管理有限公司纳入合并范围。

(5) 公司与自然人朱洪杰、于优城签署《西安东海世纪中心项目合作协议》，由公司出资 52,050,000.00 元对自然人朱洪杰、于优城共同持有的西安东智房地产有限公司进行增资扩股，增资完成后，公司取得西安东智房地产有限公司 51.00% 股权，股权变更相关的手续已完成，本期将其纳入合并范围。

(6) 公司本期取得云南省城市建设投资集团有限公司持有的云南城投海东投资开发有限公司 45% 的股权及 20% 的管理权（四川融琛投资有限公司将其持有的云南城投海东投资开发有限公司 20% 的管理权交由云南省城市建设投资集团有限公司代其行使，公司取得 45% 股权时，同时取得 20% 股权的管理权），自 2013 年 1 月起将云南城投海东投资开发有限公司及其下属三家子公司作为同一控制企业合并处理。三家子公司分别是：云南城投洱海置业有限公司、云南城投海东园林绿化有限公司、云南城投海东方物业服务有限公司。

(7) 公司于 2013 年 11 月以现金方式出资设立云南城投龙江房地产开发有限公司，该公司注册资本 200,000,000.00 元，本公司出资 200,000,000.00 元，占出资额的 100%，本期将其纳入合并范围。

(8) 公司于 2013 年 10 月与云南培晋投资有限公司签署《合作协议》，双方约定以现金出资方式成立云南城投晟发房地产开发有限公司，该公司注册资本 50,000,000.00 元，本公司出资 30,000,000.00 元，占出资额的 60%，本期将其纳入合并范围。

(9) 公司控股子公司昆明城海房地产开发有限公司以现金方式出资人民币 1,000,000.00 元设立云南金航线商业管理有限公司，占注册资本的 100%，本期将其纳入合并范围。

(10) 公司控股子公司重庆城海实业发展有限公司以现金方式出资人民币 500,000.00 元设立重庆城之海物业管理有限公司，占注册资本的 100%，本期将其纳入合并范围。

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项：

(1) 2013 年 3 月 27 日《云南城投置业股份有限公司关于公司 2013 年日常关联交易公告》，主要交易事项后续实施进展情况如下表：

| 交易类型 | 关联方名称 | 交易内容 | 2013 年度预计发生额(万元) | 2013 年合同额(万元) | 截至 2013 年 12 月 31 日实际发生额(万元) |
|-----------|------------------|------|------------------|---------------|------------------------------|
| 提供资金 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 提供资金 | 300,000.00 | 300,000.00 | 190,540.00 |
| 购买商品、接受劳务 | 云南城际物流有限公司 | 购买钢材 | 80,000.00 | | |
| | 昆明一建建设集团有限公司 | 建安工程 | 300,000.00 | 45,041.59 | 125,162.79 |
| 关联债权债务往来 | 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 提供资金 | 50,000.00 | | 20,000.00 |

(2) 公司于 2013 年 6 月 7 日对外披露临 2013-031 号公告:授权公司关联法人有权按照市场价购买公司(包括下属公司)所开发物业,合同金额累计不超过人民币 1.5 亿元,上述授权有效期至公司 2013 年年度董事会召开之日止。报告期内,公司的控股子公司昆明城海房地产开发有限公司向公司的关联企业云南城际物流有限公司销售 13,955,710.69 元的物业;向公司的关联企业云南文化旅游产业有限公司销售 26,998,644.60 元的物业。

(二)资产收购、出售发生的关联交易

已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项：

2012 年 12 月 27 日,公司对外披露临 2012-043 号公告、临 2012-045 号公告以及临 2013-003 号公告:拟以人民币 25397.79 万元收购公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司持有的云南城投海东投资开发有限公司(下称"海东公司")45%的股权及全部债权,并对海东公司所运营的项目进行后续投资。报告期内,公司已完成相关股权过户手续。

(三)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项：

| 事项概述 | 查询索引 |
|--|---|
| 2013 年 6 月 7 日,经公司第六届董事会第二十九次会议审议,通过了《关于公司对下属公司提供借款的议案》,同意按各方所持云南华侨城实业有限公司股权比例共同向云南华侨城实业有限公司提供人民币 7000 万元的借款,其中,按照公司所持有的云南华侨城实业有限公司股权比例,向云南华侨城实业有限公司提供借款人民币 2100 万元。报告期内该笔借款本息已收回。 | 详见公司于 2013 年 6 月 7 日对外披露的临 2013-031 号、2013-033 号公告。 |

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项：

(1) 2013 年 2 月 23 日，公司对外披露 2013 年第二次临时股东大会决议公告（临 2013-010 号公告），对云南中海城投房地产开发有限公司、云南招商城投房地产有限公司、云南城投华商之家投资开发有限公司按股比进行债权投资。截至年末，公司对云南中海城投房地产开发有限公司债权投资为 370,822,873.75 元；对云南招商城投房地产有限公司的债权投资为 490,910,760.00 元；对云南城投华商之家投资开发有限公司的债权投资为 200,000,000.00 元。

(2) 公司的下属企业安盛合伙企业向其联营企业重庆天安云城两山投资开发有限公司进行债权投资。在报告期内支付债权投资款 600,000,000.00 元。

(3) 公司的下属企业安盛合伙企业向其联营企业成都民生喜神投资有限公司进行债权投资，在报告期内支付债权投资款 84,000,000.00 元。

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------|-------------|--------|------------|--------|--------|---------|----------|------|
| 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 |
| 云南城投铜都置地有限公司 | 控股子公司 | 商品房承购人 | 69,549,450.00 | | | | 一般担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 否 | |
| 成都鼎云房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 商品房承购人 | 8,041,077.26 | | | | 一般担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 否 | |
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 商品房承购人 | 164,013,600.00 | | | | 一般担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 否 | |
| 昆明城海房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 商品房承购人 | 107,056,686.00 | | | | 一般担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 否 | |
| 云南城投海东投资开发有限公司 | 控股子公司 | 商品房承购人 | 12,951,000.00 | | | | 一般担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 否 | |
| 云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司 | 控股子公司 | 商品房承购人 | 55,408,200.00 | | | | 一般担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 否 | |
| 中建穗丰置业有限公司 | 控股子公司 | 商品房承购人 | 48,681,084.73 | | | | 一般担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 否 | |
| 云南城投置业股份有限公司 | 公司本部 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 1,000,000,000.00 | 2013年4月19日 | 2013年4月19日 | 2015年4月19日 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 是 | 控股股东 |
| 云南城投置业股份有限公司 | 公司本部 | 云南华侨城实业有限公司 | 135,000,000.00 | 2013年6月26日 | 2013年6月26日 | 2016年6月26日 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 是 | 联营公司 |
| 云南城投置业股份有限公司 | 公司本部 | 云南华侨城实业有限公司 | 102,900,000.00 | 2013年10月17日 | 2013年10月17日 | 2015年10月17日 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 无 | 否 | 是 | 联营公司 |

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保） | 1,506,386,746.60 |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保） | 1,703,601,097.99 |
| 公司对子公司的担保情况 | |
| 报告期内对子公司担保发生额合计 | 250,000,000.00 |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B） | 1,448,700,000.00 |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保） | |
| 担保总额（A+B） | 3,152,301,097.99 |
| 担保总额占公司净资产的比例(%) | 82.98 |
| 其中： | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C） | 1,000,000,000.00 |
| 直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D） | 1,448,700,000.00 |
| 担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E） | 1,252,807,011.01 |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E） | 3,701,507,011.01 |

（三）其他重大合同

本年度，公司无其他重大合同。

八、承诺事项履行情况

（一）上市公司、持股 5% 以上的股东、控股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 | 承诺时间及期限 | 是否履行期限 | 是否及时履行 | 如未能及时履行应说明未履行的具体原因 | 如未能及时履行应说明下一步计划 |
|------|------|-----|------|---------|--------|--------|--------------------|-----------------|
| | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|----------------------------|---|--|--------------------|---|---|--|--|
| 与股 相 关 的 承 诺 | 解 决 同 业 竞 争 | 云 南 省 城 市 建 设 投 资 集 团 有 限 公 司 | 1、云南省城市建设投资集团有限公司及云南省城市建设投资集团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集团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集团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。2、如云南省城市建设投资集团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集团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集团有限公司与上市公司不发生同业竞争。 | 2007年 6月5 日 | 否 | 是 | | |
| 收 购 报 告 或 益 权 变 动 报 告 中 作 承 诺 | 其 他 | 云 南 省 城 市 建 设 投 资 集 团 有 限 公 司 | 云南省城市建设投资集团有限公司承诺，本次收购完成后，保证与上市公司做到人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。 | 2007年 5月17 日 | 否 | 是 | | |
| | 解 决 同 业 竞 争 | 云 南 省 城 市 建 设 投 资 集 团 有 限 公 司 | 为了从根本上避免和消除控股股东及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，云南省城市建设投资集团有限公司作出以下承诺：云南省城市建设投资集团有限公司及其所控制企业今后将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司主营业务构成同业竞争的业务或活动。如云南省城市建设投资集团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集团有限公司将立即通知上市公司，尽力将该商业机会给予上市公司，以确保上市公司及其全体股东利益不受损害。 | 2007年 5月17 日 | 否 | 是 | | |
| | 解 决 关 联 交 易 | 云 南 省 城 市 建 设 投 资 集 团 有 限 公 司 | 为了规范关联交易，维护公司及中小股东的合法权益，云南省城市建设投资集团有限公司承诺，将尽量规避避免与上市公司之间的关联交易；在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。 | 2007年 5月17 日 | 否 | 是 | | |
| 与 重 大 产 权 重 组 相 关 的 承 诺 | 解 决 同 业 竞 争 | 云 南 省 城 市 建 设 投 资 集 团 有 限 公 司 | 云南省城市建设投资集团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一天堂岛项目，该项目尚处在土地一级开发初期，不具备开展经营性房地产业务的条件，目前与上市公司不存在同业竞争。云南省城市建设投资集团有限公司承诺：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的未来城一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。 | 2007年 7月17 日 | 否 | 是 | | |
| 与 再 融 资 相 关 的 承 诺 | 解 决 同 业 竞 争 | 云 南 省 城 市 建 设 投 资 集 团 有 限 公 司 | 1、云南省城市建设投资集团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。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集团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集团有限公司以市场价格回购。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。 | 2009年 1月15 日 | 否 | 是 | | |

九、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 | |
| | 原聘任 | 现聘任 |
| 境内会计师事务所名称 | 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) | 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) |
| 境内会计师事务所报酬 | 1,200,000.00 | 1,200,000.00 |
| 境内会计师事务所审计年限 | 4 | 5 |

| | | |
|--------------|--------------------|------------|
| | 名称 | 报酬 |
| 内部控制审计会计师事务所 | 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) | 500,000.00 |

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

无

十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

无

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

无

十二、其他重大事项的说明

(一) 根据昆明市人民政府 2008 年 5 月 7 日第 81 次常务会议精神,由昆明市人民政府授权的昆明市土地矿产储备管理办公室(现已更名为昆明市土地矿产储备中心)委托公司对环湖东路沿线土地进行土地一级开发,并与公司签署了《环湖东路沿线土地一级开发委托合同》(下称“《一级开发委托合同》”)。根据《一级开发委托合同》的相关约定,委托期限于 2013 年 5 月 30 日届满。公司与昆明市人民政府就环湖东路沿线土地一级开发项目(下称“环湖东路项目”)的相关事宜进行磋商。(具体事宜详见公司于 2013 年 5 月 31 日在上海证券交易所网站及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的临 2013-030 号公告。)

现因《一级开发委托合同》约定的土地一级开发期限已届满,且环湖东路项目实施的客观条件发生较大变化,经昆明市人民政府与公司协商,拟解除《一级开发委托合同》,现公司就解除事宜正在与昆明市人民政府进行磋商。

结合公司对环湖东路项目投入成本、挂牌土地的出让面积及价格等实际情况,经公司初步测算,预计双方对土地出让纯收益进行五五分成的预期不能实现,按照《一级开发委托合同》的相关约定,公司享有 5%的保底收益。

公司对环湖东路项目的投入及收益以昆明市审计局最终审计结果为准。

待公司与昆明市人民政府协商结果确定，公司将及时履行内部决策程序及信息披露义务。

(二) 公司控股股东省城投集团自 2013 年 7 月 22 日开始通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，截至 2013 年 11 月 13 日，省城投集团通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份 16,468,583 股，未超过公司总股本的 2%。截至 2013 年 11 月 13 日，省城投集团本次增持计划已实施完毕，省城投集团共持有公司股份 270,594,964 股，占公司总股本的 32.86%。

(三) 经公司 2013 年第一次临时股东大会审议，同意公司收购省城投集团持有的云南城投海东投资开发有限公司（下称“海东公司”）45%的股权及全部债权。（具体事宜详见公司 2013 年 1 月 12 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 2013-003 号公告。）截至目前，海东公司工商变更登记手续已办理完毕；公司未向省城投集团支付工作经费。

(四) 经公司第六届董事会第三十次会议审议，同意公司在云南产权交易所有限公司以公开挂牌的方式对外转让所持有的云南省绿色产品交易中心有限公司（工商变更后名称为“云南鑫城佳置业有限公司”）80%的股权。（具体事宜详见公司 2013 年 7 月 4 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》、《证券日报》上刊登的临 2013-034 号、临 2013-035 号公告。）截至目前，公司已收到股权受让方云南盛隆经贸有限公司支付的全部股权转让款和全部债权转让款。

(五) 经公司第六届董事会第三十一次会议审议，同意公司收购云南鼎云投资集团有限公司持有的成都鼎云房地产开发有限公司（下称“成都鼎云”）49%的股权和全部债权。（具体事宜详见公司 2013 年 8 月 10 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》、《证券日报》上刊登的临 2013-043 号、临 2013-044 号公告。）截至目前，本次收购的工商变更登记手续已完成，成都鼎云成为公司的全资子公司；为更好地服务成都鼎云开发的“鼎云国际”项目，成都鼎云出资人民币 50 万元设立全资子公司成都城鼎物业服务有限公司。

(六) 经公司第六届董事会第三十三次审议，同意公司与云南培晋投资有限公司合作成立项目公司，项目公司将通过云南产权交易所竞买云南世博旅游控股集团有限公司所持有的“云南世博集团关上客运站整体资产”（下称“世博资产”），如成功摘牌，拟对毗邻世博资产的云南省旅游汽车公司持有的土地证号为昆国用（2006）第 00265 号国有土地（下称“云旅地块”）进行整合，对世博资产、云旅地块进行开发。（具体事宜详见公司 2013 年 10 月 26 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》、《证券日报》上刊登的临 2013-054 号、临 2013-055 号公告。）。现公司与云南培晋投资有限公司已合作成立云南城投晟发房地产开发有限公司（下称“晟发公司”），晟发公司成功以人民币 1.1 亿元摘牌世博资产，并与云南世博旅游控股集团有限公司签署了《产权交易合同》；晟发公司目前正在对云旅地块进行整合。

(七) 云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司（公司下属企业安盛合伙企业的下属公司）全资子公司安宁温泉山谷商贸有限公司名称更改为安宁盛达兴资源利用管理有限公司，经营范围：水资源管理、环境大气污染治理、环境保护。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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 | 197,474,713 | 23.98 | | | | -197,474,713 | -197,474,713 | 0 | 0 |
| 1、国家持股 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 2、国有法人持股 | 197,474,713 | 23.98 | | | | -197,474,713 | -197,474,713 | 0 | 0 |
| 3、其他内资持股 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 其中：境内非国有法人持股 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 境内自然人持股 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 4、外资持股 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 其中：境外法人持股 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 境外自然人持股 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 二、无限售条件流通股份 | 625,954,471 | 76.02 | | | | 197,474,713 | 197,474,713 | 823,429,184 | 100 |
| 1、人民币普通股 | 625,954,471 | 76.02 | | | | 197,474,713 | 197,474,713 | 823,429,184 | 100 |
| 2、境内上市的外资股 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 3、境外上市的外资股 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 4、其他 | 0 | 0 | | | | | | 0 | 0 |
| 三、股份总数 | 823,429,184 | 100 | | | | 0 | 0 | 823,429,184 | 100 |

2、股份变动情况说明

报告期内，股份未发生变化。

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

无

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 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集团有限公司 | 197,474,713 | 197,474,713 | 0 | 0 | 股改承诺 | 2013年4月19日 |

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末，至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 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

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

| 截止报告期末股东总数（户） | 48,918 | 年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数（户） | 49,275 | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------------------|-------------|------------|-------------|--------------|
| 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集团有限公司 | 国有法人 | 32.86 | 270,594,964 | 16,468,583 | 0 | |
| 云南省小龙潭矿务局 | 国有法人 | 1.38 | 11,372,400 | 0 | 0 | |
| 孙青云 | 境内自然人 | 1.16 | 9,545,162 | 未知 | 0 | |
| 江成林 | 境内自然人 | 1.13 | 9,291,458 | 未知 | 0 | |
| 宋志刚 | 境内自然人 | 0.86 | 7,085,000 | 0 | 0 | 未知 7,085,000 |
| 安徽安粮兴业有限公司 | 未知 | 0.74 | 6,058,000 | 1,000,000 | 0 | |
| 中国工商银行股份有限公司—汇添富价值精选股票型证券投资基金 | 未知 | 0.73 | 5,999,996 | 未知 | 0 | |
| 陈中一 | 境内自然人 | 0.67 | 5,530,600 | 未知 | 0 | |
| 杜芳 | 境内自然人 | 0.58 | 4,744,999 | 0 | 0 | 未知 4,744,998 |
| 海燕 | 境内自然人 | 0.53 | 4,360,365 | 未知 | 0 | |
| 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集团有限公司 | 270,594,964 | 人民币普通股 | | | | |
| 云南省小龙潭矿务局 | 11,372,400 | 人民币普通股 | | | | |
| 孙青云 | 9,545,162 | 人民币普通股 | | | | |

| | | |
|-------------------------------|--|--------|
| 江成林 | 9,291,458 | 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 | 6,058,000 | 人民币普通股 |
| 中国工商银行股份有限公司—汇添富价值精选股票型证券投资基金 | 5,999,996 | 人民币普通股 |
| 陈中一 | 5,530,600 | 人民币普通股 |
| 杜芳 | 4,744,999 | 人民币普通股 |
| 海燕 | 4,360,365 | 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。 | |

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

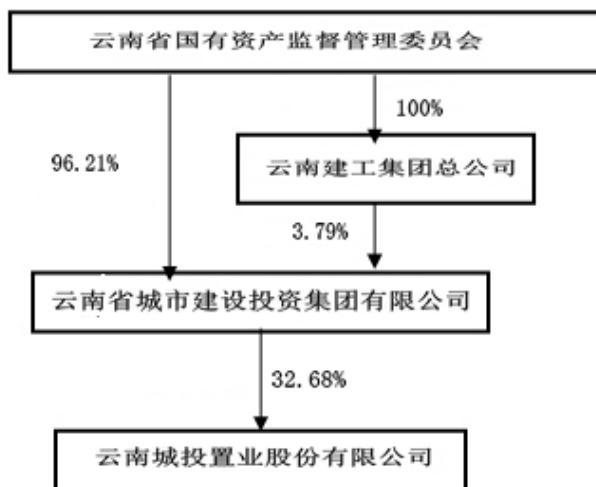
单位：万元 币种：人民币

| | |
|-------------|---|
| 名称 | 云南省城市建设投资集团有限公司 |
| 单位负责人或法定代表人 | 许雷 |
| 成立日期 | 2005年4月28日 |
| 组织机构代码 | 77269706-3 |
| 注册资本 | 414,221.44 |
| 主要经营业务 | 城市道路及基础设施的投资及相关产业经营；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；保险、银行业投资（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动） |

(二) 实际控制人情况

| | |
|-------------|---|
| 名称 | 云南省国有资产监督管理委员会 |
| 单位负责人或法定代表人 | 董华 |
| 成立日期 | 2004年2月28日 |
| 主要经营业务 | 1.根据云南省人民政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规履行出资人职责，监管省属企业（不含金融类企业）的国有资产。2.承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。云南省人民政府国有资产监督管理委员会按照国家颁布的国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施。3.指导推进所监管企业改革和重组，推进所监管企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，按照国家和省的战略部署推动国有经济布局和结构的调整。4.通过法定程序对所监管企业负责人进行建议任免或任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度。5.按照有关规定，代表云南省人民政府向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作。6.负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预决算编制和执行等工作。7.按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家和省安全生产等政策及有关法律法规、标准等工作。8.负责所监管企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的法规、政府规章草案，制定有关制度、措施，依法对全省国有资产管理工作进行指导和监督。9.承办云南省人民政府交办的其他事项。 |

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前) | 报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元) |
|-----|-------|----|----|-------------|-------------|-------|-------|------------|--------|--------------------------|-----------------------|
| 刘猛 | 董事长 | 男 | 43 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | 99.94 | |
| 张萍 | 董事 | 女 | 41 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | | 31.84 |
| 余劲民 | 董事 | 男 | 41 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | 87.69 | |
| | 总经理 | | | 2013年7月2日 | 2016年7月1日 | 0 | 0 | 0 | | | |
| 栗亭倩 | 董事 | 女 | 44 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | 58.94 | |
| | 董事会秘书 | | | 2013年4月19日 | | 0 | 0 | 0 | | | |
| 钟彬 | 独立董事 | 男 | 42 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | 5.36 | |
| 朱锦余 | 独立董事 | 男 | 47 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | 0.59 | |
| 孙钢宏 | 独立董事 | 男 | 45 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | 0.59 | |
| 莫晓丹 | 监事会主席 | 女 | 43 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | | 29.73 |
| 李映红 | 监事 | 女 | 46 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | 25.48 | |
| 张勋华 | 监事 | 男 | 41 | 2013年12月20日 | 2016年12月19日 | 0 | 0 | 0 | | 25.87 | |
| 舒翎 | 副总经理 | 男 | 44 | 2007年12月4日 | | 0 | 0 | 0 | | 66.50 | |
| 吴涛 | 副总经理 | 男 | 42 | 2013年7月2日 | 2016年7月1日 | 0 | 0 | 0 | | 32 | |
| 杨明才 | 财务总监 | 男 | 41 | 2013年7月2日 | 2016年7月1日 | 0 | 0 | 0 | | 40.75 | |
| 徐永光 | 独立董事 | 男 | 63 | 2010年12月22日 | 2013年12月20日 | 0 | 0 | 0 | | 7.14 | |
| 贺建亚 | 独立董事 | 男 | 47 | 2010年12月22日 | 2013年4月17日 | 0 | 0 | 0 | | 2.38 | |
| 李延喜 | 独立董事 | 男 | 43 | 2010年12月22日 | 2013年12月20日 | 0 | 0 | 0 | | 7.14 | |
| 闫新平 | 监事 | 男 | 44 | 2010年12月22日 | 2013年12月20日 | 0 | 0 | 0 | | 2.01 | |
| 李向何 | 监事 | 男 | 36 | 2010年12月22日 | 2013年12月20日 | 0 | 0 | 0 | | 37.19 | |
| 陈嘉 | 总经理 | 男 | 52 | 2012年3月23日 | 2013年7月2日 | 0 | 0 | 0 | | 46.31 | |
| 王兴全 | 董事 | 男 | 39 | 2012年4月17日 | 2013年7月19日 | 0 | 0 | 0 | | 34.94 | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|-------|---|----|-------------|------------|---|---|---|---|--------|-------|
| | 财务总监 | | | 2011年1月30日 | 2013年7月2日 | 0 | 0 | 0 | | | |
| 石渝平 | 董事 | 女 | 38 | 2010年12月22日 | 2013年7月19日 | 0 | 0 | 0 | | 26.94 | |
| | 董事会秘书 | | | 2007年6月29日 | 2013年4月19日 | 0 | 0 | 0 | | | |
| 谭开文 | 副总经理 | 男 | 47 | 2009年4月17日 | 2013年7月2日 | 0 | 0 | 0 | | 30.50 | |
| 合计 | / | / | / | / | / | 0 | 0 | 0 | / | 638.26 | 61.57 |

