

# 云南城投置业股份有限公司

## 2016 年年度报告摘要

### 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 公司全体董事出席董事会会议。
- 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)2016 年度的净利润为 204,042,512.43 元,加上以前年度累计未分配利润,公司 2016 年底可供分配利润总计为 447,401,657.32 元。现拟以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 1,070,457,939 股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股,并派发现金股利 1.14 元(含税),本次转增股份 535,228,970 股,分配现金股利 122,069,721.41 元。本次利润分配实施后,公司总股本增加至 1,605,686,909 股,剩余未分配利润 325,331,935.91 元留转以后年度分配。

该利润分配预案尚需提交公司 2016 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		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

公司目前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。截止目前，公司主要开发产品包括普通住宅、高档住宅、办公楼、商铺、车位，同时涉及土地一级开发和物业管理等业务。报告期内，通过收购银泰系列项目，丰富了城市商业综合体的产品线，并完成了北京、杭州、宁波、西安、兰州、成都等主流城市的战略布局。

在房地产开发主业快速发展的同时，公司进行房地产产业链延伸，新增园林绿化设计施工、建筑装饰设计施工等业务，并拓展商业运营、健康养老等相关行业，最终将形成以房地产开发为主业，相关行业稳步发展的业务格局，报告期内房地产开发业务营业收入占公司营业总收入的 97.21%。

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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	64,142,895,164.78	45,192,299,651.35	41.93	33,478,043,707.37
营业收入	9,769,685,188.62	4,012,909,898.03	143.46	3,947,471,664.29
归属于上市公司股东的净利润	244,139,442.82	278,648,620.59	-12.38	440,736,573.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-364,806,851.06	-180,651,507.91	-	169,314,749.35
归属于上市公司股东的净资产	4,629,221,966.45	4,299,129,739.86	7.68	4,030,615,918.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,934,857,659.20	-1,205,628,885.46	-	-2,566,711,173.14
基本每股收益（元/股）	0.23	0.26	-11.54	0.41
稀释每股收益（元/股）	0.23	0.26	-11.54	0.41
加权平均净资产收益率（%）	5.49	6.70	减少1.21个百分点	11.12

### 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	1,957,107,720.84	976,234,676.70	169,929,633.28	6,666,413,157.80
归属于上市公司股东的净利润	-143,057,851.78	-179,221,630.86	-170,352,249.59	736,771,175.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-154,630,150.26	-197,930,527.05	-188,422,954.25	176,176,780.49
经营活动产生的现金流量净额	-660,516,886.84	-400,956,320.80	-407,552,021.72	-465,832,429.84

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

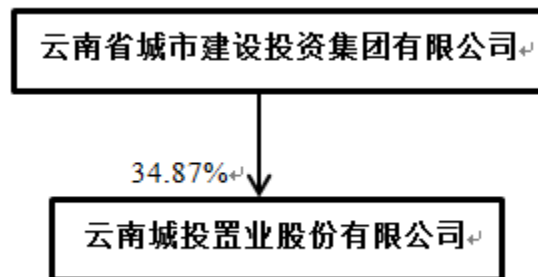
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					62,644		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					67,369		
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	0	373,244,153	34.87	0	无	0	国有法人
孙青云	-2,808,860	24,447,929	2.28	0	无	0	境内自然人
陈中一	7,199,942	21,400,060	2.00	0	无	0	境内自然人
王茂芝	-1,989,807	16,668,445	1.56	0	无	0	境内自然人
云南省小龙潭矿务局	0	14,784,120	1.38	0	无	0	国有法人
华润深国投信托有限公司-景林点金 2 号集合资金信托计划		11,498,568	1.07	0	无	0	未知
江成林	-165,816	9,305,076	0.87	0	未知	2,405,400	境内自然人
林振洪	635,400	8,150,993	0.76	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司		7,744,274	0.72	0	无	0	未知
杜芳	0	6,168,498	0.58	0	无	0	境外自然人
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						

