
公司代码：600239

公司简称：云南城投



云南城投置业股份有限公司

600239

2017 年年度报告摘要

A thick, solid red horizontal line that spans the width of the page, positioned near the bottom. The line has a slight wavy or undulating appearance.

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、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。
- 3 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
董事长	许雷	参加全国人民代表大会	杜胜

- 4 大华会计师事务所（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。

- 5 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

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司（母公司数，下同）2017 年度实现净利润为 83,262,443.38 元，计提法定盈余公积 8,326,244.34 元后，当年可供分配的利润 74,936,199.04 元，加上以前年度累计未分配利润 325,369,452.28 元，公司 2017 年底可供分配利润总计为 400,305,651.32 元。

为回馈公司股东，根据公司目前的资金状况，现拟以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 1,605,686,909 股为基数，按每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税）的利润分配预案，共计分配利润 80,284,345.45 元。本次利润分配实施后，公司剩余未分配利润 320,021,305.87 元留转以后年度分配。

该利润分配预案尚需提交公司 2017 年年度股东大会审议通过后方可实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	卢育红
办公地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
电话	0871-67199767	0871-67199767
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

2 报告期公司主要业务简介

公司所属行业为房地产开发，拥有国家一级房地产开发资质，自成立以来，一直本着“以爱建城，投心筑家”的价值理念，打造出“融城”系城市住宅综合体和“梦云南”系旅游地产两大产品线以及一个商业模式，即住宅综合体与旅游地产、养老地产的产业联动商业模式。公司主要开发产品包括住宅、办公楼、商铺、车位、酒店，并涉及土地一级开发、物业管理、商品房租赁等业务。报告期内，公司收购银泰系列项目，新增淄博、哈尔滨、杭州、宁波、台州的城市商业综合体的产品线，组建商业管理团队，加强商业运营管理。通过收购云南城投众和装饰有限公司，获得相应资质（建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、城市及道路照明工程专业承包叁级、建筑装饰工程设计专项甲级资质等），延伸产业链，拓宽发展空间。

针对房地产行业发展情况，详见本报告第四节。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	78,803,015,018.43	64,142,895,164.78	22.86	45,192,299,651.35
营业收入	14,390,839,245.91	9,769,685,188.62	47.30	4,012,909,898.03
归属于上市公司股东的净利润	264,014,368.56	244,139,442.82	8.14	278,648,620.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	112,081,284.08	-364,806,851.06	130.72	-180,651,507.91
归属于上市公司股东的净资产	5,281,236,518.25	4,629,221,966.45	14.08	4,299,129,739.86
经营活动产生的现金流量净额	3,668,374,830.96	-1,934,857,659.20	289.59	-1,205,628,885.46
基本每股收益 (元/股)	0.16	0.15	6.67	0.17
稀释每股收益 (元/股)	0.16	0.15	6.67	0.17
加权平均净资产收益率(%)	5.44	5.49	减少0.05个百分点	6.70

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,163,590,255.60	2,477,963,192.15	2,749,774,531.19	7,999,511,266.97
归属于上市公司股东的净利润	-114,857,954.68	-168,507,868.22	-92,328,230.17	639,708,421.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-138,281,389.18	-192,759,230.08	-168,207,245.04	611,329,148.38
经营活动产生的现金流量净额	-372,440,220.99	465,944,434.11	1,103,984,093.39	2,470,886,524.45

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

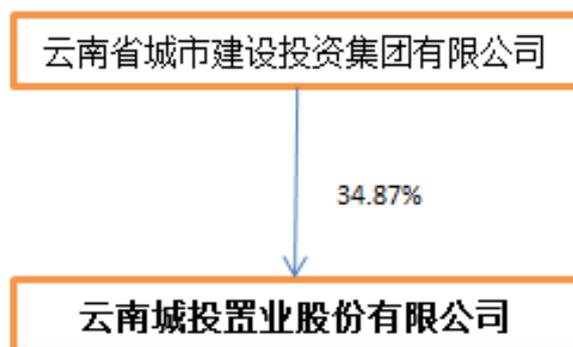
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）		59,657					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		53,858					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		不适用					
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）		不适用					
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
云南省城市建设投资集团有限公司	186,622,076	559,866,229	34.87	0	无	0	国有法人
孙青云	12,223,964	36,671,893	2.28	0	无	0	境内自然人
陈中一	10,000,000	30,000,000	1.87	0	无	0	境内自然人
王茂芝	8,334,322	25,002,967	1.56	0	无	0	境内自然人
云南省小龙潭矿务局	7,392,060	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人