注：刘猛董事长的薪酬按公司标准为 99.94 万元，实际按国资委标准发放。

刘猛

曾任云南省城市建设投资集团有限公司副董事长、总经理、党委委员；云南城投置业股份有限公司总经理。现任云南省城市建设投资集团有限公司董事、总裁、党委副书记；云南城投置业股份有限公司董事长；云南城投甘美医疗投资管理有限公司董事；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司董事；云南云科药业有限公司董事长；弘泰通保投资管理有限公司董事长；上海鑫城商业保理有限公司董事长。

钟彬

曾任全国工商联房地产商会副秘书长、传媒中心主任。
现任全联房地产商会（原名“全国工商联房地产商会”）秘书长、云南城投置业股份有限公司独立董事。

朱锦余

曾任云南财经大学会计学院副院长、党委书记兼财务与会计研究中心副主任、科研处处长。
现任云南财经大学人事处处长，云南城投置业股份有限公司、云南沃森生物技术股份有限公司、云南驰宏锌铬股份有限公司、云南西仪工业股份有限公司、昆明川金诺化工股份有限公司独立董事。

孙钢宏

曾任北京德恒律师事务所律师、合伙人、全球合伙人。
现任北京德恒律师事务所执行主任、北京仲裁委员会仲裁员、北京土地整理储备中心评标委员、云南城投置业股份有限公司独立董事。

张萍

曾任云南省城市建设投资有限公司董事会秘书、财务管理部经理、资本运营部经理、董事会办公室主任、总经理助理、总裁助理。
现任云南省城市建设投资集团有限公司财务总监；云南城投置业股份有限公司董事；诚泰财产保险股份有限公司监事；昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司董事。

余劲民

曾任云南城投置业股份有限公司常务副总经理。
现任云南城投置业股份有限公司董事、总经理。

栗亭倩

曾任云南城投置业股份有限公司人力资源部经理、融资管理部经理、总经理助理。
现任云南城投置业股份有限公司董事、董事会秘书。

莫晓丹

曾任云南省旅游投资有限公司财务管理部经理；云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部副经理（2010年6月至2011年1月主持部门工作）。
现任云南省城市建设投资集团有限公司财务管理部总经理；云南城投置业股份有限公司监事会主席；云南城投创业投资公司董事长；云南城际物流有限公司董事；楚雄兴彝村镇银行股份有限公司董事；瑞滇投资管理有限公司监事；云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司监事；昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司监事。

李映红

曾任云南建工路桥有限公司总经理助理；云南城投环湖东路工程建设指挥部综合办主任；云南城投置业股份有限公司办公室副主任。

现任云南城投置业股份有限公司监事、办公室主任。

张勋华

曾任云南城投环湖东路工程建设指挥部综合办主任；云南城投置业股份有限公司办公室主任。

现任云南城投置业股份有限公司监事、内控管理部经理。

舒翎

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。

吴涛

曾任北京东方龙济投资发展有限公司河北区域总经理；云南天祐房地产有限公司总经理。

现任云南城投置业股份有限公司副总经理；昆明云城尊龙房地产开发有限公司总经理。

杨明才

曾任云南城投置业股份有限公司财务管理中心经理。

现任云南城投置业股份有限公司财务总监。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

| 任职人员姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------|-----------------|------------|-------------|--------|
| 刘猛 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 董事 | 2011年6月28日 | |
| | | 总裁 | 2011年6月28日 | |
| | | 党委副书记 | 2011年6月28日 | |
| 张萍 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 财务总监 | 2012年10月26日 | |
| 莫晓丹 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 财务管理部总经理 | 2011年1月25日 | |

(二) 在其他单位任职情况

| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------|-----------------------|------------|-------------|-------------|
| 刘猛 | 云南云科药业有限公司 | 董事长 | 2012年1月1日 | 2014年12月31日 |
| | 云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司 | 董事 | 2012年11月23日 | 2015年11月22日 |
| | 云南城投甘美医疗投资管理有限公司 | 董事 | 2012年8月10日 | 2015年8月9日 |
| | 弘泰通保投资管理有限公司 | 董事长 | 2014年2月10日 | 2016年2月9日 |
| | 上海鑫城商业保理有限公司 | 董事长 | 2013年7月2日 | 2016年2月9日 |
| 张萍 | 诚泰财产保险股份有限公司 | 监事 | 2012年3月27日 | 2015年3月26日 |
| | 昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司 | 董事 | 2011年6月15日 | 2014年6月14日 |
| 莫晓丹 | 云南城投创业投资公司 | 董事长 | 2013年12月12日 | 2016年12月11日 |
| | 云南城际物流有限公司 | 董事 | 2014年1月22日 | 2017年1月21日 |
| | 楚雄兴彝村镇银行股份有限公司 | 董事 | 2013年7月4日 | 2016年7月3日 |
| | 瑞滇投资管理有限公司 | 监事 | 2012年2月23日 | 2015年2月22日 |
| | 云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司 | 监事 | 2012年11月23日 | 2015年11月22日 |
| | 昆明呈贡华夏村镇银行股份有限公司 | 监事 | 2011年6月15日 | 2014年6月14日 |

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应付报酬情况 | 报告期内，公司董事、监事和高级管理人员应付报酬为 699.83 万元。 |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 | 报告期末，公司董事、监事、高级管理人员实获报酬合计为 699.83 万元。 |

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 |
|-----|-------|------|------|
| 余劲民 | 董事 | 聘任 | 工作需要 |
| | 总经理 | 聘任 | 工作需要 |
| 栗亭倩 | 董事 | 聘任 | 工作需要 |
| | 董事会秘书 | 聘任 | 工作需要 |
| 李映红 | 监事 | 聘任 | 工作需要 |
| 张勋华 | 监事 | 聘任 | 工作需要 |
| 钟彬 | 独立董事 | 聘任 | 工作需要 |
| 朱锦余 | 独立董事 | 聘任 | 工作需要 |
| 孙钢宏 | 独立董事 | 聘任 | 工作需要 |
| 徐永光 | 独立董事 | 离任 | 任期届满 |
| 贺建亚 | 独立董事 | 离任 | 工作调整 |
| 李延喜 | 独立董事 | 离任 | 任期届满 |
| 闫新平 | 监事 | 离任 | 任期届满 |
| 李向何 | 监事 | 离任 | 任期届满 |
| 陈嘉 | 总经理 | 离任 | 工作调整 |
| 王兴全 | 董事 | 离任 | 个人离职 |
| | 财务总监 | 离任 | 个人离职 |
| 石渝平 | 董事 | 离任 | 工作调整 |
| | 董事会秘书 | 离任 | 工作调整 |
| 谭开文 | 副总经理 | 离任 | 工作调整 |

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，无核心技术团队或关键技术人员变动情况。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

| | |
|------------------------|-------|
| 母公司在职员工的数量 | 137 |
| 主要子公司在职员工的数量 | 309 |
| 在职员工的数量合计 | 446 |
| 母公司及主要子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 | 数量（人） |
| 生产人员 | 240 |

| | |
|-------------|-------|
| 销售人员 | 55 |
| 技术人员 | 52 |
| 财务人员 | 68 |
| 行政人员 | 31 |
| 合计 | 446 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量(人) |
| 硕士、研究生 | 37 |
| 本科(双学位) | 240 |
| 大专 | 134 |
| 高中、中专及以下 | 35 |
| 合计 | 446 |

说明：统计范围为公司及主营业务范围内的共计 16 家直管项目部及二级公司。

(二) 薪酬政策

为进一步优化人力资源管理体系，公司对标市场，进行了一系列薪酬绩效管理改进，解决了薪酬水平、绩效激励等诸多问题。同时，根据公司部门业务特点，建立了业务序列和职能序列，从优化部门岗位设置、明确岗位职责入手，形成了管理人才和技术人才职业发展双通道。

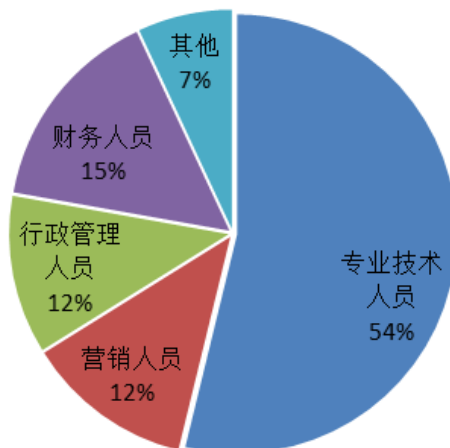
2013 年，公司在对人力资源现状分析的基础上，对标成渝地区薪酬水平，通过大量的数据收集、比对、分析，在强化薪酬激励与约束机制的前提下提出了薪酬优化调整方案，一定程度的提升了公司薪酬的区域竞争力，为吸引优秀人才提供了保障。

(三) 培训计划

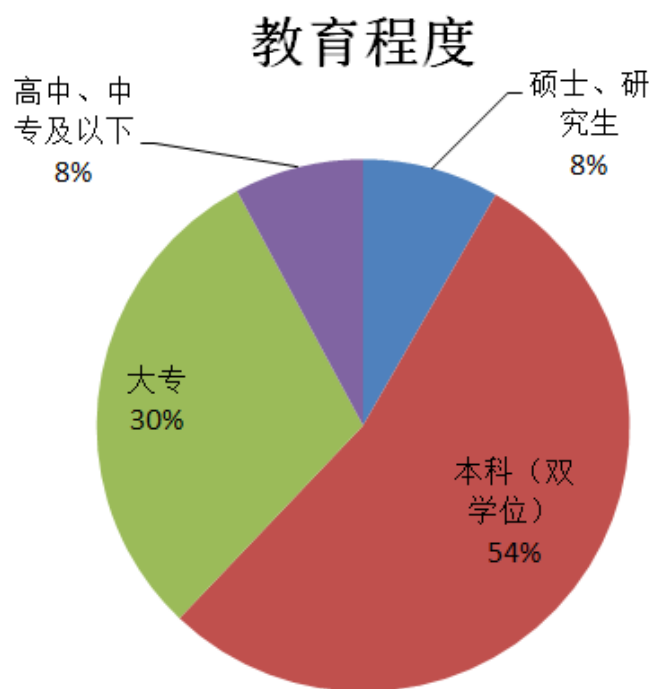
公司在 2014 年将秉持“人才成就城投，城投造就人才”的人才观，紧紧围绕发展战略，从人才的选拔、进入、培养及发展入手，以“城才计划”为主品牌，逐步推出业务实战、管理提升、健康养生、人文哲学、企业论坛等子品牌，不断拓宽培训内容的深度和广度，搭建具有城投特色的培训发展体系。

(四) 专业构成统计图

专业构成



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

| | |
|-------------|---|
| 劳务外包的工时总数 | 0 |
| 劳务外包支付的报酬总额 | 0 |

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《关于提高上市公司质量的意见》、《上市公司治理准则》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等法律法规及规章制度，不断完善公司法人治理结构，有效提升内部管理水平，建立健全内部控制制度，持续规范公司经营运作。目前，公司股东大会、董事会、监事会和管理层组成的治理架构，权责分明、运作规范、相互制衡。公司董事、监事勤勉尽责，认真履职；管理层严格执行股东大会及董事会的决议，切实维护公司和全体股东的最大利益。

报告期内，公司完成了第七届董事会、监事会的换届选举工作；公司根据相关监管要求，结合公司实际情况，进一步完善了公司利润分配政策，并对《公司章程》作了相应的修订；为进一步规范公司募集资金的管理与使用，保护投资者合法权益，对《公司募集资金管理制度》进行了修订。

公司对于未公开的重大信息，以及在定期报告的编制和内部传递过程中，严格按照上海证券交易所内幕信息管理的相关制度、《公司内幕信息知情人管理制度》及《公司外部信息使用人管理制度》的具体要求，认真做好保密工作，按时完成内幕知情人登记及上报工作。报告期内，未发生利用内幕信息买卖公司股份的情况。

二、股东大会情况简介

| 会议届次 | 召开日期 | 会议议案名称 | 决议情况 | 决议刊登的指定网站的查询索引 | 决议刊登的披露日期 |
|----------------------|-----------------|--|-------------|--------------------------|-----------------|
| 云南城投 2013 年第一次临时股东大会 | 2013 年 1 月 11 日 | 1、《关于公司参与信托计划并成立有限合伙企业进行投资的议案》 2、《关于公司投资云南城投海东投资开发有限公司的议案》 3、《关于公司拟放弃参与位于昆明市官渡区六甲街道办事处 KCGD2012-10 号地块的挂牌交易的议案》 | 上述议案均获表决通过。 | 上海证券交易所 (www.sse.com.cn) | 2013 年 1 月 12 日 |
| 云南城投 2013 年第二次临时股东大会 | 2013 年 2 月 22 日 | 1、《关于公司为下属公司云南中海城投房地产开发有限公司提供资助的议案》 2、《关于公司为下属公司云南招商城投房地产有限公司提供资助的议案》 3、《关于公司为下属公司云南城投华商之家投资开发有限公司提供资助的议案》 | 上述议案均获表决通过。 | 上海证券交易所 (www.sse.com.cn) | 2013 年 2 月 23 日 |
| 云南城投 2012 年年度股东大会 | 2013 年 4 月 17 日 | 1、《云南城投置业股份有限公司 2012 年度董事会工作报告》 2、《云南城投置业股份有限公司 2012 年度监事会工作报告》 3、《云南城投置业股份有限公司 2012 年度独立董事述职报告》 4、《云南城投置业股份有限公司 2012 年度财务决算报告》 5、《关于公司 2012 年度利润分配的议案》 6、《云南城投置业股份有限公司 2012 年年度报告全文及摘要》 7、《关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2013 年度财务审计机构的议案》 8、《关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2013 年度内部控制审计机构的议案》 9、《关于提请股东大会对公司 2013 年日常关联交易事项进行授权的议案》 10、《关于提请股东大会对公司 2013 年投资事项进行授权的议案》 | 上述议案均获表决通过。 | 上海证券交易所 (www.sse.com.cn) | 2013 年 4 月 18 日 |

| | | | | | |
|----------------------|------------------|--|-------------|-----------------------------|------------------|
| | | 11、《关于提请股东大会对公司 2013 年融资事项进行授权的议案》 12、《关于提请股东大会对公司 2013 年对外担保事项进行授权的议案》 13、《关于公司向控股股东云南省城市建设投资集团有限公司借款的议案》 14、《关于公司向控股股东云南省城市建设投资集团有限公司申请 2013 年融资担保额度及建立互保关系的议案》 15、《关于更换公司独立董事的议案》 16、《关于提请股东大会对公司关联自然人购房事项进行授权的议案》 | | | |
| 云南城投 2013 年第三次临时股东大会 | 2013 年 7 月 19 日 | 1、《关于更换公司董事的议案》（公司第六届董事会第二十八次会议审议通过） 2、《关于更换公司董事的议案》（公司第六届董事会第三十次会议审议通过） 3、《关于公司转让下属公司云南城投昆明置地有限公司股权的议案》 4、《关于公司为下属公司提供担保的议案》 | 上述议案均获表决通过。 | 上海证券交易所 (www.sse.com.cn) | 2013 年 7 月 20 日 |
| 云南城投 2013 年第四次临时股东大会 | 2013 年 9 月 12 日 | 1、《关于公司向控股股东及其下属公司申请增加借款的议案》 2、《关于公司为云南华侨城实业有限公司提供借款及融资担保的议案》 | 上述议案均获表决通过。 | 上海证券交易所 (www.sse.com.cn) | 2013 年 9 月 13 日 |
| 云南城投 2013 年第五次临时股东大会 | 2013 年 11 月 12 日 | 1、《关于提请股东大会对公司 2013 年融资授权事项进行调整的议案》 | 上述议案均获表决通过。 | 上海证券交易所 (www.sse.com.cn) | 2013 年 11 月 13 日 |
| 云南城投 2013 年第六次临时股东大会 | 2013 年 12 月 4 日 | 1、《关于公司为控股股东提供担保的议案》 2、《关于公司拟放弃投资太阳山国际生态旅游度假社区的议案》 | 上述议案均获表决通过。 | 上海证券交易所 (www.sse.com.cn) | 2013 年 12 月 5 日 |
| 云南城投 2013 年第七次临时股东大会 | 2013 年 12 月 20 日 | 1、《关于公司董事会换届选举的议案》 2、《关于公司监事会换届选举的议案》 3、《关于提请股东大会对公司融资事项进行授权的议案》 4、《关于提请股东大会对公司向控股股东申请担保额度及建立互保关系进行授权的议案》 | 上述议案均获表决通过。 | 上海证券交易所 (www.sse.com.cn) | 2013 年 12 月 21 日 |

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况 | | | | | | 参加股东大会情况 |
|------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---------------|-----------|
| | | 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 | 出席股东大会的次数 |
| 刘猛 | 否 | 12 | 12 | 10 | 0 | 0 | 否 | 8 |
| 钟彬 | 是 | 9 | 8 | 7 | 1 | 0 | 否 | 0 |
| 朱锦余 | 是 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 孙钢宏 | 是 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 贺建亚 | 是 | 3 | 2 | 2 | 0 | 1 | 否 | 0 |
| 李延喜 | 是 | 11 | 11 | 9 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 徐永光 | 是 | 11 | 11 | 9 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 张萍 | 否 | 12 | 12 | 10 | 0 | 0 | 否 | 8 |
| 石渝平 | 否 | 5 | 5 | 4 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 王兴全 | 否 | 6 | 6 | 5 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 余劲民 | 否 | 6 | 6 | 5 | 0 | 0 | 否 | 5 |
| 栗亭倩 | 否 | 7 | 7 | 6 | 0 | 0 | 否 | 5 |

| | |
|----------------|----|
| 年内召开董事会会议次数 | 12 |
| 其中：现场会议次数 | 2 |
| 通讯方式召开会议次数 | 10 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 0 |

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

| 独立董事姓名 | 独立董事提出异议的有关事项内容 | 异议的内容 | 是否被采纳 | 备注 |
|--------|--------------------------|----------------|-------|----|
| 贺建亚 | 关于公司投资辽宁省海城市高铁新城土地一级开发项目 | 本次对外投资不太符合公司战略 | 采纳 | |

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会下设战略及风险管理委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内，公司董事会各专门委员会按照《公司章程》和《董事会专门委员会实施细则》的相关要求，恪尽职守，认真履行各自的职责，为公司经营管理建言献策，充分发挥了其专业作用。

董事会战略及风险管理委员会积极促成公司战略规划的落地实施，综合考虑公司所处的行业环境、市场形势等因素，结合公司实际情况，提出了专业意见；同时，对于公司如何合理控制风险及内部控制规范体系的完善也给出了很好建议。

董事会审计委员会在公司聘任审计机构、关联交易、年度报告编制和审计等工作中积极发挥专业委员会的作用，对拟聘任的审计机构从业资格是否符合上市公司要求，上市公司发生关联交易的必要性、定价是否合理等方面进行审核。在公司年度报告编制和审计过程中，与年审会计师进行沟通，协商确定审计进程，审阅财务报告，认真履行专业职责。

董事会提名委员会在董事会换届选举及选聘公司高级管理人员工作中，根据相关要求和公司实际情况进行前置资格审查，并向董事会提出了专业意见。

董事会薪酬与考核委员会为公司激励机制的持续完善发挥专业作用，并对公司董事、高级管理人员本年度履职情况进行了考核，认为公司董事、高级管理人员均忠实勤勉地履行了各自的职责，公司 2013 年度内对董事和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。

五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期，监事会未发现公司存在风险的事项，并对监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

无

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司建立了收入水平与业绩、经营目标挂钩的绩效考核机制，薪酬与考核委员会依据公司 2013 年度经营情

况和高级管理人员责任目标完成情况，结合 360 度民主测评结果，全面、客观的评价了高级管理人员的工作能力、业绩水平、思想素质及廉洁从业情况，以此为据核发高级管理人员年度绩效工资。

未来，公司将继续优化激励机制，制订出更加有效的奖惩办法，充分调动全体员工的积极性。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

责任申明：按照《企业内部控制规范》体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

内控制度建设情况：报告期内，公司已根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，制定并完善了公司《内部控制制度》和《评价办法》，建立起覆盖公司全业务流程的业务控制循环及架构制度，该内部控制体系已在公司范围内得以有效执行，为公司各项生产经营业务的健康运行，财务报表的真实、准确、完整提供了保障。

2013 年，公司按照相关规定及公司实际工作情况对内控体系持续进行改进和完善，促使公司内部控制体系与战略布局、经营规模、业务模式、市场竞争情况等相适应，将来公司会不断完善和优化内控体系，为公司可持续健康发展提供保障。

公司成立专门部门及专项领导小组根据第七届董事会第一次会议审议通过的《云南城投置业股份有限公司 2013 年度内控自我评价实施方案》全面组织内部控制评价工作，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司 2013 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。公司在报告期末未发现财务报告与非财务报告相关的内部控制重大缺陷。

内部控制评价报告详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

经公司 2012 年年度股东大会审议通过，公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），下称“信永中和”，为公司 2013 年度内部控制审计会计师事务所，信永中和按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，对公司 2013 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司报告期内在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

内部控制审计报告详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

为提高公司规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，根据有关法律、法规规定，结合公司实际情况，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，经董事会审议并披露。该制度从机制上保障了年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响时的追究与处理。

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

第十节 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(特殊普通合伙)注册会计师鲍琼、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/2013KMA2028-1

云南城投置业股份有限公司董事会：

我们审计了后附的云南城投置业股份有限公司财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是云南城投置业股份有限公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，云南城投置业股份有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了云南城投置业股份有限公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：鲍琼

中国 北京

中国注册会计师：彭让

二〇一四年四月二十三日

二、财务报表
合并资产负债表
 2013 年 12 月 31 日

编制单位:云南城投置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|----|-------------------|-------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | | 1,679,300,888.88 | 4,577,459,129.90 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | 1,500,000.00 | |
| 应收账款 | | 171,848,267.90 | 28,283,605.12 |
| 预付款项 | | 270,203,618.22 | 494,542,724.60 |
| 应收保费 | | | |
| 应收分保账款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | |
| 应收利息 | | 15,699,369.44 | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | | 497,510,303.27 | 956,605,143.88 |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | | 13,627,080,829.75 | 8,380,413,695.83 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 4,463,095,615.29 | 6,280,700,451.44 |
| 流动资产合计 | | 20,726,238,892.75 | 20,718,004,750.77 |
| 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 | | 2,091,257,137.13 | 600,000,000.00 |
| 长期股权投资 | | 827,295,177.63 | 814,667,267.92 |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | | 296,533,530.22 | 22,817,535.23 |
| 在建工程 | | 142,079,818.29 | 1,080,000.00 |
| 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 | | 5,142,566.37 | 2,351,083.04 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | 449,939.66 | 449,939.66 |
| 长期待摊费用 | | 25,927,967.91 | 26,455,431.90 |
| 递延所得税资产 | | 66,512,545.90 | 40,369,606.99 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 3,455,198,683.11 | 1,508,190,864.74 |
| 资产总计 | | 24,181,437,575.86 | 22,226,195,615.51 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | | 157,000,000.00 | 510,000,000.00 |
| 向中央银行借款 | | | |
| 吸收存款及同业存放 | | | |
| 拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 2,186,997,967.48 | 2,021,566,856.31 |

| | | | |
|-----------------------|--|-------------------|-------------------|
| 预收款项 | | 529,268,853.13 | 433,860,050.71 |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 应付手续费及佣金 | | | |
| 应付职工薪酬 | | 42,996,672.09 | 31,529,120.86 |
| 应交税费 | | 338,523,135.66 | 221,073,944.44 |
| 应付利息 | | 78,209,105.77 | 58,424,703.91 |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | | 3,527,967,789.69 | 1,878,965,964.64 |
| 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 | | 4,696,230,887.17 | 4,347,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 11,557,194,410.99 | 9,502,420,640.87 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | | 7,582,400,000.00 | 8,607,230,887.17 |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | 37,541,207.00 | |
| 预计负债 | | 13,802,779.78 | 1,185,427.86 |
| 递延所得税负债 | | 111,086,320.97 | 35,213,780.32 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 7,744,830,307.75 | 8,643,630,095.35 |
| 负债合计 | | 19,302,024,718.74 | 18,146,050,736.22 |
| 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 | | 1,976,692,234.21 | 2,007,222,956.61 |
| 减: 库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 146,772,171.84 | 125,414,103.34 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | | 852,094,583.91 | 619,466,331.02 |
| 外币报表折算差额 | | | |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 3,798,988,173.96 | 3,575,532,574.97 |
| 少数股东权益 | | 1,080,424,683.16 | 504,612,304.32 |
| 所有者权益合计 | | 4,879,412,857.12 | 4,080,144,879.29 |
| 负债和所有者权益总计 | | 24,181,437,575.86 | 22,226,195,615.51 |