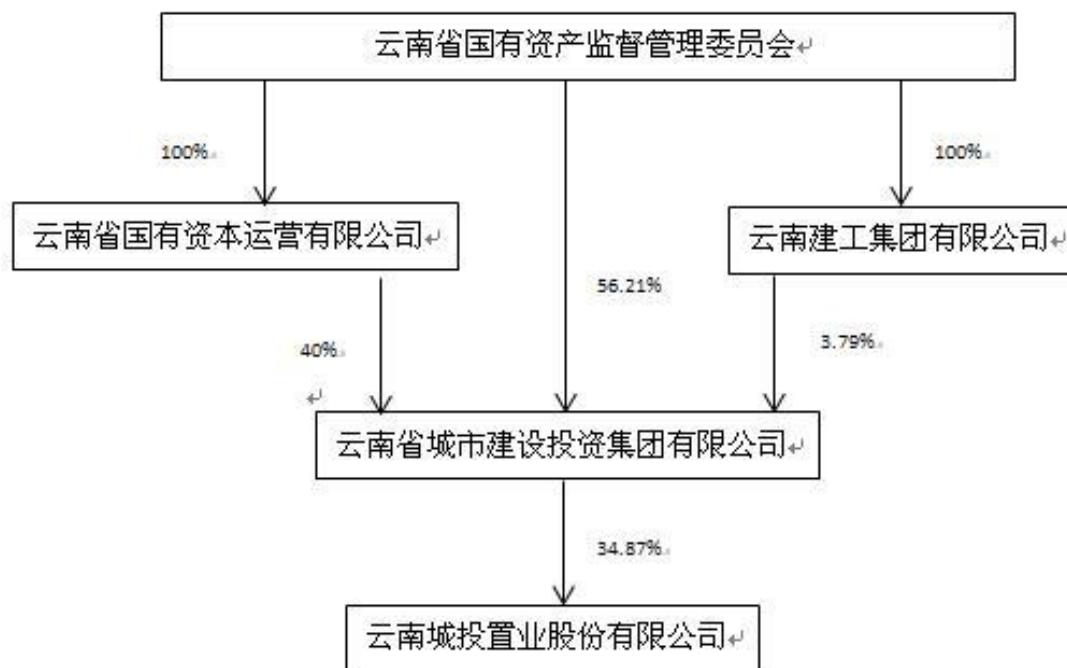
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



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



## 5 公司债券情况

### 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	2015-10-29	2018-10-28	3,000,000,000	5.7	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	135554	2016-6-14	2021-6-13	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	2016-9-5	2021-9-4	1,500,000,000	5.77	每年付息、到期还本	上交所

### 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

详见本节九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

### 5.3 公司债券评级情况

√适用□不适用

公司该期债券资信评级机构为联合信用评级有限公司，联合信用评级有限公司将于本报告披露后开展公司及债项跟踪评级工作。

### 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	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率	0.8922	0.8764	1.81
EBITDA 全部债务比	0.0338	0.0278	21.58
利息保障倍数	0.33	0.26	28.46

### 三 经营情况讨论与分析

#### (一) 经营情况讨论与分析

##### 1、市场环境变化

2016 年，全国房地产销售情况总体良好。国家统计局数据显示，商品房销售面积 157349 万平方米，同比增长 22%，商品房销售额 117627 亿元，同比增长 35%，销售均价同比增长 10%，呈现出量价齐升的局面。

房地产开发投资 102581 亿元，同比增长 7%，增幅较小，投资情况相比 2015 年的低迷有所好转，但增长的可持续性仍待观察。

土地市场延续高温态势，主要城市地王频出，土地竞拍趋于白热化。数据显示，房地产业土地购置面积 22025 万平方米，同比减少 3%，土地成交价款 18778.68 亿元，同比增长 6%。

政策面上，上半年，在“去库存”的大背景下，对首付比例的调整、营业税、契税的下调以及各项公积金等政策的变化，都是为了让购房者享受更多的利好，真正的化解房地产的库存问题；而下半年，为遏制房价过快上涨，热点城市重启限购、限贷政策。在热点城市政策趋紧的同时，三四线城市仍然坚持去库存的导向，体现了政府“因地制宜、因城施策”的调控理念。

10 月份以来，房地产行业融资、监管环境全面趋紧。期间，银监会要求严控房地产金融业务风险。央行要求继续严格执行限贷政策，强化对土地首付资金来源的审查。未来房地产企业经营将面临的不确定性风险增加。

