

公司代码：600239

公司简称：*ST 云城



云南城投置业股份有限公司
2021 年第三季度报告

证券代码：600239

证券简称：*ST 云城

云南城投置业股份有限公司 2021 年第三季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证季度报告中财务报表信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度 (%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度 (%)
营业收入	1,523,844,722.29	74.54	3,218,241,088.62	-13.14
归属于上市公司股东的净利润	-255,993,002.37	不适用	138,617,488.09	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-359,402,495.64	不适用	-1,530,093,622.16	不适用
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	25,621,542,682.90	1,732.33
基本每股收益（元/股）	-0.16	不适用	0.09	不适用
稀释每股收益（元/股）	-0.16	不适用	0.09	不适用

加权平均净资产收益率(%)	-54.97	不适用	119.34	不适用
	本报告期末		上年度末	本报告期末 比上年度末 增减变动幅 度(%)
总资产	45,437,308,332.67		80,336,922,200.91	-43.44
归属于上市公司股东的所有者权益	753,224,063.23		-377,743,556.05	不适用

注：“本报告期”指本季度初至本季度末 3 个月期间，下同。

(二)非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	154,674,172.17	1,813,049,728.19	转让子公司实现的投资收益
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	232,448.06	3,648,510.69	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-1,800,132.47	-6,530,517.49	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事			

项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,116,944.94	3,394,929.41	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-30,763,315.68	-62,160,848.64	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-58,183,344.72	海东方项目因政府规划调整承担的财务费用
减：所得税影响额	28,682,652.01	28,213,826.80	
少数股东权益影响额（税后）	-10,865,918.14	-3,706,479.61	
合计	103,409,493.27	1,668,711,110.25	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例（%）	主要原因
其他应收款	-45.57	转让项目导致合并范围变化
存货	-54.91	转让项目导致合并范围变化
投资性房地产	-28.95	转让项目导致合并范围变化
固定资产	-47.41	转让项目导致合并范围变化
应付账款	-36.20	转让项目导致合并范围变化
其他应付款	-60.69	归还控股股东借款
一年内到期的非流动负债	-34.83	偿还借款
长期借款	-31.86	转让项目导致合并范围变化
资本公积	71.77	转让下属企业股权,处置价款与评估公

		允价值之差计入资本公积
营业收入	-13.14	达到结转条件的销售面积较上年同期减少
营业成本	-7.53	营业收入下降导致成本相应下降
管理费用	-40.24	人员减少及薪酬下降
投资收益	45.01	转让子公司实现的投资收益增加
经营活动产生的现金流量净额	1,732.33	转让下属公司股权，收回债权款
筹资活动产生的现金流量净额	-485.43	归还控股股东借款

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	44,255	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
云南省康旅控股集团有限公司	国有法人	640,150,575	39.87	0	无	0
蒋安奕	境内自然人	37,900,037	2.36	0	无	0
云南融智投资有限公司	国有法人	32,613,687	2.03	0	无	0
云南省小龙潭矿务局	国有法人	22,176,180	1.38	0	无	0
江成林	境内自然人	7,804,749	0.49	0	无	0
林振洪	境内自然人	6,422,200	0.40	0	无	0
李葛卫	境内自然人	6,000,000	0.37	0	无	0
黄利军	境内自然人	5,157,190	0.32	0	无	0
冯雯	境内自然人	4,983,000	0.31	0	无	0
叶秋云	境内自然人	4,817,263	0.30	0	无	0
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		股份种类	数量			
云南省康旅控股集团有限公司	640,150,575	人民币普通股	640,150,575			
蒋安奕	37,900,037	人民币普通股	37,900,037			
云南融智投资有限公司	32,613,687	人民币普通股	32,613,687			
云南省小龙潭矿务局	22,176,180	人民币普通股	22,176,180			
江成林	7,804,749	人民币普通股	7,804,749			
林振洪	6,422,200	人民币普通股	6,422,200			
李葛卫	6,000,000	人民币普通股	6,000,000			

黄利军	5,157,190	人民币普通股	5,157,190
冯雯	4,983,000	人民币普通股	4,983,000
叶秋云	4,817,263	人民币普通股	4,817,263
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康旅控股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。		
前 10 名股东及前 10 名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	1、林振洪通过普通账户持有 1,347,100 股,通过信用担保账户持有 5,075,100 股;2、冯雯通过普通账户持有 1,883,000 股,通过信用担保账户持有 3,100,000 股;3、叶秋云通过普通账户持有 9,100 股,通过信用担保账户持有 4,808,163 股。		

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

1、2021 年第三季度新开工面积和竣工面积

2021 年三季度新开工面积(m ²)	与 2020 年三季度同比增长率 (%)	2021 年三季度竣工面积(m ²)	与 2020 年三季度同比增长率 (%)
307889.84	75.15%	119872.63	1453.10%