法定代表人: 刘猛

主管会计工作负责人: 杨明才

会计机构负责人: 朱勇

母公司资产负债表

2013 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 | | 869,926,288.08 | 1,904,760,779.32 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | | | 10,637,899.00 |
| 预付款项 | | 55,001,641.49 | 119,923,609.86 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | | 5,969,044,043.32 | 4,698,440,948.79 |
| 存货 | | 974,741,009.42 | 294,701,068.13 |

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 4,413,534,219.80 | 6,257,398,713.08 |
| 流动资产合计 | | 12,282,247,202.11 | 13,285,863,018.18 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | 1,159,100,000.00 | 1,159,100,000.00 |
| 长期应收款 | | 1,037,157,137.13 | |
| 长期股权投资 | | 2,326,808,650.49 | 2,026,769,195.46 |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | | 13,056,854.60 | 14,265,435.08 |
| 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 | | 2,014,109.85 | 2,244,058.89 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | 4,731,593.79 | 8,561,837.70 |
| 递延所得税资产 | | 10,123,484.07 | 7,703,573.46 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 4,552,991,829.93 | 3,218,644,100.59 |
| 资产总计 | | 16,835,239,032.04 | 16,504,507,118.77 |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 808,611,165.95 | 935,878,154.40 |
| 预收款项 | | 25,364,532.00 | 22,753,401.20 |
| 应付职工薪酬 | | 37,792,727.85 | 30,523,873.95 |
| 应交税费 | | 96,393,660.90 | 201,369,391.94 |
| 应付利息 | | 38,683,293.54 | 48,107,712.55 |
| 应付股利 | | | |
| 其他应付款 | | 3,513,623,854.84 | 2,067,397,723.96 |
| 一年内到期的非流动负债 | | 3,305,530,887.17 | 4,178,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 7,826,000,122.25 | 7,484,030,258.00 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | | 5,310,000,000.00 | 5,508,530,887.17 |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延所得税负债 | | 53,695,239.64 | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 5,363,695,239.64 | 5,508,530,887.17 |
| 负债合计 | | 13,189,695,361.89 | 12,992,561,145.17 |
| 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 | | 1,990,255,814.55 | 2,005,714,754.35 |
| 减: 库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 146,772,171.84 | 125,279,074.74 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | | 685,086,499.76 | 557,522,960.51 |
| 所有者权益(或股东权益)合计 | | 3,645,543,670.15 | 3,511,945,973.60 |

| | | | |
|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 16,835,239,032.04 | 16,504,507,118.77 |
| 法定代表人：刘猛 | 主管会计工作负责人：杨明才 | | 会计机构负责人：朱勇 |

合并利润表
2013 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 | | 2,961,636,245.31 | 354,451,122.95 |
| 其中：营业收入 | | 2,961,636,245.31 | 354,451,122.95 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 2,654,915,362.79 | 463,938,551.10 |
| 其中：营业成本 | | 1,989,981,926.70 | 261,252,536.02 |
| 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 | | 231,707,488.73 | 26,961,292.77 |
| 销售费用 | | 93,425,808.99 | 51,585,581.94 |
| 管理费用 | | 170,205,913.74 | 107,535,555.82 |
| 财务费用 | | 165,676,482.85 | 14,975,396.99 |
| 资产减值损失 | | 3,917,741.78 | 1,628,187.56 |
| 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） | | 326,647,416.18 | 108,640,751.53 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | -12,879,352.60 | 6,545,126.74 |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 633,368,298.70 | -846,676.62 |
| 加：营业外收入 | | 3,313,388.47 | 301,193,796.92 |
| 减：营业外支出 | | 10,607,549.92 | 9,539,376.51 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | 43,607.51 | 7,993.26 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 626,074,137.25 | 290,807,743.79 |
| 减：所得税费用 | | 167,190,097.06 | 82,034,969.20 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 458,884,040.19 | 208,772,774.59 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 319,860,656.11 | 218,246,749.63 |
| 少数股东损益 | | 139,023,384.08 | -9,473,975.04 |
| 六、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | 0.39 | 0.27 |
| （二）稀释每股收益 | | 0.39 | 0.27 |
| 七、其他综合收益 | | | |
| 八、综合收益总额 | | 458,884,040.19 | 208,772,774.59 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 320,057,896.11 | 218,246,749.63 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 138,826,144.08 | -9,473,975.04 |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-12,367,822.60 元。

法定代表人：刘猛 主管会计工作负责人：杨明才 会计机构负责人：朱勇

母公司利润表
2013 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 | | 208,166,592.39 | 92,278,846.00 |
| 减: 营业成本 | | 91,882,807.71 | 67,571,258.91 |
| 营业税金及附加 | | 12,382,175.62 | 7,770,892.04 |
| 销售费用 | | 7,531,973.29 | 13,465,724.45 |
| 管理费用 | | 86,201,373.90 | 75,938,491.97 |
| 财务费用 | | 31,495,574.64 | 6,262,493.70 |
| 资产减值损失 | | -117,933.49 | -40,502.00 |
| 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) | | 297,825,991.77 | 195,863,827.74 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | | -11,718,744.73 | 6,221,822.68 |
| 二、营业利润(亏损以“—”号填列) | | 276,616,612.49 | 117,174,314.67 |
| 加: 营业外收入 | | 354,144.46 | 300,812,389.98 |
| 减: 营业外支出 | | 485,037.59 | 213,224.97 |
| 其中: 非流动资产处置损失 | | | |
| 三、利润总额(亏损总额以“—”号填列) | | 276,485,719.36 | 417,773,479.68 |
| 减: 所得税费用 | | 61,554,748.29 | 82,780,097.71 |
| 四、净利润(净亏损以“—”号填列) | | 214,930,971.07 | 334,993,381.97 |
| 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 | | 214,930,971.07 | 334,993,381.97 |

法定代表人: 刘猛

主管会计工作负责人: 杨明才

会计机构负责人: 朱勇

合并现金流量表
2013 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 | | 3,930,897,266.96 | 916,256,280.60 |
| 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 | | 2,197,145,653.78 | 744,583,020.34 |
| 经营活动现金流入小计 | | 6,128,042,920.74 | 1,660,839,300.94 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 6,525,343,179.96 | 2,889,918,768.03 |
| 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 | | 117,410,343.04 | 64,186,487.03 |

| | | | |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 支付的各项税费 | | 386,591,046.11 | 136,349,615.50 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 829,172,917.84 | 375,000,699.58 |
| 经营活动现金流出小计 | | 7,858,517,486.95 | 3,465,455,570.14 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -1,730,474,566.21 | -1,804,616,269.20 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 431,071,400.00 | 3,500,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 121,526,806.33 | 40,707.70 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 607,793.58 | 133,000.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 579,426,493.00 | 138,098,677.92 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 953,742,698.88 | 160,116,781.97 |
| 投资活动现金流入小计 | | 2,086,375,191.79 | 301,889,167.59 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 19,262,639.43 | 6,090,004.15 |
| 投资支付的现金 | | 1,295,862,909.92 | 135,500,000.00 |
| 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 | | 462,127,542.15 | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 1,220,583,633.75 | 1,122,590,008.50 |
| 投资活动现金流出小计 | | 2,997,836,725.25 | 1,264,180,012.65 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -911,461,533.46 | -962,290,845.06 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 61,000,000.00 | 67,890,000.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 61,000,000.00 | 67,890,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 2,835,606,864.38 | 9,740,024,784.44 |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 2,090,900,000.00 | 2,659,296,555.62 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 4,987,506,864.38 | 12,467,211,340.06 |
| 偿还债务支付的现金 | | 3,896,000,000.00 | 3,631,878,336.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,217,729,005.73 | 937,931,186.08 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 9,626,651.28 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 30,000,000.00 | 1,962,381,912.23 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 5,143,729,005.73 | 6,532,191,434.31 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -156,222,141.35 | 5,935,019,905.75 |
| 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 | | -2,798,158,241.02 | 3,168,112,791.49 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 3,977,459,129.90 | 809,346,338.41 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 1,179,300,888.88 | 3,977,459,129.90 |

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

母公司现金流量表
2013 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 | | 2,124,852,197.33 | 58,892,908.80 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 128,853,862.15 | 1,195,239,671.98 |
| 经营活动现金流入小计 | | 2,253,706,059.48 | 1,254,132,580.78 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 553,439,688.57 | 974,936,216.07 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 44,531,460.55 | 32,133,370.45 |
| 支付的各项税费 | | 162,847,216.73 | 76,123,265.30 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 308,266,194.14 | 142,822,445.64 |
| 经营活动现金流出小计 | | 1,069,084,559.99 | 1,226,015,297.46 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 1,184,621,499.49 | 28,117,283.32 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |

| | | | |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 收回投资收到的现金 | | 750,076,760.00 | 3,500,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 45,603,084.10 | 74,040,707.70 |
| 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 | | | 138,681,400.00 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 431,461,387.70 | 2,686,453,132.62 |
| 投资活动现金流入小计 | | 1,227,141,231.80 | 2,902,675,240.32 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 52,331,031.00 | 2,749,854.50 |
| 投资支付的现金 | | 569,070,000.00 | 1,371,710,000.00 |
| 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 | | 2,697,232,094.55 | 3,098,294,365.43 |
| 投资活动现金流出小计 | | 3,318,633,125.55 | 4,472,754,219.93 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -2,091,491,893.75 | -1,570,078,979.61 |
| 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 | | 1,942,000,000.00 | 4,844,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 1,945,400,000.00 | 2,428,756,927.47 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 3,887,400,000.00 | 7,272,756,927.47 |
| 偿还债务支付的现金 | | 3,013,000,000.00 | 1,810,160,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 902,364,096.98 | 804,329,621.88 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | 1,891,965,696.48 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 3,915,364,096.98 | 4,506,455,318.36 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -27,964,096.98 | 2,766,301,609.11 |
| 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 | | -934,834,491.24 | 1,224,339,912.82 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 1,304,760,779.32 | 80,420,866.50 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 369,926,288.08 | 1,304,760,779.32 |

法定代表人：刘猛

主管会计工作负责人：杨明才

会计机构负责人：朱勇

合并所有者权益变动表
 2013 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 | 823,429,184.00 | 2,007,222,956.61 | | | 125,414,103.34 | | 619,466,331.02 | | 504,612,304.32 | 4,080,144,879.29 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 823,429,184.00 | 2,007,222,956.61 | | | 125,414,103.34 | | 619,466,331.02 | | 504,612,304.32 | 4,080,144,879.29 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) | | -30,530,722.40 | | | 21,358,068.50 | | 232,628,252.89 | | 575,812,378.84 | 799,267,977.83 |
| (一) 净利润 | | | | | | | 319,860,656.11 | | 139,023,384.08 | 458,884,040.19 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | 319,860,656.11 | | 139,023,384.08 | 458,884,040.19 |
| (三) 所有者投入和减少资本 | | -30,530,722.40 | | | | | | | 461,808,075.65 | 431,277,353.25 |
| 1. 所有者投入资本 | | -24,535,009.00 | | | | | | | 461,808,075.65 | 437,273,066.65 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | -5,995,713.40 | | | | | | | | -5,995,713.40 |
| (四) 利润分配 | | | | | 21,358,068.50 | | -87,232,403.22 | | -25,019,080.89 | -90,893,415.61 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 21,358,068.50 | | -21,358,068.50 | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | -65,874,334.72 | | -25,019,080.89 | -90,893,415.61 |
| 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 | 1,976,692,234.21 | | | 146,772,171.84 | | 852,094,583.91 | | 1,080,424,683.16 | 4,879,412,857.12 |

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 | 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 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 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 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | 4,767,487.89 | | | 33,499,338.20 | | 143,575,952.23 | | -31,000,435.25 | 150,842,343.07 |
| (一) 净利润 | | | | | | | 218,246,749.63 | | -9,473,975.04 | 208,772,774.59 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | 218,246,749.63 | | -9,473,975.04 | 208,772,774.59 |
| (三) 所有者投入和减少资本 | | -626,154.18 | | | | | | | 59,070,236.62 | 58,444,082.44 |
| 1. 所有者投入资本 | | -626,154.18 | | | | | | | 59,070,236.62 | 58,444,082.44 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | |
| (四) 利润分配 | | 5,393,642.07 | | | 33,499,338.20 | | -74,670,797.40 | | -80,596,696.83 | -116,374,513.96 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 33,499,338.20 | | -33,499,338.20 | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | 5,393,642.07 | | | | | -41,171,459.20 | | -80,596,696.83 | -116,374,513.96 |
| 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 | 2,007,222,956.61 | | | 125,414,103.34 | | 619,466,331.02 | | 504,612,304.32 | 4,080,144,879.29 |

法定代表人: 刘猛

主管会计工作负责人: 杨明才

会计机构负责人: 朱勇

母公司所有者权益变动表
 2013 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 | 823,429,184.00 | 2,005,714,754.35 | | | 125,279,074.74 | | 557,522,960.51 | 3,511,945,973.60 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 823,429,184.00 | 2,005,714,754.35 | | | 125,279,074.74 | | 557,522,960.51 | 3,511,945,973.60 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | -15,458,939.80 | | | 21,493,097.10 | | 127,563,539.25 | 133,597,696.55 |
| (一) 净利润 | | | | | | | 214,930,971.07 | 214,930,971.07 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | 214,930,971.07 | 214,930,971.07 |
| (三) 所有者投入和减少 资本 | | -15,458,939.80 | | | | | | -15,458,939.80 |
| 1. 所有者投入资本 | | -14,856,868.47 | | | | | | -14,856,868.47 |
| 2. 股份支付计入所有者 权益的金额 | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | -602,071.33 | | | | | | -602,071.33 |
| (四) 利润分配 | | | | | 21,493,097.10 | | -87,367,431.82 | -65,874,334.72 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 21,493,097.10 | | -21,493,097.10 | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东) 的分配 | | | | | | | -65,874,334.72 | -65,874,334.72 |
| 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 | 1,990,255,814.55 | | | 146,772,171.84 | | 685,086,499.76 | 3,645,543,670.15 |

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 | 823,429,184.00 | 2,005,112,683.02 | | | 91,914,765.14 | | 298,415,633.39 | 3,218,872,265.55 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 823,429,184.00 | 2,005,112,683.02 | | | 91,914,765.14 | | 298,415,633.39 | 3,218,872,265.55 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | 602,071.33 | | | 33,364,309.60 | | 259,107,327.12 | 293,073,708.05 |
| (一) 净利润 | | | | | | | 334,993,381.97 | 334,993,381.97 |
| (二) 其他综合收益 | | | | | | | | |
| 上述(一)和(二)小计 | | | | | | | 334,993,381.97 | 334,993,381.97 |
| (三) 所有者投入和减少 资本 | | 602,071.33 | | | -135,028.60 | | -1,215,257.45 | -748,214.72 |
| 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 | | 602,071.33 | | | -135,028.60 | | -1,215,257.45 | -748,214.72 |
| (四) 利润分配 | | | | | 33,499,338.20 | | -74,670,797.40 | -41,171,459.20 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 33,499,338.20 | | -33,499,338.20 | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东) 的分配 | | | | | | | -41,171,459.20 | -41,171,459.20 |
| 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 | 2,005,714,754.35 | | | 125,279,074.74 | | 557,522,960.51 | 3,511,945,973.60 |

法定代表人: 刘猛

主管会计工作负责人: 杨明才

会计机构负责人: 朱勇

三、公司基本情况

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：刘猛。

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集团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集团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集团有限公司进行购买。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集团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集团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集团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。

公司主要经营业务为房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、基础设施建设投资、土地开发、项目投资与管理。

本公司的第一大股东为云南省城市建设投资集团有限公司，持有公司 32.86% 股份，云南省城市建设投资集团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、运营保障部、营销中心、设计管理中心等，下属企业包括二十二家二级子公司(企业)、十一家三级子公司、七家四级子公司。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

(一) 财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及

相关规定，并基于本附注“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和会计估计编制。

(二) 遵循企业会计准则的声明：

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

(三) 会计期间：

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(四) 记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法：

(1) 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

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

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

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。

(七) 现金及现金等价物的确定标准:

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

(八) 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。

(九) 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减值，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。

(十) 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 |

(十一) 存货：

1、存货的分类

本公司存货主要包括房地产开发产品、房地产开发成本及其他等。

房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2、发出存货的计价方法

其他

房地产开发项目存货发出时采用个别计价法确定其实际成本。领用或发出除房地产开发存货以外的其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

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

(十二) 长期股权投资：

1、投资成本确定

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日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投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，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投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；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投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

本公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；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；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。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再具有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，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。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投资收益。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。

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。

(十三) 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 |

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，固定资产如果存在减值迹象，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。

(十四) 在建工程：

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对原值差异进行调整。

(十五) 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、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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 收入:

本公司的营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、土地一级开发收入、物业管理费收入、体育休闲收入和让渡资产使用权收入,收入确认原则如下:

1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入:

- A. 买卖双方签订销售合同并在产权部门备案;
- B. 房地产开发产品已竣工并验收合格;
- C. 公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函);
- D. 办理了交房手续,或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2) 土地一级开发收入:对于土地一级开发收入,与土地一级开发相关的经济利益能够流入企业,收入和成本能够可靠地计量和估计,按合同或协议约定的条件达到时,确认收入。

3) 物业管理费收入:在已经提供物业管理服务,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

4) 体育休闲收入:已经提供了相关服务,与服务相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认体育休闲收入的实现。申请入会费和会员费只允许取得会籍,所有其他服务或商品都要另行收费的,在款项收回不存在重大不确定性时,确认收入的实现。

5) 让渡资产使用权收入:与交易相关的经济利益能够流入企业;收入的金额能够可靠地计量。利息收入根据合同或协议规定的存、贷款利率确定;使用费收入按公司与其资产使用者签订的合同或协议确定。

(二十) 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。

(二十一) 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。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。

(二十二)经营租赁、融资租赁：

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。

(二十三)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

(二十四)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：

(一)主要税种及税率

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

(二)其他说明

六、企业合并及合并财务报表

(一)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 |
|-------------------|-------|------|-------|----------------|----------|---------------|---------------------|---------|----------|--------|---------------|----------------------|---|
| 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 | 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 | 75 | 是 | 7,515,665.66 | | |
| 昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 | 控股子公司 | 云南昆明 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 房地产开发、销售 | 95,000,000.00 | | 95 | 95 | 是 | 4,997,549.56 | | |
| 昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 | 控股子公司 | 云南昆明 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 房地产开发、销售 | 60,000,000.00 | | 60 | 60 | 是 | 39,988,425.78 | | |
| 云南城投物业服务有限责任公司 | 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 | 100 | 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 | 74 | 是 | 48,496,131.62 | | |
| 西双版纳云城置业有限 | 全资子公司 | 云南 | 房地 | 20,000,000.00 | 房地 | 20,000,000.00 | | 100 | 100 | 是 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-------|------|-------|----------------|-------------|----------------|--|-----|-----|---|---------------|--|--|
| 公司 | 司 | 西双版纳 | 产开发 | | 产开发、销售 | | | | | | | | |
| 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 | 投资 | 20,000,000.00 | 项目投资、投资管理 | 12,000,000.00 | | 60 | 60 | 是 | 9,144,934.37 | | |
| 云南安盛创享投资管理有限公司 | 控股子公司 | 云南昆明 | 投资 | 20,000,000.00 | 项目投资、投资管理 | 10,000,000.00 | | 50 | 50 | 是 | 17,967,528.95 | | |
| 云南城投园林园艺有限公司 | 全资子公司 | 云南石林 | 园林园艺 | 30,000,000.00 | 绿化苗木、花卉的销售 | 30,000,000.00 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司 | 控股子公司 | 云南昆明 | 房地产开发 | 50,000,000.00 | 旅游产业投资、项目投资 | 35,000,000.00 | | 70 | 70 | 是 | 14,372,825.96 | | |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 云南昆明 | 房地产开发 | 200,000,000.00 | 房地产开发、销售 | 200,000,000.00 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 云南城投晟发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、 | 30,000,000.00 | | 60 | 60 | 是 | 19,967,094.17 | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------|------|-------|----------------|------------|----------------|--|----|----|---|---------------|--|--|
| 重庆城海实业发展有限公司 | 公司的控股子公司 | 重庆 | 房地产开发 | 200,000,000.00 | 销售房地产开发、销售 | 118,000,000.00 | | 59 | 59 | 是 | 77,292,703.04 | | |
| 云南融城投资合伙企业(有限合伙) | | 云南昆明 | 投资管理 | | 股权、收益权投资 | | | | | 是 | 2,069,642.16 | | |
| 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙) | | 云南昆明 | 投资管理 | | 股权、收益权投资 | | | | | 是 | 99,421,796.44 | | |

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 |
|--------------|-------|------|-------|----------------|----------|---------------|---------------------|---------|----------|--------|----------------|----------------------|---|
| 昆明城海房产开发有限公司 | 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 | 40,885,806.88 | | 55.11 | 55.11 | 是 | 77,326,323.04 | | |
| 云南城投投资开发有限公司 | 控股子公司 | 云南大理 | 房地产开发 | 250,000,000.00 | 房地产开发、销售 | 97,643,131.53 | | 45 | 65 | 是 | 140,790,358.50 | | |

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 | 母公司所有者权益减少的超过该子公司所有者权益的冲减金额 |
|---------------|-------|------|-------|----------------|----------|----------------|---------------------|----------|-----------|--------|----------------|----------------------|-----------------------------|
| 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 | 100 | 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 | 100 | 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 | 100 | 是 | | | |
| 成都鼎云房地产开发有限公司 | 全资子公司 | 四川成都 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 房地产开发、销售 | 138,000,000.00 | | 100 | 100 | 是 | | | |
| 中建穗丰置业有限公司 | 控股子公司 | 云南大理 | 房地产开发 | 50,000,000.00 | 房地产开发、销售 | 329,000,000.00 | | 70 | 70 | 是 | 140,962,415.61 | | |
| 西安东智房地产有限公司 | 控股子公司 | 陕西西安 | 房地产开发 | 102,050,000.00 | 房地产开发、销售 | 52,050,000.00 | | 51 | 51 | 是 | 50,008,823.53 | | |
| 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 | 75 | 是 | 4,107,170.82 | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|------|-------|----------------|----------|----------------|--|-----|-----|---|----------------|--|--|
| 云南南亚汽车商城有限公司 | 全资子公司 | 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 | 100 | 是 | | | |
| 兰州云城小天鹅房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 甘肃兰州 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 房地产开发、销售 | 60,000,000.00 | | 60 | 60 | 是 | 39,326,570.95 | | |
| 云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司 | 控股子公司 | 云南昆明 | 房地产开发 | 160,000,000.00 | 房地产开发、销售 | 388,000,000.00 | | 60 | 60 | 是 | 250,777,870.34 | | |
| 西安云城置业有限公司 | 控股子公司 | 陕西西安 | 房地产开发 | 83,122,400.00 | 房地产开发、销售 | 40,000,000.00 | | 51 | 51 | 是 | 35,890,852.66 | | |