##### 2、公司经营回顾

###### (1) 经营目标完成情况

2016 年，公司实现营业收入 97.70 亿元，较 2015 年的 40.13 亿元上升 143.46 %；实现归属于股东的净利润 2.44 亿元，较 2015 年的 2.79 亿元下降 12.54%。主营收入毛利率 22.50%，较 2015 年的 29.15%下降 6.65%。公司基本每股收益为 0.23 元，较 2015 年的 0.26 元下降 11.54%。

2016 年，公司采取了一系列“去库存”的措施。公司通过对增加楼盘配套、引进优质教育资源、加强市政设施的建设投入、智慧社区的打造、和集团下属医院的联动等措施，提升物业价值和品质，并且采取各种有效措施促进项目销售、消化库存、回笼资金，全年公司实现销售合同金额 51.65 亿元。

###### (2) 经营管理方面

2016 年是公司“十三五”战略规划的开局之年，公司全面启动了“十三五”战略规划的执行和落地。

按照“十三五”战略导向原则，从各个方面做出系统性的全面安排布局。通过对银泰系列的投资并购，完成了部份发达地区的战略布局，在区域转型方面迈出了坚实的一步。在产品线方面，通过并购银泰系列，大大丰富了城市综合体类物业的业态，提升了公司的经营性物业的管理能力。在向“大健康”、“大休闲”转型方面，公司成立了文化旅游事业部，为转型做好了组织和人才储备；在健康、养老等领域进行了专项研究，并与国内、国际一流的机构合作，在大理海东方、四川青城山等项目展开试点推出养老、健康产品和服务，为公司的转型升级奠定了坚实的基础。

2016年是公司经营发展的关键一年，公司充分利用自身的品牌价值和融资优势，充分发挥自身潜力，创新融资模式，并积极推进向资本市场直接融资，有效地降低了融资成本，确保公司资金链安全、平衡，为公司年度经营计划的实现做好了有力的保障。

2016年公司在建项目积极、稳步推进。公司根据市场形势的变化，进一步优化项目整体运营策略，从产品定位、工程建设、营销管理、成本控制、全面预算管理等方面做出了具体的实施方案，项目按计划顺利推进，工程质量双优、安全文明施工达成率为100%。报告期内，公司坚持投资并购和自主开发两条线，一方面，根据公司目标要求，项目开发业务有保有压，新开工面积192.59万平方米、竣工面积281.67万平方米，年度累计投资额79.63亿元；另一方面，积极拓展项目，进行投资并购，年内新增古滇项目和银泰系列项目（详见房地产储备情况表），通过并购，公司资产规模迅速扩大，项目储备增加，截止年末，公司持有待开发土地面积约14667.93亩。

2016年是公司大刀阔斧改革的一年。公司建立了“总部→事业部→项目”的“事业部”管理模式，并配套出台了新的组织架构，优化、修订完善了内控权责指引，通过实施“事业部制”，整合事业部的项目和管理资源，提升了管理效率。同时通过创新事业部跟投机制，既调动事业部的工作主动性和积极性，又对经营风险的管控提供了可靠的工具。通过新的薪酬、绩效和激励机制的推出和实施，在制度建设层面保证事业部的健康稳健发展。

### 3、展望2017年

2017年公司管理层提出“五个必须”的指导思想：一是必须认真研究大方向、大趋势，找准自身定位和目标，继续推进转型升级；二是必须要苦练内功，不断学习，培养跨界思维，提高自身能力，加强团队业务水平，提升市场竞争力；三是必须整合好资源，把公司做大、做强、做优；四是必须做好团队融合、管理融合、文化融合及品牌融合，提前谋划，充分准备；五是必须提高运行效率，加强担当精神和主人翁意识。

结合上述“五个必须”指导思想，公司将从以下几个方面开展工作：

产业转型方面，从传统房地产向文化旅游、健康养老地产转型，通过优化项目资本结构、降低开发成本、提升运营能力、加快项目库存去化及探索文旅地产项目的新型运营模式来实现战略转型的快速落地；

