

信用等级公告

联合[2018] 571 号

联合资信评估有限公司通过对云南省城市建设投资集团有限公司及其拟发行的 2018 年度第三期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定

云南省城市建设投资集团有限公司

主体长期信用等级为

AAA

云南省城市建设投资集团有限公司

2018 年度第三期中期票据的信用等级为

AAA

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一八年四月三日



云南省城市建设投资集团有限公司

2018 年度第三期中期票据信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA
本期中期票据信用等级：AAA
评级展望：稳定

本期中期票据发行金额：10 亿元
本期中期票据期限：3 年
偿还方式：按年付息，到期一次性兑付本金
募集资金用途：全部用于偿还公司债务

评级时间：2018 年 4 月 3 日

财务数据

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 9 月
现金类资产	85.09	155.94	211.61	257.38
资产总额(亿元)	850.32	1234.58	1995.76	2435.26
所有者权益(亿元)	170.54	269.09	438.23	461.05
短期债务(亿元)	158.80	211.67	326.04	511.56
长期债务(亿元)	359.01	502.11	800.28	941.86
全部债务(亿元)	517.82	713.79	1126.32	1453.42
营业收入(亿元)	114.08	137.02	202.64	166.76
利润总额(亿元)	8.08	17.22	17.86	-13.26
EBITDA(亿元)	32.07	44.05	75.91	--
经营性净现金流(亿元)	-43.45	11.59	-18.40	-59.44
营业利润率(%)	31.49	36.35	26.26	24.74
净资产收益率(%)	2.68	4.53	2.45	--
资产负债率(%)	79.96	78.18	78.04	81.07
全部债务资本化比率(%)	75.22	72.62	71.99	75.92
流动比率(%)	162.46	163.76	159.54	135.17
经营现金流流动负债比(%)	-14.18	2.70	-2.72	--
全部债务/EBITDA(倍)	16.15	16.20	14.84	--

注：2017 年三季度财务数据未经审计。

分析师

王治 姚玥

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号
中国人保财险大厦17层（100022）

网址：www.lhratings.com

评级观点

云南省城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）是云南省城市开发、旅游文化、城市服务性项目的投资和建设及公用事业建设的重要实体。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其获得了政府在财政补助等方面的有力支持，公司资产和权益规模明显提升、收入水平持续增长，公司旗下子公司相继在主板、新三板挂牌上市，拓宽了公司融资渠道，优化了公司资本结构。同时联合资信也关注到，公司房地产业务受行业景气度影响大、全部债务规模大幅增长、投资压力大等因素对公司经营带来的不利影响。

根据云南省政府发展规划，公司项目开发储备充裕，经营规模和盈利能力有望进一步提升，未来随着房地产二级开发项目的逐步建成、医疗业务板块和旅游服务板块的持续发展，公司收入水平有望得到提升，联合资信对公司评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期中期票据到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

优势

1. 近年来，云南省经济发展良好，为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 近年来，云南省各级政府在资金拨付、政府补贴等多方面给予公司持续支持。
3. 随着公司会展类资产的并购与注入，公司旅游板块收入规模有望持续增长。
4. 公司经营活动现金流入对本期中期票据覆盖程度好。

关注

1. 近年来,随着公司项目建设的推进以及各业务板块产业链的拓展,公司对外融资需求加强,债务规模持续上升,债务负担加重,同时公司短期债务快速增长,公司短期偿债压力大。
2. 公司往来款规模较大,经营活动现金流出规模持续增长,净现金流波动大。

声 明

一、本报告引用的资料主要由云南省城市建设投资集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果的有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

云南省城市建设投资集团有限公司

2018年度第三期中期票据信用评级报告

一、主体概况

云南省城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）成立于2005年4月，为经云南省人民政府云政复【2005】26号文批准，由云南省投资控股集团有限公司（原云南省开发投资有限公司）和云南省建设投资控股集团有限公司（原云南建工集团有限公司）出资设立的有限责任公司。经过多次增资扩股后，2015年12月依据云南省人民政府出具的《关于划转部分国家出资企业股权充实云南圣乙投资有限公司国家资本金》（云政复[2015]75号）批复和公司披露的《关于股权结构变动完成工商变更登记的公告》，云南省国有资产管理委员会（以下简称“云南省国资委”）将其持有的公司股权中的40%划转由云南省国有资本运营有限公司（原云南圣乙投资有限公司）持有。截至2017年9月底，公司注册资本41.42亿元，实收资本41.42亿元，云南省国资委、云南省建设投资控股集团有限公司和云南省国有资本运营有限公司分别持股56.21%、3.79%和40.00%，公司实际控制人为云南省国资委。

公司经营范围包括：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资（以上经营范围中涉及的国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）。目前，公司已形成以“城市开发”、“公用事业”、“物流贸易”、“旅游文化”、“建筑安装”五大板块为主业，以金融、循环经济为配套业务的战略发展

格局。

截至2017年9月底，公司本部设有董事会办公室、监事会办公室、综合办公室、工会办公室、财务管理中心、内控管理部、人力资源部、投资管理中心、金融管理中心、资本运营部、审计部、法务部、工程技术管理中心、纪检监察室和党委工作部15个职能部门（见附件1）；公司纳入合并范围一级子公司42家；纳入合并范围的上市公司3家，分别为云南城投置业股份有限公司（以下简称“城投置业”）、云南水务投资股份有限公司（以下简称“水务股份公司”）以及云南一乘驾驶培训有限公司（以下简称“一乘驾校”）。

截至2016年底，公司合并资产总额1995.76亿元，所有者权益合计438.23亿元（含少数股东权益278.35亿元）。2016年，公司实现营业收入202.64亿元，利润总额17.86亿元。

截至2017年9月底，公司合并资产总额2435.26亿元，所有者权益合计461.05亿元（含少数股东权益284.48亿元）。2017年1~9月，公司实现营业收入166.76亿元，利润总额-13.26亿元。

公司注册地址：昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦；法定代表人：许雷。

二、本期中期票据概况

公司拟发行2018年度第三期中期票据（以下简称“本期中期票据”），募集资金10亿元，期限为3年。本期中期票据每年付息一次，本金于到期日一次性偿还，募集资金全部用于偿还公司债务。

本期中期票据无担保。

三、宏观经济和政策环境

2017年，世界主要经济体仍维持复苏态势，为我国经济稳中向好发展提供了良好的国际环境，加上供给侧结构性改革成效逐步显现，2017年我国经济运行总体稳中向好、好于预期。2017年，我国国内生产总值（GDP）82.8万亿元，同比实际增长6.9%，经济增速自2011年以来首次回升。具体来看，西部地区经济增速引领全国，山西、辽宁等地区有所好转；产业结构持续改善；固定资产投资增速有所放缓，居民消费平稳较快增长，进出口大幅改善；全国居民消费价格指数（CPI）有所回落，工业生产者出厂价格指数（PPI）和工业生产者购进价格指数（PIRM）涨幅较大；制造业采购经理人指数（制造业PMI）和非制造业商务活动指数（非制造业PMI）均小幅上升；就业形势良好。

积极的财政政策协调经济增长与风险防范。2017年，全国一般公共预算收入和支出分别为17.3万亿元和20.3万亿元，支出同比增幅（7.7%）和收入同比增幅（7.4%）均较2016年有所上升，财政赤字（3.1万亿元）较2016年继续扩大，财政收入增长较快且支出继续向民生领域倾斜；进行税制改革和定向降税，减轻相关企业负担；进一步规范地方政府融资行为，防控地方政府性债务风险；通过拓宽PPP模式应用范围等手段提振民间投资，推动经济增长。稳健中性的货币政策为供给侧结构性改革创造适宜的货币金融环境。2017年，央行运用多种货币政策工具“削峰填谷”，市场资金面呈紧平衡状态；利率水平稳中有升；M1、M2增速均有所放缓；社会融资规模增幅下降，其中人民币贷款仍是主要融资方式，且占全部社会融资规模增量的比重（71.2%）也较上年有所提升；人民币兑美元汇率有所上升，外汇储备规模继续增长。

三大产业保持平稳增长，产业结构继续改善。2017年，我国农业生产形势较好；在深入

推进供给侧结构性改革、推动产业转型升级以及世界主要经济体持续复苏带动外需明显回升的背景下，我国工业结构得到进一步优化，工业生产保持较快增速，工业企业利润快速增长；服务业保持较快增长，第三产业对GDP增长的贡献率（58.8%）较2016年小幅上升，仍是拉动经济增长的重要力量。

固定资产投资增速有所放缓。2017年，全国固定资产投资（不含农户）63.2万亿元，同比增长7.2%（实际增长1.3%），增速较2016年下降0.9个百分点。其中，民间投资（38.2万亿元）同比增长6.0%，较2016年增幅显著，主要是由于2017年以来有关部门发布多项政策措施，通过放宽行业准入、简化行政许可与提高审批服务水平、拓宽民间资本投融资渠道、鼓励民间资本参与基建与公用事业PPP项目等多种方式激发民间投资活力，推动了民间投资的增长。具体来看，由于2017年以来国家进一步加强对房地产行业的宏观调控，房地产开发投资增速（7.0%）呈趋缓态势；基于基础设施建设投资存在逆周期的特点以及在经济去杠杆、加强地方政府性债务风险管控背景下地方政府加大基础设施投资推高GDP的能力受到约束的影响，基础设施建设投资增速（14.9%）小幅下降；制造业投资增速（4.8%）小幅上升，且进一步向高新技术、技术改造等产业转型升级领域倾斜。

居民消费维持较快增长态势。2017年，全国社会消费品零售总额36.6万亿元，同比增长10.2%，较2016年小幅回落0.2个百分点。2017年，全国居民人均可支配收入25974元，同比名义增长9.0%，扣除价格因素实际增长7.3%，居民收入的持续较快增长是带动居民部门扩大消费从而拉动经济增长的重要保证。具体来看，生活日常类消费，如粮油烟酒、日用品类、服装鞋帽消费仍保持较快增长；升级类消费品，如通信器材类、文化办公用品类、家用电器和音响器材类消费均保持较高增速；网络销售继续保持高增长态势。

进出口大幅改善。2017年，在世界主要经济体持续复苏的带动下，外部需求较2016年明显回暖，加上国内经济运行稳中向好、大宗商品价格持续反弹等因素共同带动了进出口的增长。2017年，我国货物贸易进出口总值27.8万亿元，同比增加14.2%，增速较2016年大幅增长。具体来看，出口总值（15.3万亿元）和进口总值（12.5万亿元）同比分别增长10.8%和18.7%，较2016年均大幅上涨。贸易顺差2.9万亿元，较2016年有所减少。从贸易方式来看，2017年，一般贸易进出口占我国进出口总额的比重（56.3%）较2016年提高1.3个百分点，占比仍然最高。从国别来看，2017年，我国对美国、欧盟和东盟进出口分别增长15.2%、15.5%和16.6%，增速较2016年大幅提升；随着“一带一路”战略的深入推进，我国对哈萨克斯坦、俄罗斯、波兰等部分一带一路沿线国家进出口保持快速增长。从产品结构来看，机电产品、传统劳动密集型产品仍为出口主力，进口方面主要以能源、原材料为主。

展望2018年，全球经济有望维持复苏态势，这将对我国的进出口贸易继续构成利好，但主要经济体流动性趋紧以及潜在的贸易保护主义风险将会使我国经济增长与结构性改革面临挑战。在此背景下，我国将继续实施积极的财政政策和稳健中性的货币政策，深入推进供给侧结构性改革，深化国资国企、金融体制等基础性关键领域改革，坚决打好重大风险防范化解、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，促进经济高质量发展，2018年经济运行有望维持向好态势。具体来看，固定资产投资将呈现缓中趋稳态势。其中，基于当前经济稳中向好加上政府性债务风险管控的加强，2018年地方政府大力推动基础设施建设的动力和能力都将有所减弱，基础设施建设投资增速或将小幅回落；在高端领域制造业投资的拉动下，制造业投资仍将保持较快增长；当前房地产市场的持续调控、房企融资受限等因素对房地产投资的负面影响仍将持续，房地产投资增速或将有所

回落。在国家强调消费对经济发展的基础性作用以及居民收入持续增长的背景下，居民消费将保持平稳较快增长；对外贸易有望保持较好增长态势，调结构、扩大进口或将成为外贸发展的重点内容，全球经济复苏不确定性、贸易保护主义以及2017年进出口基数较高等因素或导致2018年我国进出口增速将有所放缓。此外，物价水平或将出现小幅上升，失业率总体将保持稳定，预计全年经济增速在6.5%左右。

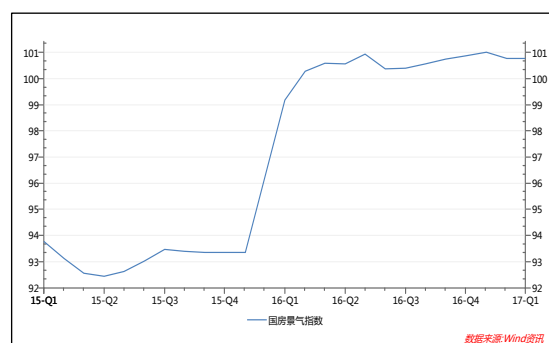
四、行业及区域经济环境

目前公司经营与投资的项目主要集中在云南省，公司的发展直接受云南省经济发展、财政收支状况和城市建设的影

1. 房地产行业

2015年末以来，在房地产和货币宽松政策有效刺激购房需求的背景下，房地产市场持续升温，2016年9月底开始，各地政府密集出台楼市调控政策，中央经济工作会议和两会多次强调“因城施策”、“住房回归居住属性”，房地产市场景气度进入调整期，各地房地产市场呈分化状态。