2、2021 年第三季度销售情况

物业类型	2021 年第三季度签约面积(m ²)	与 2020 年三季度同比增长率 (%)	2021 年第三季度签约金额(万元)	与 2020 年三季度同比增长率 (%)
办公	3,443	-56%	5,324	-51%
车位	5,815	332%	2,155	96%
商业	769	-59%	2,224	80%
住宅	26,723	-54%	41,095	-54%
合计	36,750	-47%	50,798	-51%

3、报告期内, 房地产出租情况

项目	可供出租面积(m ²)	截止三季度已出租面积(m ²)	出租率 (%)	本报告期租金收入(万元)
东部	374,074	297,440	79.51	5,800.08
西部及东北	347,085	291,735	84.05	9,524.60
合计	721,159	589,175	81.70	15,324.68

4、经公司第九届董事会第二十四次会议及 2021 年第四次临时股东大会审议,通过了《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》,同意公司以非公开协议转让及公开挂牌的方式对外出售云南城投置地有限公司等共计 16 家下属企业股权及份额(具体详见公司于 2021 年 6 月 11 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-052 号公告)。截至目前,已完成协议转让 11 家下属企业的股权变更工商

登记；经云南产权交易所组织交易，确定云南省康旅控股集团有限公司下属公司云南康启企业管理有限公司为中海城投、艺术家园、云城西山 3 家公司最终受让方。

5、公司第九届董事会第二十九次会议及 2021 年第六次临时股东大会审议，通过了《关于公司公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权的议案》（具体事宜详见公司 2021 年 9 月 25 日及 10 月 12 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-081 号、临 2021-083 号和临 2021-087 号公告）。截至目前，西双版纳云宇置业有限公司 65%股权已在云南产权交易所正式挂牌。

6、公司第九届董事会第三十次会议审议，通过了《关于公司公开挂牌转让陕西普润达投资发展有限公司 100%股权的议案》（具体事宜详见公司 2021 年 10 月 16 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-088 号、临 2021-090 号公告）。截至目前，陕西普润达投资发展有限公司 100%股权已在云南产权交易所预挂牌。

7、近日，公司收到与北京创意港商务服务有限公司就债权转让合同纠纷一案的传票、应诉通知书、举证通知书等法律文书。该案原告为北京创意港商务服务有限公司，被告为公司。原告诉讼请求如下：（1）请求判决被告立即向原告支付转让债权本金 233,016,140.83 元。（2）请求判决被告立即向原告支付自实际投入之日起至实际付款之日止计算的标的债权利息，暂计 241,988,611.93 元（暂计算至 2021 年 4 月 30 日，其后，部分利息以 65,717,728.85 元为基数，以贷款市场报价利率计算；部分利息以 167,298,411.98 元为基数，以年利率 12%计算）；（3）请求判决被告向原告支付违约金 66,919,364.79 元；（4）请求判决被告承担本案的诉讼费。本案将于 2021 年 11 月 23 日在云南省昆明市中级人民法院开庭审理。

8、截至目前，公司在诉案件汇总如下：

序号	起诉方（申请人）	应诉方（被申请人）	第三人	诉讼/仲裁类型（案由）	诉讼/仲裁涉及金额（元）	诉讼/仲裁进展情况
1	蒂升电梯（中国）有限公司（原名：蒂森电梯有限公司）	七彩（天津）贸易有限公司	无	买卖合同纠纷	1,247,440.00	本案一审将于 2021 年 11 月 15 日 14:00 在咸阳市渭城区人民法院开庭审理
2	上海智嘉设计咨询有限公司	环球云泰商业管理（成都）有限公司	无	其他合同纠纷	1,604,267.41	原告要求被告支付设计服务费，一审尚未开庭
3	宁波北仑云耀商业管理有限公司	胡庆云	无	租赁合同纠纷	881,214.95	双方已和解，和解内容为：被告向原告租金、综合管理服务费、律师费 共计 943960.65 元，款项分三期支付，如被告一期未按时支付，原告有权就全部剩余款项一并申请强制执行，被告需另加付违约金 8 万元，现被告已支付第一期款项 20 万元
4	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	陈雨霏	无	租赁合同纠纷	161,292.91	原告请求一、确认原、被告签订的《租赁合同》于解除；二、依法判令被告给付原告租金、综合管理服务费、收银系统服务费、推广服务费；三、依法判令被告赔偿原告违约金。一审尚未开庭
5	宁波云尚商业管理有限公司	岳福军	无	租赁合同纠纷	432,328.07	本案一审将于 2021 年 11 月 9 日在宁波市鄞州区人民法院

