

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
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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
电话	0871-67199767	0871-67199767
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
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

2.2 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	87,901,288,947.37	84,868,113,040.83	3.57
归属于上市公司股东的净资产	4,704,250,026.52	5,650,990,722.90	-16.75
	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	-1,240,145,801.70	-1,351,443,146.38	8.24
营业收入	1,885,110,208.99	3,916,063,019.08	-51.86
归属于上市公司股东的净利润	-784,996,623.38	-184,520,972.33	-325.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-804,877,859.74	-213,379,237.50	-277.21
加权平均净资产收益率(%)	-15.30	-3.94	减少11.36个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.50	-0.13	-284.62
稀释每股收益(元/股)	-0.50	-0.13	-284.62

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				50,811		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
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	39.87	640,150,575	0	无	0
陈中一	境内自然人	2.22	35,600,000	0	无	0
云南融智投资有限公司	未知	2.03	32,613,687	0	无	0
香港中央结算有限公司	未知	1.44	23,195,393	0	无	0
云南省小龙潭矿务局	国有法人	1.38	22,176,180	0	无	0
中军天信（北京）投资有限公司	未知	0.86	13,858,704	0	无	0
林振洪	境内自然人	0.86	13,743,732	0	无	0
宋晓芳	境内自然人	0.78	12,474,770	0	无	0
四川省高标建设工程有限公司	未知	0.68	10,930,000	0	无	0
江成林	境内自然人	0.65	10,496,533	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		除云南融智投资有限公司为云南省城市建设投资集团有限公司下属控股子公司外，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				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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（%）
2016 年非公开发行公司债券	16 滇投 01	135554	2016/6/14	2021/6/14	810,000,000.00	8.00
2016 年非公开发行公司债券	16 滇投 03	135770	2016/9/5	2021/9/5	160,000,000.00	7.50
2017 年非公开发行定向债务融资工具	17 云 南 置 业 PPN001	31761048	2017/11/22	2020/11/22	1,000,000,000.00	7.50
2018 年非公开发行公司债券	18 滇投 01	150670	2018/8/30	2021/8/31	1,180,000,000.00	7.80
2018 年度第一期债权	18 滇 云 南 城 投	18CFZR0589	2018/10/18	2021/10/19	2,000,000,000.00	6.30

融资计划	ZR001					
2018 年公开发行公司债券	18 滇城 01	143880	2018/10/23 至 2018/10/24	2021/10/24	2,180,000,000.00	8.10

反映发行人偿债能力的指标：

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率(%)	90.90	89.37
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.05	0.47

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019 年上半年，在公司“十三五”战略规划指引下，公司向康养地产和旅游地产转型，努力构建城市住宅综合体、康养地产、旅游地产产业联动创新商业模式，持续创造价值，推动各项业务有序发展。

1、经营目标完成情况

2019 年上半年公司经营成果：公司实现营业收入 18.85 亿元，较 2018 年同期的 39.16 亿元下降 51.86%，主要受上半年达到结转条件的房地产项目较少等因素影响，地产开发销售收入降幅明显；实现归属于股东的净利润-7.85 亿元，较 2018 年同期的-1.85 亿元下降 325.42%，主要系本期结转收入下降，费用化利息增加所致。主营收入毛利率 47.32%，较 2018 年同期的 42.56%上升 4.76%。

2019 年公司预计新增达到预售条件的货值 138 亿元，该部份可售货值可为公司未来营业收入改善提供重要支撑。目前公司已取得不动产证的土地储备为约 6882 亩，纳入 2019 年开发计划的开发土地约为 2175 亩。产品分布为城市住宅、商业、住宅综合体、文化旅游地产、健康养老地产，产品层次丰富，地域分布合理，公司主营业务具有较强的可持续发展空间。未来将充分发挥公司资源整合优势，适时处置部分存量项目，为公司持续发展提供重要补充。

2、经营管理情况

(1) 公司明确以康养产业和旅游产业为房地产开发业务的战略转型方向，为加快战略转型之路，公司深入研究绿色康养产业发展模式，积极拓展渠道，扩大土地资源储备，力争为公司找到新的盈利点。目前已将昆明古滇绿色康养健康城、西双版纳楠景新城、成都梦享春山可望三个项目列为首批康养落地实施项目。公司已与北京联动天翼科技股份有限公司、北京广联达创元投资中心（有限合伙）共同出资新设合资公司，致力于绿色健康空间解决方案的创造及绿色健康小镇标准化的设计，发挥各合资方在各自领域的优

势，为绿色健康空间事业提供最适合的产品和系统的采购渠道及服务，在中国大陆地区共同开发绿色健康事业，实现健康生活的升级。进一步完善公司在康养产业方面的服务配套能力。

(2) 围绕公司年度任务目标，对公司现有储备项目及资源进行梳理，积极接洽合作方，争取实现储备项目的对外合作，有效盘活存量资产，回收现金流。

(3) 根据发改财金〔2018〕1756号关于进一步做好“僵尸企业”及去产能企业债务处置工作的通知，公司根据自身情况，积极清理处置低效利用公司资源的企业，进一步盘活闲置资源，有效防范化解企业债务风险，助推经济提质增效。

(4) 公司通过商业运营带动销售的模式盘活存量资产，加快去化；高周转运营模式助力项目稳步推进：昆明融城昆明湖、成都梦享春山可望等项目按期推售，区域内销售均有所突破；持续完善品牌客服体系，维护公司良好口碑和形象；借力集团资源整合，配合探索落地大客服康养体系。

(5) 云南省人民政府与中国保利集团有限公司（下称“保利集团”）签署了战略合作协议，保利集团拟参与省城投集团层面的混合所有制改革，省城投集团控股股东可能因本次混合所有制改革发生变更。目前，公司正在积极配合尽调等相关工作。

(6) 公司领导班子带头开展“不忘初心，牢记使命”主题教育，围绕中心、服务大局，把开展主题教育同公司提质增效和各项重点工作结合起来，坚持把思想政治工作与生产经营工作相结合，把刚性约束与柔性导向有机结合起来，提高思想政治工作的科学化、知识化、信息化程度，确立党建工作的新载体和思想政治工作的新主题，提高员工队伍的素质。同时，把思想政治工作与企业文化建设相结合，帮助员工解决生产、生活、工作、家庭等实际问题。教育引导党员干部树立正确业绩观，真抓实干、转变作风，使党员干部焕发出来的热情转化为攻坚克难、干事创业的实际成果。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

详见本报告第十节财务报告五、重要会计政策及会计估计 40. 重要会计政策和会计估计变更

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用