云南城投置业股份有限公司

证券代码:600239　　证券简称:云南城投

2012年度报告摘要

一、重要提示

(一)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。

(二)公司简介

股票简称	云南城投	股票代码	600239
联系人和联系方式	董事会秘书		证券事务代表
联系人和联系方式	董事会秘书		证券事务代表
姓名	石渝平		卢育红
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

(一)主要财务数据

单位:元　币种:人民币

	2012年(末)	2011年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2010年(末)
总资产	22,226,195,615.51	13,815,210,556.10	60.88	12,031,147,891.35
归属于上市公司股东的净资产	3,575,532,574.97	3,393,689,796.65	5.36	3,221,381,436.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,804,616,269.20	-1,306,761,011.78	不适用	-2,882,563,315.52
营业收入	354,451,122.95	164,197,040.50	115.87	327,453,135.94
归属于上市公司股东的净利润	218,246,749.63	195,516,632.56	11.63	329,140,131.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-80,890,498.57	-42,023,150.41	不适用	13,268,161.05
加权平均净资产收益率(%)	6.27	5.91	增加0.36个百分点	10.55
基本每股收益(元/股)	0.27	0.24	12.50	0.40
稀释每股收益(元/股)	0.27	0.24	12.50	0.40

(二) 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数	49,175	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	56,418

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有限公司	国有法人	30.86	254,126,381	197,474,713	质押125,346,000
中国工商银行-华安中小盘成长股票型证券投资基金	未知	2.43	20,000,000	0	无
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	1.87	15,421,871	0	无
云南省小龙潭矿务局	国有法人	1.38	11,372,400	0	无
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	1.22	10,009,901	0	无
中国建设银行股份有限公司-华夏盛世精选股票型证券投资基金	未知	0.96	7,878,734	0	无
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.93	7,694,376	0	无
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	未知	0.91	7,499,927	0	无
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.87	7,174,641	0	无
宋志刚	境内自然人	0.86	7,085,000	0	7,085,000
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。				

(三)以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系

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

1、市场形势分析

2012年以来,面对日趋严峻的国际经济形势和国内改革发展稳定的繁重任务,中央政府坚持以科学发展为主题,以加快转变经济发展方式为主线,按照稳中求进的工作总基调,及时加强和改善宏观调控,把稳增长放在更加重要的位置,经济社会发展呈现稳中有进的良好态势,经济运行总体平稳,物价涨幅稳步回落,社会大局保持稳定。就整个房地产市场来看,自2012年5月份中央政府开始强调稳增长的重要性,房地产信贷投放也以5月份为分水岭呈现先稳后增,故而虽然调控格局并未发生较大变化,但房价已止跌企稳,整体小幅上涨。在楼市上涨预期有所增强时,国务院为扭转市场预期,于2013年2月20日出台五项调控政策措施(该等政策措施综合运用了了行政、财政、货币以及税收等相关调控手段,无疑再次释放出强烈信号,中央政府将继续坚持调控政策不动摇,调控力度不放松。就昆明市场而言,2012年连续的两次降息,一定程度上推动了刚需群体入市,但因受到限购限贷政策的影响,昆明房地产市场未能全面回暖,房价也没有出现大的波动。而在今年两会后随着“国五条”调控细则的出台,不排除后市房价震荡下行的可能性。

公司认为,新出台的房地产调控政策是此前政策的延续与重申,旨在强化部分楼市过热的地方从严执行调控政策,防止局部市场的投机投资性需求卷土重来。随着调控政策的加强,行业发展日益规范,供需关系发生变化,市场竞争不断激烈,商品房市场投资增速将进一步放缓,整个房地产行业将进一步提升集中度,资金和融资能力成为考验房地产企业的关键要素,品牌和服务成为重要的竞争手段,要想在城镇化快速发展的背景下求得稳步发展,必须苦练内功,夯实基础,强化管理,开拓前行。

2、2012年度经营管理回顾

2012年,面对持续的行业宏观调控政策,公司发展形势依然十分严峻,困难与挑战无处不在。在公司董事会及管理层的带领下,公司上下坚定信念、团结一心、群策群力,根据市场环境和自身实际,积极调整项目结构,科学控制开发节奏,努力排解资金困扰,严格贯彻目标节点督办奖惩制,推动管理效能全面提升,通过不懈地努力,实现了公司的稳步发展。截至2012年12月31日,公司资产总额222.26亿元,较去年增长60.88%;归属于母公司的所有者权益35.75亿元,较去年增长5.36%;实现归属于母公司的净利润2.18亿元,较去年增长11.63%。

