云南城投置业股份有限公司

2013 年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	云南城投	股票代码	600239
股票上市交易所	上海证券交易所		

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
电话	0871-67199767	0871-67199767
传真	0871-67199767	0871-67199767
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

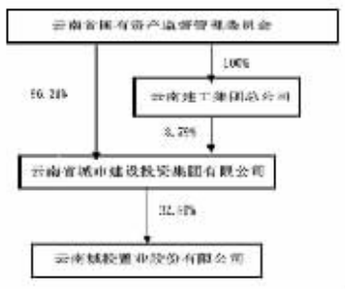
	2013年(末)	2012年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
总资产	24,181,437,575.86	22,226,195,615.51	8.80	13,815,210,556.10
归属于上市公司股东的净资产	3,798,988,173.96	3,575,532,574.97	6.25	3,393,689,796.65
经营活动产生的现金流量净额	−1,730,474,566.21	−1,804,616,269.20	不适用	−1,306,761,011.78
营业收入	2,961,636,245.31	354,451,122.95	735.56	164,197,040.50
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
加权平均净资产收益率(%)	8.64	6.27	增加2.37个百分点	5.91
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

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数(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10名股东持股情况				
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	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	0	
云南省小龙潭矿务局	国有法人	1.38	11,372,400	0	
孙青云	境内自然人	1.16	9,545,162	0	
江成林	境内自然人	1.13	9,291,458	0	
宋志刚	境内自然人	0.86	7,085,000	0	未知7,085,000
安徽安粮兴业有限公司	未知	0.74	6,058,000	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	0	
陈中一	境内自然人	0.67	5,530,600	0	
杜芳	境内自然人	0.58	4,744,999	0	未知4,744,998
海燕	境内自然人	0.53	4,360,365	0	
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。			

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制权关系



三、 管理层讨论与分析

（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

河赕古道、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。

1、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

A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。

B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。

C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

A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(㎡)
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王路	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	融城晋照大厦	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	云南省昆明市禽海路白鱼口	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	河赕古道	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	

B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(㎡)
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	重庆璧山县双星大道与璧山大道十字	重庆市璧山县双星大道与璧山大道十字	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

C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(㎡)
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	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(㎡)	销售面积(㎡)	销售均价(元/㎡)	供盘面积(㎡)	已销售面积(㎡)	已销售均价(元/㎡)
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(㎡)	竣工面积(㎡)
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
河赕古道	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。	因所在片区的控规尚在调整。
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。

⑦2014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	
融城晋照大厦	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%。

2、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。

③本报告期大理地区“河赕古道”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。

3、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。

4、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。

5、投资状况分析

（1）对外股权投资总体分析

项目名称	
报告期内投资额	
投资额增减变动数	
上年同期投资额	
投资额增减幅度(%)	
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(%)
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司		房地产开发	60
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司		房地产开发	60
西安云城置业有限公司		房地产开发	51
成都民生喜神投资有限公司		投资	20
重庆天安云城两山投资开发限公司		房地产开发	34
鞍山市云投高铁新城置业有限公司		房地产开发	20
中建穗丰置业有限公司		房地产开发	70
云南城投龙江房地产开发有限公司		房地产开发	100
云南城投晟发房地产开发有限公司		房地产开发	60
成都鼎云房地产开发有限公司		房地产开发	100
西安东智房地产有限公司		房地产开发	51
陕西普润达投资发展有限公司		房地产开发	100
云南融城优创股权投资基金合伙企业(有限合伙)		投资	2.4
云南鑫城佳置业有限公司		房地产开发	80
云南天祐房地产有限公司		房地产开发	51
云南城投昆明置地有限公司		房地产开发	25
昆明市西苑房地产开发经营有限公司		房地产开发	60

（下转B159版）

云南城投置业股份有限公司

2014 第一季度报告

一、 重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

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

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）朱勇保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第一季度报告中的财务报表未经审计。

二、 公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

| | 本报告期末 | 上年度