(二)特殊目的主体或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 | 与公司主要业务往来 | 在合并报表内确认的资产、负债期末余额 |
|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| 云南融城投资合伙企业(有限合伙) | 以股权加债权的方式对公司控股子公司昆明城海房地产开发有限公司进行投资 | 690,963,709.62 |
| 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙) | 通过基金形式拓展旅游产业新项目,促进公司持续经营发展 | 3,184,782,398.36 |

(三)合并范围发生变更的说明

(1) 公司下属企业安盛合伙企业与重庆市小天鹅投资控股(集团)有限公司、贵州省交通工程有限公司签署了《兰州徐家湾项目增资协议》,由安盛合伙企业增资 60,000,000.00 元,取得兰州云城小天鹅房地产开发有限公司 60.00%的股权,股权变更相关的手续已完成,本期将兰州云城小天鹅房地产开发有限公司及其下属全资子公司兰州光小天鹅实业有限公司一并纳入合并范围。

(2) 公司下属企业安盛合伙企业与自然人郑国成签署《关于西安高新区科技三路项目地块合作协议》,由安盛合伙企业增资 40,000,000.00 元,取得西安云城置业有限公司 51.00%的股权,股权变更相关的手续已完成,本期将其纳入合并范围。

(3) 公司下属企业安盛合伙企业与新疆立兴股权投资管理有限公司签署《项目合作协议》,收购新疆立兴股权投资管理有限公司持有的云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司 60.00%股权,收购价为 388,000,000.00 元。股权变更相关的手续已完成,本期将云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司及其下属五家全资子公司一并纳入合并范围。五家下属子公司分别为:昆明翠谷温泉户外运动有限公司、云南温泉山谷物业管理有限公司、安宁温泉山谷旅游开发有限公司、安宁温泉山谷商贸有限公司和昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司。

(4) 公司与香港穗丰投资有限公司签署了股权转让协议,收购香港穗丰投资有限公司持有的中建穗丰置业

有限公司 70.00%股权，收购价为 329,000,000.00 元，股权变更相关手续已完成，本期将中建穗丰置业有限公司及其下属子公司大理洱海天域物业管理有限公司纳入合并范围。

(5) 公司与自然人朱洪杰、于优城签署《西安东海世纪中心项目合作协议》，由公司出资 52,050,000.00 元对自然人朱洪杰、于优城共同持有的西安东智房地产有限公司进行增资扩股，增资完成后，公司取得西安东智房地产有限公司 51.00%股权，股权变更相关的手续已完成，本期将其纳入合并范围。

(6) 公司本期取得云南省城市建设投资集团有限公司持有的云南城投海东投资开发有限公司 45%的股权及 20%的管理权（四川融琛投资有限公司将其持有的云南城投海东投资开发有限公司 20%的管理权交由云南省城市建设投资集团有限公司代其行使，公司取得 45%股权时，同时取得 20%股权的管理权），自 2013 年 1 月起将云南城投海东投资开发有限公司及其下属三家子公司作为同一控制企业合并处理。三家子公司分别是：云南城投洱海置业有限公司、云南城投海东园林绿化有限公司、云南城投海东方物业服务有限公司。

(7) 公司于 2013 年 11 月以现金方式出资设立云南城投龙江房地产开发有限公司，该公司注册资本 200,000,000.00 元，本公司出资 200,000,000.00 元，占出资额的 100%，本期将其纳入合并范围。

(8) 公司于 2013 年 10 月与云南培晋投资有限公司签署《合作协议》，双方约定以现金出资方式成立云南城投晟发房地产开发有限公司，该公司注册资本 50,000,000.00 元，本公司出资 30,000,000.00 元，占出资额的 60%，本期将其纳入合并范围。

(9) 公司控股子公司昆明城海房地产开发有限公司以现金方式出资人民币 1,000,000.00 元设立云南金航线商业管理有限公司，占注册资本的 100%，本期将其纳入合并范围。

(10) 公司控股子公司重庆城海实业发展有限公司以现金方式出资人民币 500,000.00 元设立重庆城之海物业管理有限公司，占注册资本的 100%，本期将其纳入合并范围。

(四) 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

| 名称 | 期末净资产 | 单位:元 币种:人民币 | |
|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| | | 本期净利润 | 购买日 |
| 兰州云城小天鹅房地产开发有限公司 | 98,316,427.38 | -1,683,572.62 | 2013 年 1 月 31 日 |
| 西安云城置业有限公司 | 73,246,638.08 | -5,184,734.47 | 2013 年 6 月 30 日 |
| 云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司 | 626,944,675.85 | -19,721,990.82 | 2013 年 5 月 31 日 |
| 中建穗丰置业有限公司 | 469,874,718.69 | -125,281.31 | 2013 年 8 月 31 日 |
| 西安东智房地产有限公司 | 102,058,823.53 | | 2013 年 12 月 31 日 |
| 云南城投海东投资开发有限公司 | 255,982,470.00 | 26,629,910.66 | 2013 年 10 月 31 日 |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 198,639,475.21 | -1,360,524.79 | |
| 云南城投晟发房地产开发有限公司 | 49,917,735.43 | -82,264.57 | |
| 云南金航线商业管理有限公司 | 288,749.61 | -211,250.39 | |
| 重庆城之海物业管理有限公司 | 1,000,000.00 | | |

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

| 名称 | 处置日净资产 | 单位:元 币种:人民币 | |
|-------------|----------------|---------------|--------|
| | | 期初至处置日净利润 | |
| 云南天祐房地产有限公司 | 489,156,606.80 | 94,481,620.17 | |
| 云南鑫城佳置业有限公司 | 306,898,090.56 | | 397.31 |

(五) 本期发生的同一控制下企业合并

| 被合并方 | 属于同一控制下企业合并的判断依据 | 同一控制的实际控制人 | 单位:元 币种:人民币 | | |
|----------------|---|-----------------|---------------|----------------|------------------|
| | | | 合并本期期初至合并日的收入 | 合并本期至合并日的净利润 | 合并本期至合并日的经营活动现金流 |
| 云南城投海东投资开发有限公司 | 公司和云南城投海东投资开发有限公司在合并前同受云南省城市建设投资集团有限公司的控制 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 0.00 | -12,367,822.60 | -102,068,036.27 |

(六) 本期发生的非同一控制下企业合并

| 被合并方 | 单位:元 币种:人民币 | |
|---------------------|-------------|--------|
| | 商誉金额 | 商誉计算方法 |
| 兰州云城小天鹅房地产开发有限公司 | | |
| 西安云城置业有限公司 | | |
| 云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司 | | |
| 中建穗丰置业有限公司 | | |
| 西安东智房地产有限公司 | | |

(七) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

| 子公司 | 出售日 | 损益确认方法 |
|-------------|-------------|---|
| 云南天祐房地产有限公司 | 2013年9月25日 | 处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为当期投资收益。 |
| 云南鑫城佳置业有限公司 | 2013年11月12日 | 处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为当期投资收益。 |

七、合并财务报表项目注释

(一) 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: | 2,123,884.96 | 567,066.38 |
| 人民币 | 2,123,884.96 | 567,066.38 |
| 银行存款: | 1,177,177,003.92 | 3,976,892,063.52 |
| 人民币 | 1,177,177,003.92 | 3,976,892,063.52 |
| 其他货币资金: | 500,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 人民币 | 500,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 合计 | 1,679,300,888.88 | 4,577,459,129.90 |

其他货币资金为质押存单 500,000,000.00 元,存款日期自 2012 年 6 月 2 日至 2017 年 6 月 2 日。该定期存款已作为质押向兴业银行昆明支行贷款 4.66 亿元,贷款期限 5 年,自 2012 年 6 月 28 日至 2017 年 6 月 28 日,贷款利率 6.65%。

(二) 应收票据:

1、应收票据分类

单位: 元 币种: 人民币

| 种类 | 期末数 | 期初数 |
|-----------|---------------------|-------------|
| 银行承兑汇票 | 1,500,000.00 | 0.00 |
| 合计 | 1,500,000.00 | 0.00 |

(三) 应收利息:

1、应收利息

单位: 元 币种: 人民币

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|------------------|-----|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | | 81,453,888.89 | 76,653,888.89 | 4,800,000.00 |
| 昆明西苑房地产开发有限公司 | | 24,062,111.11 | 22,817,666.67 | 1,244,444.44 |
| 昆明一红房地产开发有限公司 | | 14,410,258.34 | 13,120,333.34 | 1,289,925.00 |
| 成都民生喜神投资有限公司 | | 8,365,000.00 | | 8,365,000.00 |
| 合计 | | 128,291,258.34 | 112,591,888.90 | 15,699,369.44 |

2、应收利息的说明

应收利息是公司的下属企业安盛合伙企业对外进行债权投资, 结算日至年末尚未收回的利息。

(四) 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 | 10,913,709.41 | 6.27 | 1,418,322.09 | 13.00 | 8,569,255.60 | 27.95 | 1,275,149.48 | 14.88 |
| 单项金额重大经测试不减值的应收账款 | 162,352,880.58 | 93.28 | | | 20,989,499.00 | 68.47 | | |
| 组合小计 | 173,266,589.99 | 99.55 | 1,418,322.09 | 0.82 | 29,558,754.60 | 96.42 | 1,275,149.48 | 4.31 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 776,211.60 | 0.45 | 776,211.60 | 100.00 | 1,097,331.60 | 3.58 | 1,097,331.60 | 100.00 |
| 合计 | 174,042,801.59 | / | 2,194,533.69 | / | 30,656,086.20 | / | 2,372,481.08 | / |

1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

2) 组合中, 单项金额重大经测试不减值的应收账款: 应收购房客户款项经测试不减值的原因为此部分应收账款是购房人向银行按揭的贷款尚未发放到公司账户中所产生的, 因有房屋做为抵押, 无坏账风险。

3) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款。

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 | 9,116,769.81 | 83.54 | 455,838.49 | 5,693,500.00 | 66.44 | 284,675.00 |
| 1 至 2 年 | 337,700.00 | 3.09 | 33,770.00 | 1,356,960.00 | 15.84 | 135,696.00 |
| 2 至 3 年 | 440,910.00 | 4.04 | 88,182.00 | 594,830.00 | 6.94 | 118,966.00 |

| | | | | | | |
|-----------|----------------------|------|---------------------|---------------------|-------|---------------------|
| 3 至 4 年 | 293,530.00 | 2.69 | 117,412.00 | 8,400.00 | 0.10 | 3,360.00 |
| 4 至 5 年 | 8,400.00 | 0.08 | 6,720.00 | 915,565.60 | 10.68 | 732,452.48 |
| 5 年以上 | 716,399.60 | 6.56 | 716,399.60 | | | |
| 合计 | 10,913,709.41 | | 1,418,322.09 | 8,569,255.60 | | 1,275,149.48 |

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 |
|-----------|-------------------|-------------------|----------|----------|
| 张姓自然人 | 373,000.00 | 373,000.00 | 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 | 776,211.60 | 776,211.60 | / | / |

2、本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

| 应收账款内容 | 转回或收回原因 | 确定原坏账准备的依据 | 转回或收回前累计已计提坏账准备金额 | 收回金额 | 转回坏账准备金额 |
|-----------|--|------------|-------------------|----------|------------|
| 熊姓自然人 | 本年因处置控股子公司云南天祐房地产开发有限公司，对以前年度计提的熊姓自然人坏账准备全额转回。 | 预计无法收回 | 321,120.00 | | 321,120.00 |
| 合计 | / | / | 321,120.00 | / | / |

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

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

4、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例 (%) |
|------------|----------|----------------------|----------|----------------|
| 陈姓自然人 | 客户 | 33,303,360.00 | 1 年以内 | 19.14 |
| 张姓自然人 | 客户 | 16,518,786.52 | 1 年以内 | 9.49 |
| 李姓自然人 | 客户 | 12,800,000.00 | 1 年以内 | 7.35 |
| 昆明舍得投资有限公司 | 客户 | 9,550,000.00 | 1 年以内 | 5.49 |
| 胡姓自然人 | 客户 | 8,060,000.00 | 1 年以内 | 4.63 |
| 合计 | / | 80,232,146.52 | / | 46.10 |

(五)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 | 9,462,489.14 | 1.85 | 9,462,489.14 | 100.00 | 12,362,489.14 | 1.27 | 10,367,489.14 | 83.86 |
| 按组合计提坏账准备的其他应收账款： | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------------|-------|----------------------|--------|-----------------------|-------|----------------------|--------|
| 账龄组合 | 12,434,392.92 | 2.44 | 2,695,884.33 | 21.68 | 53,622,063.31 | 5.52 | 3,777,673.15 | 7.04 |
| 单项金额重大经测试不减值的其他应收款 | 487,771,794.68 | 95.58 | | | 904,765,753.72 | 93.16 | | |
| 组合小计 | 500,206,187.60 | 98.02 | 2,695,884.33 | 0.54 | 958,387,817.03 | 98.68 | 3,777,673.15 | 0.39 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款 | 648,140.56 | 0.13 | 648,140.56 | 100.00 | 515,198.16 | 0.05 | 515,198.16 | 100.00 |
| 合计 | 510,316,817.30 | / | 12,806,514.03 | / | 971,265,504.33 | / | 14,660,360.45 | / |

- 1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款
- 2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款。注:本期账龄 4-5 年、5 年以上其他应收款较上期账龄 3 至 4 年、4 至 5 年其他应收款增长的原因是: 本期新纳入合并的控股子公司云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司、中建穗丰置业有限公司增加此部分其他应收款所致。
- 3) 组合中, 单项金额重大经测试不减值的其他应收款
- 4) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

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 | 预计无法收回 |
| 昆明吉辉房地产开发有限公司 | 1,999,455.19 | 1,999,455.19 | 100.00 | 帐龄较长,预计收回可能性较小 |
| 丰邦房地产公司 | 1,522,775.77 | 1,522,775.77 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 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 | 预计无法收回 |
| 云建天逸置业公司 | 673,986.07 | 673,986.07 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 合计 | 9,462,489.14 | 9,462,489.14 | / | / |

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 | 7,060,747.84 | 56.78 | 352,859.50 | 39,228,367.49 | 73.16 | 1,961,418.37 |
| 1 至 2 年 | 1,894,341.11 | 15.23 | 189,434.10 | 13,536,580.18 | 25.24 | 1,353,658.03 |
| 2 至 3 年 | 1,389,200.80 | 11.17 | 277,840.16 | 158,747.68 | 0.30 | 33,749.55 |
| 3 至 4 年 | 61,938.10 | 0.50 | 24,775.24 | 396,683.26 | 0.74 | 158,673.30 |
| 4 至 5 年 | 885,948.71 | 7.12 | 708,758.97 | 157,554.00 | 0.29 | 126,043.20 |
| 5 年以上 | 1,142,216.36 | 9.19 | 1,142,216.36 | 144,130.70 | 0.27 | 144,130.70 |
| 合计 | 12,434,392.92 | | 2,695,884.33 | 53,622,063.31 | | 3,777,673.15 |

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 |
|-----------|-------------------|-------------------|---------|--------|
| 戴姓自然人 | 376,504.70 | 376,504.70 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 鲁姓自然人 | 127,725.86 | 127,725.86 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 陈姓自然人 | 60,000.00 | 60,000.00 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 段姓自然人 | 50,000.00 | 50,000.00 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 杨姓自然人 | 32,677.00 | 32,677.00 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 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 | 公司已经清算 |
| 合计 | 648,140.56 | 648,140.56 | / | / |

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 |
|---------------|----------------------------------|------------|-------------------|------|------------|
| 骆姓自然人 | 本年因处置控股子公司，对以前年度计提的其他应收款坏账准备全额转回 | 预计无法收回 | 120,000.00 | | 120,000.00 |
| 昆明世举建筑工程有限公司 | 本年因处置控股子公司，对以前年度计提的其他应收款坏账准备全额转回 | 预计无法收回 | 105,344.72 | | 105,344.72 |
| 昆明市给水工程设计有限公司 | 本年因处置控股子公司，对以前年度计提的其他应收款坏账准备全额转回 | 预计无法收回 | 50,000.00 | | 50,000.00 |
| 昆明市官渡区水务南坝管理所 | 本年因处置控股子公司，对以前年度计提的其他应收款坏账准备全额转回 | 预计无法收回 | 50,000.00 | | 50,000.00 |
| 谢姓自然人 | 本年因处置控股子公司，对以前年度计提的其他应收款坏账准备全额转回 | 预计无法收回 | 34,894.58 | | 34,894.58 |
| 齐姓自然人 | 本年因处置控股子公司，对以前年度计提的其他应收款坏账准备全额转回 | 预计无法收回 | 26,000.00 | | 26,000.00 |
| 合计 | / | / | 386,239.30 | / | / |

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(%) |
|-------------------|--------|-----------------------|---------|----------------|
| 兰州市土地登记交易信息中心 | 政府部门 | 100,000,000.00 | 1 年以内 | 19.6 |
| 云南城投昆明置地有限公司 | 原联营企业 | 70,285,852.85 | 2 至 3 年 | 13.77 |
| 西山国家级风景区管理委员会 | 政府部门 | 47,978,101.03 | 1 年以内 | 9.4 |
| 安宁市温泉镇人民政府 | 政府部门 | 30,315,996.85 | 3-4 年 | 5.94 |
| 陕西国润置业有限公司 | 项目合作单位 | 30,000,000.00 | 1 年以内 | 5.88 |
| 重庆小天鹅投资控股(集团)有限公司 | 项目合作单位 | 30,000,000.00 | 1 年以内 | 5.88 |
| 合计 | / | 308,579,950.73 | / | 60.47 |

(六) 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 | 82,842,996.13 | 30.65 | 308,178,933.56 | 62.33 |
| 1 至 2 年 | 20,719,961.84 | 7.67 | 79,951,248.11 | 16.16 |
| 2 至 3 年 | 68,891,221.02 | 25.50 | 101,035,692.93 | 20.42 |
| 3 年以上 | 97,749,439.23 | 36.18 | 5,376,850.00 | 1.09 |
| 合计 | 270,203,618.22 | 100.00 | 494,542,724.60 | 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 |
|--------------|--------|---------------|-------|-------|
| 云南大港旺宝集团有限公司 | 材料供应商 | 66,000,000.00 | 2-3 年 | 拆迁未完成 |

| | | | | |
|-------------------|-----------|-----------------------|----------|----------|
| 昆明市官渡区国有资产监督管理办公室 | 政府协作部门 | 50,000,000.00 | 3-4 年 | 拆迁未完成 |
| 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 | 3-4 年 | 拆迁未完成 |
| 云南益美装饰工程有限公司 | 工程施工单位 | 26,600,000.00 | 1-2 年 | 工程未完工 |
| 宝盛拆迁公司 | 房屋拆迁单位 | 15,035,706.80 | 1 年以内 | 工程未完工 |
| 合计 | / | 197,635,706.80 | / | / |

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

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 期末数 | | 期初数 | |
|-----------------|-----|--------|-----------------------|--------|
| | 金额 | 计提坏账金额 | 金额 | 计提坏账金额 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | | | 100,000,000.00 | |
| 合计 | | | 100,000,000.00 | |

(七) 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 |
| 开发产品-房地产 | 2,787,438,209.40 | 5,626,769.11 | 2,781,811,440.29 | 1,452,737,798.15 | 35,415,686.18 | 1,417,322,111.97 |
| 开发成本-房地产 | 10,842,932,382.15 | | 10,842,932,382.15 | 6,963,091,583.86 | | 6,963,091,583.86 |
| 低值易耗品 | 1,304,770.37 | | 1,304,770.37 | | | |
| 库存商品 | 1,032,236.94 | | 1,032,236.94 | | | |
| 合计 | 13,632,707,598.86 | 5,626,769.11 | 13,627,080,829.75 | 8,415,829,382.01 | 35,415,686.18 | 8,380,413,695.83 |

2、开发产品明细表

| 项目 | 竣工日期 | 年初余额(元) | 本年增加(元) | 本年减少(元) | 年末余额(元) |
|-----------|--------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 河赋古道武庙会 | 2008 年 | 15,693,401.18 | | 6,042,421.58 | 9,650,979.60 |
| 河赋古道桃源居 | 2012 年 | 82,059,409.16 | | 82,059,409.16 | |
| 森林湖 | 2008 年 | 21,278,435.96 | | 657,582.99 | 20,620,852.97 |
| 城投大厦 | 2007 年 | 361,238.75 | | | 361,238.75 |
| 九寰大道一期 | 2011 年 | 37,138,670.41 | | 389,655.45 | 36,749,014.96 |
| 九寰大道二期 | 2012 年 | 40,229,543.38 | | 17,809,367.70 | 22,420,175.68 |
| 东骧神骏东区 | 2012 年 | 1,189,030,989.08 | | 1,189,030,989.08 | |
| 东骧神骏西区 | 2009 年 | 66,946,110.23 | | 66,946,110.23 | |
| 融城金阶 | 2013 年 | | 1,854,094,942.13 | 580,644,503.33 | 1,273,450,438.80 |
| 融城优郡 | 2013 年 | | 811,022,363.21 | 476,079,646.40 | 334,942,716.81 |
| 海东方 | 2013 年 | | 347,031,140.70 | 180,160,738.42 | 166,870,402.28 |
| 温泉山谷 | 2013 年 | | 296,323,734.60 | 179,424,390.95 | 116,899,343.65 |
| 君悦黄金海岸 | 2013 年 | | 140,344,797.57 | 40,429,518.22 | 99,915,279.35 |
| 鼎云国际 | 2013 年 | | 776,625,987.93 | 71,068,221.38 | 705,557,766.55 |
| 合计 | | 1,452,737,798.15 | 4,225,442,966.14 | 2,890,742,554.89 | 2,787,438,209.40 |

3、主要的开发成本项目明细

| 项目 | 开工日期 | 预计竣工日期 | 预计总投资(万元) | 期末余额(元) | 期初余额(元) |
|-----------------|--------|--------|-----------|----------------|------------------|
| 融城优郡 | 2012 年 | 2017 年 | 233,349 | 335,921,167.08 | 649,194,099.78 |
| 融城昆明湖中坝片区土地一级开发 | 2010 年 | | 459,600 | 793,054,155.91 | 1,103,507,724.82 |

| | | | | | |
|--------|--------|--------|-----------|------------------|------------------|
| 关坡二期项目 | 2010 年 | 2015 年 | 289,815 | 1,815,684,844.47 | 1,103,819,700.85 |
| 雨林澜山 | 2013 年 | 2015 年 | 245,700 | 402,271,440.90 | 311,419,520.73 |
| 黄河春城一级 | 2013 年 | 2015 年 | 287,400 | 403,468,016.34 | |
| 君悦黄金海岸 | 2012 年 | 2015 年 | 159,097 | 621,962,537.17 | |
| 温泉山谷 | 2013 年 | 2014 年 | 146,000 | 1,000,607,057.76 | |
| 滨江春城 | 2013 年 | 2015 年 | 71,100 | 295,238,058.98 | 43,993,038.00 |
| 海东方 | 2013 年 | 2015 年 | 415,524 | 602,859,637.25 | |
| 融城昆明湖 | 2013 年 | 2017 年 | 1,112,813 | 3,363,618,818.45 | 61,338.39 |

4、存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

| 存货种类 | 期初账面余额 | 本期计提额 | 本期减少 | | 期末账面余额 |
|-----------|----------------------|---------------------|------|----------------------|---------------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 开发产品-房地产 | 35,415,686.18 | 7,769,351.71 | | 37,558,268.78 | 5,626,769.11 |
| 合计 | 35,415,686.18 | 7,769,351.71 | | 37,558,268.78 | 5,626,769.11 |

