

信用等级公告

联合[2017] 2087 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 2017 年度第一期短期融资券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
2017 年度第一期短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一七年八月十八日



云南省城市建设投资集团有限公司

2017 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA

本期短期融资券信用等级：A-1

评级展望：稳定

本期短期融资券发行金额：10 亿元

本期短期融资券期限：1 年

偿还方式：到期一次还本付息

募集资金用途：偿还金融机构借款及债务融资工具

评级时间：2017 年 8 月 18 日

评级观点

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）评定，云南省城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）拟发行的 2017 年度第一期短期融资券的信用等级为 A-1。基于对公司主体长期信用状况以及本期短期融资券偿还能力的综合分析，联合资信认为，公司本期短期融资券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

财务数据

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 3 月
现金类资产	85.09	155.94	211.61	240.19
资产总额(亿元)	850.32	1234.58	1995.76	2050.42
所有者权益(亿元)	170.54	269.09	438.23	428.34
短期债务(亿元)	158.80	211.67	326.04	336.78
长期债务(亿元)	359.01	502.11	800.28	918.87
全部债务(亿元)	517.82	713.79	1126.32	1255.66
营业收入(亿元)	114.08	137.02	202.64	33.43
利润总额(亿元)	8.08	17.22	17.86	-11.95
EBITDA(亿元)	32.07	44.05	75.91	--
经营性净现金流(亿元)	-43.45	11.59	-18.40	-13.06
营业利润率(%)	31.49	36.35	26.26	26.22
净资产收益率(%)	2.68	4.53	2.45	--
资产负债率(%)	79.96	78.18	78.04	79.11
全部债务资本化比率(%)	75.22	72.62	71.99	74.56
流动比率(%)	162.46	163.76	159.54	170.13
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 年一季度财务数据未经审计。

优势

1. 云南省经济发展良好，财政实力稳步提升，为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 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. 公司现金类资产和经营活动现金流入量对本期短期融资券保障能力强。

关注

1. 公司债务规模上升，债务负担较重。
2. 随着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。
3. 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。

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

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

2017 年度第一期短期融资券信用评级报告

一、企业基本情况

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3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3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、金融事业部、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14个职能部门（见附件1）；公司纳入合并范围一级子公司34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3月底，公司合并资产总额2050.42亿元，所有者权益合计428.34亿元（含少数股东权益277.44亿元）。2017年1~3月，公司实现营业收入33.43亿元，利润总额-11.95亿元。

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、本期短期融资券概况

公司计划于2017年注册总金额为10亿元的短期融资券，本期发行的2017年度第一期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”）发行金额为10亿元，期限1年，到期一次还本付息；本期短期融资券募集资金拟用于偿还公司本部及下属子公司金融机构借款及债务融资工具。

三、主体长期信用状况

随着中国城镇化建设的推进，中国城市基础设施建设行业发展良好。云南省作为中国面向西南开放的重要区域，近年来经济迅速发展、财政实力不断提升，固定资产投资力度不断加大，未来经济发展前景良好，为公司发展提供了良好的外部环境。

公司作为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，受到政府各方面的有力支持。近几年公司规模不断扩大，截至 2017 年 3 月底，公司资产规模 2050.42 亿元，纳入合并范围子公司合计 34 家。

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%。

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。2016 年公司主营业务收入中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；建筑安装板块收入 10.85 亿元；公用事业板块收入 38.30 亿元；旅游服务收入 11.81 亿元。毛利率方面，2016 年城市开发板块毛利率为 21.74%；建筑安装毛利率为 9.91%；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%；其他业务毛利率 49.37%。

2017 年 1~3 月，公司实现主营业务收入 32.18 亿元，相当于 2016 年的 16.50%，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 35.20%、19.28%、10.69% 和 14.44%。毛利率方面，公司营业毛利率小幅下降至 31.52%。