2012年,公司实际完成投资人民币33.7亿元,完成股权投资人民币4.10亿元,实际完成融资人民币95.93亿元。在整个行业融资形势不容乐观的情况下,公司利用多渠道的融资模式筹措资金,为公司其他各项工作的顺利推进提供了资金保障。

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	354,451,122.95	164,197,040.50	115.87
营业成本	261,252,536.02	66,800,112.27	291.10
销售费用	51,585,581.94	22,600,305.00	128.25
管理费用	107,535,555.82	90,888,166.19	18.32
财务费用	14,975,396.99	349,913.83	4,179.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,804,616,269.20	-1,306,761,011.78	
投资活动产生的现金流量净额	-962,290,845.06	238,594,549.46	-503.32
筹资活动产生的现金流量净额	5,935,019,905.75	155,586,056.55	3,714.62

(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,原因为本年公司通过二级开发项目东川古铜旅游小镇二期、大理春秋坊大部分物业在本期实现销售、天柱东骧神坡万泰东区等陆续竣工进入验收并交房阶段,公司本期营业收入较上年同期增幅较大。

2)以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

见上述驱动业务收入的因素分析。

3)主要销售客户的情况

本年公司前五名客户营业收入总额27,536,303.00元,占本年全部营业收入总额的7.81%。

(3)成本

单位:元

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	260,592,536.02	99.75	66,800,112.27	100.00	290.11

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(%)
房地产	房地产销售成本	255,751,659.50	98.14	62,021,579.58	92.85	312.36
土地一级开发						
物业服务	物业管理成本	4,840,876.52	1.86	4,778,532.69	7.15	1.30

(4)费用

项目	本期金额	上年同期金额	变动幅度(%)	变动原因分析?
营业税金及附加	26,961,292.77	9,474,434.16	184.56	本期营业收入较上年同期增加所致
销售费用	51,585,581.94	22,600,305.00	128.25	本期二级项目进入销售期,广告宣传费增加所致
财务费用	14,975,396.99	349,913.83	4,179.74	本期子公司确认应付信托资金优先受益人的利息费用
投资收益	108,640,751.53	259,671,049.11	-58.16	本期转让项目投资收益比上期减少所致
营业外收入	301,193,796.92	735,662.68	40,841.83	本期收到政府补贴3亿元
营业外支出	9,539,376.51	1,737,802.93	448.93	本期二级开发项目子公司未能按期交房,按售房合同支付违约金所致。

(5)现金流

项目	本年金额	上年金额	变动幅度(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,804,616,269.20	-1,306,761,011.78		本期销售房款收到的现金低于上年同期
投资活动产生的现金流量净额	-962,290,845.06	238,594,549.46	-503.32	本期收回投资收到的现金比上期减少,支付其他单位投资款项增加
筹资活动产生的现金流量净额	5,935,019,905.75	155,586,056.55	3714.62	本期融入资金增加所致

(6)公司总体财务状况分析

2012年12月31日,公司资产总额222.26亿元,较年初138.15亿元,增加了60.88%,负债总额181.46亿元,较年初98.86亿元增加了83.55%。资产、负债较年初大幅增长的主要原因为:公司本期完成对控股子公司云南省绿色产品父易中心有限公司的合并,纳入合并范围;公司本期参与信托基金,将控股公司及合伙企业一并纳入合并,公司本期融资额度较上年大幅增加。截至2012年末,公司资产负债率为81.64%,较年初71.56%增加了10.08个百分点。资产负债率大幅上升的主要原因是公司融资增加以及大部分项目处于建设阶段,未能结转收入转化为净资产,本期资产的增加幅度小于负债的增加幅度,导致资产负债率的上升。

2012年12月31日,公司归属于上市股东的净资产为35.75亿元,较年初33.93亿元增加了1.81亿元,增幅5.36%。归属于上市公司股东的净资产增加主要原因是本期实现归属于上市公司股东的净利润2.18亿元,分配上年应分配现金股利0.41亿元,因外币折算变化增加资本公积0.04万元。