图1 2015年以来国房景气指数



资料来源：Wind资讯

2016年，房地产开发投资增速大幅增长，全年房地产开发投资10.26万亿元，同比增长6.90%；其中住宅投资6.46万亿元，同比增长6.40%。全国房屋新开工面积16.69亿平方米，

同比增长 8.38%，其中住宅新开工面积 11.59 亿平方米，同比增长 8.32%。

房地产销售方面，2016 年销售增速呈现先升后降的态势。2016 年上半年，在利好政策的刺激下，全国房地产销售规模快速增长，2016 年 10 月以来，在政策从紧的影响下，销售增速有所回落。2016 年全年商品房销售面积为 15.73 亿平方米，同比增长 22.41%，共实现销售额 11.76 万亿元，同比增长 34.80%。价格方面，根据中国房地产指数系统对 100 个城市的全样本调查数据显示，2016 年百城住宅价格累计上涨 18.71%，较 2015 年全年扩大 14.56 个百分点，创近年新高。四季度多城市调控政策密集出台，市场运行环境趋紧，10~12 月百城均价环比涨幅分别收窄 1.18 个、0.13 个和 0.21 个百分点。

分类来看，与 2015 年全年相比，2016 年一线城市商品房销售面积与 2015 年基本持平，但价格涨幅持续扩大，代表城市 1-11 月房价累计涨幅达 22.95%；二线城市销售规模显著增长，价格方面增幅较大，二线代表城市 1-11 月房价累计涨幅 13.34%，四季度随调控政策出台，增幅有所回落；三线城市成交规模差异显著，核心城市周边区域成交大幅增长，普通三线城市成交量呈稳定增长态势，代表城市 2016 年 1~11 月房价累计增长 10.15%，价格变化相对一二线城市较为稳定。

云南省房地产市场

2016 年以来，云南省商品房销售开局良好，交易情况保持基本稳定，房地产市场供求关系正朝着有利于化解库存的方向积极调整。为加快去库存工作，云南省住房城乡建设厅将采取以下工作措施：一是加大棚户区改造货币化安置力度，打通保障性住房消化商品房的通道。明确棚户区改造新建安置房立项时，货币化安置比例低于 50% 的不予立项；加大棚户区改造货币化安置工作宣传力度，营造良好社会氛围，确保棚户区改造货币化安置率不低于 50%，有力助推商品房去库存。二是鼓励有条件的城市建立新市民住房补贴制度，引导和支持农民工

和农民进城购房，扩大住房消费的路径。三是转变公租房的筹集方式，今后不再新建公租房，允许各州、市人民政府把适合作为公租房或经过改造符合公租房条件的存量商品住房转为公租房。四是充分释放住房公积金对房地产业发展的推动作用。通过相关政策的引导，将更好地促进全省房地产行业的健康发展。

2016 年，云南省房地产开发投资增速低于全省规模以上固定资产投资增速 19.1 个百分点。云南省购置土地面积 518.81 万平方米，同比下降 37.3%。新开工面积 3453.98 万平方米，同比下降 10.1%，其中：住宅新开工面积 2201.34 万平方米，下降 12.6%。2016 年，房地产开发投资资金来源小计 2590.37 亿元，同比下降 9.1%。其中：国内贷款同比下降 14.2%，自筹资金同比下降 13.4%，稳定房地产开发投资的项目和资金支撑力度不足。同时，部分州（市）商品房销售不旺，2016 年，丽江、临沧、红河、德宏、怒江 5 个州（市）商品房销售面积同比下降。

2. 水务行业分析

(1) 行业现状

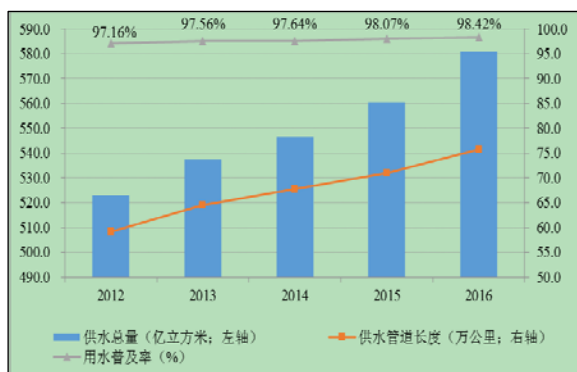
水务行业主要包括自来水的生产和供应、污水处理及其再生利用、海水淡化处理以及其他水的处理、利用与分配等。

供水行业分析

供水总量逐年提升，供水行业平稳发展；但我国水资源匮乏，人均水资源量与用水量不匹配

2012~2016 年，我国供水总量呈现出稳步上升的态势。2016 年底，我国城市供水能力达 3.03 亿立方米/日，较上年增长 2.2%；供水管道长度 75.7 万公里，较上年增长 6.5%，城市用水普及率增加 0.35 个百分点至 98.42%。从大趋势来看，近几年全国城镇供水总量保持 2%~3% 的速度稳定增长，我国供水设施建设已趋近饱和，行业进入平稳发展状态。

图4 我国城市供水规模变动情况



资料来源：联合资信根据《2016年城乡建设统计公报》整理

由于我国人口基数大，人均水资源量水平长期处于低位，2016年底仅为2180.50立方米（按2016年全年用水量占全年水资源总量的18.6%，人均水资源量406立方米），不足世界平均水平的三分之一，受制于南北地理环境和气候差异造成的水资源分布不均，全国约81%的水资源集中分布在长江流域及以南地区，广大北方和部分沿海地区水资源严重不足。2016年底，全年用水量6040.2亿立方米，占全年水资源总量的18.6%，人均综合用水量438立方米。据统计，全国663个城市中，有400多个城市常年供水不足，110个城市严重缺水。华北、西北、辽中南、山东及沿海部分城市水资源供需矛盾尤为突出，北京、天津、宁夏、上海、河北等9个省（市、自治区）人均水资源量不足500立方米，属于严重缺水地区。水资源短缺和人均水资源量与用水量不匹配一定程度上制约我国经济和社会可持续发展，水务行业重要性日益凸显。

自来水价格偏低，仍存在较大上调空间

目前，我国用水分类包括居民生活用水和生产经营用水（工业用水、行政事业用水、经营服务用水）和特种行业用水三类。水价主要有自来水费、水资源费和污水处理费构成。

从定价模式来看，水价仍然由各地物价部门通过举行价格听证会的方式确定，但是自来水价格正在逐步实现市场化。伴随着经济的不断发展和供水成本的不断提升，我国自来水价

格也不断上涨。据统计，截至2017年底，全国36个大中城市，居民生活用水（自来水）价格（第一阶梯水价）平均为2.29元/吨，其中47%的城市水价在2~3元/吨，14%的城市水价高于3元/吨。为体现水资源的稀缺性，充分发挥水价的调节作用，国家正逐步推行工业和服务业用水超额累进加价制度，居民生活用水采用阶梯式水价制度。

表2 2017年底全国重点城市居民自来水价格

（单位：元/吨）

排名	城市	自来水价	排名	城市	自来水价
1	天津	4.00	19	厦门	2.20
2	北京	3.64	20	银川	2.15
3	长春	3.60	21	福州	2.10
4	郑州	3.45	22	成都	2.08
5	济南	3.20	23	广州	1.98
6	西安	2.85	24	上海	1.92
7	石家庄	2.83	25	杭州	1.90
8	深圳	2.67	26	合肥	1.90
9	青岛	2.50	27	贵阳	1.82
10	重庆	2.50	28	西宁	1.76
11	昆明	2.45	29	兰州	1.75
12	宁波	2.40	30	海口	1.75
13	哈尔滨	2.40	31	长沙	1.63
14	呼和浩特	2.35	32	南京	1.62
15	沈阳	2.35	33	南昌	1.58
16	太原	2.35	34	南宁	1.45
17	大连	2.30	35	拉萨	1.54
18	乌鲁木齐	2.25	36	武汉	1.37

注：该表自来水单价为第一阶梯水价，且不含污水处理费的居民用水价格。

资料来源：自来水企业、我国水网

从长期来看，基于水资源的稀缺性和城镇化水平的不断提升带来的自来水需求量的加大，自来水价格仍将长期处于上行通道。

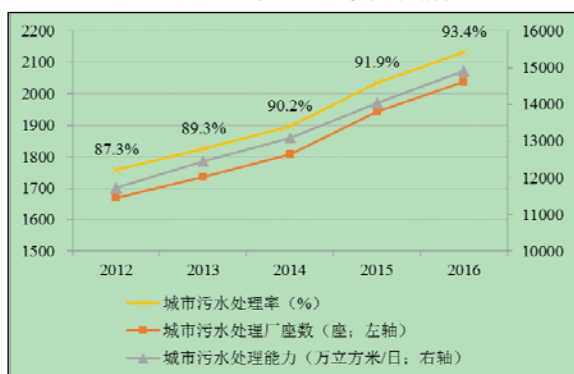
污水处理行业分析

行业进入快速发展期，污水处理能力，污水处理能力尚有较大提升空间

近年来，随着全国各大城市污水排放总量

的不断增长，国家政策逐渐向节能环保方向倾斜，对污水处理基础设施投资加大，污水处理能力明显提升，行业进入快速发展期。

图5 我国污水处理规模变动情况



资料来源：联合资信根据《2016年城乡建设统计公报》整理

污水处理分为工业废水处理和生活污水两大类，其中生活污水占全国污水排放总量的60%以上。2016年底，我国耗水总量3192.9亿立方米，全国废污水排放总量765亿立方米。截至2016年底，全国累计建成污水处理厂3552座，城市污水处理能力达14910万立方米/日(544吨亿/年)，较上年增长6.2%；排水管道长度达57.7万公里，较上年增长6.9%，城市污水处理率提升1.54个百分点至93.44%。自2010年以来污水处理行业增速基本稳定在5%~6%左右。污水处理能力尚未无法满足固废污水排放总量，行业正处于快速成长期。

污水费处理费仍处低位，部分城市尚有较大上调空间

从污水处理价格来看，目前各地污水处理价格仍然由政府决定，价格整体仍然处于低位，但随着市场化改革推进，污水处理服务费结算方式得以变化，有效提升了污水处理企业盈利水平。长期看，污水处理费价格上涨已是必然之势。

表3 2017年底全国重点城市居民污水处理费

(单位：元/吨)

排名	城市	污水处理费	排名	城市	污水处理费
1	上海	1.70	19	西安	0.95

2	南京	1.42	20	石家庄	0.95
3	北京	1.36	21	哈尔滨	0.95
4	南宁	1.14	22	大连	0.95
5	武汉	1.10	23	银川	0.95
6	杭州	1.00	24	福州	0.95
7	贵阳	1.00	25	乌鲁木齐	0.95
8	青岛	1.00	26	广州	0.95
9	济南	1.00	27	合肥	0.95
10	重庆	1.00	28	成都	0.95
11	昆明	1.00	29	深圳	0.90
12	宁波	1.00	30	天津	0.90
13	厦门	1.00	31	海口	0.80
14	西宁	0.95	32	南昌	0.80
15	兰州	0.95	33	拉萨	0.80
16	长沙	0.95	34	呼和浩特	0.65
17	长春	0.95	35	沈阳	0.60
18	郑州	0.95	36	太原	0.50

注：该表污水处理费为居民生活用水污水处理收费，若有阶梯污水处理费的收费标准，表中数据为第一阶梯污水处理费。

资料来源：Wind资讯、自来水企业、我国水网

根据国家发改委《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》(发改价格[2015]119号)，污水处理收费标准要补偿污水处理和污泥处置设施的运营成本并合理盈利。2016年底，设市城市污水处理收费标准原则上每吨应调整至居民不低于0.95元，非居民不低于1.4元。根据相关城市的市政府、发改委、物价局或自来水企业公布的数据显示，截至2017年底，居民生活污水处理费排名前十位的城市价格处于1.0~1.7元/吨之间，主要为水资源匮乏城市；居民生活污水处理费排名后八位的城市包括天津、深圳等地，价格处于0.50元~0.90元/吨，未来尚有较大的价格上调空间。

(2) 行业政策

污水处理行业是典型的公用事业，为确保水务行业健康和可持续发展，国家有关部门明确了“十三五”水务发展目标，并制定了一系列涉及资质管理、产品和服务质量、项目建设标准、价格管理、市场化改革、税收优惠、技

术革新等方面的政策，为水务行业的发展提供了保障。

表 4 水务行业相关的主要政策、法规情况表

序号	名称	颁布单位
1	《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见》（国办发〔2015〕42号）	国务院
2	《水污染防治行动计划》（国发〔2015〕17号）	国务院
3	《关于推进污水防治领域政府和社会资本合作的实施意见》（2015年05月06日）	财政部、环境保护部
4	《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格〔2015〕119号）	国家发改委、财政部、住建部
5	《水利改革发展“十三五”规划》（2016年12月）	国家发改委、水利部、住建部
6	《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》（发改环资〔2016〕2849号）	国家发改委、住建部
7	《污水处理费免征增值税优惠》	国家税务总局
8	《重点流域水污染防治规划（2016-2020年）》（环水体〔2017〕142号）	环境保护部
9	《全国农村环境综合整治“十三五”规划》（环水体〔2017〕18号）	环境保护部、财政部
10	《“十三五”环境领域科技创新专项规划》（国科发社〔2017〕119号）	科技部、环境保护部、住建部；林业局、气象局
11	《关于修改〈中华人民共和国水污染防治法〉的决定》第二次修正（2017年6月27日）	全国人大常委会
12	《关于政府参与的污水、垃圾处理项目全面实施PPP模式的通知》（财建〔2017〕455号）	财政部

