



云南城投置业股份有限公司

600239

2015 年半年度报告摘要

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 2015 年半年度报告摘要

### 一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

#### 1.2 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	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情况

#### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产	35,855,456,668.71	33,478,043,707.37	7.1
归属于上市公司股东的净资产	3,827,454,398.49	4,030,615,918.74	-5.04
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-587,980,509.61	-2,386,694,147.69	75.36
营业收入	282,117,570.58	670,432,396.54	-57.92
归属于上市公司股东的净利润	-143,768,584.27	88,918,242.23	-261.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-187,101,467.24	-194,544,839.41	3.83
加权平均净资产收益率 (%)	-3.6776	2.3436	减少6.02个百分点
基本每股收益 (元 / 股)	-0.1663	0.1028	-261.77
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.1663	0.1028	-261.77

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）		85,347				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	351,773,453	0	质押	163,450,430
孙青云	境内自然人	1.95	20,922,509	0	无	
云南省小龙潭矿务局	国有法人	1.38	14,784,120	0	无	
王茂芝	境内自然人	1.13	12,079,600	0	无	
侯慧萍	境内自然人	0.98	10,485,357	0	无	
江成林	境内自然人	0.91	9,777,629	0	未知	1,084,900
陈中一	境内自然人	0.85	9,100,054	0	无	
安徽安粮兴业有限公司	未知	0.74	7,875,357	0	无	
刘世祥	境内自然人	0.67	7,150,000	0	无	
任继伟	境内自然人	0.63	6,762,037	0	无	
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》中固定的一致行动人，也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系。					

## 2.3 控股股东或实际控制人变更情况

 适用  不适用

## 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

2015 年上半年，国家面临巨大的经济下行压力，国内 GDP 同比增长 7%，经济发展处于缓增长阶段，促使国家出台了一系列的金融刺激政策，房地产市场在政策的支持下有所回暖。

根据国家统计局数据，2015 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 43955 亿元，同比增长 4.6%；商品房销售面积 50264 万平方米，同比增长 3.9%；商品房销售额 34259 亿元，增长 10.0%。一方面，总体量价小幅回升；另一方面，房地产市场分化的趋势愈加明显，一线城市北上深和少数的二线城市，由于刚需和改善性需求较为旺盛，市场回暖迹象明显，而大部分二线城市及三四线城市，受经济规模制约及人口基数影响，房地产存量较大，供大于求，导致存货周转较慢，市场压力剧增。

公司地处云南昆明，项目大部分均在二线城市及三四线城市，由于受经济大环境及区域市场环境的影响，公司上半年销售并未达到预期。1 至 6 月，公司营业总收入 2.82 亿元，利润总额-1.85 亿元；完成项目开发投资 49.51 亿元。目前，公司参控股项目总计 29 个，规划用地规模近 2.6 万亩，其中已取得土地证面积 1.78 万亩，规划总建筑面积约 1237 万平方米。

一直以来，公司控股股东省城投集团对公司的发展寄予厚望，充满信心。近期，通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 2%，总持股比例达 34.87%；并同意将取得《第三方支付业务许可证》及《互联网支付许可证》的云南本元支付管理有限公司 35% 的股权转让给公司。上述举措，在向市场传递信心的同时，也使得公司搭建互联网平台的战略意图能够顺利实施。省城投集团丰富的产业资源对公司主营业务的开展具有很强的业务协同性，可为公司未来产业升级转型提供有力保障。

下半年，公司将进一步推动“十三五战略”落地实施，在产品线方面，继续做好城市住宅综合体，并充分挖掘现有旅游地产及养老地产的盈利潜力；在区域布局方面，立足云南，面向全国，主动融入国家“一带一路”战略，深入对大湄公河区域专题相关研究，捕捉商业机会；在资源整合方面，充分利用自身丰富的资源布局，得天独厚的区位优势以及控股股东资源协同性等核心竞争力，推动公司战略转型顺利进行；在经营管理方面，进一步提升运营能力，盘活存量资产，创新营销模式，加快存货周转，提高营业收入；在运营服务方面，进一步推动“分时度假”与“云客会”两大平台的互联互通，充分运用互联网的技术手段和创新思维，有效提升运营服务质量。

2015 年，国家经济发展进入新常态，面对行业变化的大趋势，公司将密切关注市场变化，审时度势，深入研究，把握机会，控制风险，通过公司战略规划确定的大并购、大整合、大金融、大市场四大举措，发挥自身优势，稳步提升公司业绩。