报告期内,公司实施完成了2011年度的利润分配,以2011年末股本为基数,每10股派现金红利0.50元(含税)。

2012年度,公司实现营业收入3.54亿元,较上年同期1.64亿元增长了115.87%,主要原因是报告期内公司大理河畔古道系列项目“中的春秋坊项目已清盘,武庙会项目已进入尾盘阶段,东川古铜小镇二期完成了可售物业的80%以上、东骧神坡二期实现了部分销售结转收入较上年同期增加。

尽管本期增加产二级收入较上年同期大幅提高,但因环湖东路项目保底收益的减少,毛利率较上年同期是下降的。公司大部分项目仍处于建设及预售阶段,公司期间费用较上年同期亦有增加,并且公司转让项目收益亦小于上年同期,故营业利润较上年同期减少。此外,报告期内公司收到昆明市财政局拨付的财政补贴3亿元,计入当期损益。2013年,公司融城优郡、融城金阶广场等项目能够逐步达到收入结转条件,公司营业收入及营业利润将会得到改善。

本报告期内,公司现金及现金等价物净增加31.68亿元,其中:经营活动产生的现金流量净额为-18.04亿元,主要是本报告期内公司项目投资支出的资金大于销售回款;投资活动产生的现金流量净额-9.62亿元,主要是公司对兰州小天鹅房地产公司的债权投资增加(报告期内未纳入合并范围);筹资活动产生的现金流量净额59.35亿元,主要是公司本期融资净增加。

(7)发展战略和经营计划进展说明

根据2012年度公司制定的战略发展规划,公司未来一个阶段的业务分为三大板块,暨土地一级开发板块、城市住宅综合体板块、旅游地产板块。

做强主业,巩固发展公司核心业务,加快推进现有房地产开发项目,本报告期大理及东川项目全面推向市场,并有部分新开发项目陆续推向市场,2012年度公司营业收入较2011年度实现了翻番。2012年,公司计划安排投资60亿元,实际完成投资约33亿元。报告期内公司积极做好融城中村拆迁安置,土地招拍挂等前期准备工作,现融城优郡、融城金阶广场等项目已实现一、二级联动模式。不动产路土地一级开发项目,截至目前累计完成投资约7亿元,公司受托开发范围内的土地约1830亩已于2013年初成交。截止2013年3月22日,公司已收到昆明市土地矿产储备中心支付项目保底收益人民币3.22亿元,代垫开发成本26.94亿元,共计收到人民币30.16亿元。

2012年,公司实际完成融资95.93亿元。融资渠道除传统的银行贷款融资以外,还开辟了房地产基金融资、信托融资等融资渠道。为完成2013年度的经营计划和工作目标,公司将在资金需求方面统筹兼顾,合理调配。

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	352,039,927.95	260,592,536.02	26.29	115.87	291.10	减少33.02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(%)
房地产	345,874,264.00	255,751,659.50	26.06	366.83	312.36	增加9.77个百分点
土地一级开发				-100.00		
物业服务	6,165,663.95	4,840,876.52	21.49	4.08	1.30	增加2.15个百分点

(2)主营业务分地区情况

单位:元　币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
昆明地区	89,301,195.07	25.37
大理地区	92,871,850.88	26.38
东川地区	169,866,882.00	48.25

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	4,577,459,129.90	20.59	909,346,338.41	6.58	403.38
预付款项	494,542,724.60	2.23	354,618,375.96	2.57	39.46
其他应收款	956,605,143.88	4.30	358,013,075.61	2.59	167.20
存货	8,380,413,695.83	37.71	5,581,345,426.41	40.40	50.15
长期应收款	600,000,000.00	2.70		0.00	
长期待摊费用	26,455,431.90	0.12	13,826,753.84	0.10	91.34
递延所得税资产	40,369,606.99	0.18	29,851,366.85	0.22	35.24
短期借款	510,000,000.00	2.29	357,393,551.56	2.59	42.70
应付账款	2,021,566,856.31	9.10	817,515,011.72	5.92	147.28
预收款项	433,860,050.71	1.95	236,878,777.43	1.71	83.16
应付职工薪酬	31,529,120.86	0.14	15,268,470.58	0.11	106.50
应交税费	221,073,944.44	0.99	150,704,806.92	1.09	46.69
应付利息	58,424,703.91	0.26	12,465,243.86	0.09	368.70
一年内到期的非流动负债	4,347,000,000.00	19.56	2,478,760,000.00	17.94	75.37
长期借款	8,607,230,887.17	38.73	3,978,640,000.00	28.80	116.34
专项应付款	0.00	0.00	125,800,000.00	0.91	-100.00
递延所得税负债	35,213,780.32	0.16	95,223,953.37	0.69	-63.02