资料来源：联合资信整理

（3）行业竞争和发展趋势

受水资源紧缺、用水需求持续增长及环保要求不断提高的影响下，我国水务行业不断推进市场化改革，目前正处于向市场化过渡阶段。水务企业大致可分为国有水务企业、投资型水务企业、外资企业和民营水务企业。其中国有水务企业作为行业主力军，多为原事业单位改制形成，区域专营优势明显，但在跨地域经营、规模经济水平较弱。投资型水务企业多数为上市企业，综合实力相对雄厚，正在通过并购、合资、参控股、BOT等手段积极扩大市场份额。外资水务企业往往拥有先进的水务技术和较高的管理水平，尤其在污水处理行业处于技术领先地位，但进入中国水务市场数量较少。由于水务行业涉及国计民生，民营水务企业所占市场份额较小，主要集中在污水处理领域。

伴随经济发达的一线城市水务行业进入成熟期，需求增长放缓，相关配套设施还不健全的二三线城市及乡镇地区成为主要渗透目标。行业地位突出、技术水平较好的水务企业逐步进行异地扩张。同时，部分国有水务企业受国资分离和鼓励社会资本合作等政策要求

和影响，纷纷步入混改浪潮，2017年水务企业IPO全面爆发，其中4家企业A股上市和2家企业港股上市，行业竞争将进一步加剧。

3. 区域经济

云南省地处中国西南边陲，总面积约 39 万平方千米，占全国面积 4.11%，在全国各省级行政区中面积排名第 8；总人口 4596.6 万，占全国人口 3.35%，人口排名为第 12 名。

改革开放以来，云南省的国民经济和各项社会事业进入了快速发展的时期。云南全省面貌发生了深刻变化，经济实力明显增强。农业的基础地位不断增强，农业经济持续发展，粮食及各种经济作物生产连续获得丰收。随着澜沧江—湄公河区域经济合作的加强，云南正成为中国通往东南亚、南亚的通道和前沿。云南作为西部地区的重要省市，在全国区域宏观调控中具有重要的战略地位。

根据云南省统计局官网显示，初步核算，2017年，云南省实现生产总值 16531.34 亿元，比上年同期增长 9.5%，增速高于全国水平 2.6 个百分点。其中，第一产业增加值 2310.73 亿

元，增长 6.0%；第二产业增加值 6387.53 亿元，增长 10.7%；第三产业增加值 7833.08 亿元，增长 9.5%。2017 年云南省规模以上工业（统计口径为全部年主营业务收入 2000 万元及以上的工业企业）增加值 3900 亿元左右，比上年同期增长 10.6%，增速高于全国水平 4.4 个百分点。2017 年云南省财政总收入 3392.08 亿元，比上年同期增长 5.8%，增速比上年同期加快 7.2 个百分点。地方一般公共预算收入 1886.16 亿元，增长 6.2%，同比加快 1.1 个百分点。

2016 年 1 月，云南省政府相继出台了《关于加快推进城市地下综合管廊建设的实施意见》《关于加快推进海绵城市建设工作的实施意见》《关于加强全省城乡公共厕所规划建设管理的意见》，明确了 2016 年-2020 年全省规划建设地下综合管廊 900 公里、新建海绵城市 320 平方公里。

2016 年 1 月，云南省发布《2016 年交通运输工作计划及“十三五”期任务安排》，到 2020 年，云南省公路网总规模达到 25 万公里，高速公路通车里程达 6000 公里，公路水路建设完成投资 5000 亿元，其中高速公路建设投资 3800 亿元，国省道改造投资 510 亿元，农村公路投资 550 亿元，水运建设投资 140 亿元。2016 年，云南省交通运输基础设施建设将投资千亿元，实施 42 个高速公路重点项目。

2016 年 3 月，根据云南省水利十三五规划，“十三五”期间，云南将加快水利基础设施网络建设，力争完成水利投资 2000 亿元，打造供水安全“升级版”。其中 2016 年将确保完成水利投资 350 亿元。

2016 年 4 月，根据云南省发布的《云南省航空网发展行动计划（2016-2020 年）》，云南省将着力实施“两网络一枢纽”建设，到 2020 年，确保全省累计建成民用机场达到 20 个，力争新建各类通用机场 50 个，航空服务覆盖全省 90% 左右人口。

表 5 截至 2016 年底公司主要已获批复的重点基础设施建设项目汇总（单位：亿元）

项目名称	总投资额	建设周期
昆明滇池国际会展中心	345.44	2013.5-**
景洪市澜沧江国际风情园建设项目	65.81	2013.09-**
大理市洱海环湖截污工程	45.00	2015.10-2018
景洪市傣乡水城引水入城项目	32.80	2012.12-**
昆明理工大学津桥学院空港校区	21.16	2015.1-**
勐腊县南腊河滨水景观综合开发建设项目	10.61	2015.4-**
昆明滇池国际会展中心会展及配套停车场	10.22	2015.6-2017
云南省 2013 年-2017 年城市棚户区改造省级统贷项目（七期）昆明市云山片区项目	9.20	2015.12-2017
云南省 2013 年-2017 年城市棚户区改造省级统贷项目（七期）-西坝片区项目	8.70	2015-2017
香格里拉虎跳峡旅游区建设项目	3.47	2015.3-2017
西双版纳州风景名胜旅游区傣族园改建项目	3.05	2015.12-2017
大理市第六自来水厂二期工程	1.24	2015.11-2016
大理市第四水厂改扩建及管网工程	1.16	2015.9-2016
景洪市供水配套管网改扩建工程	0.74	2015.12-2016
总计	558.60	--

资料来源：公司提供

总体看，2016 年以来云南省发展规划政策陆续出台，并结合公司重要的平台地位，公司项目储备充裕，近三年，云南省经济发展水平和一般公共预算收入保持同比增长态势，为公司提供了良好的外部发展环境。

五、基础素质分析

1. 股权状况

截至 2017 年 9 月底，公司注册资本为 41.42 亿元，云南省国资委、云南省建设投资控股集团有限公司和云南省国有资本运营有限公司分别持 56.21%、3.79% 和 40.00% 股份。公司实际控制人为云南省国资委。

2. 企业规模

公司主要是云南省人民政府出资成立的城市基础设施建设的投融资主体，主营业务涵盖城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营、给排水及管网投资建设及管理、城市燃气及管网投资建设及管理、城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设、全省中小城市建

设、城市旧城改造和房地产开发、城市交通（轻轨、地铁等）投资建设、城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设。目前，公司已形成以“城市开发”、“公用事业”、“物流贸易”、“旅游文化”、“建筑安装”五大板块为主业，以金融、循环经济为配套业务的战略发展格局。公司已逐步成为云南省城市基础设施建设行业的龙头企业，引领云南省城市化发展进程。

截至 2017 年 9 月底，公司资产规模 2435.26 亿元，是云南省城市运营开发（包括土地一级开发、房地产开发和城市服务性项目的投资和建设）的重要实体以及公用事业的主要载体。

3. 人员素质

许雷先生，汉族，生于 1966 年 10 月，中共党员，研究生学历，高级工程师；曾任云南省第二安装工程公司一处副主任，云南建工集团有限公司海南公司总经理助理、海外部经理，云南中建有限公司经理、云南晨光房地产有限公司董事长；现任公司董事长兼党委书记、公司法人代表。

杨涛先生，生于 1975 年 9 月，汉族，毕业于北京大学工商管理专业，获硕士研究生学位；历任云南省第二建筑工程公司曲靖分公司工长、项目经理、主任工程师、经营部部长、副经理、经理；云南建工集团总公司，总经理助理、副总经理；西双版纳州委州委常委、秘书长、统战部长；中共西双版纳州委，州委常委、秘书长、统战部部长中共景洪市委副书记（挂职）；现任公司党委副书记、副董事长、总裁。

张萍女士，生于 1973 年 8 月，历任云南天华工程有限公司办公室副主任、主任兼主办会计；云南世博集团有限公司财务部会计主管；昆明世博园股份有限公司财务部副经理、经理、总经理助理；云南省城市建设投资有限公司财务管理部副经理、经理、董事会秘书、财务总监等职；2016 年起任公司副董事长、董事、党委委员；诚泰财产保险股份有限公司党委书记、董事长、董事；彩云国际投资有限公司董事和

成都世纪城新国际会展中心有限公司董事。

总体看来，公司管理层综合素质较高，具备多年的相关业务经历和企业管理经验，公司员工学历及年龄构成符合行业发展要求，基本能够满足公司经营需要。

4. 外部支持

基于公司特殊的经营职能，近三年，公司在资金投入和土地出让收益返还等方面得到了地方政府的大力支持。

（1）资金投入

近三年，公司主要获得的财政资金支持情况详见表 6。2016 年，公司获得财政划拨资产合计约 15.53 亿元，获得注入资金 4.01 亿元；获得财政补助资金合计 2.17 亿元。

表 6 公司主要获得财政资金情况（单位：万元）

时间	财政注入资金	入账科目	财政补助资金	入账科目
2013	5500.00	资本公积	19490.80	营业外收入
	15761.36	资本公积		
2014	18355.00	资本公积	13883.31	营业外收入
2015	27500.00	资本公积	12905.10	营业外收入
2016	155337.70	资本公积	21714.03	营业外收入
合计	222454.06	--	67993.24	--

资料来源：公司提供

公司资本公积注入 15.53 亿元主要为根据云南省政府《云南省人民政府关于省属企业会展类资产实施整合的批复》（云政复【2016】132 号文）及《云南省国资委关于昆明国际会展中心有限公司 100% 股权及相关省级会展类资产整合划转云南省城市建设投资集团有限公司相关工作事宜的通知》，将昆明过会会展中心的 100% 股权划转至公司，增加国家独享资本金 15.50 亿元所致。

此外，公司的海埂会议中心绿化、部分污水处理项目、景宽公路项目、引水入城项目等陆续收到中央、省、市级财政专项资金，在“专项应付款”中体现，其中 2016 年公司收到专项资金 4.01 亿元。2017 年 1~9 月，公司获得专项资金 0.75 亿元，主要为公司水务污水处理收到的即征即退税费收入。

(2) 土地出让成本返还及收益保障

云南省人民政府授权公司子公司城投置业负责环湖东路沿线土地一级开发。城投置业同昆明市人民政府授权的昆明市土地矿产储备办公室签订合同，合同约定土地挂牌出让收益在扣除全部土地一级开发总成本及按国家有关政策提取各项基金后的土地出让纯收益基础上，公司按 50%的比例提取；若城投置业按以上方式所提取的收益不足全部土地的一级开发总成本的 5%时，昆明市人民政府将保证向城投置业另行支付差价款。后因开发合同约定的土地一级开发期限已届满，且环湖东路沿线土地一级开发项目实施的客观条件发生较大变化，2014 年 11 月 19 日，城投置业与昆明市土地矿产储备中心签订了《环湖东路沿线土地一级开发解除协议》（以下简称“解除协议”），根据解除协议，城投置业应从环湖东路沿线土地一级开发项目收回资金 82.92 亿元（其中城投置业环湖东路沿线土地一级开发项目账面投资 72.89 亿元）。截至 2017 年 9 月底，公司累计收到相关资金 81.66 亿元，尚有 1.26 亿元在“应收账款”科目体现。

整体看，云南省各级政府在资金拨付和政府补贴等方面给予公司持续支持。

5. 企业信用情况

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（信用机构代码：G1053011200410310N），截至 2018 年 2 月 22 日，公司无未结清和已结清的不良类贷款记录，存在四笔已结清的关注类贷款，相关银行已出具证明。根据证明文件，上述四笔关注类贷款均为对利息支付的关注，其中 2011 年和 2012 年的两笔是由于银行计息系统原因造成，2010 年的一笔经银行证明无该笔欠息记录，2008 年的一笔因付息截止日为周日，次日已正常结清。

六、管理分析

1. 法人治理结构

公司根据公司章程设立股东会，股东会为公司最高权力机构，股东会负责决定公司的重大事项；公司设立董事会，由 9 名董事组成，其中 6 名股东代表、2 名外部董事以及 1 名职工董事。公司董事中其中 5 名股东代表和 2 名外部董事由云南省国资委委派，1 名股东代表由云南省建设投资控股集团有限公司委派、职工董事 1 名通过职工代表大会选举产生。董事会在授权经营范围内经营管理国有资产，决定公司的经营计划和投资方案，决定公司的年度财务预算决算方案以及利润分配方案等。公司目前现有董事 7 名，根据公司出具说明，差额主要系 1 名外部董事国资委尚未委派，1 名新职工董事正在履行法定选举程序所致。

公司依法设立监事会，由 3 名监事和 2 名职工代表组成，按规定行使监督职能。

目前公司经营层设总裁 1 人，副总裁 5 人，财务总监 1 人，下设董事会办公室、监事会办公室、综合办公室、工会办公室、财务管理中心、内控管理部、人力资源部、投资管理中心、金融管理中心、资本运营部、审计部、法务部、工程技术管理中心、纪检监察室和党委工作部 15 个职能部门，公司部门设置基本满足目前管理需要。根据 2016 年 8 月 5 日出具的《云南省城市建设投资集团有限公司股东会决议》等后续文件，免去孙炯同志公司董事，推荐增补王永强同志担任公司专职外部董事；免去冯学兰同志公司副董事长职务；增选张萍同志为公司董事，免去李建美同志董事职务；选举张萍同志为公司副董事长；聘任杨涛同志为公司总裁。上述高管变更对公司日常经营不构成重大影响。

2. 管理制度和管理水平

从内部管理来看，公司本部设有董事会办公室、监事会办公室、综合办公室、工会办

室、财务管理中心、内控管理部、人力资源部、投资管理中心、金融管理中心、资本运营部、审计部、法务部、工程技术管理中心、纪检监察室和党委工作部15个职能部门，并根据自身特点建立了相应的管理体系。

公司制订了《云南省城市建设投资集团有限公司公司章程》，并根据公司实际情况对其进行修订。公司按照现代企业制度要求，采取母子公司管理体制，在明晰产权的基础上，以资本为纽带，建立与所属公司之间的母子公司关系。