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报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	282,117,570.58	670,432,396.54	-57.92
营业成本	167,141,427.58	398,093,781.34	-58.01
销售费用	51,710,129.63	41,490,087.97	24.63
管理费用	78,799,764.55	82,424,033.03	-4.40
财务费用	111,634,843.56	151,769,213.66	-26.44
经营活动产生的现金流量净额	-587,980,509.61	-2,386,694,147.69	75.36
投资活动产生的现金流量净额	-158,465,425.26	-133,357,685.19	-18.83
筹资活动产生的现金流量净额	504,876,519.97	4,783,302,438.67	-89.45

营业收入变动原因说明：受市场影响，公司本期销售较上年同期减少；

营业成本变动原因说明：本期营业成本随营业收入减少；

销售费用变动原因说明：本期广告营销费用增加；

管理费用变动原因说明：本期管理费用与上年同期基本持平；

财务费用变动原因说明：本期费用化利息较上年同期减少；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期土地储备投资低于上年同期；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期对外投资高于上年同期；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期取得借款金额低于上年同期。

## 2 其他

### (1) 经营计划进展说明

2015 年计划实现营业收入 43 亿元，截至 2015 年 6 月，公司实现营业收入 2.82 亿元，完成计划目标的 6.56%；2015 年公司计划投资 100 亿元，截至 2015 年 6 月，公司完成投资 49.69 亿元，占

计划投资额的 49.69%，其中：股权投资 0.18 亿元，控股项目投资产值 49.51 亿元。截至 2015 年 6 月，公司完成融资 58.54 亿元。

## (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(%)
房地产收入	129,966,301.30	100,779,682.16	22.46	-74.87	-70.16	-12.25
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	83,322,977.15	62,401,617.40	25.11	-56.77	-51.43	减少 8.23 个百分点
办公楼	23,378,765.18	16,199,387.28	30.71	-87.21	-86.63	减少 3.00 个百分点
商铺				-100	-100	
车位	8,672,272.00	7,877,779.99	9.16	-82.10	-82.49	增加 2.03 个百分点
物业服务	14,592,286.97	14,300,897.49	2.00	162.64	71.49	增加 52.09 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

- (1) 本报告期内销售受市场影响，营业收入较上年同期减少。
- (2) 本报告期销售毛利率较上年减少，主要为产品销售价格低于上年同期。

### 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	74,137,091.65	-79.84
大理地区	48,179,348.13	-6.80
成都地区	7,649,861.52	-92.18
合计	129,966,301.30	-74.87

主营业务分地区情况的说明

本期受市场影响，各地区销量都低于上年同期。

## (三) 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	1,750.00
上年同期投资额	7,726.42
投资额增减变动数	-5,976.42
投资额增减幅度(%)	-77.35
<b>被投资的公司情况</b>	

被投资的公司名称	主要经营活动	收购股比	收购后股比	备注
云南城投龙瑞房地产开发有限公司	房地产	5%	75%	本期新增投资 1750 万元

## 2、主要子公司、参股公司分析

### (1) 主要子公司分析

公司名称	注册资本 (万元)	所处行业	主要产品或服务	总资产 (元)	净资产 (元)	净利润 (元)
云南城投置地有限公司	5,000.00	房地产开发	商品房	3,002,137,252.47	54,863,750.17	-649,885.72
昆明云城尊龙房地产有限公司	5,000.00	房地产开发	商品房	697,141,816.06	211,485,372.95	627,558.96
昆明城海房地产有限公司	10,000.00	房地产开发	商品房	2,457,344,536.95	206,146,046.02	-52,010,146.88
云南城投龙江房地产开发有限公司	26,000.00	房地产开发	商品房	6,863,563,939.59	737,719,489.62	7,669,401.66
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业 (有限合伙)	312,000.00	投资	商品房、投资收益	5,995,610,839.10	3,734,133,445.89	6,837,702.73
云南城投海东投资开发有限公司	25,000.00	房地产开发	商品房	998,350,442.37	254,866,664.16	-987,763.15

### (2) 主要参股公司分析

被投资参股公司	本企业持股比例 (%)	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	净利润 (元)
云南城投华商之家投资开发有限公司	40	4,307,434,919.98	330,370,638.45		-5,670,255.87
云南招商城投房地产有限公司	40	1,985,393,049.67	-71,575,697.59		-14,317,746.42
云南华侨城实业有限公司	30	2,263,475,423.82	855,114,545.33	48,994,531.17	-39,841,883.39
云南中海城投房地产开发有限公司	35	2,011,386,742.55	-23,325,687.44		-13,854,053.60
云南万科城投房地产有限公司	49	10,939,701.22	11,037,617.42		133,385.80
成都民生喜神投资有限公司	48	934,202,771.67	6,945,780.42		-487,081.97
青岛蔚蓝天地置业有限公司	49	612,525,091.90	79,285,964.38		-445,987.23