货币资金:本期公司对外融资增加所致

预付款项:预付税收收购履约保证金和项目工程款

其他应收款:应收项目合作保证金和合作单位暂借款

存货:本期公司项目投入增加及新增纳入合并范围公司的存货并入

长期应收款:应收项目合作单位债权投资款

长期待摊费用:本期增加项目前期费用

递延所得税资产:主要为可弥补亏损确认的递延所得税资产

短期借款:本期公司对外融资增加

应付账款:因公司开发项目的进一步推进,项目应付工程款增加

预收款项:二级项目公司进入预售阶段,预收售房款增加。

应付职工薪酬:公司计提尚未发放的节余工资。

应交税费:公司本期利润增加,应交所得税增加。

应付利息:本期对外融资增加导致应付利息增加

一年内到期的非流动负债:为一年内到期的长期借款重分类转入

长期借款:本期公司对外融资增加

专项应付款:该款项结转冲减环湖东路土地一级开发成本

递延所得税负债:上期确认的转让子公司股权应纳税时间差异于本期转回

核心竞争力分析:

公司将依托自身优势,形成具有企业特色的核心竞争力,实现企业价值最大化。长期以来,公司十分重视保持土地资源储备;在房地产行业持续严控的局面下,积极拓展多元化的融资渠道,创新融资模式,为公司发展提供资金保障;基于对房地产产品同质化竞争激烈的趋势的把握,加大产品研发力度,致力于推出具有市场竞争力的新产品;在资源获取方面,公司将一如既往地保持敏锐度,抽锐机会,果断决策,为公司发展战略的实现奠定坚实的基础。

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	40,961.00
投资额增减变动数	-51,156.18
上年同期投资额	92,117.18
投资额增减幅度(%)	-55.53

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
云南安盛创享投资管理有限公司	项目投资、投资管理	50.00	本期新增投资1000万元
云南城投园林园艺有限公司	绿化苗木、花卉的销售	100.00	本期新增投资3000万元
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	旅游产业投资、项目投资	70.00	本期新增投资3500万元
重庆城海实业发展有限公司	房地产开发	36.64	本期新增投资11800万元
昆明城海房地产开发有限公司	房地产开发	42.11	本期新增投资2211万元
云南中海城投房地产开发有限公司	房地产开发	35.00	公司本期新增投资350万元
云南华侨城实业有限公司	房地产开发	30.00	公司本期新增投资13200万元
云南城投昆明置地有限公司	房地产开发	25.00	公司本期转让所持26%的股权,减少投资3750万元
云南中海城投房地产有限公司	房地产开发	0.00	该公司本期注销,公司收回投资350万元
云南城投海东投资开发有限公司	房地产开发	45.00	预付股权收购履约保证金10000万元

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、募集资金项目情况及非募集资金项目情况详见公司同日刊登于上海证券交易所网站上的《云南城投置业股份有限公司2012年年度报告全文》。

(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

2012年,在房地产行业宏观政策持续调控的背景下,全国房地产市场年初有所回落,年中,随着国内经济呈现复苏态势以及刚性需求的喷发,市场逐渐回暖。但于2013年2月国务院出台的“国五条”以及今年两会后即将出台的“国五条”调控细则,不仅彻底打消了行业对政策放松的预期,一定阶段内还将带给市场较大震动。

从中长期来看,土地资源总体偏紧的态势不会逆转,城市化进程不断推进也将为房地产市场提供旺盛的需求,房地产行业整体仍面临较好的发展空间。云南省桥头堡战略正式获得国家支持,给云南城市化建设带来了重大机遇。云南省、市两级政府提出继续推进旅游二次创业,打造国内一流、国际知名旅游目的地建设,为旅游地产市场发展提供了广阔的发展空间。同时,国内一线品牌发展商纷纷进驻昆明,随着品牌开发商的进驻,市场将在较大的溢价空间,竞争格局的多元化也会进一步加剧。