						开庭审理
6	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	黑龙江滨格健身管理有限公司	无	租赁合同纠纷	1,365,417.50	原告请求一、依法判令解除原告与被告签订的《租赁合同》及附属协议； 二、依法判令被告给付原告拖欠的租金、综合管理服务费、收银系统服务费；三、依法判令被告赔偿原告违约金；四、依法判令被告补交已减免租金；五、本案诉讼费用由被告承担。一审尚未开庭
7	云南云泰商业管理有限公司	昆明星濠电影有限公司	无	租赁合同纠纷	83,713.85	该案件于 2021 年 9 月 24 日收悉法院立案通知书，原告请求解除租赁合同，判决被告支付欠款租金、违约金、诉讼费、保全费、保全担保费、律师代理费等全部诉讼费用。一审尚未开庭
8	云南云泰商业管理有限公司	云南汇点娱乐有限公司	昆明城海房地产开发有限公司	租赁合同纠纷	2,065,129.89	本案一审将于 2021 年 11 月 4 日在昆明市官渡区人民法院开庭审理
9	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	西双版纳海诚旅游发展有限公司	张兵、郭智会	房屋买卖合同纠纷	2,424,270.03	一审尚未开庭

10	陕西胜捷门业有限公司	陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司	无	建设工程合同纠纷	122,890.56	原告请求 1、判令被告向原告支付欠款及欠款利息，以上合计 122890.56 元；2、本案诉讼费用由被告承担。目前正在与原告协商撤诉
11	海南天利投资发展有限公司	乌鲁木齐银行股份有限公司高新支行、罗宝华	无	案外人异议之诉	2,093,140.00	一审将于 2021 年 11 月 1 日在乌鲁木齐法院开庭审理
12	宁波北仑云耀商业管理有限公司	宁波立刻健身服务有限公司	无	租赁合同纠纷	1,010,739.74	第一期调解费用 350000 元未按时缴纳，2021 年 6 月 8 日已向法院申请强制执行，目前审查中，截止目前调解金额已缴纳 14651.81 元
13	宁波北仑云耀商业管理有限公司	汪世春、张林军	无	租赁合同纠纷	245,764.58	对方已于 2021 年 6 月 10 日将经营地址迁出，但调解费用 197301.73 元未按时缴纳，2021 年 6 月 22 日向法院申请强制执行，已对其下发消费限制消费令，纳入失信被执行名单，因法院未查询到被告财产线索，现已对该案终本，后续如有财产线索后申请继续执行
14	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	李鹏	无	租赁合同纠纷	443,150.03	7 月 12 日已开庭，尚未判决

15	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	徐洋洋	无	租赁合同纠纷	114,207.14	8月23日已开庭，尚未判决
16	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	李彦红	无	租赁合同纠纷	71,828.86	7月5日已开庭，尚未判决
17	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	李龙、王洪馨	无	租赁合同纠纷	130,450.70	7月12日已开庭，尚未判决
18	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨宝胜体育用品有限公司友谊路分店	无	租赁合同纠纷	317,383.38	一审已判决，对方不服，提起二审，目前二审9月16日已开庭，尚未判决
19	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	聂家强	无	租赁合同纠纷	87,742.05	7月16日已开庭，尚未判决
20	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	杨颖	无	租赁合同纠纷	212,747.55	7月21日已开庭，尚未判决
21	上海浦东发展银行有限公司昆明分行	许微、杨孟淇、云南红河房地产开发有限公司	无	其他合同纠纷	-	2021年6月22日已开庭审理，尚未判决。目前红河公司正在与许微、杨孟淇、银行对接，办理不动产权证相关事宜
22	“谭鸭血”商户庞康生	台州银泰商业有限公司	无	其他合同纠纷	1,857,676.97	已领取一审判决书，我方一审败诉，现我方已上诉，等待10月19日庭讯谈话

23	杭州沈记川香府餐饮管理有限公司	云创商业管理(杭州)有限公司、云创商业管理(杭州)有限公司临平分公司	无	租赁合同纠纷	3,075,853.20	一审已开庭，尚未判决
24	云南城投龙江房地产开发有限公司	昆明摩根道商业管理有限公司	无	房屋买卖合同纠纷	16,603.91	2021年7月5日开庭，已取得一审判决，判决被告至本判决生效十日内向原告支付12217.74元。并至本判决生效十日内向原告支付以12217.74元为基数，自2020年4月7日起至款项实际清偿之日止，按LPR计算违约金。目前尚未收到被告是否上诉
25	云南城投龙江房地产开发有限公司	云南金成酒店有限公司昆明分公司、昆明摩根道商业管理有限公司	无	房屋买卖合同纠纷	190,650.83	2021年7月5日开庭，已取得一审判决。判决被告至本判决生效十日内向原告支付136765.3元。并至本判决生效十日内向原告支付以136765.3元为基数，自2020年3月3日起至款项实际清偿之日止，按LPR计算违约金。目前尚未收到被告是否上诉
26	成都云银城物业管理有限公司	申光耀	无	其他合同纠纷	71,800.00	一审尚未开庭
27	成都云银城物业管理有限公司	申光耀	无	其他合同纠纷	106,700.00	一审尚未开庭