区域转型方面，从云南及西部地区为主的战略投资布局，向长三角、珠三角、京津冀及长江经济带等相对发达、投资回报率高的新区域布局转变，并努力拓展优质项目，加快项目落地；

内部管理方面，一是继续深化管理改革，深化事业部对项目集中管控的新模式，分清管理边界，明确总部与事业部、项目公司的责权利关系及管理边界。优化组织架构、权责体系，按“权力下放、责任下放、控制风险”的原则，坚决贯彻落实好《公司权责指引（2017修订版）》，有效提升项目的经营管理效能。二是加强职业化团队建设，加大专业化、职业化人才培养，继续推行多元化的用人机制，坚持“正向用人，正向评价”的用人标准。不断提升员工对企业的忠诚度，打造一支有责任、敢担当、与企业共进退的员工队伍。三是建立健全激励机制，制定与岗位职责匹配、挂钩的薪酬体系和跟投机制。以新机制做保障，快速推进项目跟投机制的落地，促进公司管理工作有效提升，充分发挥薪酬与激励的关键作用。

## （二）报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 97.70 亿元，实现利润总额 4.25 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 2.44 亿元；截止 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 641.43 亿元，净资产 69.15 亿元，分别比 2015 年增长 41.93% 和 23.79%。

## （三）公司关于公司未来发展的讨论与分析

### 1、行业格局和趋势

#### （1）2016 年房地产行业格局

2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：一方面，热点城市调控政策不断收紧，遏制投资投机性需求；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。

#### （2）2017 年房地产格局和趋势展望

国内消费、投资需求的稳定将保障经济实现较为稳健的增长，经济发展趋势从高速增长转向新常态。房地产政策方面，在强化房屋回归居住属性的同时，通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制来推进住房体制建设。

预计一线城市步入存量房时代，存量土地和存量物业盘活将是未来的主题。二线过热城市房价空间被透支，“量价回调”成大概率事件。但具备产业和人口支撑的城市，将迎来下一个发展期。位于大城市周边的小城市或自身产业优势显著的三四线城市，房地产市场发展仍具备潜力。

2017 年，云南真正进入高铁时代，随着“一带一路”政策的不断落地，未来云南省产业配套和主要城市人口膨胀还有很大空间，使得未来云南省房地产市场预期持续向好。

综上所述，随着我国经济从经济高速增长转向常态化增长，经济发展方式由规模速度型增长转向规模效益型集约增长，房地产行业将逐步探索产品升级和运营模式的升级。

### 2、公司发展战略

2016年是公司“十三五”发展战略规划开局年，从区域发展战略来看，公司已经基本实现了从“立足昆明、布局云南”到以云南为中心向西南和全国扩展的区域发展战略。

在公司“十三五”战略规划报告的指引下，立足新常态，融入新经济，拥抱互联网，协同集团公司大健康、大休闲资源优势，大力发展旅游地产和养老地产，构建城市住宅综合体、旅游地产、养老地产产业联动创新商业模式。搭建互联网运营服务平台和社区O2O平台，实现向“开发商+运营商”的转型。放眼“一带一路”，深耕云南，拓展全国，开发东南亚，试水其它国际地区，逆势扩张，弯道超车，实现十三五期末进入全国地产50强战略目标，成长为中国健康休闲地产引领者。

结合以上战略整体定位，公司以提升“高周转”能力为核心，强化全程开发与运营能力和产业链整合能力，打造一个商业模式，即住宅综合体与旅游地产、养老地产的产业联动商业模式，搭建两个平台——开发平台和运营服务平台，形成三条业务线——住宅综合体、旅游地产、养老地产，综合运用四大战略手段——大金融、大并购、大整合、大市场，通过五大保障体系——专业体系保障、人力资源保障、资源整合保障、风险管控保障、资金运营保障，支撑公司实现加快周转，实现内在价值提升、品牌提升、市值提升，实现进入上市房企50强目标。

同时根据公司“十三五”规划，发展大健康、大休闲的战略转型要求，立足云南，放眼全国，按照可持续发展的经营思路，结合“资本认同、市场认可”的经营理念，提升传统住宅及商业开发项目的市场占有率，加快文化旅游及健康休闲产业转型项目的布局。