近年来，公司资产及收入规模较快增长，随着公司各业务板块的发展，公司盈利能力有所增强。同时，随着在建项目的持续投资以及业务板块产业链延伸产生的资金需求，公司债务规模持续快速增长，债务负担较重；公司经营及投资活动仍需筹资活动进行资金补足，公司面临较大的融资压力。未来随着公司会展类资产的并购与注入，以及公司医疗业务板块等板块的持续发展，公司收入水平有望得到提升。此外，公司旗下子公司相继在主板、新三板挂牌上市，拓展了公司融资渠道，补充公司运营现金流，优化了公司资本结构。

经联合资信评定，公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

四、主体短期信用分析

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 年第一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 3 月底，公司纳入合并范围子公司合计 34 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3月底，公司合并资产总额2050.42亿元，所有者权益合计428.34亿元（含少数股东权益277.44亿元）。2017年1~3月，公司实现营业收入33.43亿元，利润总额-11.95亿元。

1. 资产流动性分析

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1 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责任公司	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，公司计存货提跌价准备 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。

截至 2017 年 3 月底，公司资产总额 2050.42 亿元，较 2016 年底增长 2.74%，主要来自其他应收款、存货和在建工程的增长所致。截至 2017 年 3 月底，公司其他应收款 121.72 亿元，较 2016 年底增长 13.58%，主要系公司应收往来款等款项增长所致；公司存货 609.84 亿元，较 2016 年底增长 5.79%，主要系对融城昆明湖上坝片区等房地产项目开发支出增长所致；公司持有至到期投资 77.22 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年中将债权投资款，于年末分别调整至一年内到期的非流动资产和其他非流动资产所致；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。

2. 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 1~3 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量净额为-13.06 亿元；公司投资活动产生的现金流量净额-40.23 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。筹资活动产生现金流入 138.21 亿元，主要由取得借款收到的现金构成，筹资活动产生现金流量净额为 61.40 亿元。

整体看，公司收入实现质量有所下滑，同时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，公司面临的一定资金缺口，对外部融资依赖性强。

3. 短期偿债能力分析

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 3 月底流动比率增至 170.13%，速动比率降至 73.27%，考虑到短期债务规模大幅增长，公司短期支付压力较大。

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 3 月底，公司对外担保合计 75.93 亿元，担保比率为 17.33%（以 2016 年底

所有者权益计算）；其中对恒泰浩睿-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；对云南文化产业投资控股集团有限公司担保 1.16 亿元，云南文化产业投资控股集团有限公司为省属企业；对哈尔滨银旗房地产开发有限公司担保 10.00 亿元。被担保方运营正常，未出现明显经营状况波动，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 3 月底，公司共获银行授信额度总额约 1250.04 亿元，已使用 532.90 亿元，未使用授信总额约 717.14 亿元，公司间接融资渠道畅通。公司子公司城投置业、水务股份有限公司和一乘驾校均为上市公司，直接融资渠道畅通。

五、本期短期融资券偿债能力分析

1. 本期短期融资券对公司现有债务的影响

本期短期融资券拟发行规模为 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。

截至 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下降至 78.04%、71.99%和 64.62%，以公司 2016 年底报表财务数据为基础，预计本期短期融资券发行后，不考虑其他因素，公司资产负债率、全部债务资本化比率将分别上升至 78.15%和 72.17%。公司债务负担略有加重。考虑到本期短期融资券募集资金用于偿还公司债务，本期短期融资券发行后，公司债务指标将低于上述模拟值。

2. 本期短期融资券偿还能力分析

2014~2016 年，公司经营活动产生的现金流入量分别为本期短期融资券发行规模的 29.46 倍、38.67 倍和 27.29 倍；2014~2016 年，公司 EBITDA 分别为本期短期融资券发行规模的 3.21 倍、4.41 倍和 7.59 倍。EBITDA 对本期