28	成都云银城物业管理有限公司	王志斌	无	其他合同纠纷	43,400.00	一审尚未开庭
29	成都云银城物业管理有限公司	成都市筷乐无限餐饮管理有限公司	无	其他合同纠纷	203,400.00	一审尚未开庭
30	云南云泰商业管理有限公司	张纪福、西山兰福小吃店	徐新康	租赁合同纠纷	122,797.31	2021年9月1日一审开庭,尚未判决
31	云南云泰商业管理有限公司	钱明	郭秀兰	租赁合同纠纷	66,652.47	被告申请追加第三方,一审将于11月1日开庭
32	宗芳、顾云	成都银城置业有限公司	无	租赁合同纠纷	3,292,564.22	协商调解中
33	台州银泰置业有限公司	蔡卫进	无	租赁合同纠纷	293,879.40	一审已开庭,尚未判决
34	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	冷淑艳	无	租赁合同纠纷	138,589.20	待开庭,时间未定
35	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	王子良	无	租赁合同纠纷	86,160.12	一审将于10月28日开庭
36	云成商业管理(北京)有限公司哈尔滨分公司	哈尔滨波雪贸易有限公司	无	租赁合同纠纷	411,768.25	一审将于10月28日开庭
37	云成商业管理(北京)有限公司淄博分公司	刘景康	无	租赁合同纠纷	174,773.09	已申请强制执行
38	邹珂	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司、西双版纳	无	劳动争议	58,231.16	已完成该案件代理单位的选聘工作,仲裁庭尚未开庭,开庭时间为:2021年10月26日

		云城置业有限公司				
39	云南名家智慧科技有限公司	七彩（天津）贸易有限公司	云南城投置地有限公司	买卖合同纠纷（不含房屋买卖）	739,536.00	本案经天津自由贸易试验区人民法院主持调解，双方当事人自愿达成如下协议：一、被告七彩（天津）贸易有限公司于 2021 年 12 月 31 日前给付原告云南铭家智慧科技有限公司货款 729120.00 元；二、如被告七彩（天津）贸易有限公司在前述规定时间内足额支付欠款的，除第一项给付义务外，原告云南铭家智慧科技有限公司有权一并要求被告七彩（天津）贸易有限公司支付违约金 10416.00 元。三、案件受理费减半收取计 5598.00 元（原告已预交），由被告七彩（天津）贸易有限公司负担，于 2021 年 12 月 31 日前一并给付原告云南铭家智慧科技有限公司
40	成都银城置业有限公司	成都市筷乐无限餐饮管理有限公司	无	租赁合同纠纷	521,233.09	一审将于 2021 年 11 月 8 日开庭
41	西安东智房地产有限公司	上海一舟装饰工程有限公司	杨帆	租赁合同纠纷	244,045.00	一审已于 2021 年 10 月 8 日开庭，尚未判决

		公司				
42	云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	杨鑫	无	租赁合同纠纷	160,460.10	已开庭，尚未判决
43	云南云泰商业管理有限公司	杨红春	无	租赁合同纠纷	213,393.13	该案件于 2021 年 8 月 24 日一审开庭（一审判决被告支付租金、违约金、诉讼费及律师费，金额合计为 211040.14 元）
44	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	刘莉	无	租赁合同纠纷	127,247.82	一审已于 8 月 13 日已开庭，尚未判决
45	台州银泰商业有限公司	“骑点”商户 台州骑点体育发展有限公司	无	租赁合同纠纷	530,329.53	本案目前中止审理
46	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	宁波雅戈尔服饰有限公司	无	租赁合同纠纷	589,040.60	待开庭，时间未定
47	云南云泰商业管理有限公司	云南杰贝武道体育文化发展有限公司	无	租赁合同纠纷	73,795.00	一审将于 2021 年 10 月 20 日开庭
48	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	杨宏磊	无	租赁合同纠纷	256,103.09	一审将于 2021 年 11 月 3 日开庭
49	台州银泰商业有限公司	“亲子餐厅” 商户台州市可轩堡餐饮	无	租赁合同纠纷	376,833.02	已出执行裁定书，查询被执行人后，无任何财产线索，现法院对本案执行终止，如发现被