2、公司发展战略

(1)战略规划

报告期内,公司按照制订的战略规划,充分利用公司的资源条件,把握市场机会,不断巩固与发展现有房地产业务,继续推进住宅地产、商业地产及旅游地产的综合开发和运营,为公司的持续稳健发展打下坚实基础。在进行房地产二级开发的同时,实现房地产金面价值链整合,灵活运用房地产直接投资与房地产项目投资等多种方式,兼具投资方与开发商两重身份,通过二者的有机结合,实现全程开发与项目投资双轮驱动策略,为公司赢取最大效益。

根据战略发展思路,公司全程开发业务战略规划将紧紧围绕产业价值链定位,确定与行业发展趋势相匹配的公司经营发展方向,明确公司的战略核心业务、战略培育业务和战略支持业务,为公司的长远发展奠定基础。坚持将住宅开发作为战略核心业务,集中优势资源,迅速扩大规模,夯实公司的发展基础,同时,积累丰富的开发经验,组建企业的核心团队;将旅游地产和商业地产作为战略培育业务,通过培养差异化业务板块作为核心业务板块的辅助和补充,分散行业波动风险给公司带来的不利影响;物业服务作为公司战略支持业务,通过提供完善的售后服务,持续提升公司品牌形象。与此同时,为确保项目投资的战略驱动力,将进一步加强资源整合能力,适时把握投资机会,持续推进项目拓展,不断优化投资结构。

(2)战略布局

立足昆明,布局云南,以昆明为重(中)心,以云南为核心,深入到具有高增长潜力和丰富旅游资源的城市,有步骤、有计划地进行区域化拓展。坚持在昆明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美誉度;在省内经济发展靠前、旅游资源较集中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。

3、经营计划

(1)收入、盈利计划

2013年,公司将密切关注房地产宏观政策的变化和市场走向,加快现有项目的开发进度,同时投资一些能够提升公司盈利水平的项目,计划实现营业收入15亿元。同时,完善预算管理,强化费用控制,计划将三项费用总额控制在5亿元以内,从开源、节流方面创造更高的效益。

(2)投资计划

为实现公司盈利,调整公司战略布局,2013年,公司计划投资50亿元。

(3)融资计划

为保证公司经营和投资资金需求,2013年,公司计划完成40亿元的融资,其中:银行贷款融资15亿元,其他渠道融资25亿元。

4、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

为实现2013年度经营计划,公司计划融资40亿元的融资,其中:银行贷款融资15亿元,其他渠道融资25亿元。

5、可能面对的风险

本轮行业调控持续时间之长,调控力度之大,调控手段之全,堪称前所未有,公司在面临巨大压力的情况下,仍旧能够迎难而上,实现快速扩张,在彰显自身勇气的同时,更多的是基于对形势的正确把握和判断,敢为人先,是因为具备独到的眼光和睿智的决断。2013年,公司仍将迎着风浪奋力前行,直面风险,我们不惧怕风险。

(1)公司身处政策敏感性较高的房地产行业,政策风险如影随形,始终伴随着公司发展的每一步。今年“国五条”及调控细则的出台,无疑将给市场带来较强的震荡。因此,必须进一步加强对国家宏观政策的解读,正确把握市场走势的脉搏,积极拓展优势项目和获取优质资源,做好对项目的全面研析,进行深入的市场分析、财务评估、风险评估及项目敏感因素评估等。

(2)公司2012年继续保持超高速的增长势头,资产规模大幅增长,在进一步放大公司资本杠杆的同时,公司财务风险也进一步加大。2013年,公司谋发展和控风险的双重压力相比往年更加凸显,公司将管理好财务风险,确保公司在财务风险可控中平稳运行;其次,公司将着力于盘活存量资产,调整内部经营发展结构,变现资产,并实现盈利。

(3)公司冠牌上市以来的五年,均处于一个高速发展期,资产规模急剧增长,管理半径显著加大,管理难度持续攀升。在集团化管控的道路上,我们已然是迈步前行,为了走得稳健,走得更远,公司相比过往,将更加重视规范化管理,依托公司内控体系的建立健全,施行强势管控,通过管理实现效益,通过科学、健全的管理谋得更大的发展空间。