(1) 存货中利息资本化金额 180,239.56 万元，本期发生额为 80,835.11 万元；

(2) 公司本期处置持有的云南天祐房地产有限公司股权，该公司本期不再纳入合并范围，因此期末减少该公司计提的存货跌价准备 37,060,908.46 元。

(八)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 | 4,409,215,646.86 | 6,255,901,359.49 |
| 预售款申报待结转税金 | 53,879,968.43 | 24,799,091.95 |
| 合计 | 4,463,095,615.29 | 6,280,700,451.44 |

注:1、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及工作内容是：(1) 为一级开发代垫资金投入；(2) 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；(3) 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；(4) 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；(5) 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；(6) 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；(7) 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；(8) 配合甲方编制土地供应方案；(9) 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阶段性审计报告，公司根据上述合同和阶段性审计报告确认的投资分别于 2009、2010、2011 年度确认了 5%的保底收益合计 322,622,456.94 元，已全额收回。

2、截止 2013 年 12 月 31 日，公司共发生环湖东路沿线土地一级开发项目代垫开发成本 7,478,988,489.92 元（该金额尚需昆明市审计局审计确认），累计收到滇池环湖截污工程中央和省级预算投资专项资金 125,800,000.00 元，收到政府相关部门拨付的代垫开发成本 2,943,972,843.06 元，其中：本年收到昆明市土地矿产储备管理办公室拨付的环湖东路土地一级开发项目代垫成本 1,990,889,000.00 元。

3、截至目前，公司已交储土地挂牌交易约 1830 亩。

4、预售款申报待结转税金为公司房地产二级开发项目预售房款缴纳的相关税费。

(九) 长期应收款：

单位：元 币种：人民币

| | 期末数 | 期初数 |
|----|-------------------------|-----------------------|
| 其他 | 2,091,257,137.13 | 600,000,000.00 |
| 合计 | 2,091,257,137.13 | 600,000,000.00 |

长期应收款说明

长期应收款为本公司对云南招商城投房地产开发有限公司、云南中海城投房地产开发有限公司、云南城投华商之家投资开发有限公司按股比借款，以及下属企业安盛合伙企业将中航信托·天启 330 号信托资金对外进行债权投资形成的款项。

(十) 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 | 40 | 1,801,415,700.99 | 1,608,442,414.86 | 192,973,286.13 | | -3,198,326.91 |

| 二、联营企业 | | | | | | | |
|------------------|----|----|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 云南万科城投房地产有限公司 | 49 | 49 | 10,663,050.67 | -2.76 | 10,663,053.43 | | 274,148.66 |
| 云南招商城投房地产有限公司 | 40 | 40 | 1,279,600,618.64 | 1,296,048,526.27 | -16,447,907.63 | | -26,445,926.22 |
| 云南华侨城实业有限公司 | 30 | 30 | 2,192,533,112.79 | 1,187,547,238.06 | 1,004,985,874.73 | 290,471,177.04 | 16,734,799.41 |
| 云南中海城投房地产开发有限公司 | 35 | 35 | 1,068,909,478.84 | 1,063,668,816.01 | 5,240,662.83 | | -4,753,610.45 |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司 | 20 | 20 | 56,022,219.81 | 5,906,339.00 | 50,115,880.81 | | 115,880.81 |
| 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | 34 | 34 | 1,329,631,151.20 | 1,251,940,094.05 | 77,691,057.15 | | -2,308,942.85 |
| 成都民生喜神投资有限公司 | 20 | 20 | 826,434,118.47 | 816,120,894.03 | 10,313,224.44 | | 292,280.39 |
| 安宁市润泉供水有限公司 | 49 | 49 | 40,482,869.52 | 32,597,791.77 | 7,885,077.75 | 454,403.08 | -345,118.29 |

(十一) 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(%) |
|------------------------|--------------|------|--------------|--------------|------|-----------|---------------|----------------|
| 安宁市农村信用合作联社 | 107,000.00 | | 107,000.00 | 107,000.00 | | 17,000.00 | | |
| 云南融城优创股权投资基金合伙企业(有限合伙) | 4,000,000.00 | | 4,000,000.00 | 4,000,000.00 | | | 4.00 | 4.00 |

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开发有限公司 | 3,500,000.00 | 3,500,000.00 | -1,665,768.01 | 1,834,231.99 | | | 35.00 | 35.00 |
| 云南万科城投房地产有限公司 | 4,900,000.00 | 5,035,843.45 | 189,052.73 | 5,224,896.18 | | | 49.00 | 49.00 |
| 云南招商城投房地产有限公司 | 4,000,000.00 | 3,987,163.51 | -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 | 79,112,767.21 | -8,237,517.60 | 70,875,249.61 | | | 40.00 | 40.00 |
| 云南华侨城实业有限公司 | 689,242,846.18 | 687,497,398.92 | 8,538,638.56 | 696,036,037.48 | | | 30.00 | 30.00 |
| 云南城投昆明置地有限公司 | 36,894,539.46 | 35,534,094.83 | -35,534,094.83 | | | | | |
| 安宁市润泉供水有限公司 | 4,900,000.00 | | 3,863,688.10 | 3,863,688.10 | | | 49.00 | 49.00 |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司 | 10,000,000.00 | | 10,023,176.16 | 10,023,176.16 | | | 20.00 | 20.00 |
| 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | 27,200,000.00 | | 17,671,038.71 | 17,671,038.71 | | | 34.00 | 34.00 |
| 成都民生喜神投资有限公司 | 18,242,909.92 | | 17,659,859.40 | 17,659,859.40 | | | 20.00 | 20.00 |

注：1) 2013 年 5 月，公司的控股子公司云南融城股权投资基金管理有限公司与北京东瑞龙腾投资管理有限

公司作为普通合伙人，与 11 位自然人（有限合伙人）共同出资设立云南融城优创股权投资基金合伙企业（有限合伙），云南融城股权投资基金管理有限公司出资 400.00 万元，占出资额的 4%，采用成本法核算。

2) 2013 年 6 月，公司的下属企业安盛合伙企业购买新疆立兴股权投资管理有限公司持有的云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 60%的股权，云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司持有安宁市润泉供水有限公司 49%的股权，采用权益法核算，云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司持有安宁市农村信用合作联社 107,000 股权益，采用成本法核算。

3) 2013 年 4 月，公司与海城市东盛房屋开发有限公司、棕榈园林股份有限公司共同出资设立鞍山市云投高铁新城置业有限公司，公司出资 1,000.00 万元，持有 20%股权，采用权益法核算。

4) 2013 年 2 月，公司的下属企业安盛合伙企业购买北京天安佳盈置业有限公司持有的重庆天安云城两山投资开发有限公司 34%的股权，采用权益法核算。

5) 2013 年 3 月，公司的下属企业安盛合伙企业购买四川省川瑞发展投资有限公司持有的成都民生喜神投资有限公司 20%的股权，成都民生喜神投资有限公司成为公司参股公司采用权益法核算。

6) 2013 年 9 月，公司处置持有的云南城投昆明置地有限公司 25%的股权。

(十二) 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： | 40,096,946.30 | 328,784,803.52 | | 7,866,341.18 | 361,015,408.64 |
| 其中：房屋及建筑物 | 13,802,864.71 | 285,343,763.34 | | 2,487,526.72 | 296,659,101.33 |
| 机器设备 | | | | | |
| 运输工具 | 15,732,416.51 | 26,318,852.46 | | 3,238,316.78 | 38,812,952.19 |
| 办公设备 | 10,561,665.08 | 17,122,187.72 | | 2,140,497.68 | 25,543,355.12 |
| | | 本期新增 | 本期计提 | | |
| 二、累计折旧合计： | 17,279,411.07 | 37,776,634.35 | 14,911,902.84 | 5,617,720.26 | 64,350,228.00 |
| 其中：房屋及建筑物 | 3,183,126.39 | 20,060,799.87 | 8,148,185.41 | 2,487,526.72 | 28,904,584.95 |
| 机器设备 | | | | | |
| 运输工具 | 8,926,678.30 | 10,304,216.54 | 3,659,234.36 | 2,241,802.40 | 20,648,326.80 |
| 办公设备 | 5,169,606.38 | 7,411,617.94 | 3,104,483.07 | 888,391.14 | 14,797,316.25 |
| 三、固定资产账面净值合计 | 22,817,535.23 | / | | / | 296,665,180.64 |
| 其中：房屋及建筑物 | 10,619,738.32 | / | | / | 267,754,516.38 |
| 机器设备 | | / | | / | |
| 运输工具 | 6,805,738.21 | / | | / | 18,164,625.39 |
| 办公设备 | 5,392,058.70 | / | | / | 10,746,038.87 |
| 四、减值准备合计 | 0.00 | 131,650.42 | | 0.00 | 131,650.42 |
| 其中：房屋及建筑物 | | / | | / | |
| 机器设备 | | / | | / | |
| 运输工具 | | / | | / | |
| 办公设备 | 0.00 | 131,650.42 | | 0.00 | 131,650.42 |
| 五、固定资产账面价值合计 | 22,817,535.23 | / | | / | 296,533,530.22 |
| 其中：房屋及建筑物 | 10,619,738.32 | / | | / | 267,754,516.38 |
| 机器设备 | | / | | / | |
| 运输工具 | 6,805,738.21 | / | | / | 18,164,625.39 |
| 办公设备 | 5,392,058.70 | / | | / | 10,614,388.45 |

本期折旧额：14,911,902.84 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：18,092,060.96 元。

(1) 本年增加的固定资产中，因企业合并增加固定资产原值 305,617,487.81 元，由在建工程转入 18,092,060.96 元；

(2) 本年增加的累计折旧中，本年计提 14,911,902.84 元；

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日，本公司固定资产减值准备是控股子公司温泉山谷房地产开发（集团）有限公司合并日并入的固定资产减值准备；

(4) 截至 2013 年 12 月 31 日，本公司的固定资产未设定抵押担保。

(十三) 在建工程：

1、在建工程情况

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|------|----------------|------|----------------|--------------|------|--------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面净值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面净值 |
| 在建工程 | 142,079,818.29 | | 142,079,818.29 | 1,080,000.00 | | 1,080,000.00 |

2、重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 期初数 | 本期增加 | 转入固定资产 | 期末数 |
|--------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 梦云南·深航酒店 | | 123,578,700.52 | | 123,578,700.52 |
| 温泉山谷温泉森林 SPA | | 14,345,635.71 | | 14,345,635.71 |
| 温泉山谷 1 号运动球场 | | 13,182,761.56 | 13,182,761.56 | |
| 温泉山谷 2 号运动球场 | | 4,155,482.06 | | 4,155,482.06 |
| 办公区及生活用房 | 1,080,000.00 | 1,407,305.14 | 2,487,305.14 | |
| 合计 | 1,080,000.00 | 156,669,884.99 | 15,670,066.70 | 142,079,818.29 |

本期在建工程主要为本公司本期纳入合并范围的控股子公司中建穗丰置业有限公司在建的梦云南·深航酒店项目和云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司建设的温泉森林 SPA 项目和温泉山谷 2 号运动球场。

(十四) 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 | 3,484,764.61 | 4,329,485.68 | 197,559.00 | 7,616,691.29 |
| 计算机软件 | 3,484,764.61 | 1,704,290.00 | 197,559.00 | 4,991,495.61 |
| 土地使用权 | | 2,625,195.68 | | 2,625,195.68 |
| 二、累计摊销合计 | 1,133,681.57 | 1,500,044.38 | 159,601.03 | 2,474,124.92 |
| 计算机软件 | 1,133,681.57 | 1,150,019.36 | 159,601.03 | 2,124,099.90 |
| 土地使用权 | | 350,025.02 | | 350,025.02 |
| 三、无形资产账面净值合计 | 2,351,083.04 | 2,829,441.30 | 37,957.97 | 5,142,566.37 |
| 计算机软件 | 2,351,083.04 | 554,270.64 | 37,957.97 | 2,867,395.71 |
| 土地使用权 | 0.00 | 2,275,170.66 | 0.00 | 2,275,170.66 |
| 四、减值准备合计 | | | | |

| | | | | |
|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| 计算机软件 | | | | |
| 土地使用权 | | | | |
| 五、无形资产账面价值合计 | 2,351,083.04 | 2,829,441.30 | 37,957.97 | 5,142,566.37 |
| 计算机软件 | 2,351,083.04 | 554,270.64 | 37,957.97 | 2,867,395.71 |
| 土地使用权 | 0.00 | 2,275,170.66 | 0.00 | 2,275,170.66 |

本期摊销额：864,557.52 元。

本年增加的累计摊销中，因企业合并增加的累计摊销 635,486.86 元，本年计提摊销额 864,557.52 元。

(十五) 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 | |
| 合计 | 449,939.66 | | | 449,939.66 | |

(十六) 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 |
|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 档案室工程款 | 74,590.06 | | 74,590.06 | | |
| 城投展厅监控系统 | 8,253,490.56 | | 3,668,218.08 | | 4,585,272.48 |
| 城投大厦广告牌改造费 | 233,757.08 | | 87,435.77 | | 146,321.31 |
| 办公室装修费 | 652,684.10 | 3,975,280.26 | 1,022,974.20 | 2,319,999.92 | 1,284,990.24 |
| 土地租金及补偿款 | 17,240,910.10 | 1,625,977.81 | 779,485.59 | | 18,087,402.32 |
| 消防工程 | | 58,750.00 | 58,750.00 | | |
| 办公家具费 | | 62,908.45 | 36,322.27 | | 26,586.18 |
| 开办费 | | 1,817,395.38 | 20,000.00 | | 1,797,395.38 |
| 合计 | 26,455,431.90 | 7,540,311.90 | 5,747,775.97 | 2,319,999.92 | 25,927,967.91 |

(1) 本期长期待摊费用的其他减少主要是兰州云城小天鹅房地产开发有限公司转让其茶楼经营权，将茶楼的装修费一次性摊销完毕，以及处置子公司减少长期待摊费用。

(2) 本年增加开办费主要为本年纳入合并范围的控股子公司云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司新建酒店项目开办费 1,757,395.38 元。

(十七) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、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 | 3,267,881.31 | 11,270,231.86 |
| 可抵扣亏损 | 19,800,899.00 | 14,526,478.89 |
| 计提但尚未发放职工薪酬 | 9,917,287.14 | 7,624,305.12 |
| 广告及业务宣传费 | 4,456,287.98 | 4,600,314.75 |
| 内部交易未实现利润 | 16,678,874.16 | 2,348,276.37 |
| 房地产预售收入计算的预计利润 | 12,015,621.36 | |
| 预计负债 | 375,694.95 | |

| | | |
|----------------|-----------------------|----------------------|
| 小计 | 66,512,545.90 | 40,369,606.99 |
| 递延所得税负债： | | |
| 非同一控制下的企业合并形成 | 34,807,441.39 | 35,213,780.32 |
| 未办妥股权转让手续的投资收益 | 53,695,239.64 | |
| 会籍卡分期确认收入 | 8,765,769.38 | |
| 合伙企业利润 | 13,817,870.56 | |
| 小计 | 111,086,320.97 | 35,213,780.32 |

(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 | 3,533,863.73 | 7,367,600.28 |
| 可抵扣亏损 | 751,551.73 | 12,251,756.96 |
| 合计 | 4,285,415.46 | 19,619,357.24 |

(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 |
|--------|---------------------|----------------------|----|
| 2013 年 | | 9,245,550.04 | |
| 2014 年 | 1,770,769.19 | 1,770,769.19 | |
| 2015 年 | 1,062,135.80 | 1,062,135.80 | |
| 2016 年 | 107,695.53 | 107,695.53 | |
| 2017 年 | 65,606.40 | 65,606.40 | |
| 合计 | 3,006,206.92 | 12,251,756.96 | / |

(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 | 139,229,765.56 |
| 未办妥股权转让手续的投资收益 | 214,780,958.57 |
| 会籍卡分期确认收入 | 35,063,077.50 |
| 合伙企业利润 | 55,271,482.24 |
| 小计 | 444,345,283.87 |
| 可抵扣差异项目： | |
| 坏账准备 | 7,444,755.86 |
| 存货跌价准备 | 5,626,769.11 |
| 税前可弥补亏损 | 79,203,596.04 |
| 计提但尚未发放职工薪酬 | 39,669,148.54 |
| 广告及业务宣传费 | 17,825,151.90 |
| 未实现的内部交易利润 | 66,715,496.64 |
| 房地产预售收入计算的预计利润 | 48,062,485.42 |
| 预计负债 | 1,502,779.80 |
| 小计 | 266,050,183.31 |

递延所得税资产增加主要是本期公司预收房款、公司内部未实现利润的纳税与会计处理的可抵扣时间性差异产生。

(十八) 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 | 17,032,841.53 | 10,983,245.43 | 6,435,876.18 | | 21,580,210.78 |
| 二、存货跌价准备 | 35,415,686.18 | 7,769,351.71 | | 37,558,268.78 | 5,626,769.11 |
| 三、可供出售金融资产减值准备 | | | | | |
| 四、持有至到期投资减值准备 | | | | | |
| 五、长期股权投资减值准备 | | | | | |
| 六、投资性房地产减值准备 | | | | | |
| 七、固定资产减值准备 | | 131,650.42 | | | 131,650.42 |
| 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 | 52,448,527.71 | 18,884,247.56 | 6,435,876.18 | 37,558,268.78 | 27,338,630.31 |

(十九) 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 | 83,000,000.00 | 445,000,000.00 |
| 保证借款 | | 6,000,000.00 |
| 信用借款 | 74,000,000.00 | 59,000,000.00 |
| 合计 | 157,000,000.00 | 510,000,000.00 |

抵押借款 8,300.00 万元, 为本公司的控股子公司以土地使用权及在建项目作抵押取得的借款。

(二十) 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 | 1,501,820,464.97 | 895,784,788.68 |
| 1 年以上 | 685,177,502.51 | 1,125,782,067.63 |
| 合计 | 2,186,997,967.48 | 2,021,566,856.31 |

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

单位: 元 币种: 人民币

| 单位名称 | 期末数 | 期初数 |
|--------------|-----------------------|----------------------|
| 昆明一建建设集团有限公司 | 582,937,338.25 | 39,314,911.20 |
| 合计 | 582,937,338.25 | 39,314,911.20 |

3、账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 账龄 | 未结算原因 |
|-----------------|--------|----------------|-------|--------------|
| 昆明市官渡区六甲街道办事处 | 政府部门 | 138,645,187.31 | 1-4 年 | 征地拆迁费尚未完全结算 |
| 昆明市呈贡新区管委会 | 政府部门 | 67,192,955.70 | 1-2 年 | 征地拆迁费尚未完全结算 |
| 官渡区官渡镇人民政府 | 政府部门 | 56,615,504.89 | 1-2 年 | 征地拆迁费，尚未完全结算 |
| 云南建工集团有限公司 | 劳务供应商 | 54,279,362.37 | 1-2 年 | 工程款尚未完全结算 |
| 昆明市国土资源局 | 政府部门 | 32,993,373.00 | 1-3 年 | 征地拆迁费，尚未结算 |
| 云南九州建设集团有限公司 | 劳务供应商 | 32,158,801.79 | 3-4 年 | 工程款尚未完全结算 |
| 昆明市市政工程（集团）有限公司 | 劳务供应商 | 17,041,525.95 | 1-2 年 | 工程款尚未完全结算 |
| 云南省国土资源厅 | 政府部门 | 15,490,770.88 | 1-5 年 | 征地拆迁费尚未完全结算 |
| 云南工程建设总承包公司 | 劳务供应商 | 14,895,445.48 | 1-2 年 | 工程款尚未完全结算 |
| 昆明市征地管理处 | 政府部门 | 14,106,940.95 | 1-4 年 | 征地拆迁费尚未完全结算 |
| 云南省交通规划设计研究院 | 劳务供应商 | 12,450,788.00 | 1-2 年 | 设计费尚未完全结算 |
| 中天建设集团有限公司 | 劳务供应商 | 12,398,491.06 | 1-3 年 | 工程款尚未完全结算 |
| 贵州建工集团总公司 | 劳务供应商 | 11,756,512.82 | 1-2 年 | 工程款尚未完全结算 |
| 呈贡区乌龙办事处（工程征地） | 劳务供应商 | 10,785,006.15 | 1-2 年 | 工程款尚未完全结算 |
| 核工业西南建设集团有限公司 | 劳务供应商 | 10,285,516.34 | 1-3 年 | 工程款尚未完全结算 |
| 合计 | — | 501,096,182.69 | — | — |

(二十一) 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 | 327,378,958.12 | 337,062,308.46 |
| 1 年以上 | 201,889,895.01 | 96,797,742.25 |
| 合计 | 529,268,853.13 | 433,860,050.71 |

2、主要的预收账款明细

| 项目 | 年末金额（元） | 年初金额（元） | 竣工时间 | 预售比例 |
|--------|----------------|---------------|--------|------|
| 君悦黄金海岸 | 246,229,800.09 | | 2015 年 | 47% |
| 温泉山谷 | 77,691,418.00 | | 2015 年 | 49% |
| 滨江春城 | 49,717,770.00 | | 2015 年 | 26% |
| 雨林澜山 | 47,035,494.00 | 14,738,930.00 | 2015 年 | 13% |
| 海东方 | 37,621,208.86 | | 2013 年 | 13% |
| 融城优郡 | 39,353,855.00 | | 2013 年 | 79% |

3、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集团有限公司 | 173,316.10 | 110,203.20 |
| 合计 | 173,316.10 | 110,203.20 |

4、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额预收款项均为预售房款，由于其对应的房屋尚未办理交付手续，本期未结转收入。

(二十二) 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 | 30,615,542.85 | 117,452,384.14 | 105,729,121.34 | 42,338,805.65 |
| 二、职工福利费 | | 7,285,497.31 | 7,285,497.31 | |
| 三、社会保险费 | -48,882.04 | 9,971,093.25 | 9,825,284.87 | 96,926.34 |
| 四、住房公积金 | 143,625.93 | 5,739,970.50 | 5,857,143.57 | 26,452.86 |
| 五、辞退福利 | | 113,075.97 | 113,075.97 | |
| 六、其他 | | | | |
| 工会经费和职工教育经费 | 818,834.12 | 784,292.69 | 1,068,639.57 | 534,487.24 |
| 合计 | 31,529,120.86 | 141,346,313.86 | 129,878,762.63 | 42,996,672.09 |

工会经费和职工教育经费金额 784,292.69 元。

(二十三) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 营业税 | 46,207,765.81 | 14,400,018.94 |
| 企业所得税 | 189,848,362.28 | 152,301,910.85 |
| 个人所得税 | 10,738,573.12 | 4,708,642.13 |
| 城市维护建设税 | 3,744,664.40 | 1,047,567.01 |
| 土地增值税 | 23,483,698.69 | 9,984,781.76 |
| 土地使用税 | 7,651,502.05 | 961,814.54 |
| 房产税 | 794,460.96 | 229,614.63 |
| 印花税 | 2,606,616.27 | 1,290,106.73 |
| 教育费附加 | 1,620,235.57 | 464,108.67 |
| 地方教育附加 | 984,314.43 | 196,071.18 |
| 耕地占用税 | 21,995,703.75 | 21,995,703.75 |
| 价格调控基金 | -12,161.08 | -90,458.69 |
| 代扣工程税金 | 33,805,516.79 | 13,388,806.26 |
| 契税 | -5,076,000.00 | 195,256.68 |
| 增值税 | -114,765.58 | |
| 文化事业建设费 | 244,648.20 | |
| 合计 | 338,523,135.66 | 221,073,944.44 |

应交契税为负数是因为本公司的控股子公司云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司预缴契税所致。

