

## 【上接B158版】

(2) 非银类公司委托理财及衍生品投资的情况

1. 委托理财情况
  - ① 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	主营业务	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润	备注
昆明海康房地产开发有限公司	100,000,000.00	房地产开发	2,181,421,424.42	194,448,434.17	797,317,483.01	150,668,126.96	119,906,770.21	本期无新增投资
昆明海康房地产开发有限公司	100,000,000.00	房地产开发	794,575,025.02	186,523,583.15	743,643,202.00	188,262,314.60	142,333,949.34	本期无新增投资
云南城投置业股份有限公司	30,000,000.00	房地产开发	2,319,599,690.67	30,062,262.68	-	-1,257.45	67,810.81	本期无新增投资
云南城投置业股份有限公司	160,000,000.00	房地产开发	1,612,239,495.53	626,944,675.85	245,491,006.14	-12,649,235.35	-19,721,990.82	本期无新增投资
云南城投置业股份有限公司	250,000,000.00	房地产开发	816,599,148.58	255,962,470.00	245,685,049.00	30,176,433.14	26,629,910.66	本期无新增投资

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

单位名称	营业收入	净利润	净利润
昆明海康房地产开发有限公司	7743,453,202.00	3188,262,314.60	3142,433,949.34
昆明海康房地产开发有限公司	7797,317,483.01	150,668,126.96	119,906,770.21
云南城投置业股份有限公司	1475,437,517.00	125,758,119.78	94,484,620.17

③单个公司经营业绩与上一年度同比变动幅度在30%以上的,且对公司合并经营业绩造成重大影响的

单位	本期净利润	上期净利润	变动幅度	变动比例
昆明海康房地产开发有限公司	1142,433,949.34	1,692,753.59	148,126,702.93	2602.02%
昆明海康房地产开发有限公司	119,906,770.21	9,542,849.95	129,449,620.16	1366.51%
云南城投置业股份有限公司	94,484,620.17	777,492,488.55	682,968,131.62	1260.97%

④主要参股公司

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业有表决权持股比例(%)	总资产	净资产	营业收入	净利润
云南城投置业股份有限公司	40	40	1,801,415,700.99	192,973,286.13	-	-3,198,263.99
昆明海康房地产开发有限公司	40	40	1,279,600,618.64	-16,447,907.63	-	-1,264,459,262.23
云南城投置业股份有限公司	30	30	2,192,533,112.79	1,004,885,874.73	290,471,177.04	16,734,709.41
云南城投置业股份有限公司	35	35	1,068,939,478.84	5,240,662.83	-	-1,475,310.45

(5) 非募集资金项目情况

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计投入金额	项目收益情况
绿城蓝湾	208,882	已完工	59,318	188,563	11990
芙蓉二期项目(一期)	289,815	在建	72,955	188,864	
雨林澜山	245,700	在建	13,355	68,827	
河坝大道	1,400	在建	408	1,246	
中坝城中村改造项目(绿城以)	199,400	在建	31,419	105,850	
上坝城中村改造项目(绿城以)	260,200	在建	6,000	1,176	
上坝城中村改造项目(绿城以)	125,000	在建	27,446	6,816	
上坝城中村改造项目(绿城以)	124,500				
绿城蓝湾	233,349	前已竣工	52,951	117,870	14243
昆明海康一期	711,949	在建	25,334	29,233	
新悦里	16,081	在建	5,105	5,216	
绿城蓝湾二期	86,482	在建	1,921	18,277	
新悦里(一期)	287,400	在建	38,065	41,025	
蓝湾半岛	146,000	在建	16,102	61,600	-1972
绿城蓝湾	52,161	在建	6,530	6,530	
绿城蓝湾二期	159,097	在建	26,809	62,403	
新悦里	415,324	在建	40,965	94,551	
新悦里二期	96,223	已竣工	26,619	77,243	
绿城蓝湾二期	1,112,613	在建	29,226	29,226	
绿城蓝湾二期	153,746	在建	3,000	3,000	
绿城蓝湾二期	438,074	在建	8,328	8,328	
合计	1,823,067	-	747,964	1,411,788	-

6. 公司控制的特殊目的主体情况

单位	控制方式	控制内容	公司对其承担的风险	特殊目的主体承担的风险	特殊目的主体承担的风险
绿城蓝湾	公司持股60%的股权	控制公司的经营	取得基金投资项目的风险	非股权投资项目的风险	项目收益管理
绿城蓝湾	执行事务合伙人云南城投置业股份有限公司	控制公司的经营	取得基金投资项目的风险	非股权投资项目的风险	项目收益管理
绿城蓝湾	执行事务合伙人云南城投置业股份有限公司	控制公司的经营	取得基金投资项目的风险	非股权投资项目的风险	项目收益管理
绿城蓝湾	执行事务合伙人云南城投置业股份有限公司	控制公司的经营	取得基金投资项目的风险	非股权投资项目的风险	项目收益管理
绿城蓝湾	执行事务合伙人云南城投置业股份有限公司	控制公司的经营	取得基金投资项目的风险	非股权投资项目的风险	项目收益管理
绿城蓝湾	执行事务合伙人云南城投置业股份有限公司	控制公司的经营	取得基金投资项目的风险	非股权投资项目的风险	项目收益管理