财务管理方面，公司按照现代财务管理的要求，制定完善了财务制度体系，规范财务运作程序，健全内部控制制度，确保财务管理科学和高效。在对外担保方面，一律由公司本部审批，除根据云南省人民政府或云南省国资委要求对其他省属企业提供担保之外，原则上只对全资或控股子公司担保。在预算管理方面，公司预算紧密围绕每年度的经营计划，绩效考核和预算相结合，每年中期会进行中期预算调整而绩效考核和各公司预算挂钩。在担保管理和融资管理方面，公司制定了《云南省城市建设投资集团有限公司担保管理办法》和《云南省城市建设投资集团有限公司融资管理办法》，使得公司财务管理方面更加制度化、规范化。

投资管理方面，公司各项投资均严格按照制度规定的程序和划分的权限进行决策。重大投资项目必须经有关专家、专业人员评审，并报相关部门审批，通过对投资项目实施全面监控，有效地控制了投资风险。

工程管理方面，公司通过执行专家论证制度，加强工程的前期工作；推行工程全程跟踪审计，保证工程质量；注重项目人员的安全生产意识，保证工程的安全。

公司下属的子公司较多，且分布在不同的

行业。母公司作为投资主体，主要负责资本经营和运营，而子公司负责具体生产经营。上市公司城投置业，与公司本部独立运营，公司董事长同时也担任下属城投置业的董事长，公司对城投置业控制能力较强。

公司根据下属企业不同业务类型，从企业效益、企业运营、内部组织等方面设计详尽的绩效考核指标，确保下属企业经营运作成效。从实施效果看，上述管理办法起到了较好的监督效果。

人力资源方面，下属控股子公司负责人由公司委派并进行考核。投资决策方面，子公司的对外投资均由公司本部决策。公司本部按不同投资额制定合理的投资决策流程，确保了公司对不同规模投资决策的正确与高效。内部控制方面，公司实行内部审计制度，对公司和所属子公司的财务收支和经济活动进行内部审计监督。公司的全资、控股公司未经董事会批准不得为其他企业进行经济担保。

整体看，公司形成了较为完整的法人治理结构，管理制度及管理水平符合公司的发展需求。

七、经营分析

1、经营概况

公司是云南省基础设施建设运营主体，并对省政府授权的城建投资项目行使出资人职能。公司主要业务分布在城市开发（土地一级开发、房地产开发）、建筑安装、公用事业（水务、教育、医疗和其他城市服务性项目）、物流贸易、旅游服务等行业，公司主要业务收入未发生变化，2016年，公司上述五大主要业务收入占主营业务收入比重合计为80.10%。

表7 2014~2016年及2017年1~9月公司主营业务收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

行业名称	2014年度			2015年			2016年			2017年1-9月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
城市开发	34.13	32.44	35.46	44.43	34.40	8.28	93.63	48.00	21.74	60.86	39.57	26.83

建筑安装	16.70	15.87	5.94	12.07	9.34	15.58	10.85	5.56	9.91	7.80	5.07	5.93	
公用事业	教育	4.32	4.11	44.21	4.89	3.79	43.15	4.26	2.18	34.68	3.39	2.20	25.90
	医疗	8.92	8.48	4.60	9.45	7.32	10.05	24.94	12.78	36.83	20.87	13.57	10.64
	水务	4.36	4.14	42.66	9.03	6.99	47.29	9.10	4.66	45.15	7.51	4.88	38.66
旅游服务	9.58	9.11	63.99	11.60	8.98	69.91	11.81	6.05	65.06	13.44	8.74	66.45	
物流贸易	12.45	11.84	-0.15	5.43	4.20	6.45	1.66	0.85	13.82	14.84	9.65	0.12	
其他业务	14.74	14.01	87.26	32.27	24.98	91.01	38.82	19.90	49.37	25.11	16.32	36.44	
合计	105.20	100.00	34.45	129.16	100.00	39.26	195.08	100.00	32.44	153.81	100.00	26.58	

注：公司主营业务中其他业务收入主要来自设备销售收入、管理服务收入、投资行业收入等。

资料来源：公司提供

2014~2016年，公司主营业务收入快速增长，其中2016年公司实现主营业务收入195.08亿元，同比增长51.08%，其中公司城市开发业务板块收入持续增长，2016年公司城市开发业务实现收入93.63亿元，同比大幅增长，主要系受房地产陆续完工并交付销售以及房价增长所致。

公司建筑安装业务主要由子公司云南城投和建设集团有限公司（原昆明一建建设集团有限公司，以下简称“众和建设”）负责。公司建筑安装收入随着众和建设业务量的波动而变化，2014~2016年，公司实现建筑安装收入分别为16.70亿元、12.07亿元和10.85亿元。

公司旗下公用事业板块涉及水务、医疗、教育行业，2014~2016年公用事业板块收入快速增长，其中2016年实现收入38.30亿元，同比大幅增长，主要系医疗板块收入增长所致；其中教育板块业务收入以一乘驾校、昆明中营津桥科教有限公司（以下简称“津桥学院”）的业务收入为主。

随着酒店业务稳定发展，近三年，公司旅游服务收入持续增长，2016年为11.81亿元，同比小幅增长，主要系迪庆旅游发展集团有限公司（以下简称“迪庆公司”）纳入合并范围带动景区收入增长以及成都会展公司纳入合并范围后，其会展收入有所增长所致。

近三年，公司物流贸易业务收入呈快速下降趋势，2016年为1.66亿元，主要系公司业务结构调整，缩减大宗贸易采购量，减少国内贸

易规模所致。

公司其他业务板块收入主要为：设备销售、管理服务、投资等业务，近三年，该板块收入持续增长，2016年该板块业务规模小幅增长，为38.82亿元。

毛利率方面，2016年公司主营业务毛利率32.44%，同比下降6.82个百分点，主要系公司建筑安装和其他业务毛利率下降所致；其中城市开发板块毛利率为21.74%，同比增长13.46个百分点，主要系房地产项目相关房价增长以及项目销售车位的毛利较高导致城市板块毛利上升所致；建筑安装毛利率为9.91%，较2015年有所下降，主要系2016年公司承接外部建筑安装业务增多，行业毛利率普遍偏低所致；2016年，公司景区业务相较酒店业务毛利率偏低，但在景区业务收入规模及酒店收入规模增长的带动下，公司旅游服务板块毛利率波动变化，保持较高水平。2016年，公司公用事业板块中医疗板块毛利率为36.83%，同比增长明显，主要系云南城投甘美医疗管理有限公司开始运营实现收入以及公司将昆明第一人民医院纳入合并报表范围所致。2016年公司其他业务毛利率49.37%，同比大幅下降，主要系公司设备销售板块毛利率下降所致。

2017年1~9月，公司实现主营业务收入153.81亿元，相当于2016年的78.84%，收入主要来源于城市开发、医疗板块、旅游服务和其他业务，分别占比39.57%、13.57%、8.74%和16.32%。毛利率方面，公司主营业务毛利率小

幅下降，为26.58%，其中城市开发毛利率为26.83%，较2016年底增加5.09个百分点，主要系房地产项目相关房价增长以及项目销售车位的毛利较高导致城市板块毛利上升所致；公司建筑安装毛利率为5.93%，较2016年底下降3.98个百分点，主要系下属公司绿化园林建筑安装的收入成本未达到结转条件，尚未结转以及公司对外承接项目毛利率较低所致。2017年1~9月，公司公用事业板块中医疗板块毛利率为10.64%，较2016年下降明显，主要系医药板块中原材料三七成本增加以及特安呐原材料涨价所致。

整体看，公司营业收入持续增长，其中城市开发、旅游开发业务和医疗板块等板块稳定发展，公司进一步压缩了盈利能力较低的物流贸易板块。

2、业务经营分析

(1) 城市开发

城市开发是公司现有主要业务板块，公司通过对城市开发营运中的房屋开发与销售、一级土地开发和二级储备以及房屋配套建筑施工进行系统开发和整合。目前，公司已成功开发昆明东骧神骏、森林湖、东川古铜旅游小镇项目、大理武庙会、大理河坝古道、融城金阶、融城优郡一期系列项目等地产项目。

土地一级开发

环湖东路项目

云南省人民政府授权公司子公司城投置业负责环湖东路沿线土地一级开发，并同昆明市人民政府授权的昆明市土地矿产储备办公室签订合同，合同约定土地挂牌出让收益在扣除全部土地一级开发总成本及按国家有关政策提取各项基金后的土地出让纯收益基础上，公司按50%的比例提取；后因“开发合同”约定的土地一级开发期限已届满，且环湖东路沿线土地一级开发项目实施的客观条件发生较大变化，2014年11月19日，城投置业与昆明市土地矿产储备中心签订了《环湖东路沿线土地一级开

发解除协议》（以下简称“解除协议”），根据解除协议，城投置业应从环湖东路沿线土地一级开发项目收回资金82.92亿元（其中城投置业环湖东路沿线土地一级开发项目账面投资72.89亿元）。截至2017年9月底，公司累计收到相关资金81.66亿元，尚有1.26亿元在“应收账款”科目体现。

环湖东路项目历时较长，对资金占用较大，但代垫开发成本已大部分实现资金回流。

城中村改造项目

公司分别受昆明市官渡区政府、盘龙区及西山区等政府委托，负责相关片区的城中村改造工作。昆明市城中村改造项目的建设主体为公司子公司昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司、昆明市官渡区城中村改造置业有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限公司、昆明云城尊龙房地产开发有限公司和昆明城海房地产开发有限公司。公司城中村改造项目分为项目一级开发和二级开发两部分，项目一级开发主要包括土地一级开发和安置房建设；项目二级开发为商业地产项目，体现在公司房地产板块。

表8 公司城中村改造项目概况

(单位：%、万平方米、亿元)

项目	权益	总投资	建筑面积	截至2017年9月底累计投资
关坡村城中村改造项目	100	28.98	90.30	24.50
中坝村旧城改造项目	70	50.54	250.00	43.01
上坝村项目	100	40.58	70.00	15.66
黄河春城项目	60	28.74	144.07	21.77
严家地项目	74	23.33	30.51	24.61
合计	--	172.17	584.88	126.10

资料来源：公司提供

城中村改造分为两个阶段，第一个阶段为城投置业公司或其下属子公司与政府签订城中村改造协议，通过自筹资金的方式对城中村改造项目进行征地拆迁、地块平整及回迁房建设等工作，待整理完成后，由昆明市土地矿产储备中心收储土地。第二阶段为昆明市土地矿产储备中心将收储的土地通过招拍挂方式进行出让，返还公司前期投入的一级开发成本和土地

一级开发收益（8~16%）。城投置业或其下属公司受让土地进行后期二级开发后，公司项目一级开发投入可依靠项目二级开发板块实现资金回笼。目前公司城中村改造项目建筑面积共计584.88万平方米。

其中，中坝村旧城改造项目正在推进，中坝以南周边整合土地规划中、小学拆迁工作，目前已完成91.07%拆迁补偿协议签订工作。已完成上坝片区竹园村周边零星整合用地15.79亩土地征地工作。截至2017年9月底，已完成502栋房屋拆除，兑付拆迁补偿款约11.31亿元。中、上坝以北地块共完成拆迁进度43.56%，其中中坝项目累计完成投资43.01亿元，一级开发成本33.21亿元，二级开发成本9.80亿元。

上坝村片区项目目前正在开展上坝以南二期剩余47亩土地增值税清算工作，并同步与区审计局对接上坝以南二期土地成本审核工作。截至2017年9月底，项目累计完成投资15.66亿元。

黄河春城项目完成下徐14号、95-1号的房屋拆除工作；与西南院沟通下徐洪道方案合同，并确定设计任务书；已完成上徐北地块施工进度产值审核；完成现场临时围墙收方、6#楼现场地基软弱层换填混凝土收方、基坑支护工程量现场收方。截至2017年9月底，该项目预计总投资28.74亿元，累计完成投资21.77亿元。

棚户区改造项目

根据云南省住房和城乡建设厅《关于昆明未来城开发有限公司2015年度棚户区改造指标的批复》，公司下属子公司昆明未来城开发有限公司（以下简称“未来城公司”）作为云南省省级棚户区改造主体之一，承接了昆明市共8个城市规划片区的棚户区改造项目，共计改造10105户。项目运营模式主要为未来城公司与政府签订棚户区改造协议，进行许可片区内的征地、拆迁等土地一级开发整理；整理完成后政府将土地出让收益返还给公司（返还部分涵盖了一级开发成本及8%~16%的项目收益）；中央和省级也将安排部分补助资金支持项目建

设。

截至目前，未来城公司承接的棚户区改造项目主要有：白龙寺项目、西坝文化空间项目、岗头村项目和大理绿玉文化片区项目等。其中，主要启动项目龙池项目现已取得可研、稳评、节评、水保批复及规划条件，落实完成农用地征转指标，并完成拆迁安置补偿方案编制工作。

表9 未来城公司未来几年棚户区改造主要项目投资计划
(单位:亿元)

项目	2017年	2018年	2019年	2020年
云山村项目	0.03	0.04	3.53	8.41
白龙寺项目	0.02	0.09	2.05	4.72
西坝文化空间	2.25	4.19	5.00	1.36
大渔度假区	1.01	4.70	10.00	9.29
大理绿玉文化片区项目	4.77	4.00	9.00	4.02
大理苗圃山片区项目	2.63	1.00	1.50	0.41
大理南涧路片区项目	0.52	1.99	2.50	2.00
大理君临天下	2.19	0.83	--	--
大理水岸华府	0.80	1.90	1.35	0.52
下关一中综合改造项目	0.96	0.03	--	--
荷花停车库	0.30	--	--	--
停车库拓展	--	0.50	1.00	5.00
PPP项目拓展	--	0.00	5.00	2.00
合计	15.48	19.27	40.93	37.73