		有限公司				执行人有财产可供执行，可申请恢复执行
50	北京鑫同辉商贸有限公司	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	北京华特装饰艺术有限责任公司	租赁合同纠纷	1,463,702.75	待开庭，时间未定
51	云南云泰商业管理有限公司	汇点 KTV	无	租赁合同纠纷	2,065,129.89	2021 年 7 月 21 日法院下发立案通知书，待法院通知开庭时间
52	云南云泰商业管理有限公司	杨云江	无	租赁合同纠纷	735,906.70	一审于 2021 年 9 月 29 日开庭，尚未判决
53	宁波北仑云耀商业管理有限公司	黄春华	无	租赁合同纠纷	569,231.48	调解内容履行中，调解金额共计 375386.85 元，截止目前已缴纳 331943.44 元
54	中国建设银行股份有限公司云南省分行	云南艺术家园房地产开发经营有限公司、宗跃祥、蔡路萍	无	金融借款合同纠纷	442,999.84	原定 2021 年 08 月 24 日开庭审理，由于被告缺席已延期审理
55	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	杨韬	无	租赁合同纠纷	71,736.04	已向法院提交起诉状，尚未取得开庭时间
56	云南艺术家园房地产开发经营有限公司	云南千印拍卖有限公司	无	租赁合同纠纷	1,360,401.89	已向法院提交起诉状，尚未取得开庭时间

57	重庆万境众业商业管理有限公司	昆明云城尊龙房地产开发有限公司	无	房屋租赁合同纠纷	410,941.40	达成诉前调解。调解内容为昆明云城尊龙房地产开发有限公司向重庆万境众业商业管理有限公司支付租赁保证金、经营损失费、装修损失费共计 392067.8 元
58	欧文杰	云南城投龙江房地产开发有限公司	无	房屋买卖合同纠纷	62,147.69	2021 年 9 月 2 日开庭审理，尚未判决
59	云南靖芳园艺有限公司	云南城投园林园艺有限公司	昆明皓然园艺有限公司	买卖合同纠纷：园林公司供应商皓然园艺向靖芳公司采购苗木后供应给园林公司，皓然园艺未及时支付靖芳公司苗木款	2,647,440.00	本案一审已于 2021 年 9 月 9 日开庭审理，尚未判决
60	樊迪	台州银泰置业有限公司	无	知识产权纠纷	103,000.00	一审已于 2021 年 8 月 23 日开庭，尚未判决
61	李朝恩	李南涛、刘天全	云南城投龙江房地产开发有限公司	提供劳动都受害责任纠纷	143,266.58	本案将于 2021 年 11 月 11 日开庭
62	南都物业服务集团股份有限公司	杭州云泰购物中心有限公司、云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司	无	其他合同纠纷	3,666,340.09	已调解，法院已出具调解书，被告正在分期付款中

63	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	北京鑫同辉商贸发展有限公司、李治奇	无	租赁合同纠纷	264,721.56	已开庭，待判决
64	台州银泰商业有限公司	陈春飞	无	租赁合同纠纷	205,412.84	一审已开庭，尚未判决
65	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	孙红岩	无	租赁合同纠纷	397,228.45	待开庭，时间未定
66	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	北京鑫同辉商贸发展有限公司、李治奇	无	租赁合同纠纷	31,861.93	待开庭，时间未定
67	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	北京鑫同辉商贸发展有限公司、李治奇	无	租赁合同纠纷	163,717.45	待开庭，时间未定
68	赵伟	云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	无	劳动争议	13,060.00	已出仲裁裁决，裁决金额为 2220.69 元，待执行
69	西双版纳剑峰广告传媒有限公司	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司	无	买卖合同纠纷（不含房屋买卖）	848,000.00	一审将于 2021 年 10 月 27 日开庭

70	江苏蓝桥新能源有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司\中铁建工集团建筑安装有限公司\北京汇天源建筑工程劳务分包有限公司\镇江歌特电工设备有限公司	无	其他案件	680,000.00	一审将于 2021 年 10 月 19 日开庭
71	蓝海绿业生态建设股份有限公司	宁波银泰置业有限公司	无	建设工程合同纠纷	21,337,432.51	目前正在进行庭前调解
72	郑晓燕	昆明市盘龙区人民政府龙泉街道办事处	第三人 1: 云南康宸房屋拆迁有限公司; 第三人 2: 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	行政诉讼	852,644.00	收到起诉状, 由于第三人云南康宸房屋拆迁有限公司无法联系, 开庭时间未定
73	北京创意港商务服务有限公司	云南城投置业股份有限公司	无	债权转让合同纠纷	541,924,117.55	本案一审尚未开庭, 将于 2021 年 11 月 23 日下午 14:00 时在云南省昆明市中级人民法院开庭审理

74	云南富诚人防设备有限公司	云南城投龙江房地产开发有限公司	无	建设工程施工合同纠纷	1,143,000.00	已结案
75	孙兆卫	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	无	房屋买卖合同纠纷	1,379,323.05	已结案
76	袁燕	云创商业管理（杭州）有限公司北仑分公司	无	买卖合同纠纷（不含房屋买卖）	18,536.00	已结案
77	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	宁波悦行品牌管理有限公司	无	租赁合同纠纷	211,317.47	已结案
78	北京小巷之典文化传播有限公司	台州银泰商业有限公司椒江分公司、广州艾美网络科技有限公司	无	著作权侵权纠纷	138,200.00	原告已撤诉，已结案
79	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	单献槐	无	租赁合同纠纷	105,042.42	已结案
80	成都云银城物业管理有限公司	阿萨德	无	其他合同纠纷	40,500.00	已结案
81	台州银泰商业有限公司	“荣泰”商户叶强	无	租赁合同纠纷	168,991.29	已结案