(二) 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1. 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“稳中求进”宏观经济政策及相关货币信贷政策保持稳健定向下,房地产市场整体呈现“量价齐升、房价企稳、需求持续释放、土地购置需求持续增加”。

2013年全国房地产市场,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。房地产市场景气度持续回升,商品房屋销售面积和销售额均实现同比增长,房地产开发2493.92亿元。昆明市房地产市场销售行情较好,同时存量房产在逐步增加;在价格方面,同比小幅增长,但增长速度正在趋缓。

(2) 行业竞争格局和发展趋势

新一轮房地产开发的启动是持续稳定发展的标志,逐渐减少政府干预,强化市场调控,政府对房地产的一个最基础和长期的看法是房地产市场更自由,更多的要由市场来决定。当前房地产行业已经进入了一个平稳的发展期,产业政策已从调控转变为引导,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性作用,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;二是做大做强,向商业地产和管理延伸,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,创新和精品的市场定位能够获取利润;四是增值服务可以创造新的利润,房地产服务是一个大有所为。

公司在大环境下房地产的定位是充分发挥自身条件与资源优势,针对性选择楼市拓展项目布局,提高市场占有率和竞争力,加强对房地产市场行业的研究,强化资金与服务体系的保障。

(3) 经营策略

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重的双轮驱动,兼顾短期盈利与长期可持续发展的开发策略模式;围绕房地产开发,实现业务协同心文化,进行业务的综合布局与产品综合开发,在产品与品牌定位上,以城市住宅经营作为核心业务,建立“绿城”及“春城”品牌;以旅游地产作为战略支撑业务,建立“梦云南”、“梦乡”品牌;以物业管理及商业作为战略支持业务,强化物业服务体系建设。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。

(4) 战略与策略

立足品牌,深耕云南,面向全国,有步骤、有计划地进行区域拓展,坚持在发达地区积极推出主流住宅产品的原则,有效提高公司影响力与品牌度;在具有增长潜力和旅游资源的地区积极推出旅游地产项目;据时机时,逐步实现区域化拓展的战略布局。

3. 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。

4. 因执行当前业务完成在在建项目或在建项目所需资金需求

根据公司经营计划以及实际经营现金流回笼情况,在股东会议授权范围内安排公司的资金。

5. 可能面对的风险

(1) 政策风险

近年来大众对房地产行业关注度较高,2013年“限购五套”、限购限售等政策频繁出台,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,这标志着,中央对于楼市调控已从传统的政策调控,逐渐转向自主权交给市场,首次强调市场调节机制对于房价走向的调节作用。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从原来单纯的抑制上端,开始将其引向健康平衡的发展轨道。2014年,房地产行业仍然面临各项调控政策落地实施的风险。

另一方面,金融监管机构监管政策相应加强和注重风险防范的背后,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,持续保持低质押条件。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,房地产市场已经走向西安、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的竞争压力,同时还要对外地市场环境深入研究 and 加强监管。在近期“抛盘、降价、空置”等形势下,部分大众对市场信心不足,造成对楼市的观望情绪,因此时刻关注区域市场的变化,制定合理的营销策略,加大品牌效应及建立新型营销模式是公司应对市场变化的主要防控措施。

(3) 经营风险

随着公司资产规模的迅速增长,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放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,一手抓全权存贷,制定“审慎”的经营计划,推进销售回笼,缩短开发周期。

公司在发展及面临的风险压力下,优化资产配置,盘活存量资产,加强项目全程管控,确保公司在财务风险可控前提下实现运营。

公司在坚持战略落地、务实稳健政策,把握自身资源优势,积极拓展财务项目,加强现有项目开发力度,以实现公司持续健康良好的增长。

(三) 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

1. 董事会、监事会会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√不适用

2. 董事会对会计政策、会计估计变更的原因及影响的分析说明

√不适用

3. 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

1. 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据证监会《关于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—上市公司现金分红专项业务事项》(2014年1月修订)、证监会《上市公司监管指引第7号—上市公司现金分红》等文件要求,公司结合自身情况,对利润分配政策进行了修订,进一步完善了利润分配政策的决策、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,以及利润分配调整的程序等相关内容。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,向全体股东每股派现金红利0.08元(含税),扣税后每股派现金红利0.070元,共计派发现金股利65,474,334.72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(20)号《云南城投置业股份有限公司2012年度利润分配实施公告》。

2012年度,经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计的公司净利润为21,493万元,提取盈余公积后,当年可供分配的利润为19,343.7万元,公司拟按2013年末总股本823,429,184股,每10股派现金股利1.20元,共计派发现金股利99,811,502.08元。上述利润分配预案尚需经公司2013年度股东大会审议通过。

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。

2. 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

3. 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

年份	每股派现(含税)(元)	每股派现(扣税)(元)	每股派现(含税)(元)	每股派现(扣税)(元)	每股派现(含税)(元)	每股派现(扣税)(元)
2013年	1.20	98.81,502.08	319,866,656.11	30,899		
2012年	0.80	65,874,334.72	218,246,749.63	30,118		
2011年	0.50	41,174,459.20	195,516,632.56	21,066		