资料来源：公司提供

土地整理开发

云南省土地储备运营有限公司（以下简称“省土储公司”）成立于2016年1月12日，由云南省财政厅、公司及子公司城投置业共同出资组建，注册资金10亿元，定位为云南省省级土地储备市场化运作载体，具有土地整理职能。

公司土地整理工作按省土储中心收储土地形式分为两种模式开展；其一，如果省土储中心采取直接收储模式，土地征收（或收购、收回等）、土地储备、土地出让等全过程由省土储中心实施完成，省土储公司作为政府购买服务和政府采购的供应商与省土储中心签订双方合作协议，提供迁安置补偿服务、土地前期开发服务、基础设施建设、安置房建设等服务；其

二，如果是联合收储，土地征收（或收购、收回等）、土地储备工作由省土储中心实施，而土地出让由州市县地方土储机构实施，待理顺土地收益等相关利益关系后，再由省土储公司作为政府购买服务和政府采购的供应商与省土储中心签订双方合作协议，或由省土储中心、州市县土储机构、省土储公司签订三方协议，省土储公司提供迁安置补偿服务、土地前期开发服务。截至 2017 年 9 月底，省土储公司累计完成投资已达 30.62 亿元，相关土地一级整理工作还在进行当中。

房地产

截至 2017 年 9 月底，城投置业共开发完成了包括融城优郡、融城金阶等在内的 16 个房地产项目，总房屋施工面积共计 249.84 万平方米，可销售面积共计 131.67 万平方米，总投资共计 62.53 亿元。

表 10 城投置业近年经营情况

项 目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
房地产开发完成投资(万元)	889000.00	808507.00	763105.91	625262.03
房屋施工面积(万平方米)	232.98	303.00	247.1	249.84
房屋竣工面积(万平方米)	40.63	112.00	281.67	110.19
房屋销售面积(万平方米)	49.25	57.51	61.96	190.50
土地储备情况(万平方米)	426.00	580.58	721.77	340.72
平均价格(万元/平方米)	0.81	0.69	0.75	0.26
实际销售额(万元)	394747.00	401290.99	465075.00	331325.00
净利润(万元)	44073.60	21132.88	27031.63	-6844.16

注：房地产开发完成投资包含土地一级开发项目投资。
资料来源：公司提供

目前公司已经分别与万科、中海、招商成立合资公司（云南万科城投房地产有限公司，公司权益占比 49%；云南中海城投房地产有限公司，公司权益占比 35%；云南招商城投房地产有限公司，公司权益占比 40%；云南华侨城实业有限公司，公司权益占比 30%），拿地能力进一步提高，未来随着公司整理开发后的土地陆续出让，公司的资金情况有望得以提升，二

级开发储备也将进一步增加。

政府代建

公司从事的政府代建项目主要是昆明市高校迁建项目。根据昆明市市政规划，昆明 10 所高校将搬迁至呈贡新城“雨花片区”。云南省人民政府会议确定迁建工作采用“统一融资建设模式”完成，公司作为高校迁建项目的实施平台及国开行配套建设贷款的融资主体，负责云南师范大学呈贡校区、云南中医学院呈贡校区、昆明理工大学呈贡校区和昆明医学院呈贡校区等 4 个建设项目。

表 11 公司负责高校迁建项目明细

迁建高校	完成投资(亿元)	建筑面积(M ²)	学生规模(人)
云南师范大学	14.00	696250	25000
昆明理工大学	15.00	729600	24000
昆明医学院	9.36	418900	14000
云南中医学院	4.00	176280	6000
总计	42.36	2021030	69000

资料来源：公司提供

公司代建项目的运作模式为各高校投入一定的前期启动资金，公司负责项目建设管理工作，项目所对应债务的还本付息来源为昆明市财政安排的财政资金和各高校旧校产（主要是土地等资产）的处置收益。目前公司在高校迁建项目中的收益来源为工程管理和融资费率（贷款利息差额）收益。公司仅负责项目建设，不反映在公司资产负债表中。对业主方资金不足时提供的部分国开行转贷款，体现在公司“其他非流动资产—定向投资”中，截至 2017 年 9 月底，公司该部分国开行转贷款余额 0.45 亿元。

(2) 建筑安装

公司为了配套自身城市开发业务的进行以及对产业链进行扩充，于 2011 年 12 月完成对众和建设增资扩股，并于 2012 年将其纳入公司合并范围。众和建设是云南省首批进入国家一级资质的施工企业，率先通过了质量、环境、职业健康安全管理体系认证。公司主项资质为房屋建筑工程施工总承包一级，增项资质为市政公用工程施工总承包一级、钢结构工程专业

承包一级、消防设施工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包二级、起重设备安装工程专业承包二级、预拌商品混凝土专业三级，并具有境外工程承包资格。由其承建的工程一次交验合格率 100%，优良率在 60% 以上，合同履行率 100%。

受建筑行业特点影响，该业务毛利率较低，2016 年，公司实现建筑安装收入 10.85 亿元，毛利率为 9.91%。2017 年 1~9 月实现建筑安装收入 7.80 亿元，毛利率为 5.93%；毛利率较 2016 年底下降主要系公司承接外部建筑安装业务增多，行业毛利率普遍偏低所致。截至 2017 年 9 月底，公司主要在建项目设计合同金额约为 46.48 亿元。

总体看，公司整合建筑安装业务有效扩充了公司产业链，建筑安装收入随着工程量的变化而波动。

(3) 公用事业

水务

水务板块是公司的核心业务板块之一，于 2009 年开始组建，主要通过公司子公司下属云南省水务产业投资有限公司（以下简称“云南水务”）为平台。云南水务主营供水及污水处理业务。2016 年公司供排水业务收入小幅增长，实现水务收入 9.10 亿元，同比增长 0.78%，主要系受城镇化比例逐年增长导致推进供排水业务需求量增加所致。

供水业务方面，主要由下属全资子公司大理水务产业投资有限公司和云龙县水务产业投资有限公司，控股子公司景洪市给排水有限责任公司和勐腊县给排水有限责任公司负责。截至 2016 年底，公司拥有在建及已运营的供水厂个数 31 个，建设供水能力达到 101.60 万吨/天。

表 12 截至 2016 年底公司主要已投入运营的自来水项目情况表（单位：万立方米/天）

序号	公司名称	供水能力
1	大理水务产业投资有限公司	30.50
2	景洪市给排水有限责任公司	10.50
3	勐腊县给排水有限责任公司	0.50

4	云龙县水务产业投资有限公司	0.50
合计		42.00

资料来源：公司提供

污水处理方面，公司污水处理业务主要采用 BOT、TOT 和委托运营的模式进行经营。公司污水处理能力不断提升，截至 2016 年底，公司污水处理能力 161.30 万吨/日（包括在建及试运营项目），其中公司通过 BOT、TOT 等方式运营的污水处理项目的日处理能力达 137.90 万吨。

表 13 公司污水处理项目经营情况

项目	2014 年	2015 年	2016 年
污水处理能力（万吨/日）	64.15	102.35	137.90
污水处理量（万吨）	23414.75	37357.75	50333.50

资料来源：公司提供

公司目前拟建的项目主要有济南新材料产业园区供排水一体化项目、克拉玛依五五工业园污水处理项目和滨州高新区污水处理项目，项目建设均采用 BOT 模式，三个项目建成后污水处理能力可达 9.00 万吨/日，总投资额为 3.70 亿元。公司目前拟建的三个项目均主要针对工业园区，水价较高，建成投产后，将成为公司新的利润增长点。

表 14 公司污水处理拟建项目情况（单位：万元）

项目	总投资	项目介绍	处理量
济南新材料产业园区供排水一体化项目	8300	本项目位于济南市天桥区黄河以北区域，包括济南新材料产业园区、鹊山龙湖规划区域、黄河北的大桥和桑梓店 2 个镇以及 120 个行政村，共 186 平方公里。	污水处理规模为 3 万吨/天。
克拉玛依五五工业园污水处理项目	15000	本项目位于新疆克拉玛依第七师五五工业园区中，总服务面积为 28.8 平方公里。	污水处理规模为 3 万吨/天。
滨州高新区污水处理项目	13700	本项目位于滨州市高新区高十二路以东、福生路以北，原污水处理厂院内，拟用地面积为 3.6195 公顷。	污水处理规模为 3 万吨/天。

资料来源：公司提供

近三年，公司水务收入小幅增长。目前公司作为云南省地州水务资产经营主体，政府和母公司支持力度较大，产业链条完备，膜处理技术行业领先，区域专营优势较为明显。

教育

公司教育板块收入主要来自于公司下属子公司云南城投教育投资管理有限公司与昆明理工大学成立的津桥学院，是经教育部批准的一所本科独立学院。2005年公司成为津桥学院控股股东后，通过1~3期扩建改造（累计投资2.7亿元），学院招生规模由2300人增至2500多人，在校省人数9871人，并根据社会需求设置了32个专业，在招专业29个，以中文、英语双语教学为办学特色。

2013年公司纳入合并二级子公司一乘驾校，2015年12月7日一乘驾校在全国股转系统正式挂牌公开转让，截至2016年底，一乘驾校资产总计为8.60亿元，负债总额为6.38亿元，所有者权益总额为2.22亿元，资产负债率为74.19%。

2016年及2017年1~9月，公司教育板块分别实现收入4.26亿元和3.39亿元。

医疗

公司医疗板块收入主要是云南城投甘美医疗投资管理有限公司、云南三七科技有限公司和云南云科药业有限公司等公司的营业收入构成。云南城投甘美医疗投资管理有限公司由公司与昆明市卫生局共同出资组建，于2009年11月12日成立，注册资本金7.5亿元人民币。

公司医疗项目的建设开发模式主要有四种形式：一是转贷国开行资金，公司向云南省第一人民医院转贷国开行资金1亿元；二是为医院代建，代建项目主要为昆医附二院新医技楼；三是与医院、医疗公司合作开发，公司与云药专家持股会和北京北师大科技园科技发展有限责任公司合作成立了云南三七科技有限公司（原云南云科药业有限公司），进行中成药研发、生产，公司还与云南省中医医院合作成立云南城投医疗产业开发有限公司，进行滇池医院项目建设；四是收购医院股权，然后进行医院的扩建，公司收购了昆明第一人民医院的全部股权，成立了云南城投甘美医疗管理有限公司，北市区医院于2013年12月28日门诊开始

试营业，目前已经全面营业。截至2016年底累计投资8.46亿元。

2016年及2017年1~9月，公司医疗板块分别实现收入24.94亿元和20.87亿元，其中2016年医疗板块收入主要来源于下属子公司云南三七科技有限公司、云南城投医疗产业开发有限公司、云南城投甘美医疗投资管理有限公司13.79亿元（占55.29%）和云南城投健康产业投资有限公司；2016年，该板块毛利率增长明显，主要系云南城投甘美医疗管理有限公司开始运营实现收入以及公司将昆明第一人民医院纳入合并报表范围所致。

（4）物流贸易板块

公司于2010年11月4日成立云南城际物流有限公司（以下简称“城际物流”），城际物流以整合公司物料供应链为基础，以贸易为先导，进行物流园区建设和信息化平台建设，物流贸易板块以经营钢材、有色金属、消费品、燃料油等商品为主。公司采购全部为国内采购，销售全部为内销，结算方式以现金和银行承兑汇票为主。

建筑主材贸易

城际物流自成立之初就紧密围绕云南城投集团内部建设项目提供建筑主材供应业务，主要以钢材和商品砼为主。公司的建筑材料业务（主要为钢材）上游供应商主要为武钢集团昆明钢铁股份有限公司，下游主要销售给工程建设公司或加工类企业，其中众和建设及云南工程建设总承包公司为主要下游客户。截至2017年9月底，城际物流公司钢材贸易实现营业收入10568.50万元，占城际物流公司营业收入的52.35%；商品砼贸易完成9619.05万元，占城际物流公司营业收入的47.65%。建筑主材贸易一般的流程要经过：确立订单，付款，交割，取得进项发票，开具销项发票，收款等环节；整个交易周期约需要1~3个月，根据市场变化情况采取现款现货或先货后款的方式。

有色金属及其它贸易

公司有色金属类业务（主要为电解铜）上

游供应商为金属材料生产企业，下游主要销售给制造类企业。

城际物流的其他贸易主要以消费品和石化油品为主，结算方式主要采用现款现货，其中石化油品业务主要以中石油、中石化油品尾料的再加工以及深度提炼为主，上游供应商为大型石化类企业，下游销售给各类商贸公司。自2015年因市场价格持续下跌，城际物流暂停了石化油品贸易业务。

近三年，公司进一步压缩了盈利能力较低的物流贸易板块，该板块收入对主营业务收入贡献弱化。

（5）旅游文化板块

公司旅游文化主要分为景区和酒店两大板块，2016年及2017年1~9月分别实现旅游服务收入11.81亿元和13.44亿元。

景区板块，目前，公司旅游板块运营平台为子公司云南民族文化旅游产业有限公司（以下简称“民族文化公司”）。公司旗下主要拥有5A级景区香格里拉普达措国家森林公园、4A级景区梅里雪山、虎跳峡、西双版纳傣族园、曼听公园，以及哈巴雪山、千湖山、白马雪山、雪崩等景区。

酒店板块，目前，公司所属正常营业的酒店14家，主要为昆明洲际酒店、西双版纳洲际度假酒店、成都世纪城天堂洲际大饭店、成都环球中心天堂洲际大饭店、成都三岔湖长岛天堂洲际酒店、拉萨圣地天堂洲际酒店、成都黑龙滩长岛天堂洲际酒店、武汉洲际酒店、成都世纪城假日酒店、腾冲悦椿温泉村、抚仙湖希尔顿酒店、北金新云南皇冠假日酒店、上海镇