82	中国银行股份有限公司云南省分行	张盈、云南城投龙江房地产开发有限公司	无	借款合同纠纷	756,243.68	已结案
83	成都城鼎物业服务有限公司	廖福友	无	其他案件	3,042.11	已结案
84	成都云银城物业管理有限公司	谢玉玲、岑伯渝	无	其他合同纠纷	40,500.00	已结案
85	成都城鼎物业服务有限公司	陈巧	无	其他案件	2,574.95	已结案
86	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	李宁	无	租赁合同纠纷	194,342.21	已结案
87	成都城鼎物业服务有限公司	韩光	无	其他案件	3,181.32	已结案
88	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行	定主竹玛、汪堆、云南红河房地产开发有限公司	无	其他合同纠纷	-	已结案
89	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	云南城投龙江房地产开发有限公司	无	买卖合同纠纷	72,660.00	已结案
90	上海浦东发展银行股份有限公司台州椒江支行	杨杰、台州银泰置业有限公司	无	借款合同纠纷	780,305.51	已结案
91	黑龙江银泰置地有限公司	徐秋玉	招商银行股份有限公司哈尔滨分行	房屋买卖合同纠纷	4,110,860.54	已结案

92	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	许德艳、牟莉	无	租赁合同纠纷	686,306.40	已结案
93	成都云银城物业管理有限公司	康虹	无	其他合同纠纷	46,400.00	已结案
94	成都云银城物业管理有限公司	阮露丹	无	其他合同纠纷	213,900.00	已结案
95	成都云银城物业管理有限公司	索颖、焦琳	无	其他合同纠纷	43,000.00	已结案
96	成都云银城物业管理有限公司	张原成	无	其他合同纠纷	295,000.00	已结案
97	成都银城置业有限公司银泰中心分公司	深圳市洋桃儿电子商务有限公司	无	租赁合同纠纷	223,096.61	已结案
98	胡凤	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	无	房屋买卖合同纠纷	757,514.00	已结案
99	蔡宁安	云成商业管理（北京）有限公司淄博分公司	无	劳动争议	69,437.10	已和解，和解金额为 2000 元，已支付完毕，已结案
100	徐正宇	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	无	房屋买卖合同纠纷	1,420,908.00	已结案
101	云成商业管理（北京）有限公司哈尔滨分公司	邹季	无	租赁合同纠纷	263,344.44	已结案

102	台州银泰商业有限公司	台州迈易商贸有限公司、张勇	无	租赁合同纠纷	224,152.28	已结案
103	云南城投龙江房地产开发有限公司	云南科润商业运营管理有限公司	无	房屋买卖合同纠纷	158,201.06	已结案
104	云南城投龙江房地产开发有限公司	云南科跃物业管理有限公司、云南金成商业管理有限公司	无	房屋买卖合同纠纷	369,716.22	已结案
105	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行	段晓飞、云南红河房地产开发有限公司	无	其他合同纠纷	-	原告已撤诉，已结案

四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

适用 不适用

(二) 财务报表

合并资产负债表

2021 年 9 月 30 日

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	642,724,036.89	1,296,112,975.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	186,935,236.60	126,438,543.72
应收款项融资		
预付款项	216,352,142.45	238,078,834.48
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,339,605,474.90	2,461,035,730.36
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	20,748,040,661.23	46,014,243,787.91
合同资产	105,658,231.90	118,497,344.64
持有待售资产		72,094,027.43
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产	466,768,552.50	698,635,349.46
流动资产合计	23,706,084,336.47	51,025,136,593.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,881,059,294.80	2,020,870,210.97
长期股权投资	806,827,087.61	1,052,164,627.35
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	189,378,000.00	269,973,000.00
投资性房地产	15,155,923,319.28	21,331,187,133.75
固定资产	1,323,510,500.63	2,516,783,725.29
在建工程		586,463,832.72
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,385,790,596.91	
无形资产	10,825,682.05	408,350,044.23
开发支出		
商誉		345,932.12
长期待摊费用	190,219,071.39	201,451,855.92
递延所得税资产	787,690,443.53	924,195,244.92
其他非流动资产		
非流动资产合计	21,731,223,996.20	29,311,785,607.27
资产总计	45,437,308,332.67	80,336,922,200.91
流动负债：		
短期借款	302,951,444.22	721,548,148.14
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	237,793,132.48	3,050,000.00
应付账款	3,423,137,545.00	5,365,735,378.93
预收款项	105,766,450.77	98,399,715.95
合同负债	2,790,793,369.97	3,723,903,932.86
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	67,895,884.47	188,792,102.66
应交税费	396,810,741.81	799,805,308.30
其他应付款	15,695,991,314.10	39,928,300,910.55
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,732,238,189.87	14,932,794,438.19
其他流动负债	263,267,284.57	345,801,329.36
流动负债合计	33,016,645,357.26	66,108,131,264.94
非流动负债：		
保险合同准备金		