(五) 积极履行社会责任的工作情况

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,建立了较为完善的大体治理结构,严格执行《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、管理层履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,认真开展履行信息披露自查工作,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

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好互动机制,处理好与投资者关系,不断健全投资者关系管理机制。

4. 坚持持续回报股东,实现股东合法权益

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,积极主动地对公司利润分配。

公司近四年的利润分配情况表

年度	每股派现(含税)(元)	每股派现(扣税)(元)	当年可分配利润	占可供分配的利润比例
2010	0.50	31,535,840.00	294,902,016.00	73.06%
2011	0.50	41,174,459.20	175,988,078.70	23.22%
2012	0.80	65,874,334.72	218,246,749.63	30.18%
2013	1.20	98,811,502.08	319,866,656.11	30.89%

5. 关注环境保护,节能环保的社会产品

面对房地产行业激烈竞争,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,使产品的绿色化、容积率等技术指标全面达标,打造公司的绿色品牌。在项目建设中严格执行国家环保、节能、产品绿色的法规政策,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。

6. 注重人才培养

积极探索创新的培训模式,不断改进培训方式,员工的参与度逐渐提高,成功开发了“城才计划”系列课程,组织了实战精英类课程“沙盘沙盘点兵”、房地产开发流程沙盘模拟课程等。

另外,根据各部门专业需要,适时组织常规类培训,通过专业文化、专业技能、管理提升等方面的培训,提升公司员工的综合能力除综合素质,在选人用人机制上,公司推行了“纳贤才、公平竞聘、充满活力的”选聘机制,充分体现了公司的文化、人性化理念。

7. 建立员工福利

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,保障员工的合法权益。2013年,公司建立了员工关爱发展成果分享机制,通过加强安全管理,建立完善的劳动争议调解机制,构建了稳定的劳动关系,2013年末未发生劳动争议或群体性事件,充分保障员工工、凝聚人心的困难,及时了解员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协助。

8. 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《时代城报》和公司网站建设,一方面进行积极的外宣宣传,另一方面为员工提供丰富的信息沟通互动渠道,以活跃度高的网站内容来吸引员工们多姿多彩的文化生活,同时也为“大员工”提供了一个畅所欲言、建言献策的平台。另外每年度的公司都组织员工进行健康体检,加强劳动保护;通过开展健身房、组织羽毛球、网球等培训活动,保障员工的身心健康。

9. 构建和谐社区,共建和谐社会

1. 依法经营,依法纳税

作为国有控股企业,自成立以来,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,向国家和社会负责。

2. 积极回馈广大客户

云南城投除了专注于产品之外,更关注业主客户的多元化需求。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向高品质生活的需求;加强与业主客户的沟通联系,提供各种优质资源的增值服务;打造一个高品质的会员俱乐部,从产品、服务到居住生活带给客户全新体验。

开展了回馈客户的一系列活动:举办了“云客会分享会(一—梦云南)亚洲羽毛球锦标赛”活动,拓展了会员会员卡,为会员提供了云南省内5000家商户(约1000个亚洲商户网店)的消费折扣及优质服务;举办了“云南城投云客会携手杨丽萍生命之灵《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,公司于2008年开始每年都将向阿拉善基金会捐款,款项用于治理中国西部沙漠化,为环境保护和可持续发展贡献力量。

4. 开展帮扶扶困公益活动

开展帮扶扶困的公益活动是企业积极履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。结合当地社会热点之一的“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镇长岭小学捐赠了衣物、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户与被拆迁户之间的共识;同时,积极推进回迁安置建设,争取使拆迁户早日搬入新家,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性10强

2010年中国房地产上市公司50强

2011年5月,第五届中国房地产开发行业男子乒乓球团体第一名

第五届中国房地产开发行业运动会男子乒乓球团体第二名

第五届中国房地产开发行业运动会女子乒乓球团体第三名

2012年1月,昆明“艺术工场项目”被评为“云南省绿色生态小区”

2012年9月,刘冠雄董事长荣获2012年中国房地产业项目品牌领袖人物

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年度先锋企业一等

我们将继续秉持“以爱建城,投入筑家”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。

4. 涉及财务报告的相关事项

一、与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

(1) 公司下属企业盛安合伙企业与重庆市天鹏投资控股(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》,由盛安合伙企业增资60,000,000.00元,取得兰州天鹏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,本期将兰州天鹏房地产开发有限公司及下属全资子公司兰州天鹏天翔置业有限公司一并纳入合并范围。

(2) 公司于2013年与西安盛安合伙企业及自然人郑国成签署了《关于西安高新区科技三路项目地块合作协议》,由西安盛安合伙企业40,000,000.00元,取得西安云城置业有限公司100%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) 公司下属企业盛安合伙企业与新疆立兴股权投资管理有限公司签署了《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新疆立兴投资房地产开发有限公司100%的股权,收购价格为388,000,000.00元,股权变更相关的手续已完成,本期将云南福源置业(集团)有限公司及其下属全资子公司一并纳入合并