## 3、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
融城优郡	233,349	一期已竣工	7,651.45	145,997.76	14,539.96
融城金阶	208,882	已竣工	7,285.75	232,846.61	12,976.07
融城昆明湖	1,112,813	一期已竣工	40,291.63	488,646.30	14,721.45
融城晋熙大厦	33,766	筹建	70.58	13,613.43	
融城云谷	86,482	在建	4,368.06	30,539.78	
融城东海	52,161	在建	10,248.05	29,845.80	

鼎云国际	96,323	已竣工	357.40	79,323.23	
滨江春城一期	81,548	在建	7,183.86	68,539.44	
茶马花街	16,081	筹建	329.47	7,925.99	
星海半岛	469,482	筹建	4,574.77	206,648.77	
温泉山谷	204,003	在建	9,264.63	103,660.10	6,524.94
雨林澜山	245,700	一期已竣工	9,722.67	76,394.02	
海东方	415,524	在建	10,977.58	119,148.03	
君悦黄金海岸	159,097	一期已竣工	9,916.29	92,056.79	7,413.05
春城十八里	200,000	筹建	2,266.03	28,784.03	
中坝城中村改造项目(绕城以南)	199,400	在建	33,679.07	230,906.78	
中坝城中村改造项目(绕城以北)	260,200			1,000.00	
上坝城中村改造项目(绕城以南)	125,000	在建	10,242.01	152,644.28	
上坝城中村改造项目(绕城以北)	124,500				
关坡二期项目(一级)	289,815	在建	10,807.49	290,207.34	
黄河春城(一级)	287,400	在建	28,864.00	119,224.65	
天堂岛	507,268		186,505.47	186,505.47	
合计	5,408,794	/	394,606.26	2,704,458.60	/

#### 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

(1) 会计估计变更 ①变更的原因 公司自上市以来，房地产市场情况发生了较大的变化，产品售价较公司上市时有了大幅的提升，本着客观性原则，以及更加公允、恰当地反映公司的财务状况和经营成果，公司对应收款项单项金额重大的认定标准、各类应收款项的减值测试方式、固定资产的认定标准及分类的会计估计予以变更。 ②变更的影响 本次会计估计变更起始日期为 2015 年 1 月 1 日。根据《企业会计准则第 28 号：会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，本次会计估计的变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，因此本次会计估计变更对公司以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。

(2) 会计政策变更 ①变更的原因 为了更准确地反映公司持有投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，能够及时反映公司资产价值的变化，便于管理层及投资者及时了解公司的财务状况及经营成果，为其决策提供更真实的信息。同时，公司所持物业满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”“企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计”两个条件，因此公司将投资性房地产的计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并作为会计政策变更处理。 ②变更的影响 A、本次会计政策变更后，公司每个会计年度均须通过资产评估对投资性房地产公允价值进行认定，若投资性房地产所在地的市场出现大幅变动可能造成当期利润因投资性房地产公允价值变动产生较大波动的风险。 B、根据《企业会计准则第 28 号：会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，本次会计政策的变更采用追溯调整法。因公司本年以前无投资性房地产，因此本次会计政策变更对公司以往各年度财务状况和经营成果不产生影响。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

4.3 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。

本期纳入合并财务报表范围的主体共 44 户，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%
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	全资	二级	80%	100%
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	控股	二级	95%	95%
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	控股	二级	75%	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	77%	100%
云南城投晟发房地产开发有限公司	控股	二级	60%	60%
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	52.63%	52.63%
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%	50%
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	控股	二级	0.64%	60%
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%
兰州长光小天鹅实业有限公司	全资	四级	100%	100%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	控股	三级	60%	60%
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	控股	四级	100%	100%
云南温泉山谷物业管理有限公司	控股	四级	100%	100%
昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	控股	四级	100%	100%
安宁温泉山谷旅游开发有限公司	控股	四级	100%	100%
安宁温泉山谷商贸有限公司	控股	四级	100%	100%
西安东智房地产有限公司	控股	二级	51%	51%
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%
成都鼎云物业服务有限公司	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%