长期借款	6,616,619,543.64	9,709,727,893.61
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,288,918,599.28	
长期应付款	359,522,388.72	398,452,745.26
长期应付职工薪酬		
预计负债	149,522,793.59	230,646,685.82
递延收益	7,008,831.25	7,222,660.00
递延所得税负债	1,471,247,762.99	2,020,391,970.14
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,892,839,919.47	12,366,441,954.83
负债合计	42,909,485,276.73	78,474,573,219.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,383,959,105.11	1,387,862,593.58
减：库存股		
其他综合收益	119,042,886.80	122,789,267.14
专项储备		
盈余公积	266,449,114.23	266,449,114.23
一般风险准备		
未分配利润	-3,621,913,951.91	-3,760,531,440.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	753,224,063.23	-377,743,556.05
少数股东权益	1,774,598,992.71	2,240,092,537.19
所有者权益（或股东权益）合计	2,527,823,055.94	1,862,348,981.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,437,308,332.67	80,336,922,200.91

公司负责人：李家龙

主管会计工作负责人：崔铠

会计机构负责人：储利群

合并利润表

2021 年 1—9 月

编制单位：云南城投置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021 年前三季度 (1-9 月)	2020 年前三季度 (1-9 月)
一、营业总收入	3,218,241,088.62	3,704,988,903.25
其中：营业收入	3,218,241,088.62	3,704,988,903.25
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,924,976,201.60	5,538,333,861.41
其中：营业成本	1,961,305,609.89	2,121,061,945.28
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	237,527,018.45	381,613,547.02
销售费用	198,216,698.57	224,581,669.10
管理费用	339,254,033.24	567,649,294.49
研发费用		
财务费用	2,188,672,841.45	2,243,427,405.52
其中：利息费用	2,193,175,827.02	2,272,237,754.44
利息收入	8,953,047.75	39,953,552.25
加：其他收益	20,144,041.59	6,080,933.23
投资收益（损失以“-”号填列）	1,787,207,853.22	1,232,479,889.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-59,116,052.01	-275,460,386.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,394,929.41	-4,080,500.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	990,168.62	-1,436,773.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-145,513,336.43	-356,728,227.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-114,364.97	-33,835.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-40,625,821.54	-957,063,471.83
加：营业外收入	19,110,731.12	35,670,491.43
减：营业外支出	77,955,606.38	138,482,846.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-99,470,696.80	-1,059,875,826.62
减：所得税费用	101,139,305.78	249,191,937.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-200,610,002.58	-1,309,067,763.99
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-200,610,002.58	-1,309,067,763.99
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以	138,617,488.09	-1,038,624,791.53

“-”号填列)		
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-339,227,490.67	-270,442,972.46
六、其他综合收益的税后净额	-3,746,380.34	-448,194.58
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,746,380.34	-448,194.58
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-3,746,380.34	-448,194.58
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4) 其他债权投资信用减值准备		
(5) 现金流量套期储备		
(6) 外币财务报表折算差额		
(7) 其他	-3,746,380.34	-448,194.58
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-204,356,382.92	-1,309,515,958.57
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	134,871,107.75	-1,039,072,986.11
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-339,227,490.67	-270,442,972.46
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.09	-0.66
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.09	-0.66

公司负责人: 李家龙 主管会计工作负责人: 崔铠 会计机构负责人: 储利群

合并现金流量表

2021 年 1—9 月

编制单位: 云南城投置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	2021 年前三季度 (1-9 月)	2020 年前三季度 (1-9 月)
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,150,976,300.51	3,833,769,532.99
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		

保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	25,877,532,501.93	2,638,993,910.01
经营活动现金流入小计	29,028,508,802.44	6,472,763,443.00
购买商品、接受劳务支付的现金	1,782,548,410.09	2,795,663,393.35
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	473,106,024.79	531,070,081.39
支付的各项税费	423,391,297.63	632,338,382.73
支付其他与经营活动有关的现金	727,920,387.03	1,115,384,923.48
经营活动现金流出小计	3,406,966,119.54	5,074,456,780.95
经营活动产生的现金流量净额	25,621,542,682.90	1,398,306,662.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	198,116,244.28	299,900,000.00
取得投资收益收到的现金	9,793,509.61	70,175,663.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	292,512.00	200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,057,580,196.57	390,763,433.68
收到其他与投资活动有关的现金	1,125,340,164.64	2,430,324,012.31
投资活动现金流入小计	3,391,122,627.10	3,191,163,309.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59,841,416.02	33,534,751.32
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-81,932.34
支付其他与投资活动有关的现金	41,943,333.33	159,899,000.00
投资活动现金流出小计	101,784,749.35	193,351,818.98
投资活动产生的现金流量净额	3,289,337,877.75	2,997,811,490.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