四、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)2011年12月公司与个旧市德兴工贸有限责任公司签署了股权转让协议,收购德兴工贸公司持有的云南省绿色产品父易中心有限公司80%的股权,收购价为245,600,000.00元。截止2011年12月31日,公司已按规定履行了相关程序,并已支付全部收购款。由于2011年期末被收购公司的管理权尚未实际移交给本公司,与股权变更相关的工商手续正在办理中,因此2011年未纳入公司合并范围。本年股权变更相关手续已完成,期末云南省绿色产品父易中心有限公司纳入合并范围。

(2)公司与鼎新绿微(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)共同出资成立了云南安盛创享投资管理有限公司,注册资本20,000,000.00元,本公司出资10,000,000.00元占50%的股权,云南安盛创享投资管理有限公司入(GP),实缴20,000,000.00元;该投行主切(LP),实缴3,000,000.00元;云南省水务产业投资有限公司作为有限合伙人(LP),认缴份额为人民币3,000,000.00元;云南省水务产业投资有限公司作为有限合伙人(LP),认缴份额为人民币100,000,000.00元。全体合伙人实缴份额为3,120,000,000.00元,其中,云南安盛创享投资管理有限公司入(GP),实缴20,000,000.00元;该投行主切(LP),实缴3,000,000.00元;云南省水务产业投资有限公司(LP),实缴100,000,000.00元。云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)章程规定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务,执行事务合伙人负责企业日常运营,对外代表有限合伙企业。期末云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)纳入合并范围。

(3)公司以现金方式出资人民币30,000,000.00元设立云南城投园林园艺有限公司,占注册资本的100%,本年将其纳入合并范围。

(4)公司与昆明西山旅游投资开发有限公司共同出资成立了昆明云城西山旅游投资开发有限公司,该公司的注册资本50,000,000.00元,本公司出资35,000,000.00元占70%的股权,昆明云城西山旅游投资开发有限公司成为公司的控股子公司,本年将其纳入合并范围。

(5)本年公司参与中投·云城保障房建设基金集合资金信托计划,受托人中投信托以该信托计划项下的信托资金与公司控股子公司云南融城投权投资基金管理有限公司共同出资设立云南融城投资合伙企业(有限合伙)。全体合伙人的认缴出资总额为人民币707,080,000.00元,其中:云南融城投权投资基金管理有限公司作为普通合伙人(GP),认缴出资份额为人民币7,080,000.00元;该信托计划作为有限合伙人(LP),认缴份额为人民币700,000,000.00元。全体合伙人实缴份额为626,880,000.00元,其中:云南融城投权投资基金管理有限公司(GP)实缴7,080,000.00元,中投·云城保障房建设基金集合资金信托计划实缴619,800,000.00元。根据规定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务,执行事务合伙人负责企业日常运营,对外代表有限合伙企业。期末云南融城投资合伙企业(有限合伙)纳入合并范围。

(6)本年公司参与中航信托·天启330号云南城投旅游产业投资集合资金信托计划,受托人中航信托以该信托计划项下的信托资金与公司控股子公司云南安盛创享投资管理有限公司、云南省水务产业投资有限公司共同出资设立云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)。全体合伙人的认缴出资总额为人民币3,120,000,000.00元,其中:云南安盛创享投资管理有限公司作为普通合伙人(GP),认缴出资份额为人民币20,000,000.00元;该信托计划作为有限合伙人(LP),认缴份额为人民币3,000,000,000.00元;云南省水务产业投资有限公司作为有限合伙人(LP),认缴份额为人民币100,000,000.00元。全体合伙人实缴份额为3,120,000,000.00元,其中:云南安盛创享投资管理有限公司入(GP),实缴20,000,000.00元;该信托计划(LP),实缴3,000,000,000.00元;云南省水务产业投资有限公司(LP),实缴100,000,000.00元。云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)章程规定有限合伙企业由普通合伙人执行合伙事务,执行事务合伙人负责企业日常运营,对外代表有限合伙企业。期末云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)纳入合并范围。