(二十四) 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 | 40,840,764.79 | 49,688,733.38 |
| 企业资金拆借利息 | 37,368,340.98 | 8,735,970.53 |
| 合计 | 78,209,105.77 | 58,424,703.91 |

- (1) 分期付息到期还本的长期借款利息 40,840,764.79 元为已计提尚未支付的金融机构贷款利息。
- (2) 企业资金拆借利息为本公司的全资子公司成都鼎云房地产开发有限公司应支付给云南鼎云投资集团有限公司借款利息。

(二十五)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 | 2,741,234,548.74 | 1,036,335,715.62 |
| 1 年以上 | 786,733,240.95 | 842,630,249.02 |
| 合计 | 3,527,967,789.69 | 1,878,965,964.64 |

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集团有限公司 | 2,253,375,152.78 | 2,130,343.33 |
| 合计 | 2,253,375,152.78 | 2,130,343.33 |

3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 账龄 | 款项性质 |
|------------------|----------|-----------------------|----------|------------|
| 云南澜沧江实业有限公司 | 项目合作单位 | 300,000,000.00 | 1-3 年 | 项目合作款 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 控股股东 | 217,621,324.42 | 1-4 年 | 往来款 |
| 官渡区加快推进城中村改造办公室 | 政府部门 | 45,420,618.00 | 2-3 年 | 配套市政设施建设资金 |
| 购房客户 | 购房客户 | 34,790,542.48 | 1-2 年 | 代收契税 |
| 深圳市 TCL 鸿泰置业有限公司 | 项目合作单位 | 30,107,972.23 | 1-4 年 | 借款本金 |
| 四川融琛投资有限公司 | 项目合作单位 | 23,989,100.00 | 1-4 年 | 借款本金 |
| 大理市财政局 | 政府部门 | 23,481,547.00 | 5 年以上 | 基础设施建设补助资金 |
| 深圳市海谷海置业有限公司 | 项目合作单位 | 12,041,702.77 | 1-4 年 | 借款本金 |
| 合计 | — | 687,452,806.90 | — | — |

4、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 | 2,253,375,152.78 | 1-4 年 | 往来款 |
| 云南澜沧江实业有限公司 | 400,000,000.00 | 1-3 年 | 项目合作款 |
| 新疆立兴股权投资管理有限公司 | 116,703,029.95 | 1 年以内 | 借款及往来款 |
| 穗丰投资有限公司 | 72,600,000.00 | 1 年以内 | 股权转让款 |
| 意向性客户 | 55,759,522.54 | 1 年以内 | 认购意向金 |
| 中投信托有限责任公司 | 49,786,167.77 | 1 年以内 | 信托利息 |
| 官渡区加快推进城中村改造办公室 | 45,420,618.00 | 2-3 年 | 配套市政设施建设资金 |
| 城中村改造回迁户 | 40,950,000.00 | 1 年以内 | 暂收车位款 |
| 深圳市穗丰投资有限公司 | 37,700,000.00 | 1 年以内 | 借款 |
| 深圳市 TCL 鸿泰置业有限公司 | 30,107,972.23 | 1-4 年 | 借款本金 |
| 昆明市官渡区人民政府六甲街道办事处 | 30,000,000.00 | 1-2 年 | 暂借款 |
| 重庆同进广告传播有限公司 | 24,774,333.33 | 1 年以内 | 借款本金 |
| 四川融琛投资有限公司 | 23,989,100.00 | 1-4 年 | 借款本金 |
| 重庆迪洋仪表有限责任公司 | 23,600,527.78 | 1 年以内 | 借款本金 |
| 大理市财政局 | 23,481,547.00 | 5 年以上 | 基础设施建设补助资金 |
| 合计 | 3,228,247,971.38 | — | — |

(二十六) 预计负债:

单位: 元 币种: 人民币

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 其他 | 1,185,427.86 | 13,802,779.78 | 1,185,427.86 | 13,802,779.78 |
| 合计 | 1,185,427.86 | 13,802,779.78 | 1,185,427.86 | 13,802,779.78 |

(1) 本年新纳入合并的控股子公司中建穗丰置业有限公司拟对"君悦黄金海岸洱海天域"项目进行整改, 截止 2013 年 12 月 31 日, 预计整改支出 1,230.00 万元;

(2) 本年新纳入合并的控股子公司云南温泉山谷房地产(集团)有限公司预计延期交房赔偿金 150.28 万元。

(二十七) 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 | 4,696,230,887.17 | 4,347,000,000.00 |
| 合计 | 4,696,230,887.17 | 4,347,000,000.00 |

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 | 1,646,230,887.17 | 385,600,000.00 |
| 抵押借款 | 192,000,000.00 | 2,000,000.00 |
| 保证借款 | 2,120,000,000.00 | 3,959,400,000.00 |
| 信用借款 | 738,000,000.00 | |
| 合计 | 4,696,230,887.17 | 4,347,000,000.00 |

(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 |
| 长安国际信托股份有限公司 | 2012 年 6 月 15 日 | 2014 年 6 月 15 日 | 人民币 | 11.55 | 1,500,000,000.00 | |
| 中国工商银行昆明关上支行 | 2012 年 6 月 27 日 | 2014 年 6 月 27 日 | 人民币 | 7.68 | 738,000,000.00 | |
| 中国东方资产管理股份有限公司 | 2012 年 11 月 21 日 | 2014 年 9 月 18 日 | 人民币 | 13.00 | 602,530,887.17 | |
| 中投保障房基金 | 2012 年 6 月 17 日 | 2014 年 6 月 17 日 | 人民币 | 12.00 | 460,700,000.00 | |
| 中国银行昆明盘龙支行 | 2011 年 1 月 20 日 | 2014 年 1 月 20 日 | 人民币 | 5.85 | 400,000,000.00 | |
| 中国信达资产管理股份有限公司云南省分公司 | 2012 年 3 月 16 日 | 2013 年 9 月 16 日 | 人民币 | 15.00 | | 800,000,000.00 |
| 中国银行昆明盘龙支行 | 2010 年 11 月 18 日 | 2013 年 11 月 18 日 | 人民币 | 5.60 | | 525,000,000.00 |
| 中国银行昆明盘龙支行 | 2010 年 4 月 9 日 | 2013 年 4 月 8 日 | 人民币 | 5.40 | | 508,000,000.00 |
| 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 | 9.80 | | 300,000,000.00 |
| 中信银行昆明北辰支行 | 2011 年 8 月 29 日 | 2013 年 12 月 24 日 | 人民币 | 9.975 | | 200,000,000.00 |
| 合计 | / | / | / | / | 3,701,230,887.17 | 2,333,000,000.00 |

1) 质押借款 164,623.09 万元, 其中:

29,000.00 万元为公司以环湖东路土地一级开发应收账款进行质押担保取得的借款;

24,300.00 万元为公司以持有的控股子公司股权及环湖东路土地一级开发应收账款进行质押担保取得的借款, 并由公司控股股东及公司控股子公司提供连带责任保证担保;

65,253.09 万元为公司以环湖东路土地一级开发应收账款进行质押担保取得的借款, 并由公司控股股东提供连带责任保证担保;

46,070.00 万元为公司参与中投.云城保障房建设基金集合资金信托计划, 该信托计划优先级份额为 4.607 亿元, 另外公司作为劣后委托人认缴 1.591 亿元。以公司所持子公司股权进行质押担保, 并由公司对信托收益

及本金的兑付提供连带责任保证担保。

2) 抵押借款 19,200.00 万元，其中：

15,000.00 万元为公司全资子公司以土地使用权进行抵押担保取得的借款，并由公司提供连带责任保证担保；

4,200.00 万元为公司的控股子公司以土地使用权进行抵押担保取得的借款。

3) 保证借款 212,000.00 万元为公司取得的借款，由公司控股股东提供连带责任保证担保。

(二十八) 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 | 1,908,000,000.00 | 756,000,000.00 |
| 抵押借款 | 272,400,000.00 | 998,700,000.00 |
| 保证借款 | 5,402,000,000.00 | 6,752,530,887.17 |
| 信用借款 | | 100,000,000.00 |
| 合计 | 7,582,400,000.00 | 8,607,230,887.17 |

1) 质押借款 190,800.00 万元，其中：

56,700.00 万元为公司以持有的控股子公司股权及环湖东路土地一级开发应收账款进行质押担保取得的借款，并由公司控股股东及公司控股子公司提供连带责任保证担保；

50,000.00 万元为公司以持有的控股子公司股权进行质押担保取得的借款，并由公司控股股东提供连带责任保证担保；

46,600.00 万元为公司以单位定期存单作质押担保取得的借款；

37,500.00 万元为公司以环湖东路土地一级开发应收账款进行质押担保取得借款，并由公司控股股东提供连带责任保证担保。

2) 抵押借款 27,240.00 万元，其中：

17,240.00 万元为公司的控股子公司以土地使用权及在建项目进行抵押担保取得的借款，并由公司控股股东提供连带责任保证担保；

10,000.00 万元为公司的全资子公司以土地使用权进行抵押担保取得的借款，并由公司提供连带责任保证担保。

3) 保证借款 540,200.00 万元，其中：

200,000.00 万元为公司参与中航信托.天启 330 号云南城投旅游产业投资集合资金信托计划，该信托计划优先级份额为 20 亿元，另外公司作为劣后委托人认缴 10 亿元，并由公司控股股东对信托收益及本金的兑付提供连带责任保证担保；

165,000.00 万元为公司与公司控股子公司作为共同债务人取得的借款，由公司控股股东提供连带责任保证担保；

175,200.00 万元为公司取得的借款，由公司控股股东提供连带责任保证担保。

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 |
| 中航信托股份有限公司 | 2012 年 12 月 12 日 | 2015 年 12 月 12 日 | 人民币 | 11.30 | 2,000,000,000.00 | 2,000,000,000.00 |
| 重庆国际信托有限公司 | 2012 年 11 月 12 日 | 2015 年 5 月 12 日 | 人民币 | 12.00 | 1,550,000,000.00 | 1,550,000,000.00 |
| 中国华融资产管理股份有限公司 | 2013 年 11 月 13 日 | 2015 年 11 月 13 日 | 人民币 | 11.00 | 567,000,000.00 | |
| 中融国际信托有限公司 | 2013 年 12 月 5 日 | 2015 年 12 月 5 日 | 人民币 | 11.00 | 500,000,000.00 | |
| 兴业银行昆明北京路支行 | 2012 年 11 月 2 日 | 2017 年 11 月 2 日 | 人民币 | 6.40 | 466,000,000.00 | |
| 长安国际信托股份有限公司 | 2012 年 6 月 15 日 | 2014 年 6 月 15 日 | 人民币 | 11.55 | | 1,500,000,000.00 |
| 中国东方资产公司云南经营部 | 2012 年 11 月 21 日 | 2014 年 11 月 21 日 | 人民币 | 13.00 | | 602,530,887.17 |
| 中国工商银行昆明关上支行 | 2012 年 6 月 27 日 | 2014 年 6 月 27 日 | 人民币 | | | 538,000,000.00 |
| 合计 | / | / | / | / | 5,083,000,000.00 | 6,190,530,887.17 |

公司年末无展期的长期借款。

(二十九) 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 |
|------------|-----|----------------------|------|----------------------|------|
| 基础设施配套建设费用 | | 37,541,207.00 | | 37,541,207.00 | |
| 合计 | | 37,541,207.00 | | 37,541,207.00 | / |

(1) 公司的控股子公司安宁温泉山谷旅游开发有限公司本期收到安宁市温泉镇基础设施建设指挥部补助款 2,478.12 万元, 用于温泉国际会议中心项目红线内基础设施建设。

(2) 本公司的控股子公司云南城投海东投资开发有限公司本期根据海开复[2013]72 号及海开复[2013]101 号文件, 收到大理海东开发委员会财政局补助资金 1,276.00 万元, 用于大理海东悦榕酒店项目基础设施配套建设。

(三十) 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 | 823,429,184.00 | | | | | | 823,429,184.00 |

本公司的控股股东云南省城市建设投资集团有限公司本年度通过上海证券交易所交易系统增持本公司股份 16,468,583 股, 截至 2013 年 12 月 31 日, 云南省城市建设投资集团有限公司共持有本公司股份 270,594,964 股, 占公司总股本的 32.86%。

云南省城市建设投资集团有限公司于 2014 年 1 月 21 日将其持有的本公司股份 20,534,000 股(占公司总股本的 2.49%) 质押给太平洋证券股份有限公司进行融资, 并向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续, 本次股票质押式回购交易期限一年。

(三十一) 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) | 1,999,915,181.13 | | 24,535,009.00 | 1,975,380,172.13 |
| 其他资本公积 | 7,307,775.48 | | 5,995,713.40 | 1,312,062.08 |
| 合计 | 2,007,222,956.61 | | 30,530,722.40 | 1,976,692,234.21 |

本期资本公积-股本溢价的减少的主要原因:(1) 是本公司收购云南鼎云投资集团有限公司持有的成都鼎云房地产开发有限公司 49% 的股权, 收购价款与少数股东权益差额减少资本公积 1,524.37 万元;(2) 同一控制下合并云南城投海东投资开发有限公司, 支付的对价与合并日被合并方账面净资产差额减少资本公积 1,485.69 万元;(3) 云南城投海东投资开发有限公司本期期初至合并日归属于上市公司股东的净损益增加资本公积 565.55 万元。

本期资本公积-其他资本公积的减少主要是本年处置云南天祐房地产有限公司股权, 转出以前年度未按比例分配计入的资本公积 536.36 万元, 以及本期处置昆明置地有限公司剩余 25% 的股权, 减少相应的原计入的资本公积 60.21 万元。

(三十二) 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 | 108,024,353.66 | 21,358,068.50 | | 129,382,422.16 |
| 任意盈余公积 | 17,389,749.68 | | | 17,389,749.68 |
| 合计 | 125,414,103.34 | 21,358,068.50 | | 146,772,171.84 |

(三十三) 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 | 619,466,331.02 | / |
| 调整后年初未分配利润 | 619,466,331.02 | / |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润 | 319,860,656.11 | / |
| 减: 提取法定盈余公积 | 21,358,068.50 | 10.00 |
| 应付普通股股利 | 65,874,334.72 | 8.00 |
| 期末未分配利润 | 852,094,583.91 | / |

(三十四) 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 | 2,837,939,426.17 | 352,039,927.95 |
| 其他业务收入 | 123,696,819.14 | 2,411,195.00 |
| 营业成本 | 1,989,981,926.70 | 261,252,536.02 |

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 |
| 房地产收入 | 2,837,939,426.17 | 1,897,088,626.54 | 352,039,927.95 | 260,592,536.02 |
| 合计 | 2,837,939,426.17 | 1,897,088,626.54 | 352,039,927.95 | 260,592,536.02 |

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 |
| 住宅销售 | 1,830,353,716.75 | 1,262,555,116.29 | 336,586,019.00 | 251,040,919.80 |
| 办公楼销售 | 692,189,779.31 | 469,860,727.59 | | |
| 商铺销售 | 153,375,515.16 | 78,465,293.14 | 9,288,245.00 | 4,710,739.70 |
| 车位销售 | 103,783,891.00 | 75,987,403.94 | | |
| 一级开发收入 | 49,920,279.86 | | | |
| 物业服务 | 8,316,244.09 | 10,220,085.58 | 6,165,663.95 | 4,840,876.52 |
| 合计 | 2,837,939,426.17 | 1,897,088,626.54 | 352,039,927.95 | 260,592,536.02 |

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 | 2,300,584,142.77 | 1,494,614,942.12 | 89,301,195.07 | 54,948,541.55 |
| 大理地区 | 414,758,040.40 | 313,206,439.89 | 92,871,850.88 | 62,401,629.47 |
| 东川地区 | 25,729,898.00 | 18,199,023.15 | 169,866,882.00 | 143,242,365.00 |
| 成都地区 | 96,867,345.00 | 71,068,221.38 | | |
| 合计 | 2,837,939,426.17 | 1,897,088,626.54 | 352,039,927.95 | 260,592,536.02 |

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（%） |
|-----------|-----------------------|-----------------|
| 客户 1 | 115,000,000.00 | 3.96 |
| 客户 2 | 81,453,888.89 | 2.81 |
| 客户 3 | 38,260,368.23 | 1.32 |
| 客户 4 | 33,018,786.52 | 1.14 |
| 客户 5 | 29,526,513.10 | 1.02 |
| 合计 | 297,259,556.74 | 10.25 |

(三十五) 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 | 163,189,645.48 | 18,116,160.72 | 按税法规定 |
| 城市维护建设税 | 11,283,555.98 | 1,268,131.24 | 按税法规定 |
| 教育费附加 | 4,957,331.04 | 896,303.46 | 按税法规定 |
| 土地增值税 | 52,276,956.23 | 6,680,697.35 | 按税法规定 |
| 合计 | 231,707,488.73 | 26,961,292.77 | / |

(三十六) 销售费用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 广告宣传费 | 51,970,050.04 | 29,565,984.93 |
| 代理费及佣金 | 16,806,354.78 | 9,569,981.32 |
| 职工薪酬 | 6,445,676.28 | 3,122,234.99 |
| 租赁费 | 2,931,995.57 | 3,046,259.66 |
| 办公费 | 2,209,649.19 | 1,047,237.27 |
| 中介费 | 381,144.00 | 585,729.00 |
| 差旅费 | 984,280.84 | 532,343.79 |
| 长期待摊费用摊销 | 798,165.95 | 396,190.08 |
| 折旧费 | 420,794.42 | 225,395.80 |
| 销售策划费 | 1,702,674.00 | |
| 其他 | 8,775,023.92 | 3,494,225.10 |
| 合计 | 93,425,808.99 | 51,585,581.94 |

(三十七) 管理费用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 职工薪酬 | 92,782,760.98 | 56,369,542.49 |
| 税金 | 11,549,957.04 | 3,099,038.08 |
| 业务招待费 | 11,253,669.41 | 8,048,791.13 |
| 办公费 | 8,954,990.55 | 4,517,169.75 |
| 中介机构服务费 | 8,841,693.30 | 6,184,920.00 |
| 租赁及物业管理费 | 6,810,506.35 | 5,493,007.82 |
| 摊销费 | 6,249,900.67 | 5,454,145.45 |
| 折旧 | 6,040,322.73 | 3,479,515.96 |
| 交通费 | 4,175,727.12 | 3,450,061.34 |
| 车辆费用 | 4,038,236.73 | 2,084,628.11 |
| 差旅费 | 3,225,897.14 | 1,182,179.94 |
| 会议费 | 1,643,828.15 | 2,029,309.62 |
| 董事会费 | 1,181,655.97 | 732,128.19 |
| 其他 | 3,456,767.60 | 5,411,117.94 |
| 合计 | 170,205,913.74 | 107,535,555.82 |

(三十八) 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 | 189,815,309.65 | 17,689,445.37 |
| 利息收入 | -24,722,624.82 | -3,030,408.38 |
| 汇兑损失 | | |
| 其他支出 | 583,798.02 | 316,360.00 |
| 合计 | 165,676,482.85 | 14,975,396.99 |

(三十九) 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 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 17,000.00 | |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -12,879,352.60 | 6,545,126.74 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 339,509,768.78 | 102,095,624.79 |
| 合计 | 326,647,416.18 | 108,640,751.53 |

2、按成本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 |
|-------------|------------------|-------|--|
| 安宁市农村信用合作联社 | 17,000.00 | | 成本法核算的长期股权投资收益是本期新增的控股子公司云南温泉山谷房地产（集团）有限公司持有的安宁市农村信用合作联社股权本期现金分红的金额。 |
| 合计 | 17,000.00 | | / |

3、按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位 | 本期发生额 | 上期发生额 | 本期比上期增减变动的原因 |
|------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 云南城投华商之家投资有限公司 | -8,237,517.60 | -146,111.00 | 本期处于项目开发前期，费用增加所致 |
| 云南万科城投房地产有限公司 | 189,052.73 | 52,873.64 | |
| 云南招商城投房地产有限公司 | -10,566,326.57 | | 本期处于项目开发前期，费用增加所致 |
| 云南华侨城实业有限公司 | 8,538,638.56 | 6,927,289.98 | |
| 云南中海城投房地产开发有限公司 | -1,665,768.01 | | 本期处于项目开发前期，费用增加所致 |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司 | 23,176.16 | | 本期新增投资 |
| 成都民生喜神投资有限公司 | -278,564.52 | | 本期新增投资 |
| 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | -712,935.39 | | 本期新增投资 |
| 安宁市润泉供水有限公司 | -169,107.96 | | 本期新增投资 |
| 云南城投昆明置地有限公司 | | -288,925.85 | 本期项目已转让 |
| 合计 | -12,879,352.60 | 6,545,126.77 | / |

4、处置长期股权投资产生的投资收益

| 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 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| 云南天祐房地产有限公司 | 24,472,104.73 | | |
| 云南鑫城佳置业有限公司 | 98,798,287.55 | | |
| 云南城投昆明置地有限公司 | 116,239,376.50 | 102,044,698.70 | |
| 昆明市西苑房地产开发经营有限公司 | 100,000,000.00 | | |
| 中海城投房地产有限公司 | | 50,926.09 | |
| 合计 | 339,509,768.78 | 102,095,624.79 | / |

(四十) 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 | -3,851,609.93 | 2,329,469.60 |
| 二、存货跌价损失 | 7,769,351.71 | -701,282.04 |
| 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 | 3,917,741.78 | 1,628,187.56 |

(四十一) 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 |
|-------------|------------|-----------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 419,082.86 | 19,811.93 | 419,082.86 |
| 其中：固定资产处置利得 | 419,082.86 | | 419,082.86 |

| | | | |
|------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| 政府补助 | | 300,000,000.00 | |
| 其他收入 | 2,894,305.61 | 1,173,984.99 | 2,894,305.61 |
| 合计 | 3,313,388.47 | 301,193,796.92 | 3,313,388.47 |

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 |
|----------------|-------|-----------------------|---|
| 环湖东路土地一级开发财政补贴 | | 300,000,000.00 | 昆明市财政局文件昆财建[2012]310 号昆明市财政局关于安排云南城投置业股份有限公司财政补贴的通知 |
| 合计 | | 300,000,000.00 | / |

(四十二) 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 |
|-------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 43,607.51 | 7,993.26 | 43,607.51 |
| 其中：固定资产处置损失 | 43,607.51 | | 43,607.51 |
| 对外捐赠 | 425,000.00 | 147,000.00 | 425,000.00 |
| 罚款及滞纳金 | 471,704.19 | | 471,704.19 |
| 违约金支出 | 9,268,479.40 | 8,051,172.42 | 9,268,479.40 |
| 其他 | 398,758.82 | 1,333,210.83 | 398,758.82 |
| 合计 | 10,607,549.92 | 9,539,376.51 | 10,607,549.92 |

本年违约金支出为成都鼎云房地产开发有限公司和云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司延期交房违约金。

(四十三) 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 | 138,709,557.14 | 154,623,424.42 |
| 递延所得税调整 | 28,480,539.92 | -72,588,455.22 |
| 合计 | 167,190,097.06 | 82,034,969.20 |

(四十四) 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 | 319,860,656.11 | 218,246,749.63 |
| 归属于母公司的非经常性损益 | 2 | 248,218,660.40 | 299,137,248.20 |
| 归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润 | 3=1-2 | 71,641,995.71 | -80,890,498.57 |
| 年初股份总数 | 4 | 823,429,184.00 | 823,429,184.00 |
| 公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（I） | 5 | | |
| 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 | 12.00 | 12.00 |
| 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） | $13=1 \div 12$ | 0.39 | 0.27 |
| 基本每股收益（II） | $14=3 \div 12$ | 0.09 | -0.10 |
| 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) | $19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$ | 0.39 | 0.27 |
| 稀释每股收益 (II) | $19=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$ | 0.09 | -0.10 |