平智选假日酒店和大理洱海天域英迪格酒店；新增6家酒店主要系2016年6月，公司收购成都世纪城新国际会展中心有限公司（以下简称“成都会展公司”）51%股权，将成都会展公司旗下6家酒店纳入公司收购范围所致。

整体看，公司参与投资建设的酒店已陆续开始运营，但由于项目银行借款规模较大，公司仍然承担较大的付息压力。随着公司并购成都会展公司，会展类收入规模增长以及未来酒店运营渐趋成熟，公司该板块业务收入有望持续增长。

3、未来发展

除城中村改造项目外，公司主要在建投资项目计划总投资495.04亿元，截至2017年底9月底已累计投资185.96亿元，2017年10~12月~2020年分别计划投资53.63亿元、36.27亿元、54.00亿元和55.00亿元，公司投资规模较大。其中，昆明滇池国际会展中心为公司主要投资建设项目，计划总投资345.44亿元，项目用地面积为2331亩(其中居住用地占总用地面积的12.45%)，总建筑面积约为540.75万平方米，其中计容面积为404.04万平方米。截至2017年9月底项目已完成投资108.74亿元。项目未来3年投资规模不断扩大，主要通过住宅、公寓、商业的销售以及自持会展展位租金收入、酒店运营收入等来平衡投入，销售和租金收入受宏观经济和当地房地产市场影响较大，具有一定的不确定性。整体上，公司未来3年投资规模大，公司将面临一定融资压力。

表 15 公司主要在建项目投资计划（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	项目资本金	资本金到位情况	截至2017年9月底累计投资	计划完工时间	未来投资计划			
						2017年10~12月	2018年	2019年	2020年
腾冲玛御谷温泉国际旅游度假区	28.70	11.37	7.60	10.28	2018年	5.95	8.47	4.00	--
昆明理工大学津桥学院空港新校区建设项目	13.74	4.30	4.30	7.84	2017年	0.92	--	--	--
昆明滇池国际会展中心	345.44	69.00	23.81	108.74	2019年	5.00	26.00	50.00	55.00
灯盏花乙素提取厂建设项目	0.44	0.44	--	0.42	2017年	--	--	--	--

梅里雪山旅游景区基础设施（一期）建设项目	7.00	3.50	1.00	2.54	2022年	0.73	0.42	--	--
香格里拉虎跳峡旅游区建设项目	3.47	0.80	0.80	1.51	2017年	0.09	0.70	--	--
普达措景区修复完善工程项目	2.88	0.01	1.90	2.39	2017年	0.49	--	--	--
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	51.59	22.50	22.50	22.50	2017年	29.09	--	--	--
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	25.03	15.19	15.19	15.19	2017年	9.84	--	--	--
“傣乡水城”——引水入城水利规划工程第一条水系（东水系）	11.58	3.47	3.47	10.65	2017年	0.93	--	--	--
大理洱海天域英迪格酒店	4.50	1.35	1.35	3.81	2016年	--	0.69	--	--
奉化银泰城装修改造工程	0.60	0.60	0.60	0.01	2018年	0.59	--	--	--
成都银泰中心装修工程	0.07	0.07	0.07	0.07	2018年	--	--	--	--
合计	495.04	132.61	82.59	185.96	--	53.63	36.27	54.00	55.00

资料来源：公司提供

八、财务分析

1. 财务质量及财务概况

公司提供了2014年度合并财务报告，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供了2015~2016年度合并财务报告，大华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所对该财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2017年三季度财务数据未经审计。

财务报表合并范围变化方面，截至2017年9月底，公司纳入合并范围子公司合计42家。2014年，公司合并范围新增6家子公司，减少2家子公司。2015年，公司合并报表范围增加彩云国际投资有限公司及上海东方航空宾馆有限公司2家子公司，减少了北京云南大厦酒店有限公司1家子公司。2016年，公司合并范围内新增7家二级公司；减少1家二级子公司。近三年，公司合并范围变动较大，对公司资产权益类等科目的财务数据可比性产生一定影响。

截至2016年底，公司合并资产总额1995.76亿元，所有者权益合计438.23亿元（含少数股东权益278.35亿元）。2016年，公司实现营业收入202.64亿元，利润总额17.86亿元。

截至2017年9月底，公司合并资产总额2435.26亿元，所有者权益合计461.05亿元（含

少数股东权益284.48亿元）。2017年1~9月，公司实现营业收入166.76亿元，利润总额-13.26亿元。

2. 资产质量

随着公司城中村改造、房地产二级开发等项目的不断推进以及公司物流贸易板块、建筑安装板块的发展，2014~2016年，公司资产总额快速增长，年均复合增长率53.14%。2016年底，公司资产总额1995.76亿元，同比增长61.80%，其中流动资产占比53.98%，非流动资产合计46.02%。资产结构以流动资产为主。

2014~2016年，公司流动资产年均复合增长47.10%。截至2016年底，公司流动资产合计1077.37亿元，同比增长53.46%，主要由货币资金（占18.78%）、应收账款（占5.64%）、预付款项（占3.52%）、其他应收款（占9.95%）、存货（占53.51%）和一年内到期的非流动资产（占6.75%）等构成。

2014~2016年，公司货币资金快速增长，年均复合增长54.31%。截至2016年底，公司货币资金202.30亿元，同比大幅增长29.93%，其中15.80亿元资金使用受限，受限资金占比7.81%，占比较小。公司货币资金以银行存款（占92.13%）和其他货币资金（占7.84%）为主。

2014~2016年，公司应收账款快速增长，年均复合增长16.90%。截至2016年底，公司应收账款60.72亿元，同比增长90.19%，主要系

公司合并范围变化以及部分项目转运营所致。公司应收账款主要为应收购房款、土地转让款。账龄结构方面，按账龄组合计提坏账准备的应收账款（14.21 亿元）中，1 年以内的占比 82.66%、1~2 年的占比 4.49%、2~3 年的占比 7.31%、3 年以上的占比 5.54%。从应收账款集中度看，前五名欠款余额 13.83 亿元，前五名企业应收账款余额占全部应收账款 22.79%，集中度一般。

2014~2016 年，公司预付款项有所增长，年均复合增长 6.99%。截至 2016 年底，公司预付账款 37.87 亿元，同比增长 6.83%，主要系预付购房款、工程款和融资租赁款增加所致。

2014~2016 年，公司其他应收款规模快速增长，年均复合增长 32.28%。截至 2016 年底，公司其他应收款 107.17 亿元，主要为往来款、垫付工程款、借款及利息等。账龄结构方面，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款（2.03 亿元）中，1 年以内的占比 63.19%、1~2 年的占比 12.58%、2~3 年的占比 10.47%、3 年以上的占比 13.76%。从其他应收款集中度看，前五名欠款余额 42.40 亿元，前五名企业其他应收款余额占全部其他应收款 39.30%，集中度一般。整体看，公司其他应收款规模较大，对公司资金形成一定占用。

表 16 2016 年底其他应收款前五名欠款情况

单位名称	金额 (亿元)	占比 (%)	性质
西双版纳澜沧江国际风情园建设指挥部	15.10	14.00	土地一级开发代垫款
四川省高标建设工程有限公司	13.68	12.68	关联方往来
昆明市官渡区住房和城乡建设局	5.01	4.47	垫付工程款
昆明市城建投资开发有限公司	4.76	4.25	关联方资金
Galaxy NewSpring Capital Pte.Ltd	3.84	3.42	借款
合计	42.40	39.30	

资料来源：公司提供

2014~2016 年，随着公司房地产二级开发项目以及安置房建设的持续投入，公司存货快速增长，年均复合增长 50.51%。截至 2016 年

底，公司存货 576.48 亿元，同比增长 64.13%，主要系公司对于融城昆明湖中坝片区土地一级开发和融城优郡二期等项目的开发成本增长所致，公司存货主要为开发产品和开发成本，合计占比 98.23%，其他为库存商品、工程施工、原材料等。截至 2016 年底，公司计存货跌价准备 4.48 亿元。

截至 2016 年底，公司一年内到期的非流动资产 72.69 亿元，同比大幅增长，主要系下属子公司云南融智资本管理有限公司向外部单位提供的委托贷款及垫款增加 27.18 亿元和子公司城投置业对合营企业长期借款 18.35 亿元将于 2017 年到期所致。

随着政府对环湖东路土地一级开发产生的成本的返还，近三年，公司其他流动资产波动下降，年均复合下降 39.67%。截至 2016 年底，公司其他流动资产 6.50 亿元，同比增长 65.01%，主要系多交水费重新分类增加 3.03 亿元所致。

2014~2016 年，公司非流动资产快速增长，年均复合增长 61.28%。截至 2016 年底，公司非流动资产 918.39 亿元，同比增长 72.83%，主要系长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产的增长所致。公司非流动资产主要由长期应收款（占 5.81%）、长期股权投资（占 6.55%）、投资性房地产（占 16.51%）、固定资产（占 35.03%）、在建工程（占 8.65%）、无形资产（占 12.08%）、可供出售金融资产（占 7.51%）和其他非流动资产（占 4.23%）构成。

2014~2016 年，公司可供出售金融资产快速增长，年均复合增长 135.15%。截至 2016 年底，公司可供出售金融资产 68.96 亿元，同比增长 1.55%，主要系公司的保理款、对其他公司的债权款和信托投资款等。

2014~2016 年，公司持有至到期投资快速增长，年均复合增长 273.79%。截至 2016 年底，公司持有到期投资 4.61 亿元，同比增加 4.28 亿元，主要系新增莱蒙国际可转债 3.68 亿元所致。

随着对外借款规模的增长,2014~2016年,公司长期应收款快速增长,年均复合增长32.71%。截至2016年底,公司长期应收款53.35亿元,同比变化不大,主要由公司应收特许经营权服务款、分期收款提供劳务款项和向合营企业及第三方借款构成。

2014~2016年,公司长期股权投资快速增长,年均复合增长52.51%。截至2016年底,公司长期股权投资60.18亿元,同比增长31.74%,主要系对联营企业和子公司投资的增加所致,其中公司新增对Galaxy Newspring pte.Ltd公司股权投资7.09亿元和云南省土地储备运营有限公司投资6.50亿元等投资款。

2014~2016年,公司投资性房地产快速增长,年均复合增长74.08%,主要系新增较大规模的房屋及建筑物所致。截至2016年底,公司投资性房地产151.64亿元,同比大幅增长134.73%,主要系公司下属子公司云南城投置业股份有限公司并表银泰项目增加投资性房地产25亿元,公司本部新增投资性房地产21亿元以及将云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司纳入报表新增10亿元所致。

2014~2016年,公司固定资产波动增长,年均复合增长101.70%。截至2016年底,公司固定资产原值364.71亿元,增长主要系公司合并成都会展公司等公司注入酒店等资产和昆明滇池国际会展中心项目转入所致。其中房屋及建筑物占90.33%、机器设备占4.83%和运输工具占1.35%;公司累计计提折旧42.44亿元,计提比率为11.64%。

2014~2016年,公司在建工程波动下降,年均复合下降1.76%。截至2016年底,公司在建工程79.42亿元,同比下降34.80%,主要系随项目完工进度,公司昆明滇池国际会展中心项目转入固定资产57.33亿元所致。

随着公司经营特许经营权的快速增长,近三年,公司无形资产快速增长,年均复合增长84.23%。截至2016年底,公司无形资产110.92亿元,同比增长155.93%,主要系公司合并成

都会展公司注入土地等资产等土地使用权以及公司合并范围扩大新增特许权14.80亿元所致。新增特许权主要为水务公司收购的污水处理厂及在建的BOT污水处理项目产生的特许经营权。

2014~2016年,公司其他非流动资产规模稳步增长,年均复合增长17.40%,截至2016年底,公司其他非流动资产38.80亿元,同比小幅下降6.00%,主要系公司子公司云南融智资本管理有限公司向外部单位提供委托贷款下降所致。公司其他非流动资产由高校定向投资(7.80亿元)、全省两污项目补助资金(18.39亿元)、委托贷款及借款(10.85亿元)和待转投资费用(0.26亿元)构成。(公司在未成立项目公司之前,对项目发生的前期费用归集至该科目核算)。

截至2017年9月底,公司资产总额2435.26亿元,较2016年底增长22.02%。截至2017年9月底,公司货币资金232.14亿元,较上年底增长14.75%,主要系公司对外筹资款项流入所致;以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产24.60亿元,较上年底大幅增长,主要系公司子公司成都会展公司等购买理财产品15.00亿元所致;其他应收款163.76亿元,较上年底增长52.81%,主要系应收往来款增长所致;公司存货721.00亿元,较2016年底增长25.07%,主要系城投置业收购银泰项目以及公司部分房地产项目持续投入所致(其中收购银泰项目增加约75亿元);公司持有至到期投资85.07亿元,较2016年底大幅增长,主要系子公司云南融智资本管理有限公司将年末分别计入一年内到期的非流动资产和其他非流动资产的债权投资款年中调入此科目所致;同时受公司新纳入合并范围会展子公司的增加,公司投资性房地产和固定资产均大幅增长,分别增至266.35亿元和340.03亿元;同期公司在建工程92.91亿元,较2016年底大幅增长16.99%,主要系公司合并范围扩大所致。公司资产中流动资产占比52.04%,非流动资产占比47.96%,资

产结构仍以流动资产为主。

整体看，公司资产规模快速增长；流动资产中存货和其他应收款占比大，对公司资金形成一定占用；非流动资产以投资性房地产、固定资产和在建工程为主。公司整体资产质量一般，流动性偏弱。