江成林	4,294,183	13,528,559	0.84	0	无	0	境内自然人
蔡鸿图		12,620,055	0.79	0	无	0	境内自然人
林振洪	4,075,496	12,226,489	0.76	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	3,275,232	11,380,476	0.71	0	无	0	未知
包仕东		11,215,178	0.70	0	无	0	境内自然人
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						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

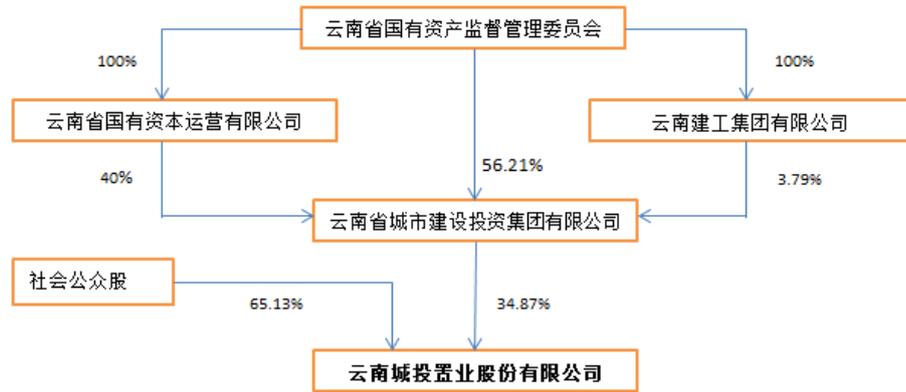
√适用□不适用



注：以上股权关系截止至 2017 年 12 月 31 日

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



注：以上股权关系截止至 2017 年 12 月 31 日

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2015年非公开发行公司债券	15 滇投 01	125822	2015年 10月 29日	2018年 10月 28日	2,180,000,000.0	6.7%	每年付息、到期还本	上交所
2016年非公开发行公司债券	16 滇投 01	13554	2016年 6月 14日	2021年 6月 14日	1,500,000,000	6.2%	每年付息、到期还本	上交所
2016年非公开发行公司债券	16 滇投 03	135770	2016年 9月 5日	2021年 9月 5日	1,500,000,000	5.77%	每年付息、到期还本	上交所
2017年非公开定向债务融资工具	17 云南置业 PPN001	031761048	2017年 11月 22日	2020年 11月 22日	1,000,000,000	7.5%	每年付息、到期还本	银行间交易商协会

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

1、公司“15 滇投 01”非公开发行债券于 2015 年发行成功，总规模人民币 300,000.00 万元，已按照募集说明书中列明的募集资金运营计划使用，本报告期内已按期足额兑付了第二期利息，公司按期兑付了投资者赎回的 82,000.00 万元，现余额 218,000.00 万元。

2、公司“16 滇投 01/03”非公开发行债券于 2016 年发行成功，总规模人民币 300,000.00 万元，已按照募集说明书中列明的募集资金运营计划使用，本报告期内已按期足额兑付了第一期利息。

3、公司“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具尚未至付息兑付日。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

1、公司“15 滇投 01”债券资信评级机构为联合信用评级有限公司，发行人主体信用等级为 AA，债券信用等级为 AAA；

2、公司“16 滇投 01、16 滇投 03”债券资信评级机构为联合信用评级有限公司，发行人主体信用等级为 AA，债券信用等级为 AAA；

3、公司“17 云南置业 PPN001”非公开定向债务融资工具无需进行评级工作。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	88.82	89.22	-0.39
EBITDA 全部债务比	0.0584	0.0338	70.20
利息保障倍数	0.57	0.33	71.65