(四十五) 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 |
|----------------|-------------------------|
| 往来款 | 1,856,714,454.72 |
| 收投标及履约保证金 | 143,556,619.52 |
| 基础设施建设资金 | 56,743,000.00 |
| 暂收款及诚意金 | 54,950,000.00 |
| 契税、维修基金等购房代收款项 | 35,037,950.19 |
| 存款利息 | 26,528,786.41 |
| 其他 | 23,614,842.94 |
| 合计 | 2,197,145,653.78 |

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 |
|-----------|-----------------------|
| 往来单位款项 | 301,372,964.29 |
| 支付及退还保证金 | 271,848,633.86 |
| 代垫代付款项 | 68,271,737.33 |
| 广告宣传费 | 54,016,357.76 |
| 退意向金 | 38,099,288.00 |
| 销售佣金 | 19,577,885.82 |
| 业务招待费 | 11,253,669.41 |
| 中介机构服务费 | 9,822,642.30 |
| 租赁费 | 8,027,989.09 |
| 差旅费 | 8,274,719.03 |
| 办公费 | 7,123,035.71 |
| 其他 | 31,483,995.24 |
| 合计 | 829,172,917.84 |

3、收到的其他与投资活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

| 项目 | 金额 |
|-------------------------------|-----------------------|
| 收回其他单位暂借款 | 344,798,641.62 |
| 兰州云城小天鹅房地产开发有限公司合并日现金及现金等价物余额 | 558,980,907.84 |
| 云南城投海东投资开发有限公司合并日现金及现金等价物余额 | 49,963,149.42 |
| 合计 | 953,742,698.88 |

4、支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 金额 |
|-----------------------------|-------------------------|
| 云南招商城投房地产有限公司股东按股比提供债权投资 | 671,236,760.00 |
| 云南中海城投房地产开发有限公司股东按股比提供债权投资 | 349,346,873.75 |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司股东按股比提供债权投资 | 200,000,000.00 |
| 合计 | 1,220,583,633.75 |

5、收到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 |
|-----------------------------|-------------------------|
| 收到云南省城市建设投资集团有限公司借款 | 1,905,400,000.00 |
| 收重庆城海实业发展有限公司收到其他股东借款 | 65,500,000.00 |
| 云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司收到其他股东借款 | 20,000,000.00 |
| 质押存单到期 | 100,000,000.00 |
| 合计 | 2,090,900,000.00 |

6、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 |
|---------------------|----------------------|
| 集团内上期贴现，本年到期的银行承兑汇票 | 30,000,000.00 |
| 合计 | 30,000,000.00 |

(四十六) 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 | 458,884,040.19 | 208,772,774.59 |
| 加：资产减值准备 | 3,917,741.78 | 1,628,187.56 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 14,911,902.84 | 4,527,957.12 |
| 无形资产摊销 | 864,557.52 | 577,640.93 |
| 长期待摊费用摊销 | 8,067,775.89 | 5,460,125.78 |
| 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） | -375,475.35 | 7,993.26 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | 0.00 | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | 0.00 | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 189,815,309.65 | 17,689,244.87 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -326,647,416.18 | -108,640,751.53 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -21,891,145.59 | -12,167,656.54 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | 65,828,429.91 | -60,010,173.05 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -4,340,351,638.80 | -1,287,204,504.74 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -1,182,784,701.51 | -982,098,855.06 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 3,399,286,053.44 | 406,841,747.61 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,730,474,566.21 | -1,804,616,269.20 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |

| | | |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| 3. 现金及现金等价物净变动情况: | | |
| 现金的期末余额 | 1,179,300,888.88 | 3,977,459,129.90 |
| 减: 现金的期初余额 | 3,977,459,129.90 | 809,346,338.41 |
| 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 | -2,798,158,241.02 | 3,168,112,791.49 |

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 | 659,450,000.00 | |
| 减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | 806,266,515.11 | |
| 3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | -146,816,515.11 | |
| 4. 取得子公司的净资产 | 1,583,222,616.16 | |
| 流动资产 | 4,344,729,219.14 | |
| 非流动资产 | 419,770,483.01 | |
| 流动负债 | 3,158,932,975.25 | |
| 非流动负债 | 22,344,110.74 | |
| 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 | 598,905,360.00 | 138,681,400.00 |
| 减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | 19,478,867.00 | 582,722.08 |
| 3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 579,426,493.00 | 138,098,677.92 |
| 4. 处置子公司的净资产 | 796,054,697.36 | 143,305,639.54 |
| 流动资产 | 2,339,076,518.47 | 328,646,907.29 |
| 非流动资产 | 10,340,472.22 | 2,636,866.07 |
| 流动负债 | 1,553,362,293.33 | 187,978,133.82 |
| 非流动负债 | | |

3、现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 一、现金 | 1,179,300,888.88 | 3,977,459,129.90 |
| 其中: 库存现金 | 2,123,884.96 | 567,066.38 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 1,177,177,003.92 | 3,976,892,063.52 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 1,177,177,003.92 | 3,976,892,063.52 |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |
| 存放同业款项 | | |
| 拆放同业款项 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中: 三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 1,179,300,888.88 | 3,977,459,129.90 |

4、现金流量表补充资料的说明

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为负数主要是本期将兰州云城小天鹅房地产开发有限公司、云南城投海东投资开发有限公司纳入合并范围, 其投资款已于上年度支付。

八、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:元 币种:人民币

| 母公司名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) | 本企业最终控制方 | 组织机构代码 |
|-----------------|---------------|------|------|------|------------------|-----------------|------------------|----------|-----------|
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 国有企业(全民所有制企业) | 云南昆明 | 许雷 | 投资 | 4,142,214,400.00 | 32.86 | 32.86 | | 772697063 |

本公司的控股股东云南省城市建设投资集团有限公司本年度通过上海证券交易所交易系统增持本公司股份 16,468,583 股,截至 2013 年 12 月 31 日,云南省城市建设投资集团有限公司共持有本公司股份 270,594,964 股,占公司总股本的 32.86%。

(二) 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 | 杨天元 | 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 | 余劲民 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 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 |
| 云南城投园林园艺有限公司 | 有限责任公司 | 云南石林 | 张向军 | 园林园艺 | 30,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 59200376-5 |

| | | | | | | | | |
|------------------------|--------|------|-----|-------|----------------|--------|--------|------------|
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 张荔 | 房地产开发 | 50,000,000.00 | 70.00 | 70.00 | 59932994-4 |
| 云南安盛创享投资管理有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 刘猛 | 投资 | 20,000,000.00 | 60.00 | 60.00 | 05699858-6 |
| 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙） | 其他 | 云南昆明 | 余劲民 | 投资管理 | | | | 59712089-9 |
| 兰州云城小天鹅房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 甘肃兰州 | 余劲民 | 房地产开发 | 100,000,000.00 | 60.00 | 60.00 | 56640405-5 |
| 兰州长光小天鹅实业有限公司 | 有限责任公司 | 甘肃兰州 | 何永智 | 服务 | 20,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 57164921-7 |
| 云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 | 有限责任公司 | 昆明安宁 | 曾立品 | 房地产开发 | 160,000,000.00 | 60.00 | 60.00 | 67361541-3 |
| 昆明翠谷温泉户外运动有限公司 | 有限责任公司 | 昆明安宁 | 曾立品 | 体育休闲 | 1,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 69089675-5 |
| 云南温泉山谷物业管理有限公司 | 有限责任公司 | 昆明安宁 | 曾立品 | 物业服务 | 2,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 55512120-1 |
| 安宁温泉山谷旅游开发有限公司 | 有限责任公司 | 昆明安宁 | 曾立品 | 旅投开发 | 3,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 56882332-5 |
| 安宁温泉山谷商贸有限公司 | 有限责任公司 | 昆明安宁 | 曾立品 | 贸易 | 12,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 56882329-6 |
| 昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司 | 有限责任公司 | 昆明安宁 | 曾立品 | 酒店管理 | 32,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 57725598-0 |
| 西安云城置业有限公司 | 有限责任公司 | 陕西西安 | 董晓菽 | 房地产开发 | 83,122,400.00 | 51.00 | 51.00 | 67863109-2 |
| 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 | 投资 | 20,000,000.00 | 60.00 | 60.00 | 58736441-9 |
| 云南融城投资合伙企业（有限合伙） | 其他 | 云南昆明 | 刘猛 | 投资管理 | | | | 59712089-9 |
| 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 | 100,000,000.00 | 55.11 | 55.11 | 66550161-9 |
| 重庆城海实业发展有限公司 | 有限责任公司 | 重庆 | 刘猛 | 房地产开发 | 200,000,000.00 | 59.00 | 59.00 | 59921341-5 |
| 重庆城之海物业管理有限公司 | 有限责任公司 | 重庆 | 张雪琴 | 物业服务 | 500,000.00 | 100.00 | 100.00 | 79988990-3 |
| 云南金航线商业管理有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 文刚建 | 商贸 | 1,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 78460417-8 |
| 中建穗丰置业有限公司 | 有限责任公司 | 云南大理 | 余劲民 | 房地产开发 | 50,000,000.00 | 70.00 | 70.00 | 76040637-X |
| 大理洱海天域物业管理有限公司 | 有限责任公司 | 云南大理 | 林松荣 | 物业服务 | 1,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 79518409-2 |
| 西安东智房地产有限公司 | 有限责任公司 | 陕西西安 | 陈世文 | 房地产开发 | 102,050,000.00 | 51.00 | 51.00 | 57509246-0 |
| 云南城投龙江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 | 200,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 08325635-0 |
| 云南城投晟发房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 董晓菽 | 房地产开发 | 50,000,000.00 | 60.00 | 60.00 | 08042526-X |
| 云南城投海东投资开发有限公司 | 有限责任公司 | 云南大理 | 谭寿生 | 房地产 | 250,000,000.00 | 45.00 | 65.00 | 55273663-0 |

| | | | | | | | | |
|---------------------|--------|------|-----|---------------|---------------|--------|--------|------------|
| | | | | 发 | | | | |
| 云南城投洱海置业有限公司 | 有限责任公司 | 云南大理 | 谭寿生 | 房地 产开 发 | 20,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 55512120-1 |
| 云南城投海东园林绿化有限公司 | 有限责任公司 | 云南大理 | 王曙光 | 园 林 绿 化 | 2,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 57725598-0 |
| 云南城投海东方物业服务有限公 司 | 有限责任公司 | 云南大理 | 谭寿生 | 物 业 管 理 | 1,000,000.00 | 100.00 | 100.00 | 07763353-5 |

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

| 被投资单位名称 | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 | 注册资本 | 本企业持股比例(%) | 本企业在被投资单位表决权比例(%) | 组织机构代码 |
|------------------|--------|-------|------|-------|------------------|------------|-------------------|------------|
| 一、合营企业 | | | | | | | | |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 许雷 | 房地产开发 | 200,000,000.00 | 40 | 40 | 66827938-X |
| 二、联营企业 | | | | | | | | |
| 云南中海城投房地产开发有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 郝建民 | 房地产开发 | 10,000,000.00 | 35 | 35 | 05697683-8 |
| 云南万科城投房地产有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 莫军 | 房地产开发 | 10,000,000.00 | 49 | 49 | 69798807-0 |
| 云南招商城投房地产有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 彭良万 | 房地产开发 | 10,000,000.00 | 40 | 40 | 55273228-5 |
| 云南华侨城实业有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 吴斯远 | 房地产开发 | 1,000,000,000.00 | 30 | 30 | 66829287-5 |
| 安宁市润泉供水有限公司 | 有限责任公司 | 云南昆明 | 王洪良 | 工程施工 | 10,000,000.00 | 49 | 49 | 68858531-7 |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司 | 有限责任公司 | 辽宁海城市 | 卞大军 | 房地产开发 | 50,000,000.00 | 20 | 20 | 06407895-8 |
| 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | 有限责任公司 | 重庆 | 戴宏亮 | 房地产开发 | 80,000,000.00 | 34 | 34 | 06051171-8 |
| 成都民生喜神投资有限公司 | 有限责任公司 | 四川成都 | 杨斌 | 投资 | 10,000,000.00 | 20 | 20 | 55108055-3 |

(四) 本企业的其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司关系 | 组织机构代码 |
|-----------------------|-------------|------------|
| 云南省水务产业投资有限公司 | 母公司的全资子公司 | 68619593-X |
| 北京云南大厦酒店有限公司 | 母公司的全资子公司 | 66372706-7 |
| 景洪城投物业管理有限公司 | 母公司的全资子公司 | 67088983-0 |
| 景洪市城市投资开发有限公司 | 母公司的控股子公司 | 66264988-8 |
| 昆明市第一人民医院 | 母公司的控股子公司 | 43136149-X |
| 昆明未来城开发有限公司 | 母公司的控股子公司 | 79517269-X |
| 昆明一建建设集团有限公司 | 母公司的控股子公司 | 21657787-X |
| 云南城际物流有限公司 | 母公司的控股子公司 | 56317426-6 |
| 云南城投版纳投资开发有限公司 | 母公司的全资子公司 | 66264097-1 |
| 云南城投教育投资管理有限公司 | 母公司的全资子公司 | 55011373-9 |
| 云南城投项目管理有限公司 | 母公司的全资子公司 | 66264758-3 |
| 云南海埂酒店管理有限公司 | 母公司的全资子公司 | 06159623-1 |
| 云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司 | 母公司的控股子公司 | 05468474-3 |
| 云南循环经济投资有限公司 | 母公司的控股子公司 | 56005216-7 |
| 大理水务产业投资有限公司 | 母公司的控股子公司 | 21867181-9 |
| 云南城投碧水源水务科技有限责任公司 | 母公司的控股子公司 | 55012080-8 |

| | | |
|----------------|-----------|------------|
| 云南民族文化旅游产业有限公司 | 母公司的控股子公司 | 05698027-1 |
|----------------|-----------|------------|

(五) 关联交易情况

1、采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|-------------------|----------|---------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | 金额 | 占同类交易金额的比例 (%) | 金额 | 占同类交易金额的比例 (%) |
| 北京云南大厦酒店有限公司 | 接受酒店服务 | 参照市场价格 | 497,057.00 | 11.75 | 221,307.50 | 12.91 |
| 云南海埂酒店管理有限公司 | 接受酒店服务 | 参照市场价格 | 444,528.47 | 10.51 | | |
| 云南城投版纳投资开发有限公司 | 接受酒店服务 | 参照市场价格 | 330,768.12 | 7.82 | | |
| 云南城际物流有限公司 | 接受采购服务 | 参照市场价格 | 292,492.23 | 0.01 | 38,000,000.00 | 2.13 |
| 景洪城投物业管理有限公司 | 接受物业服务 | 参照市场价格 | 1,555,347.12 | 16.8 | 410,667.46 | 9.66 |
| 云南城投碧水源水务科技有限责任公司 | 接受工程施工服务 | 参照市场价格 | 1,309,853.15 | 0.04 | | |
| 大理水务产业投资有限公司 | 接受工程施工服务 | 参照市场价格 | 2,950,499.12 | 0.09 | | |
| 景洪市城市投资开发有限公司 | 接受劳务 | 参照市场价格 | 176,400.00 | 0.01 | | |
| 昆明市第一人民医院 | 接受医疗服务 | 参照市场价格 | 61,400.00 | 100.00 | | |
| 昆明一建建设集团有限公司 | 接受工程劳务 | 参照市场价格 | 1,251,627,936.33 | 39.97 | 284,847,339.44 | 15.96 |

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集团有限公司 | 提供物业服务 | 参照市场价格 | 534,763.43 | 6.43 | 545,579.45 | 8.85 |
| 云南城际物流有限公司 | 销售写字楼 | 参照市场价格 | 13,955,710.69 | 0.49 | | |
| 云南民族文化旅游产业有限公司 | 销售写字楼 | 参照市场价格 | 26,998,644.60 | 0.95 | | |
| 云南城投项目管理有限公司 | 提供物业服务 | 参照市场价格 | 65,371.32 | 0.79 | 62,123.27 | 1.01 |
| 云南城投教育投资管理有限公司 | 提供物业服务 | 参照市场价格 | 64,064.36 | 0.77 | 90,537.73 | 1.47 |
| 云南省水务产业投资有限公司 | 提供物业服务 | 参照市场价格 | 26,160.00 | 0.32 | 27,150.56 | 0.44 |
| 云南循环经济投资有限公司 | 提供物业服务 | 参照市场价格 | 21,600.00 | 0.26 | 965.1 | 0.02 |
| 昆明未来城开发有限公司 | 提供物业服务 | 参照市场价格 | | | 43,392.86 | 0.65 |
| 云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司 | 提供物业服务 | 参照市场价格 | 35,522.13 | 0.43 | | |

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 |
|----------------|--------------|--------|-----------|-------------|--------------|
| 云南城投教育投资管理有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 房屋 | 2013年1月1日 | 2013年12月31日 | 2,950,000.00 |
| 景洪城投物业管理有限公司 | 西双版纳云城置业有限公司 | 广告位 | 2013年1月1日 | 2013年12月31日 | 96,000.00 |

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集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 42,500.00 | 2009年6月25日~2015年6月25日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 40,000.00 | 2011年1月20日~2014年1月20日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 7,000.00 | 2012年4月24日~2014年4月24日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 15,000.00 | 2012年4月27日~2014年4月27日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 155,000.00 | 2012年11月12日~2015年5月12日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 60,253.09 | 2012年11月21日~2014年11月21日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 150,000.00 | 2012年6月15日~2014年6月15日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 200,000.00 | 2012年12月12日~2015年12月12日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 20,200.00 | 2013年9月9日~2015年9月9日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 30,000.00 | 2013年10月23日~2015年10月28日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 38,000.00 | 2013年12月9日~2015年12月9日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 5,000.00 | 2013年12月9日~2015年12月9日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 92,000.00 | 2013年12月24日~2015年12月24日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 81,000.00 | 2013年11月13日~2015年11月13日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 50,000.00 | 2013年12月5日~2015年12月5日 | 否 |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 17,240.00 | 2013年11月28日~2015年12月13日 | 否 |
| 云南城投置业股份有限公司 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 100,000.00 | 2013年4月19日~2015年4月19日 | 否 |
| 云南城投置业股份有限公司 | 云南华侨城实业有限公司 | 13,500.00 | 2013年6月26日~2019年6月26日 | 否 |
| 云南城投置业股份有限公司 | 云南华侨城实业有限公司 | 10,290.00 | 2013年10月17日~2015年10月17日 | 否 |
| 合计 | | 1,126,983.09 | | |

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集团有限公司 | 1,905,400,000.00 | 2013 年 3 月 27 日 | 2013 年 12 月 31 日 | 公司的控股股东云南省城市建设投资集团有限公司为本公司提供资金 1,905,400,000.00 元。 |
| 拆出 | | | | |
| 昆明未来城开发有限公司 | 2,475,925.23 | 2013 年 1 月 1 日 | 2013 年 6 月 30 日 | 受同一控股股东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，本年期初应付代垫费用余额为 2,475,925.23 元，本期公司已全额归还。 |
| 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 200,000,000.00 | 2013 年 2 月 4 日 | 2015 年 2 月 4 日 | 公司本期为合营企业云南城投华商之家投资开发有限公司按照股比提供债权投资 200,000,000.00 元。 |
| 云南招商城投房地产有限公司 | 490,910,760.00 | 2012 年 12 月 26 日 | 2015 年 12 月 25 日 | 公司本期为联营企业云南招商城投房地产有限公司按照股比提供债权投资 490,910,760.00 元。 |
| 云南中海城投房地产开发有限公司 | 370,822,873.75 | 2013 年 1 月 1 日 | 2013 年 12 月 31 日 | 本期公司为联营企业云南中海城投房地产开发有限公司按持股比例提供债权投资 370,822,873.75 元。 |
| 成都民生喜神投资有限公司 | 84,000,000.00 | 2013 年 5 月 6 日 | 2014 年 6 月 30 日 | 公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）向其联营企业成都民生喜神投资有限公司进行债权投资 84,000,000.00 元，利率 15%。 |
| 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | 600,000,000.00 | 2013 年 1 月 6 日 | 2015 年 7 月 6 日 | 公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）向其联营企业重庆天安云城两山投资开发有限公司提供滚动债权投资，期末余额 600,000,000.00 元，利率 18%。 |

5、其他关联交易

本公司收购控股股东云南省城市建设投资集团有限公司持有的云南城投海东投资开发有限公司 45% 的股权及全部债权，并对云南城投海东投资开发有限公司所运营的项目进行后续投资；交易价格 11,250.00 万元，以云南省城市建设投资集团有限公司持有该项投资的账面价值定价。截止 2013 年 10 月已完成相关股权过户手续。

(六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末 | | 期初 | |
|-------|------------------|----------------|--------------|----------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 云南城投昆明置地有限公司 | | | 80,192,731.13 | |
| 长期应收款 | 云南中海城投房地产开发有限公司 | 370,822,873.75 | | 21,476,000.00 | |
| 长期应收款 | 云南招商城投房地产有限公司 | 490,910,760.00 | 6,579,163.06 | | |
| 长期应收款 | 云南城投华商之家投资开发有限公司 | 182,002,666.44 | | | |
| 其他应收款 | 云南华侨城实业有限公司 | | | 29,633.94 | |
| 预付账款 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | | | 100,000,000.00 | |

| | | | | |
|-------|------------------|----------------|--|--|
| 应收利息 | 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | 4,800,000.00 | | |
| 应收利息 | 成都民生喜神投资有限公司 | 8,365,000.00 | | |
| 长期应收款 | 重庆天安云城两山投资开发有限公司 | 600,000,000.00 | | |
| 长期应收款 | 成都民生喜神投资有限公司 | 84,000,000.00 | | |

上市公司应付关联方款项：

单位:元 币种:人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|------------------|------------------|----------------|
| 应付账款 | 昆明一建建设集团有限公司 | 582,937,388.25 | 39,314,911.20 |
| 其他应付款 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 2,253,375,152.78 | 2,130,343.33 |
| 其他应付款 | 云南城投华商之家投资开发有限公司 | | 17,997,333.56 |
| 其他应付款 | 昆明未来城开发有限公司 | | 2,475,925.23 |
| 其他应付款 | 云南招商城投房地产有限公司 | | 180,326,000.00 |
| 预收账款 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 173,316.10 | 129,843.17 |
| 预收账款 | 云南城投教育投资管理有限公司 | 22,012.76 | 25,391.17 |
| 预收账款 | 云南城投项目管理有限公司 | 33,257.11 | 33,643.92 |

九、股份支付：

无

十、或有事项：
(一) 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. 本公司及本公司的控股子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 2013 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 465,701,097.99 元。

(二) 其他或有负债及其财务影响：

(1) 本年新纳入合并的控股子公司中建穗丰置业有限公司对“洱海天域”项目进行整改，截止 2013 年 12 月 31 日，预计整改支出 1,230.00 万元，已作为预计负债列报。

(2) 本年新纳入合并的控股子公司云南温泉山谷房地产(集团)有限公司预计延期交房赔偿金 150.28 万元，已作为预计负债列报；

(3) 除存在上述或有事项外，截至 2013 年 12 月 31 日，本公司无其他重大或有事项。

十一、承诺事项：
(一) 重大承诺事项

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司无重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项:

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

单位: 元 币种: 人民币

| | |
|-----------|---------------|
| 拟分配的利润或股利 | 98,811,502.08 |
|-----------|---------------|

(二) 其他资产负债表日后事项说明

1. 非调整事项

(1) 资产负债表日后大额筹资

1) 本公司的控股股东云南省城市建设投资集团有限公司(下称"省城投集团")拟与建信资本管理有限责任公司(下称"建信资本公司")、中岳华泰投资管理(北京)有限公司(下称"中岳华泰公司")、重庆两江新区彩云之南投资有限公司(下称"彩云之南公司")共同投资设立彩云之南城镇化发展基金合伙企业(有限合伙)(以工商机关核准的名称为准),对公司下属公司云南城投龙江房地产开发有限公司(下称"龙江公司")、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司(下称"龙瑞公司")、昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司(下称"盘龙城改公司")及关坡二期项目以股权加债权的形式进行投资,投资金额为 60 亿元。