#### **（四）报告期内核心竞争力分析**

1、多元化的项目拓展能力：除了公开市场招拍挂方式以外，还通过旧城改造、合作开发、兼并收购等灵活的拓展方式获取项目资源，通过增加项目储备增强了公司的可持续发展能力。

2、丰富的旅游地产资源布局：公司已完成云南主要城市和全国多个旅游目的地，如陕西、四川的旅游资源布局，为后续开发奠定坚实的基础。

3、集团公司相关产业资源支持：集团公司所持有的旅游景区、酒店、医疗、水务、教育、金融等产业资源，对公司主营业务的开展具有很强的业务协同性。

4、较强的融资能力：公司在融资方面具有一定的优势，拥有债券、银行、信托、基金、保险、融资租赁等多渠道的融资方式，为公司的稳步发展提供良好的资金支持。

5、得天独厚的区位优势：在“一带一路”的国家战略中，云南的定位是“发挥云南区位优势，推进与周边国家的国际运输通道建设，打造大湄公河次区域经济合作新高地，建设成为面向南亚、东南亚的辐射中心。”公司总部位于云南，将结合国家统一战略部署，密切关注云南发展态势，为公司核心业务发展创造更多的机会。

#### **（五）可能面对的风险**



**政策法规性风险：**房地产行业受政策调控影响很大，因此公司将认真研究国家宏观经济政策，土地政策、金融政策、税收政策和行政法规，加强对行业走势的分析判断能力，科学合理地整合公司现有资源，抓住“一带一路”等政策红利，同时结合公司实际情况，提高公司的抗风险能力。

**外部市场性风险：**房地产项目开发周期相对较长，资金需求量大，在当前不容乐观的市场形势下，存在一定的市场风险。一方面要加快现有项目开发进度，进一步增加销售收入和销售回款速度，另一方面掌握好自身资源优势，保持谨慎的态度，优化项目投资结构，加强储备短周期快周转的优质利润项目。同时要依托公司丰富的旅游地产资源、集团相关产业资源支持、融资能力强、自身的区位优势等优势，盘活存量资产，积极推进公司向大健康、大休闲产业转型升级。

**内部经营性风险：**随着公司快速发展和战略转型，经营规模不断扩大，公司战略布局越来越广，资产负债率偏高，这就要求公司的内部经营管理更为精细、精准化，同时也对企业风险防范能力提出了更高的要求。公司坚持“重点关注高风险领域（如重大投融资决策、工程项目开发、安全管理、大额资金管理等）”的策略，对公司重要业务环节中风险程度高的风险点进行重点防范和强化管理，建立了领导、执行和监督分工负责的全面风险管理组织架构，从内部控制、管理制度、内部监督三个层面同时开展风险管理工作，积极培育风险管理文化，通过健全完善全面风险管理与内部控制组织体系，加强风险日常监控和应对措施落实，促进风险管理体系建设工作的规范化、标准化和常态化，将战略转型过程中的风险控制在公司可承受的范围之内，为战略执行保驾护航，促进公司战略目标的实现。

（六）导致暂停上市的原因

适用 不适用

（七）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

（八）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

（九）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

（十）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 53 户，具体包括：

子公司名称	子公司类	级次	持股比例	表决权比
-------	------	----	------	------

	型			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	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%
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	0.64%	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%
陕西安得房地产开发有限公司	控股	二级	70%	70%

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%

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 13 户，减少 6 户，其中：

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
宁陕县云海房地产开发有限公司	投资设立
北京房开创意港投资有限公司	收购股权
昆明七彩云南城市建设投资有限公司	增资控股
天津银润投资有限公司	收购股权
奉化银泰置业有限公司	收购股权
奉化银泰城商业经营管理有限公司	收购股权
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	收购股权
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	收购股权
宁波市北仑区银泰一迦培训中心	收购股权
成都银城置业有限公司	收购股权
平阳银泰置业有限公司	收购股权
苍南银泰置业有限公司	收购股权
杭州海威房地产开发有限公司	收购股权

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
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司	股权转让
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	股权转让
云南温泉山谷物业管理有限公司	股权转让
昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	股权转让

安宁温泉山谷旅游开发有限公司	股权转让
安宁市温泉山谷商贸有限公司	股权转让

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”。