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2017 年，公司实现营业收入 143.91 亿元，较 2016 年的 97.70 亿元上升 47.30%；实现归属于股东的净利润 2.64 亿元，较 2016 年的 2.44 亿元上升 8.14%。主营收入毛利率 30.38%，较 2016 年的 22.50%上升 7.88%。公司基本每股收益为 0.16 元，较 2016 年的 0.15 元上升 6.67%。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共 65 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
云南城投置业股份有限公司		母公司		
云南城投海东投资开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投洱海置业有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投海东园林绿化有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投海东方物业服务有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投置地有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投物业服务有限公司	全资	二级	100%	100%
云南红河房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
云南南亚汽车商城有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投大理置地有限公司	全资	二级	100%	100%
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	全资	二级	70%	100%
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	控股	二级	74%	74%
西双版纳云城置业有限公司	全资	二级	100%	100%
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	控股	二级	70%	70%
云南融城股权投资基金管理有限公司	控股	二级	60%	60%
云南融城投资合伙企业（有限合伙）	控股	二级	1%	43%
云南城投园林园艺有限公司	全资	二级	100%	100%
云南城投龙江房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
中建穗丰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
大理洱海天域物业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
大理洱海天域酒店管理有限公司	全资	三级	100%	100%
昆明城海房地产开发有限公司	控股	二级	53%	53%
云南金航线商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
重庆城海实业发展有限公司	控股	三级	59%	59%
重庆城之海物业管理有限公司	全资	四级	100%	100%
云南安盛创享投资管理有限公司	控股	二级	50%	100%

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	控股	二级	1%	100%
西安云城置业有限公司	控股	三级	51%	51%
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	控股	三级	60%	60%
宁陕县云海房地产开发有限公司	控股	二级	51%	51%
西安东智房地产有限公司	全资	二级	100%	100%
陕西普润达投资发展有限公司	全资	二级	100%	100%
成都鼎云房地产开发有限公司	全资	二级	100%	100%
成都城鼎物业服务有限公司	全资	三级	100%	100%
云南城投天堂岛置业有限公司	全资	二级	100%	100%
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	控股	二级	51%	51%
云南东方柏丰投资有限责任公司	控股	二级	51%	51%
北京房开创意港投资有限公司	控股	二级	90%	90%
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	控股	二级	70%	70%
天津银润投资有限公司	控股	二级	100%	100%
奉化银泰置业有限公司	控股	三级	70%	70%
奉化银泰城商业经营管理有限公司	全资	四级	100%	100%
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	控股	三级	70%	70%
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	全资	四级	100%	100%
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	全资	四级	100%	100%
成都银城置业有限公司	控股	三级	70%	70%
平阳银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
苍南银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州海威房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州云泰购物中心有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州西溪银盛置地有限公司	控股	二级	70%	70%
台州银泰商业有限公司	控股	二级	70%	70%
台州银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
宁波银泰置业有限公司	控股	二级	70%	70%
宁波银泰城商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%
黑龙江银泰置地有限公司	控股	二级	70%	70%
哈尔滨银悦商业管理有限公司	全资	三级	100%	100%
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	控股	二级	70%	70%
杭州银云商业管理有限公司	控股	二级	70%	70%
深圳市云佳投资有限公司	控股	二级	51%	51%
深圳云城创建有限公司	控股	二级	70%	70%
北京云城企业管理有限公司	控股	二级	70%	70%

九江市云城旅游综合开发有限公司	控股	二级	67%	67%
-----------------	----	----	-----	-----

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 15 户，减少 3 户，其中：

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	变更原因
宁波银泰置业有限公司	股权收购
宁波银泰城商业管理有限公司	股权收购
杭州西溪银盛置地有限公司	股权收购
台州银泰置业有限公司	股权收购
台州银泰商业有限公司	股权收购
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	股权收购
黑龙江银泰置地有限公司	股权收购
哈尔滨银悦商业管理有限公司	股权收购
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	股权收购
杭州云泰购物中心有限公司	股权收购
杭州银云商业管理有限公司	投资设立
北京云城企业管理有限公司	投资设立
深圳市云佳投资有限公司	投资设立
深圳云城创建开发有限公司	投资设立
九江市云城旅游综合开发有限公司	投资设立

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
云南城投晟发房地产开发有限公司	股权处置
陕西安得房地产开发有限公司	股权处置
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	其他子公司吸收合并

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。