短期融资券保障较好，经营活动现金流入对本期短期融资券覆盖程度高。

2014~2016年，公司现金类资产分别为85.09亿元、155.94亿元和211.61亿元，分别为本期短期融资券发行额度的8.51倍、15.60倍和21.16倍；截至2017年3月底，公司现金类资产合计240.19亿元，是本期短期融资券发行额度的24.02倍。公司现金类资产对本期短期融资券的保障程度高。

此外，考虑公司于2018年当年需偿付的存续债券合计达35.80亿元（其中“14云城投债/PR云城投”1.40亿元、“12云城投债/12云城建”5.00亿元、“13云城投MTN1”9.60亿元、“13云城投MTN2”9.80亿元和“15云城投MTN001”10.00亿元）。若本次短期融资券发行成功后，公司2018年需偿还的债券规模为45.80亿元。2014~2016年，公司现金类资产分别为待偿还债券规模的1.86倍、3.40倍和4.62倍；截至2017年3月底，公司现金类资产为待偿还债券规模的5.24倍。2014~2016年，公司经营活动产生的现金流入量分别为待偿还债券规模的6.43倍、8.44倍和5.96倍。近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为待偿还债券余额的-0.95倍、0.25倍和-0.40倍。

整体看，公司现金类资产和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。

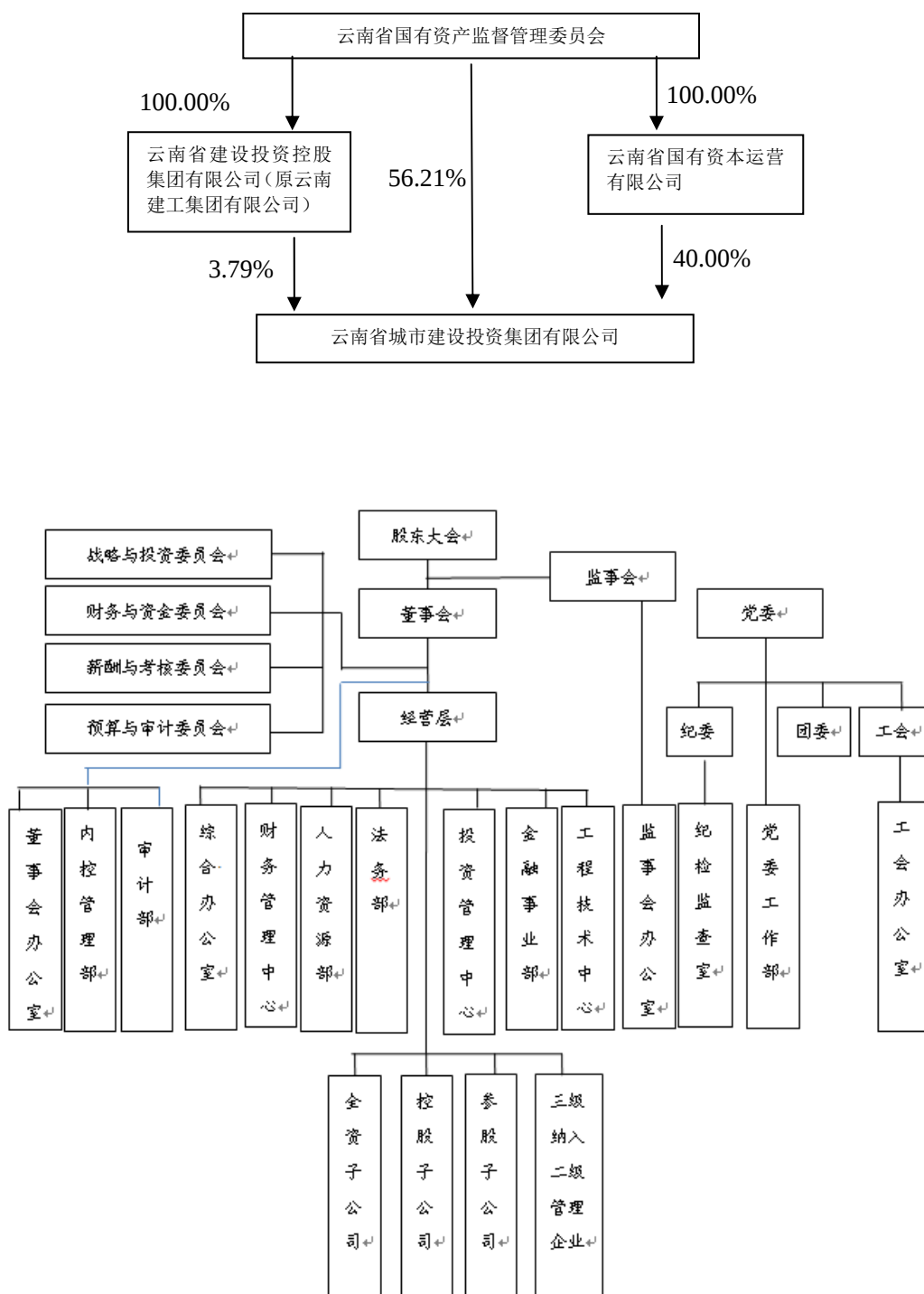
六、结论

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的重要实体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。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。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，债务负担较重。公司现金类资产和经营活动现金流入量对本期短期融资券的保障能力强。

总体看，公司本期短期融资券到期不能偿付的风险极低，安全性极高。

附件 1 公司股权和组织结构图



附件 2 截至 2017 年 3 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	82342.92	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	13000.00	100.00
云南三七科技有限公司	中药生产、研发	20000.00	46.38
昆明未来城开发有限公司	房地产开发	43500.00	100.00
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店	10000.00	60.00
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	5000.00	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	25.00
云南循环经济有限公司	项目投资	20000.00	70.00
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	50000.00	55.00
云南民族文化旅游产业有限公司	旅游	30000.00	99.00
云南一乘驾驶培训有限公司	驾驶培训	20000.00	51.00
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
云南梦之南酒店产业投资中心（有限合伙）	金融	452000.00	0.44
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	120000.00	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
成都世纪城新国际会展中心有限公司	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	60.00

注：云南梦之南酒店产业投资中心（有限合伙）持股比例为 0.44%，但因公司拥有实际控制权故纳入合并范围。