3. 所有者权益及负债

所有者权益

2014~2016 年，公司所有者权益年均复合增长 60.30%。截至 2016 年底，公司所有者权益合计 438.23 亿元，同比大幅增长 62.86%，主要系资本公积、少数股东权益、其他权益工具和未分配利润的增长所致。其中，截至 2016 年底，公司其他权益工具 30.00 亿元，同比增加 10.00 亿元，为公司与万向信托有限公司签署信托贷款合同发行永续期信托贷款所致；资本公积 55.54 亿元，同比增长 35.90%，主要系根据云南省政府《云南省人民政府关于省属企业会展类资产实施整合的批复》（云政复【2016】132 号文）及《云南省国资委关于昆明国际会展中心有限公司 100% 股权及相关省级会展类资产整合划转云南省城市建设投资集团有限公司相关工作事宜的通知》，将昆明过会会展中心的 100% 股权划转至公司，并增加国家独享资本金 15.50 亿元所致。公司少数股东权益较上年增加 133.83 亿元，主要系购成都会展集团及银泰项目所致。2016 年底，公司所有者权益中实收资本占 9.45%、资本公积占 12.67%、盈余公积占 0.29%、未分配利润占 3.26%，少数股东权益占 63.52%。

截至 2017 年 9 月底，公司所有者权益合计 461.05 亿元，较 2016 年底增长 5.21%，主要系公司 2017 年发行“17 云城投 MTN001”和“17 云城投 MTN002”共计 20.00 亿元永续中期票据所致；其中少数股东权益为 284.48 亿元。

整体看，公司权益快速增长，其中少数股东权益占比较大，稳定性一般。

负债

2014~2016 年，公司负债较快增长，年均复合增长 51.29%。截至 2016 年底，公司负债

合计 1557.53 亿元，同比增长 61.51%，主要系短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等科目的增长所致。其中，流动负债占 43.36%，非流动负债合计占 56.65%，非流动负债占比呈小幅增长趋势。

2014~2016 年，公司流动负债快速增长，年均复合增长 48.44%。截至 2016 年底，公司流动负债合计 675.32 亿元，同比增长 57.51%，主要系短期借款、应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债的增长所致。公司流动负债主要由短期借款（占 12.39%）、应付账款（占 24.17%）、预收款项（占 6.21%，主要为预收购房款、学费、工程款、培训费和物资采购款）、其他应付款（占 15.38%）和一年内到期的非流动负债（占 35.72%）构成。

2014~2016 年，公司短期借款快速增长，年均复合增长 100.20%。截至 2016 年底，公司短期借款 83.69 亿元，同比大幅增长 6.85%，主要系公司保证借款增长所致。

2014~2016 年，公司应付账款快速增长，年均复合增长 70.51%。截至 2016 年底，公司应付账款 163.24 亿元，同比增长 135.37%，主要系公司 2016 年合并范围扩大所致。从账龄方面看，1 年以内的应付账款占 59.67%，1~2 年的占 16.20%，2~3 年的占 7.21%，3 年以上的占 16.91%。

2014~2016 年，公司应交税费快速增长，年均复合增长 80.32%。截至 2016 年底，公司应交税费 22.81 亿元，同比大幅增长 131.88%，主要系公司并购的银泰项目汇算清缴土地增值税及公司应缴企业所得税增长所致。

公司其他应付款主要为合作保证金、往来款、垫付工程款、借款及利息等构成。2014~2016 年，公司其他应付款波动下降，年均复合下降 76.81%。截至 2016 年底，公司其他应付款 103.83 亿元，同比大幅增长 25.96%，主要系公司往来款和代收款的的增长所致。

2014~2016 年，公司一年内到期的非流动负债波动增长，年均复合增长 34.12%。截至 2016 年底，公司一年内到期的非流动负债

241.24 亿元，同比大幅增长 83.84%，主要系公司将一年内到期的长借款转入此科目所致。

2014~2016 年，公司非流动负债快速增长，年均复合增长 53.60%。截至 2016 年底，公司非流动负债合计 882.21 亿元，同比大幅增长 64.71%，主要系长期借款和应付债券的增长所致。

受公司融资规模迅速扩张的影响，近三年，公司长期借款快速增长，年均复合增长 53.60%。截至 2016 年底，公司长期借款合计 563.84 亿元，同比增长 61.16%，主要系保证借款和抵押借款增长所致。公司长期借款主要由质押借款（占 8.63%）、抵押借款（占 39.53%）、保证借款（占 33.81%）和信用借款（占 18.03%）构成。截至 2016 年底，公司应付债券合计 236.43 亿元，同比增长 55.30%，主要系 2016 年公司及其子公司于 2016 年分别发行 20 亿元中期票据、30 亿元非公开发行公司债券、10 亿元非公开定向债务融资工具、5 亿美元境外高级别无抵押债券、7.70 亿元曼听公园资产支持专项计划和 9.90 亿元津桥学院资产支持专项计划所致。

2014~2016 年，公司长期应付款快速增长，截至 2016 年底，公司长期应付款 27.02 亿元，同比增长 64.19%，主要系新增平安租赁公司租赁款 4.90 亿元以及新增水费收费权资产支持专项计划优先级资产支持证券 7.82 亿元等款项所致（上述款项部分为有息应付款）。

近三年，公司专项应付款波动下降，年均复合下降 13.76%。截至 2016 年底，公司专项应付款 4.78 亿元，同比增长 39.14%，主要系政府拨入的专项建设资金增加所致。

截至 2017 年 9 月底，公司负债合计 1974.21 亿元，较 2016 年底增长 26.75%，主要系流动负债增长所致。截至 2017 年 9 月底，公司流动负债 937.62 亿元，较上年底增长 38.84%，其中短期借款 218.59 亿元，较上年底大幅增长，主要系公司信用借款增长所致；预收款项 111.20 亿元，较上年底增长 165.25%，主要系公司预收并购银泰项目以及部分项目达到预售条件所

致；其他应付款 135.62 亿元，较上年底增长 30.62%，主要系合作保证金、往来款等款项增长所致；一年内到期的非流动负债 290.06 亿元，较上年底增长 20.24%，主要系公司将一年以内账款调至此科目所致。同期，公司非流动负债 1036.58 亿元，较上年底增长 17.50%，主要系长期借款、应付债券和递延所得税负债增长所致。截至 2017 年 9 月底，公司长期借款 644.17 亿元，较上年增长 14.25%，主要系公司银行借款增长所致；应付债券 297.69 亿元，较 2016 年底增长 25.91%，主要系公司于 2017 年发行非公开定向债务融资工具 10 亿元、发行私募债 30.00 亿元以及发行“17 云续 Y1”15.00 亿元公司债所致。截至 2017 年 9 月底，公司负债中流动负债占比 47.49%，非流动负债占比 52.51%，流动负债占比较 2016 年底有所增长，公司债务结构有所弱化。

从有息债务规模来看，截至 2016 年底，公司全部债务合计 1126.32 亿元，其中短期债务占 28.95%，长期债务占 71.05%，长短期债务结构与主要投资运营业务基本匹配。同期，受公司投资规模扩大带动的影响，公司资产和所有者权益增幅明显，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别下降至 78.04%、71.99%和 64.62%。考虑到公司长期应付款和其他应付款中部分为有息债务，公司全部债务资本化比率将进一步上升。

截至 2017 年 9 月底，公司全部债务为 1453.42 亿元，其中短期债务占比 35.20%；长期债务占比 64.80%；短期债务占比较 2016 年底有所增加。从债务结构指标看，截至 2017 年 9 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率及长期债务资本化比率三项指标分别小幅增长至 81.07%、75.92%和 67.14%，公司债务负担持续加重。除上述有息债务外，公司发行的“15 云城投 MTN001”、“15 云城投 MTN002”和 2016 年 12 月公司发行的永续期信托贷款 10 亿元均为永续期债券，以及“17 云城投 MTN001”和“17 云城投 MTN002”共计 20.00 亿元永续中期票据，均计入公司所有者权益-其他权益工具，

公司实际有息债务规模和相关债务指标均高于上述相关测算值。

总体看，受建设项目持续投入以及业务板块扩张影响，公司债务规模持续增长，债务负担较重，同时公司短期债务占比增加，债务结构有所弱化。

4. 盈利能力

受益于公司业务板块的拓展以及公司投资规模扩大的综合影响，2014~2016年，公司营业收入快速增长，年均复合增长33.27%，2016年公司实现营业收入202.64亿元，同比增长47.89%，其中主营业务收入占比达90%以上。2016年公司实现主营业务收入195.08亿元，同比增长51.04%，主要是由于公司房地产商品房收入、设备销售收入和医疗医药行业收入大幅增长所致。其中房地产商品房收入增加主要来源于云南城投置业股份有限公司房地产收入；医疗医药行业收入增加主要来源于云南三七科技有限公司和云南城投甘美医疗管理有限公司。投资收益是公司利润重要来源，2016年公司投资收益规模有所增加，实现投资收益6.24亿元，主要系权益核算的长期股权投资取得的投资收益增加以及其他投资收益增加所致，其中其他投资收益主要为集团下属子公司云南融智资本管理有限公司转让收购的债权收益权获得收益。2016年公司公允价值变动损益12.02亿元，较往年大幅增长，主要系公司将昆明滇池会展中心的旅游小镇项目从子公司云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司以约13亿元对价购入，计入公司投资性房地产科目，其公允价值变动所致。

期间费用方面，2014~2016年，公司期间费用较快增长，年复合增长31.53%；2016年，公司期间费用为56.83亿元，同比大幅增长51.82%；2016年期间费用占营业收入的比重为28.05%，占比有所提升。2014~2016年，公司营业外收入分别为3.05亿元、4.85亿元和11.26亿元，其中财政补助资金2.17亿元；合并收益

7.72亿元，主要系子公司城投置业纳入集团合并报表时其合并成本与其可辨认净资产公允价值份额的差额。2016年，公司利润总额小幅增长，为17.86亿元，同比增长3.69%，主要受公司营业收入的增长所致。

从盈利指标看，近三年，公司营业利润率波动下降，其中2016年受公司营业成本增幅大于营业收入增幅影响，公司营业利润率由上年36.35%降至26.26%；公司总资本收益率和净资产收益率分别下降至1.93%和2.45%。

2017年1~9月，公司实现营业收入166.76亿元，相当于2016年全年收入82.29%。2017年1~9月公司营业利润-14.24亿元，主要系公司城市开发和建筑安装等板块大部分收入一般在年底确认以及公司偿付债务财务费用大幅增长所致。2017年1~9月，公司营业外收入为1.43亿元，利润总额为-13.26亿元。

总体看，随着公司地产项目收入、医疗板块收入和会议展览收入等板块收入规模的增长，公司盈利能力有所减弱，利润总额对政府补助具有一定依赖性，且公允价值变动对公司利润总额影响较大。

5. 现金流分析

经营活动方面，2014~2016年，公司经营活动现金流入波动下降，年均复合下降3.75%；2016年，公司经营活动现金流入272.86亿元，其中销售商品、提供劳务收到的现金133.31亿元，较2015年增长22.76%，主要系公司随收入增长，公司收到回款增加所致；收到和支付其他与经营活动有关的现金139.00亿元，同比下降50.00%，主要系公司往来款资金流入、收到的投标及履约保证金、收回代垫款等下降所致。近三年，公司经营活动现金流出波动下降，年均下降7.17%，其中2016年，公司经营活动现金流出291.26亿元，主要由购买商品、接受劳务所支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金构成，分别为109.91亿元和144.12亿元；其中支付其他与经营活动有关的现金同比下降

40.58%，主要系公司往来款资金流出、支付保证金和代垫代付款项等支出下降所致。2016年，公司经营活动现金流表现为净流出18.40亿元。公司现金收入比为65.79%，较2016年底下降13.47个百分点，公司收入实现质量降幅较大。

投资活动方面，近三年，投资活动现金流入分别为29.67亿元、29.46亿元和37.61亿元，其中2016年投资活动现金流入以收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金为主，分别为7.75亿元和23.93亿元；其中收回投资收到的现金主要为股权转让收回的资金，收到其他与投资活动有关的现金同比大幅增长，主要系城投置业收回长期应收款以及云南民族文化旅游产业有限公司收回代建项目回款所致。近三年，公司投资活动现金流出快速增长，年均复合增长59.62%，其中2016年为223.87亿元，以购建固定资产、无形资产等支付的现金和投资支付的现金为主，分别为40.09亿元和146.79亿元，其中投资支付的现金同比增长71.19%，主要系公司对于Galaxy Newspringpte.Ltd公司和云南省土地储备运营有限公司等公司的股权投资支出大幅增长所致。2016年，受公司投资业务扩展的影响，公司投资活动现金流体现为现金的净流出186.27亿元，净流出规模较2015年大幅扩大。

筹资活动方面，近三年，公司筹资活动现金流入快速增长，年均复合增长59.48%，其中2016年为717.18亿元，主要由取得借款收到的现金、发行债券收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金构成，分别为564.28亿元、73.21亿元和57.68亿元；其中取得借款收到的现金同比增长20.72%，主要受公司投资活动面临较大的资金缺口，对长短期银行借款、债券融资等外部筹资需求扩大的影响所致。近三年，公司筹资活动现金流出快速增长，年均复合增长63.85%，其中2016年为469.88亿元，主要为偿还债务支付的现金构成。公司筹资活动现金流净额为247.30亿元，同比增长32.13%。

2017年1~9月，受公司业务稳步扩张的影

响，公司经营活动产生的现金流入为325.34亿元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成，分别为163.17亿元和161.48亿元；其中销售商品、提供劳务收到的现金较2016年增长22.39%，主要系公司收到回款增加所致；经营活动现金流出共计384.79亿元，主要由购买商品、接受劳务支付的现金124.11亿元和支付其他与经营活动有关的现金209.62亿元构成，其中支付其他与经营活动有关的现金较2016年底增长45.45%，主要系公司往来款资金流出、支付保证金和代垫代付款项等支出增长所致；公司经营活动现金净额为-59.44亿元。2017年1~9月，公司投资活动现金流入68.54亿元，主要为收回投资收到的现金30.93亿元和收到其他与投资活动有关的现金35.20亿元构成；投资活动现金流出为199.34亿元，以购建固定资产无形资产等支付的现金37.97亿元和投资支付的现金84.46亿元为主。公司投资活动产生的现金流量净额-130.80亿元。2017年1~9月，公司筹资活动产生现金流入771.90亿元，主要由取得借款收到的现金685.59亿元构成，筹资活动产生现金流量净额为240.29亿元。