在投资的 60 亿元中,向龙江公司提供资金约 15 亿元,用于"融城昆明湖"项目建设;向龙瑞公司提供资金约 15 亿元,用于中坝土地综合整治整治项目建设;向盘龙城改公司提供资金约 10 亿元,用于上坝土地综合整治整治项目建设;向关坡二期项目提供资金 20 亿元。

公司本次融资成本不超过 10.50%/年;投资到期时,由龙江公司、龙瑞公司、盘龙城改公司及关坡二期项目后续拟设立的新项目公司(上述四家公司以下合称"各项目公司")回购彩云之南城镇化发展基金合伙企业(有限合伙)持有的各项目公司股权,各项目公司作相应减资,回购价格为原股权投资金额。

此项交易尚须获得股东大会的批准。

2) 2014 年 3 月,本公司取得 3 年期人民币借款 15 亿元,年利率为 10.2%,由本公司的控股股东云南省城市建设投资集团有限公司提供连带责任保证担保;公司全资子公司西双版纳云城置业有限公司提供连带责任担保;公司以持有的西双版纳云城置业有限公司 100%的股权进行质押;

2014 年 4 月,本公司取得 3 年期人民币借款 4 亿元,合同约定年利率为 10%,由公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司提供连带责任保证担保。

(2) 资产负债表日后发生企业合并或处置子公司

1) 本公司拟以人民币 21,412.00 万元收购陕西普润达投资发展有限公司 100%股权,以人民币 1,000.00 万元收购榆林四达建筑工程有限公司对陕西普润达享有的人民币 1,000.00 万元的债权。本次交易完成后,陕西普润达将成为公司的全资子公司。

2) 本公司的下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)拟以人民币 2,865.516 万元(以第三方评估机构的评估结果为基础、不高于云南省国资委评估备案值)收购北京春光伟业控股有限公司(下称"北京春光")持有成都民生喜神投资有限公司(下称"成都民生喜神") 28.00%的股权;安盛创享拟一并受

让北京春光对成都民生喜神享有的债权,受让该部分债权须向北京春光支付的价款为人民币 4,728.17 万元。本次交易完成后,安盛创享共持有成都民生喜神 48.00%的股权。

3) 本公司的下属企业云南安盛创享拟以不低于人民币 2.272 亿元的价格向北京天安佳盈置业有限公司转让所持有的重庆天安云城两山投资开发有限公司 34%的股权,最终价格以经第三方评估机构评估的、不低于云南省国资委评估备案值的最终价值确定。安盛合伙企业对重庆天安云城两山投资开发有限公司的 60,000.00 万元债权投资款及应收利息按照相关约定应于 2015 年 8 月 5 日收回。

4) 本公司的全资子公司云南城投置地有限公司(下称“城投置地”)拟按照相关程序在云南产权交易所以公开挂牌的方式对外转让所持有的云南城投铜都置地有限公司(下称“铜都置地”)75%的股权,挂牌价格不低于拟转让股权所对应的经云南省国资委备案的净资产评估值,转让价格为最终成交价格。

(3) 资产负债表日后的大额投资

1) 2014 年 1 月,本公司与北京创意港商务服务有限公司、北京房开鼎盛投资有限公司成立联合体,共同参与北京市房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块 C2 商业金融用地的竞买,以人民币 24.6 亿元竞得项目地块。公司拟与创意港公司、房开鼎盛公司合作成立项目公司(北京房开创意港投资有限公司),项目公司注册资本为人民币 1000 万元,公司以货币形式认缴出资人民币 250 万元,占项目公司 25%的股权;项目公司成立后,将对北京房山区项目进行投资,总投资约人民币 41 亿元。

2) 本公司拟在董事会投资权限范围内,通过西南联合产权交易所参与四川旅游发展集团有限责任公司增资扩股,实际出资金额以竞争性谈判的最终结果为准。

3) 本公司的控股子公司西安东智竞得地籍编号 GXIII-(4)-6-4 的国有建设用地使用权,并与西安市国土资源局、西安市国土资源局高新技术产业开发区分局签订了《西安市国土资源国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》,西安东智竞得的上述宗地面积为 11,005.4 平方米,土地性质为商业服务业用地,宗地总价为人民币 5,250 万元。

4) 本公司拟以 25,176.12 万元(最终交易价格以第三方评估机构的评估结果为基础,双方协商确定,但不高于云南省国资委评估备案值)收购云南城投海东投资开发有限公司(以下简称“海东公司”)55%股权,并以 6,613.88 万元受让海东公司的全部债权。公司将继续对海东公司开发的项目进行后续投资;本次交易完成后,公司将持有海东公司 100% 的股权,海东公司成为公司的全资子公司。

(4) 资产负债表日后大额担保

1) 公司联营企业北京房开创意港投资有限公司拟通过银行向北京天地方中资产管理有限公司申请办理委托贷款借款业务,融资金额不超过人民币 17 亿元,公司拟将持有北京房开创意港投资有限公司 25%的股权为本次融资按照股权比例提供股权质押担保,房开创意港公司以项目土地使用权提供抵押担保。

2) 公司三级子公司重庆城海实业发展有限公司拟向银行申请办理贷款人民币 2.5 亿元,以重庆城海“滨江春城”一期项目土地及全部在建项目抵押,公司拟为本次融资提供连带责任保证担保,公司为重庆城海提供融资担保后,重庆城海的其他股东将持有重庆城海 41%的股权质押给公司,并向公司提供连带责任保证担保,作为公司本次为重庆城海提供融资担保之反担保。本次担保尚需提交公司股东大会审议。

3) 2014 年 1 月,本公司的全资子公司将其获得的土地使用权 301,294.60 平方米抵押给重庆国际信托有限公

司，为本公司 155,000.00 万元保证借款进行后置抵押。

4) 本公司拟为控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（下称“省城投集团”）2.5 亿元的一年期贷款提供连带责任保证担保。本次担保无反担保。

2. 本公司 2013 年度利润分配预案

2014 年 4 月 23 日，公司董事会通过了 2013 年度利润分配预案，公司拟以 2013 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 1.20 元（含税），共计分配利润 98,811,502.08 元，本次利润分配实施后公司剩余未分配利润 586,274,997.68 元留转以后年度分配。此事项尚须获得股东大会的批准。

2. 除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项：

（一）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》（下称“《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，公司作为其他流动资产进行列报。

现因《一级开发委托合同》约定的土地一级开发期限已届满，且环湖东路沿线土地一级开发项目（下称“环湖东路项目”）实施的客观条件发生较大变化，经昆明市人民政府与公司协商，拟解除《一级开发委托合同》，现公司就解除事宜正在与昆明市人民政府进行磋商。

结合公司对环湖东路项目投入成本、挂牌土地的出让面积及价格等实际情况，经公司初步测算，预计双方对土地出让纯收益进行五五分成的预期不能实现，按照《一级开发委托合同》的相关约定，公司享有 5% 的保底收益。

公司对环湖东路项目的投入及收益以昆明市审计局最终审计结果为准。

2. 本公司的控股子公司云南城投海东投资开发有限公司与大理市国土资源局经济开发区分局（以下简称国土局）于 2011 年 3 月 31 日签订了《租地协议》，双方在协议中约定国土局将位于大理经济开发区下和北山片区 1,346.75 亩（暂定，按实际用地结算）荒山地的使用权租赁给公司使用，租地年限为 40 年（即从 2011 年 4 月 1 日至 2050 年 3 月 31 日止），租地费为每亩 7 万元，共计 94,272,500.00 元。根据《合同法》规定，租赁期限不得超过 20 年。超过 20 年的，超出部分无效。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 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 | | | | | | | | |
| 单项金额重大经测试不减值的应收账款 | | | | | 10,637,899.00 | 100.00 | | |
| 组合小计 | | | | | 10,637,899.00 | 100.00 | | |
| 合计 | | / | | / | 10,637,899.00 | / | | / |

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。

(二) 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(%) |
| 按组合计提坏账准备的其他应收账款： | | | | | | | | |
| 账龄组合 | 578,409.31 | 0.01 | 199,139.84 | 34.43 | 1,108,456.29 | 0.02 | 317,073.33 | 28.6 |
| 单项金额重大经测试不减值的其他应收款 | 5,968,664,773.85 | 99.99 | | | 4,697,649,565.83 | 99.98 | | |
| 组合小计 | 5,969,243,183.16 | 100.00 | 199,139.84 | | 4,698,758,022.12 | 100.00 | 317,073.33 | 0.01 |
| 合计 | 5,969,243,183.16 | / | 199,139.84 | / | 4,698,758,022.12 | / | 317,073.33 | / |

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 | 2,250,078,069.14 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 云南城投龙江房地产开发有限责任公司 | 1,080,947,660.94 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 | 784,519,006.30 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 成都鼎云房地产开发有限公司 | 560,291,193.81 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 | 476,845,343.60 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 西双版纳云城置业有限公司 | 275,477,349.15 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司 | 272,109,623.33 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 云南城投昆明置地有限公司 | 70,285,852.85 | 0.00 | 0.00 | 暂借款，期后已收回 |
| 云南城投置地有限公司 | 48,876,273.57 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司 | 47,647,371.22 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 云南城投铜都置地有限公司 | 45,223,142.90 | 0.00 | 0.00 | 内部往来 |
| 陕西国润置业有限公司 | 30,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 股权合作诚意金 |
| 官渡区推进重点项目征地拆迁工作领导小组 | 11,078,693.08 | 0.00 | 0.00 | 截污征地拆迁费 |

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|-------------|----------|----------|
| 呈贡区乌龙办事处 | 10,593,992.16 | 0.00 | 0.00 | 征地拆迁资金 |
| 其他单项金额重大经测试不减值的款项合计 | 4,691,201.80 | 0.00 | 0.00 | |
| 合计 | 5,968,664,773.85 | 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年以内小计 | 214,500.81 | 37.08 | 10,725.04 | 612,902.65 | 55.30 | 30,645.14 |
| 1至2年 | 57,186.49 | 9.89 | 5,718.64 | 188,898.94 | 17.04 | 18,889.89 |
| 2至3年 | 149,505.31 | 25.85 | 29,901.06 | 4,036.00 | 0.36 | 807.2 |
| 3至4年 | 4,036.00 | 0.70 | 1,614.40 | 10,000.00 | 0.90 | 4,000.00 |
| 4至5年 | 10,000.00 | 1.73 | 8,000.00 | 149,438.00 | 13.48 | 119,550.40 |
| 5年以上 | 143,180.70 | 24.75 | 143,180.70 | 143,180.70 | 12.92 | 143,180.70 |
| 合计 | 578,409.31 | | 199,139.84 | 1,108,456.29 | | 317,073.33 |

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

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

3、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 年限 | 占其他应收账款总额的比例(%) |
|-------------------|----------|-------------------------|----------|-----------------|
| 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 | 子公司 | 2,250,078,069.14 | 1-2年 | 37.69 |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 子公司 | 1,080,947,660.94 | 1年以内 | 18.11 |
| 昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 | 子公司 | 784,519,006.30 | 1-3年 | 13.14 |
| 成都鼎云房地产开发有限公司 | 子公司 | 560,291,193.81 | 1-3年 | 9.39 |
| 昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 | 子公司 | 476,845,343.60 | 1年以内 | 7.99 |
| 合计 | / | 5,152,681,273.79 | / | 86.32 |

4、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 与本公司关系 | 金额 | 占其他应收账款总额的比例(%) |
|-------------------|----------|-------------------------|-----------------|
| 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 | 二级子公司 | 2,250,078,069.14 | 37.69 |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 三级子公司 | 1,080,947,660.94 | 18.11 |
| 昆明市官渡区城中村改造置业有限公司 | 二级子公司 | 784,519,006.30 | 13.14 |
| 成都鼎云房地产开发有限公司 | 二级子公司 | 560,291,193.81 | 9.39 |
| 昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司 | 二级子公司 | 476,845,343.60 | 7.99 |
| 西双版纳云城置业有限公司 | 二级子公司 | 275,477,349.15 | 4.61 |
| 昆明云城尊龙房地产开发有限公司 | 二级子公司 | 272,109,623.33 | 4.56 |
| 云南城投置地有限公司 | 二级子公司 | 48,876,273.57 | 0.82 |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司 | 二级子公司 | 47,647,371.22 | 0.80 |
| 云南城投铜都置地有限公司 | 三级子公司 | 45,223,142.90 | 0.76 |
| 其他关联方应收款项 | | 1,304,645.92 | 0.02 |
| 合计 | / | 5,843,319,679.88 | 97.89 |

(三) 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 | 25,635,034.12 | | 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 | 0.00 | | | 51.00 | 51.00 |
| 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 | 40,885,806.88 | 40,885,806.88 | | 40,885,806.88 | | | 42.11 | 42.11 |
| 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 |
| 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 | 67,620,000.00 | 138,000,000.00 | | | 100.00 | 100.00 |
| 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 |
| 云南鑫城佳置业有限公司 | 245,600,000.00 | 245,600,000.00 | -245,600,000.00 | 0.00 | | | 80.00 | 80.00 |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司 | 35,000,000.00 | 35,000,000.00 | | 35,000,000.00 | | | 70.00 | 70.00 |
| 云南城投园林园艺有限公司 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | | | 100.00 | 100.00 |
| 云南安盛创享投资管理有限公司 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | | | 50.00 | 50.00 |
| 云南城投海东投资开发有限公司 | 97,643,131.53 | | 97,643,131.53 | 97,643,131.53 | | | 45.00 | 65.00 |
| 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 200,000,000.00 | | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 | | | 100.00 | 100.00 |
| 云南城投晟发房地产开发有限公司 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | | 60.00 | 60.00 |
| 中建穗丰置业有限公司 | 329,000,000.00 | | 329,000,000.00 | 329,000,000.00 | | | 70.00 | 70.00 |
| 西安东智房地产有限公司 | 52,050,000.00 | | 52,050,000.00 | 52,050,000.00 | | | 51.00 | 51.00 |

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开 | 3,500,000.00 | 3,500,000.00 | -1,665,768.01 | 1,834,231.99 | | | | 35.00 | 35.00 |

| | | | | | | | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|--|--|-------|-------|
| 发有限公司 | | | | | | | | | |
| 云南万科城投房地产有限公司 | 4,900,000.00 | 5,035,843.45 | 189,052.73 | 5,224,896.18 | | | | 49.00 | 49.00 |
| 云南招商城投房地产有限公司 | 4,000,000.00 | 3,987,163.51 | -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 | 79,112,767.21 | -8,237,517.60 | 70,875,249.61 | | | | 40.00 | 40.00 |
| 云南华侨城实业有限公司 | 689,242,846.18 | 687,497,398.92 | 8,538,638.56 | 696,036,037.48 | | | | 30.00 | 30.00 |
| 云南城投昆明置地有限公司 | 36,894,539.46 | 35,534,094.83 | -35,534,094.83 | | | | | 25.00 | 25.00 |
| 鞍山市云投高铁新城置业有限公司 | 10,000,000.00 | | 10,023,176.16 | 10,023,176.16 | | | | 20.00 | 20.00 |

(四) 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 | 166,386,138.02 | 92,267,651.00 |
| 其他业务收入 | 41,780,454.37 | 11,195.00 |
| 营业成本 | 91,882,807.71 | 67,571,258.91 |

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 | 166,386,138.02 | 91,882,807.71 | 92,267,651.00 | 67,571,258.91 |
| 合计 | 166,386,138.02 | 91,882,807.71 | 92,267,651.00 | 67,571,258.91 |

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 |
| 住宅销售 | 115,000,000.00 | 85,840,386.13 | 82,979,406.00 | 62,860,519.21 |
| 商铺销售 | 6,462,040.00 | 6,042,421.58 | 9,288,245.00 | 4,710,739.70 |
| 一级开发收入 | 44,924,098.02 | | | |
| 合计 | 166,386,138.02 | 91,882,807.71 | 92,267,651.00 | 67,571,258.91 |

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 |
| 大理 | 121,462,040.00 | 91,882,807.71 | 92,267,651.00 | 67,571,258.91 |
| 昆明 | 44,924,098.02 | | | |
| 合计 | 166,386,138.02 | 91,882,807.71 | 92,267,651.00 | 67,571,258.91 |

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（%） |
|----------------|-----------------------|-----------------|
| 云南和成投资开发集团有限公司 | 115,000,000.00 | 55.24 |
| 刘姓自然人 | 3,123,750.00 | 1.50 |
| 陈姓自然人 | 2,533,510.00 | 1.22 |
| 大理佛都艺苑投资管理有限公司 | 804,780.00 | 0.39 |
| 合计 | 121,462,040.00 | 58.35 |

(五) 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 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 40,000,000.00 | 89,280,000.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -11,718,744.73 | 6,221,822.68 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 269,544,736.50 | 100,362,005.06 |
| 合计 | 297,825,991.77 | 195,863,827.74 |

2、按成本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 |
|-------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 云南天祐房地产有限公司 | 40,000,000.00 | 89,280,000.00 | |
| 合计 | 40,000,000.00 | 89,280,000.00 | / |

3、按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位 | 本期发生额 | 上期发生额 | 本期比上期增减变动的原因 |
|-------------------|-----------------------|---------------------|--------------|
| 云南城投华商之家投资有限公司 | -8,237,517.60 | -146,111.00 | |
| 云南万科城投房地产有限公司 | 189,052.73 | 52,873.64 | |
| 云南招商城投房地产有限公司 | -10,566,326.57 | | |
| 云南华侨城实业有限公司 | 8,538,638.56 | 6,927,289.98 | |
| 云南中海城投房地产开发有限公司 | -1,665,768.01 | | |
| 鞍山市云城高铁新城开发有限责任公司 | 23,176.16 | | |
| 合计 | -11,718,744.73 | 6,834,052.62 | / |

(六) 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 | 214,930,971.07 | 334,993,381.97 |
| 加：资产减值准备 | -117,933.49 | -40,502.00 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 1,927,225.31 | 1,845,241.21 |
| 无形资产摊销 | 626,749.04 | 499,021.66 |
| 长期待摊费用摊销 | 3,811,225.41 | 4,837,270.57 |
| 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） | 47,689,366.78 | 6,704,955.99 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -297,825,991.77 | -195,863,827.74 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -2,419,910.6 | -4,196,314.07 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | 53,695,239.64 | -60,000,000.00 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -544,250,787.42 | 35,392,771.55 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 455,712,916.49 | -871,699,858.82 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 1,250,842,429.03 | 775,645,143.00 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,184,621,499.49 | 28,117,283.32 |
| 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 | 369,926,288.08 | 1,304,760,779.32 |
| 减：现金的期初余额 | 1,304,760,779.32 | 80,420,866.50 |
| 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 | -934,834,491.24 | 1,224,339,912.82 |

十五、补充资料

(一) 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 | 2013 年金额 | 附注（如适用） | 2012 年金额 | 2011 年金额 |
|---|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| 非流动资产处置损益 | 375,475.35 | | 11,818.67 | |
| 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 | | | 300,000,000.00 | 57,474.00 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 5,603,084.10 | | | 14,866,487.04 |
| 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 | -12,367,822.60 | 本期公司同一控制下企业合并子公司云南城投海东投资开发有限公司 2013 年 1 月 -10 月的净亏损 | | |
| 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 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | | | 439,612.80 | 32,200,932.17 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -7,669,636.88 | | -8,357,398.26 | -1,059,614.25 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 339,526,768.78 | | 102,095,624.79 | 269,242,283.42 |
| 少数股东权益影响额 | -456,313.54 | | 3,269,786.69 | 71,948.42 |
| 所得税影响额 | -76,792,894.82 | | -98,322,196.49 | -77,438,475.93 |
| 合计 | 248,218,660.39 | | 299,137,248.20 | 237,539,782.97 |

(二) 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 | 8.64 | 0.39 | 0.39 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 1.93 | 0.09 | 0.09 |

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

| 项目名称 | 本期期末数(元) | 上期期末数(元) | 变动幅度(%) | 变动原因分析 |
|---------------|-------------------|------------------|----------|--|
| 货币资金 | 1,679,300,888.88 | 4,577,459,129.90 | -63.31 | 本期公司股权投资、项目开发投资增加及偿还借款所致 |
| 应收账款 | 171,848,267.90 | 28,283,605.12 | 507.59 | 本期销售额增加导致应收未收房款增加。 |
| 预付款项 | 270,203,618.22 | 494,542,724.60 | -45.36 | 本期完成了对云南城投海东投资开发有限公司的股权过户手续及部分项目预付工程进度款转入开发成本所致。 |
| 其他应收款 | 497,510,303.27 | 956,605,143.88 | -47.99 | 主要是公司本期收回部分债权款。 |
| 存货 | 13,627,080,829.75 | 8,380,413,695.83 | 62.61 | 本期项目投资增加及新增纳入合并范围公司的存货并入。 |
| 长期应收款 | 2,091,257,137.13 | 600,000,000.00 | 248.54 | 本期对联营企业提供的债权投资增加。 |
| 固定资产 | 296,533,530.22 | 22,817,535.23 | 1199.59 | 主要为本期新增纳入合并范围公司的固定资产并入。 |
| 在建工程 | 142,079,818.29 | 1,080,000.00 | 13055.54 | 主要为是本期新纳入合并范围的公司承建的在建项目并入。 |
| 短期借款 | 157,000,000.00 | 510,000,000.00 | -69.22 | 本期公司对外短期融资减少。 |
| 应交税费 | 338,523,135.66 | 221,073,944.44 | 53.13 | 本期营业收入及利润增加，应交流转税及所得税相应增加。 |
| 其他应付款 | 3,527,967,789.69 | 1,878,965,964.64 | 87.76 | 本公司向控股股东云南省城市建设投资集团有限公司的借款增加所致。 |
| 递延所得税负债 | 111,086,320.97 | 35,213,780.32 | 215.46 | 本期公司部分股权转让收益应纳税暂时性差异所致。 |
| 项目 | 本年金额(元) | 上年金额(元) | 变动幅度(%) | 变动原因分析 |
| 营业收入 | 2,961,636,245.31 | 354,451,122.95 | 735.56 | 本期公司在售楼盘"融城金阶"、"融城优郡"等项目达到交房条件，将预收售房款确认收入所致。 |
| 营业成本 | 1,989,981,926.70 | 261,252,536.02 | 661.71 | 本期房地产开发项目销售面积增加，按照存货成本结转营业成本所致。 |
| 营业税金及附加 | 231,707,488.73 | 26,961,292.77 | 759.41 | 本期房地产开发项目的销售规模增加，应缴纳的营业税及附加、土地增值税增加所致。 |
| 销售费用 | 93,425,808.99 | 51,585,581.94 | 81.11 | 本期销售规模扩大，广告费、销售代理费增加所致。 |
| 管理费用 | 170,205,913.74 | 107,535,555.82 | 58.28 | 本期比上期纳入合并范围的子公司增加所致。 |
| 财务费用 | 165,676,482.85 | 14,975,396.99 | 1006.32 | 本期费用化利息增加。 |
| 投资收益 | 326,647,416.18 | 108,640,751.53 | 200.67 | 本期股权转让收益大于上年同期。 |
| 所得税费用 | 167,190,097.06 | 82,034,969.20 | 103.8 | 本期利润增加所致。 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -156,222,141.35 | 5,935,019,905.75 | -102.63 | 本期偿还借款本金支出高于上期所致。 |

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人签名的年度报告全文原件;
- (二) 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会计报表;
- (三) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件;
- (四) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名的内部控制审计报告原件;
- (五) 公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见原件;
- (六) 注册会计师对控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明原件;
- (七) 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：刘猛

云南城投置业股份有限公司

2014 年 4 月 26 日