附件 3 主要财务数据及指标

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	85.09	155.94	211.61	240.19
资产总额(亿元)	850.32	1234.58	1995.76	2050.42
所有者权益(亿元)	170.54	269.09	438.23	428.34
短期债务(亿元)	158.80	211.67	326.04	336.78
长期债务(亿元)	359.01	502.11	800.28	918.87
全部债务(亿元)	517.82	713.79	1126.32	1255.66
营业收入(亿元)	114.08	137.02	202.64	33.43
利润总额(亿元)	8.08	17.22	17.86	-11.95
EBITDA(亿元)	32.07	44.05	75.91	--
经营性净现金流(亿元)	-43.45	11.59	-18.40	-13.06
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	120.44
营业利润率(%)	31.49	36.35	26.26	26.22
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	68.21
全部债务资本化比率(%)	75.22	72.62	71.99	74.56
资产负债率(%)	79.96	78.18	78.04	79.11
流动比率(%)	162.46	163.76	159.54	170.13
速动比率(%)	79.43	81.83	74.17	73.27
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 1~3 月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	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
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+一年内到期的长期(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

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

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。联合资信评级展望设置及含义如下：

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 短期债券信用等级设置及其含义

联合资信短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。详见下表：

信用等级设置	含义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

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 2017 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期短期融资券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。联合资信将在本期短期融资券正式发行后 6 个月内发布定期跟踪评级报告。

云南省城市建设投资集团有限公司或本期短期融资券如发生重大变化，或发生可能对本期短期融资券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、外部环境及本期短期融资券相关信息，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信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，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本期短期融资券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。