(7)公司控股子公司昆明城海房地产开发有限公司、重庆耘海实业发展有限公司和重庆金园度房地产开发有限公司共同投资设立重庆城海实业发展有限公司,注册资本为人民币200,000,000.00元,昆明城海房地产开发有限公司出资118,000,000.00元占59%的股权,重庆城海实业发展有限公司成为本公司二级控股子公司,纳入合并范围。

(8)公司原持有控股子公司云南城投昆明置地有限公司51%的股权,本期将26%的股权转让给云南中天世纪房地产开发经营有限公司。此次股权转让后,公司对云南城投昆明置地有限公司的投资额为3,750万元,持股比例为25%,不再控制该公司,期末云南城投昆明置地有限公司不纳入合并范围。

证券简称:云南城投　　证券代码:600239　　公告编号:临2013—015号

云南城投置业股份有限公司第六届董事会第二十七次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别连带责任。

云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)第六届董事会第二十七次会议通知于2013年3月12日以传真和邮件的形式发出,会议于2013年3月22日在海南省海口市观澜湖酒店召开。

公司董事长刘猛先生主持会议,应参加会议的董事7名,实际参加会议的董事6名。公司监事、高管人员、会计师列席会议。会议符合《公司法》和《公司章程》规定。

一、经会议审议,以投票表决方式通过以下议案:

1、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2012年度总经理工作报告》。

2、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2012年度独立董事述职报告》。

《云南城投置业股份有限公司2012年度独立董事述职报告》刊登于上海证券交易所网站。

3、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2012年度财务决算报告》。

4、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于公司2012年年度利润分配的议案》。

经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司母公司数,下同)2012年度的净利润334,993,381.97元,根据国家有关法律、法规及《公司章程》的规定按10%计提法定盈余公积金33,499,338.20元后,本年度未分配利润为301,494,043.77元,公司2012年底累计未分配利润总计557,522,960.51元。

为回馈公司股东,公司拟定的利润分配方案如下:以2012年12月31日公司总股本823,429,184股为基数,每10股派发现金股利0.8元(含税)的利润分配预案,共计分配利润65,874,334.72元(占公司当年可供分配利润的30.18%)。本次利润分配实施后公司剩余未分配利润491,648,625.79元留转以后年度分配。

5、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《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》。

公司拟继续聘用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2013年度财务审计机构,聘期一年,审计费用人民币120万元,提请股东大会授权公司总经理办公会办理相关具体事宜。

6、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《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》。

公司拟继续聘用公司财务审计机构 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”作为公司2013年度的内部控制审计机构,聘期一年,费用人民币50万元,提请股东大会授权公司总经理办公会办理相关具体事宜。

7、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2012年度董事会工作报告》。

8、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2012年年度报告全文及摘要》。

《云南城投置业股份有限公司2012年年度报告全文及摘要》详见上海证券交易所网站,《云南城投置业股份有限公司2012年年度报告摘要》同日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》。

9、会议以4票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《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》。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的临2013-016号公告。

该事项为关联交易,关联董事刘猛先生、张萍女士回避了该议案的表决。

10、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于提请股东大会对公司2013年融资事项进行授权的议案》。

为顺利实施公司2013年度经营计划,公司拟向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”)申请借款。

(1)公司计划同省城投集团申请不超过人民币30亿元的借款,借款成本不超过公司实际综合融资成本;

(2)在上述借款额度内,申请授权公司董事长审批上述范围内借款事宜的循环办理。

上述借款事项至公司2013年年度股东大会召开日止。

该事项为关联交易,关联董事刘猛先生、张萍女士回避了该议案的表决。

14、会议以4票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《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》。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的临2013-018号公告。

该事项为关联交易,关联董事刘猛先生、张萍女士回避了该议案的表决。

15、《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》

根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定,公司董事会认定其关联人,均需回避该议案的表决,故该议案将直接提交公司股东大会审议。

提请股东大会授权公司关联自然人有权按照市场公允价格购买公司(包括下属公司)所开发物业。

16、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于公司对外捐赠事项的议案》。

17、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2012年度内部控制自我评价报告》。

《云南城投置业股份有限公司2012年度内部控制自我评价报告》同日刊登于上海证券交易所网站。

18、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《云南城投置业股份有限公司2012年度内部控制审计报告》。

《云南城投置业股份有限公司2012年度内部控制审计报告》同日刊登于上海证券交易所网站。

19、会议以6票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于更换公司独立董事的议案》。

同意贺建