整体看，由于近年来公司房地产业务及投资业务大量资金投入、股权投资支出增长，公司经营及投资活动现金流面临的一定资金缺口，公司对外部融资依赖性强。

6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2014~2016年，公司流动比率和速动比率波动下降，其中2016年分别小幅下降至159.54%和74.17%；2017年9月底流动比率降至135.17%，速动比率降至58.27%，考虑到短期债务规模大幅增长，公司短期支付压力大。

从长期偿债能力指标看，2014~2016年，公司EBITDA规模快速增长，2016年增长至75.91亿元。同期，由于公司全部债务增幅小于EBITDA增幅，导致公司全部债务/EBITDA下

降至 14.84 倍。从指标看，公司长期偿债能力偏弱，但考虑到公司长期债务多为长期项目借款，其本息偿付基本匹配项目收益，且随着公司各业务板块的快速发展，公司收入有望稳定增长，公司整体偿债能力尚可。

截至 2017 年 9 月底，公司对外担保合计 118.40 亿元，担保比率为 27.01%（以 2016 年底所有者权益计算）；其中：主要为对云南文化产业投资控股集团有限责任公司担保 0.20 亿元，云南文化产业投资控股集团有限责任公司为省属企业；对恒泰浩睿-彩云之酒店资产支持专项计划担保 58.00 亿元，用于北京酒店与版纳酒店的债务转换；对攀枝花银泰商业管理有限公司担保 4.00 亿元，被担保方运营正常，未出现明显经营状况波动；另外公司还对商品房承购人提供担保为阶段性担保（担保期限为保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办妥抵押登记手续之日），共计 56.21 亿元；公司担保比率较高，公司存在一定的或有负债风险。

截至 2017 年 9 月底，公司共获银行授信额度总额约 1687.82 亿元，已使用 825.36 亿元，未使用授信总额约 862.46 亿元，公司间接融资渠道畅通。公司子公司城投置业、水务股份公司和一乘驾校均为上市公司，直接融资渠道畅通。

九、本期中期票据偿债能力分析

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

本期中期票据拟发行规模为 10 亿元，分别相当于 2016 年底公司长期债务和全部债务的 1.25% 和 0.89%，对公司现有债务影响较小。

2016 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 78.04%、71.99% 和 64.62%；以公司 2016 年底报表财务数据为基础，预计本期中期票据发行后，不考虑其他因素，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率将分别

上升至 78.15%、72.17% 和 64.90%。公司债务负担略有加重。考虑到本期中期票据募集资金用于偿还公司债务，本期中期票据发行后，公司债务指标或低于上述模拟值。

2. 本期中期票据偿还能力分析

2014~2016 年，公司经营活动产生的现金流入量分别为本期中期票据发行规模的 29.46 倍、38.67 倍和 27.29 倍；2014~2016 年，公司 EBITDA 分别为本期中期票据发行规模的 3.21 倍、4.41 倍和 7.59 倍。EBITDA 对本期中期票据较好，经营活动现金流入对本期中期票据覆盖程度好。考虑到公司存续债券规模较大，假设本期中期票据于 2018 年发行成功，公司 2021 年可能存在集中兑付情况，合计待偿还本金预计可达 31.40 亿元，2016 年公司经营活动现金流入量为当年需偿付债券合计的 8.69 倍；公司 EBITDA 为当年需偿付债券合计的 2.42 倍。整体看，公司经营活动现金流入规模大，对公司需集中兑付的本金保障能力强。

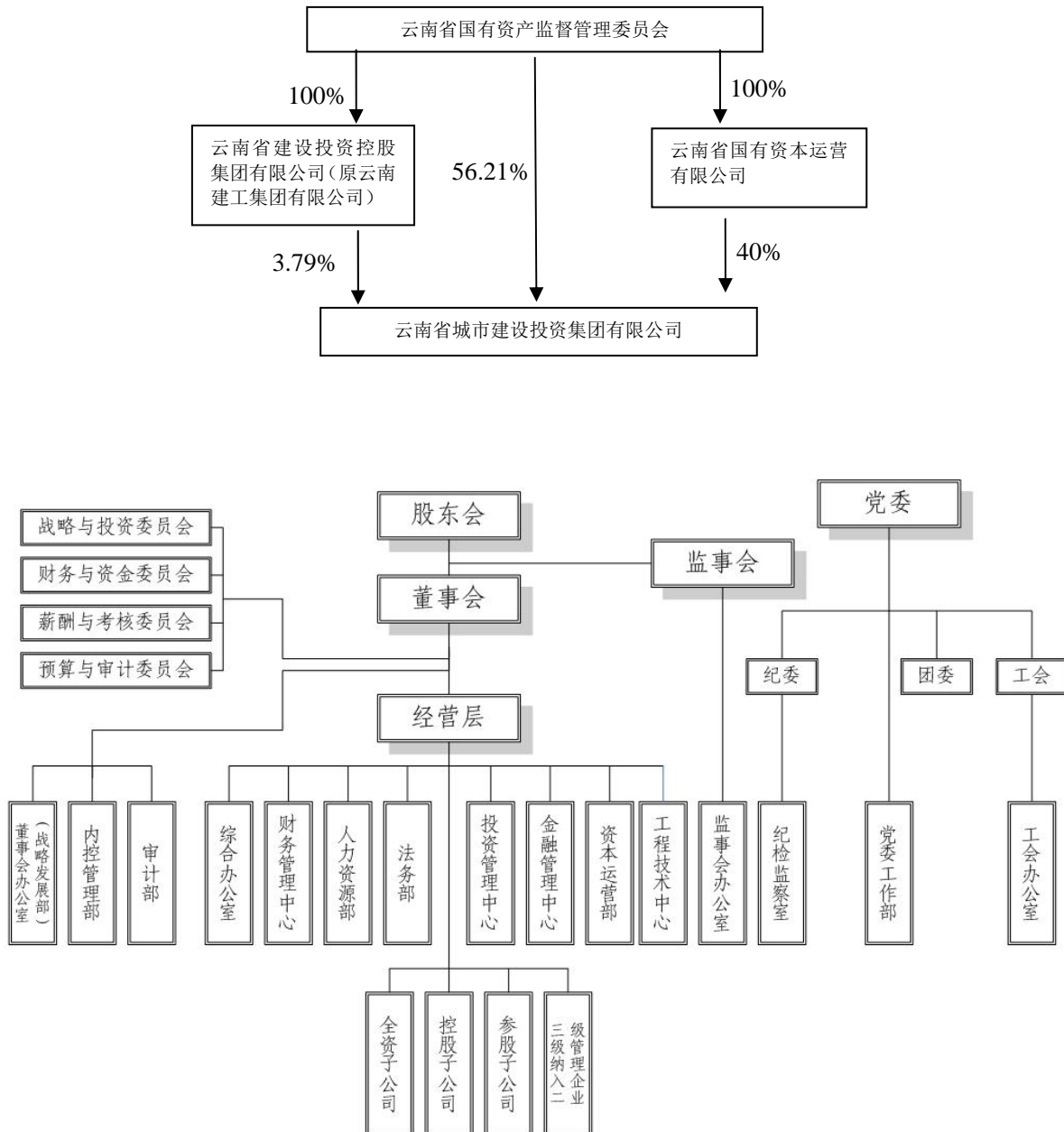
十、结论

公司是云南省土地一级开发、房地产开发、城市服务性项目的投资和建设的重要实体以及公用事业的主要载体，近年来，公司资产和权益规模明显提升、收入水平持续增长。同时，随着公司旗下子公司相继在主板、新三板挂牌上市，公司融资渠道得以拓宽，公司资本结构持续优化。未来随着云南省市政建设投资规模大，项目工程多，公司参与云南省基础设施建设储备开发项目规模将进一步扩大，公司盈利能力有望继续提升。同时，联合资信关注到公司流动资产中存货和其他应收款占比大，对公司资金形成一定占用；公司非流动资产以投资性房地产、固定资产和在建工程为主，整体资产质量尚可，但流动性偏弱。公司债务规模持续增长，债务负担加重。

公司经营活动现金流入量对本期中期票

据的保障能力好，总体看，本期中期票据到期不能偿付的风险极低。

附件 1 公司股权和组织结构图



附件 2 截至 2017 年 9 月底公司下属主要子公司情况

企业名称	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例 (%)
云南城投置业股份有限公司	房地产开发	160568.69	34.87
云南省水务产业投资有限公司	污水处理及其再生利用	60000.00	100.00
云南城际物流有限公司	物流	50000.00	95.00
云南云药科技股份有限公司	中药生产、研发	4050.00	80.00
云南城投甘美医疗投资管理有限公司	医疗服务	75000.00	60.00
云南城投医疗产业开发有限公司	医疗服务	10000.00	65.00
云南城投健康产业投资有限公司	医疗服务	30200.00	100.00
云南三七科技有限公司	中药生产、研发	30000.00	54.71
昆明未来城开发有限公司	房地产开发	48500.00	83.50
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店	10000.00	92.00
云南城彝实业有限公司	矿业资源投资	1000.00	51.00
瑞滇投资管理有限公司	项目投资	34000.00	100.00
云南城投教育投资管理有限公司	项目投资及对投资项目进行管理	13333.00	100.00
云南城投项目管理有限公司	管理服务	20000.00	100.00
云南循环经济投资有限公司	项目投资	20000.00	100.00
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	会议展览、物业管理及经营； 房地产开发经营	51041.00	55.00
云南民族文化旅游产业有限公司	旅游	60000.00	100
云南一乘驾驶培训有限公司	驾驶培训	21000.00	48.57
云南海埂酒店管理有限公司	酒店	1000.00	100.00
重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业 (有限合伙)	项目投资	485000.00	24.75
重庆两江新区彩云之南投资公司	投资管理服务	3000.00	100.00
云南梦之南投资管理有限公司	金融	1000.00	50.00
上海鑫城商业保理有限公司	金融	10100.00	100.00
云南融智资本管理有限公司	金融	320,000.00	100.00
彩云国际投资有限公司	金融	155000.00	100.00
上海东方航空宾馆有限公司	酒店	1000.00	100.00
广东云景旅游文化产业有限公司	旅游	30000.00	90.00
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	会议展览	60402.68	51.00
陵水顺泽房地产开发有限公司	房地产开发	2000.00	80.00
云南国际玉石珠宝交易中心有限公司	贸易	5000.00	51.00
寰宇风能开发有限公司	环保	10000.00	60.00
昆明国际会展中心有限公司	会展投资	138878.95	100.00
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	房地产	16000.00	34.60
成都时代环球实业有限公司	会议及展览展示服务	10000.00	51.00
香格里拉市悟空出行科技有限公司	汽车代驾服务	10000.00	70.00
勐腊诚康农业食品发展有限公司	肉牛的养殖、屠宰、加工、销售	50000.00	51.00
云南集采贸易有限公司	贸易	5000.00	100.00
南昌金燕国际温泉度假有限公司	房地产开发与销售	7000.00	60.00
江西诚义投资有限公司	投资咨询	3000.00	60.00
东方环球国际会展有限公司	会议及展览展示服务	100000.00	46.00
云南兴盛水业有限公司	矿泉水生产、销售	10533.00	51.00
景洪诚康农业食品发展有限公司	肉牛养殖、屠宰、加工、销售	50000.00	51.00

附件 3 主要财务数据及指标

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	85.09	155.94	211.61	257.38
资产总额(亿元)	850.32	1234.58	1995.76	2435.26
所有者权益(亿元)	170.54	269.09	438.23	461.05
短期债务(亿元)	158.80	211.67	326.04	511.56
长期债务(亿元)	359.01	502.11	800.28	941.86
全部债务(亿元)	517.82	713.79	1126.32	1453.42
营业收入(亿元)	114.08	137.02	202.64	166.76
利润总额(亿元)	8.08	17.22	17.86	-13.26
EBITDA(亿元)	32.07	44.05	75.91	--
经营性净现金流(亿元)	-43.45	11.59	-18.40	-59.44
财务指标				
销售债权周转次数(次)	3.93	3.58	4.35	--
存货周转次数(次)	0.33	0.27	0.29	--
总资产周转次数(次)	0.15	0.13	0.13	--
现金收入比(%)	130.07	79.26	65.79	97.85
营业利润率(%)	31.49	36.35	26.26	24.74
总资本收益率(%)	1.62	2.73	1.93	--
净资产收益率(%)	2.68	4.53	2.45	--
长期债务资本化比率(%)	67.80	65.11	64.62	67.14
全部债务资本化比率(%)	75.22	72.62	71.99	75.92
资产负债率(%)	79.96	78.18	78.04	81.07
流动比率(%)	162.46	163.76	159.54	135.17
速动比率(%)	79.43	81.83	74.17	58.27
经营现金流动负债比(%)	-14.18	2.70	-2.72	--
全部债务/EBITDA(倍)	16.15	16.20	14.84	--

注：2017 年三季度公司财务数据未经审计。

附件 4 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

附件 5-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

信用等级设置	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 5-2 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

附件 5-3 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级

联合资信评估有限公司关于 云南省城市建设投资集团有限公司 2018 年度第三期中期票据的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

云南省城市建设投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

云南省城市建设投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对云南省城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，云南省城市建设投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注云南省城市建设投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现云南省城市建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对云南省城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如云南省城市建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对云南省城市建设投资集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与云南省城市建设投资集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。