取得借款收到的现金	502,517,882.50	2,612,011,193.66
收到其他与筹资活动有关的现金	458,034,006.88	8,258,091,301.25
筹资活动现金流入小计	960,551,889.38	10,870,102,494.91
偿还债务支付的现金	4,811,887,613.60	13,592,679,077.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	916,446,913.24	1,893,444,574.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	24,781,903,292.28	431,509,908.01
筹资活动现金流出小计	30,510,237,819.12	15,917,633,560.67
筹资活动产生的现金流量净额	-29,549,685,929.74	-5,047,531,065.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-638,805,369.09	-651,412,913.56
加：期初现金及现金等价物余额	1,239,927,744.55	1,913,976,001.84
六、期末现金及现金等价物余额	601,122,375.46	1,262,563,088.28

公司负责人：李家龙 主管会计工作负责人：崔铠 会计机构负责人：储利群

(三)2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,296,112,975.64	1,296,112,975.64	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	126,438,543.72	126,438,543.72	
应收款项融资			
预付款项	238,078,834.48	238,078,834.48	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,461,035,730.36	2,461,035,730.36	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	46,014,243,787.91	46,014,243,787.91	
合同资产	118,497,344.64	118,497,344.64	
持有待售资产	72,094,027.43	72,094,027.43	

一年内到期的非流动资产	-		
其他流动资产	698,635,349.46	698,635,349.46	
流动资产合计	51,025,136,593.64	51,025,136,593.64	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	2,020,870,210.97	2,020,870,210.97	
长期股权投资	1,052,164,627.35	1,052,164,627.35	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	269,973,000.00	269,973,000.00	
投资性房地产	21,331,187,133.75	21,331,187,133.75	
固定资产	2,516,783,725.29	2,516,783,725.29	
在建工程	586,463,832.72	586,463,832.72	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		387,573,119.93	387,573,119.93
无形资产	408,350,044.23	408,350,044.23	
开发支出			
商誉	345,932.12	345,932.12	
长期待摊费用	201,451,855.92	201,451,855.92	
递延所得税资产	924,195,244.92	924,195,244.92	
其他非流动资产			
非流动资产合计	29,311,785,607.27	29,699,358,727.20	387,573,119.93
资产总计	80,336,922,200.91	80,724,495,320.84	387,573,119.93
流动负债：			
短期借款	721,548,148.14	721,548,148.14	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	3,050,000.00	3,050,000.00	
应付账款	5,365,735,378.93	5,365,735,378.93	
预收款项	98,399,715.95	98,399,715.95	
合同负债	3,723,903,932.86	3,723,903,932.86	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	188,792,102.66	188,792,102.66	
应交税费	799,805,308.30	799,805,308.30	
其他应付款	39,928,300,910.55	39,928,300,910.55	

其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	14,932,794,438.19	14,957,778,131.34	24,983,693.15
其他流动负债	345,801,329.36	345,801,329.36	
流动负债合计	66,108,131,264.94	66,133,114,958.09	24,983,693.15
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	9,709,727,893.61	9,709,727,893.61	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		362,589,426.78	362,589,426.78
长期应付款	398,452,745.26	398,452,745.26	
长期应付职工薪酬			
预计负债	230,646,685.82	230,646,685.82	
递延收益	7,222,660.00	7,222,660.00	
递延所得税负债	2,020,391,970.14	2,020,391,970.14	
其他非流动负债			
非流动负债合计	12,366,441,954.83	12,729,031,381.61	362,589,426.78
负债合计	78,474,573,219.77	78,862,146,339.70	387,573,119.93
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,605,686,909.00	1,605,686,909.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,387,862,593.58	1,387,862,593.58	
减：库存股			
其他综合收益	122,789,267.14	122,789,267.14	
专项储备			
盈余公积	266,449,114.23	266,449,114.23	
一般风险准备			
未分配利润	-3,760,531,440.00	-3,760,531,440.00	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-377,743,556.05	-377,743,556.05	
少数股东权益	2,240,092,537.19	2,240,092,537.19	
所有者权益（或股东权益）合计	1,862,348,981.14	1,862,348,981.14	
负债和所有者权	80,336,922,200.91	80,724,495,320.84	387,573,119.93

益（或股东权益）总计			
------------	--	--	--

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，根据新租赁准则确认了使用权资产和租赁负债。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2021 年 10 月 28 日