

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 年年度报告摘要

第一节 重要提示

一、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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。

二、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性、准确性、完整性，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。

三、公司全体董事出席董事会会议。

四、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2021年度归属于上市公司股东的净利润为-506,795,429.22元。为保障公司现阶段经营资金需求及未来可持续发展的需要，本报告期内不进行利润分配及资本公积金转增。

该预案尚需经股东大会审议批准。

第二节 公司基本情况

一、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 | *ST云城 | 600239 | 红河光明、云南城投 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 姓名 | 李映红 | 土倩 |
| 办公地址 | 昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋17楼 | 昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋17楼 |
| 电话 | 0871-67199767 | 0871-67199767 |
| 电子信箱 | ynctzy@163.com | ynctzy@163.com |

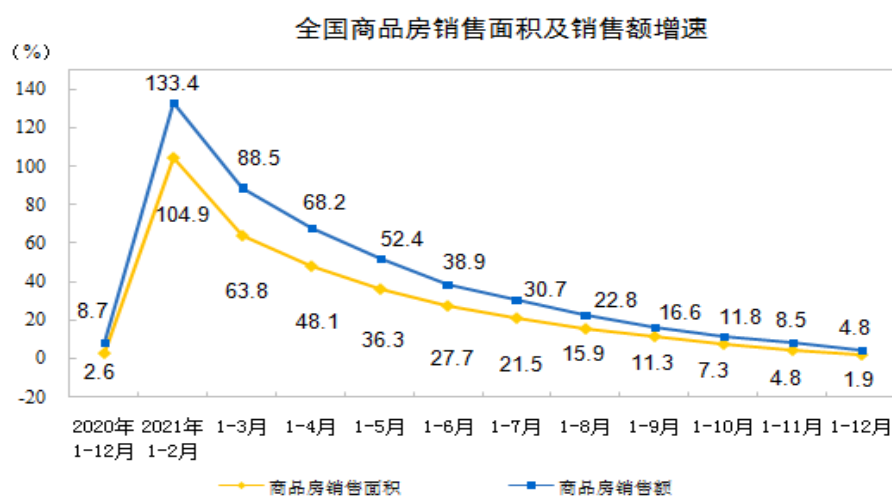
二、报告期公司主要业务简介

站在2022年的开端，复盘过去一年，坚持房住不炒、加强房贷集中管理、推进房地产税改革

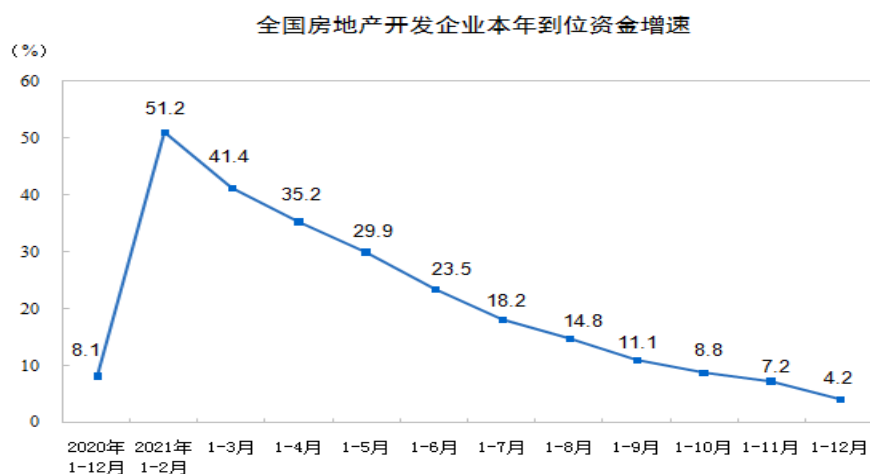
试点、实行集中供地、建立二手房参考价发布机制、整顿学区房炒作、出台“限跌令”、强调保障性租赁住房建设工作、促进房地产行业良性循环等话题吸引着我们的眼球。

1、房地产交易市场“先扬后抑”

根据国家统计局数据，2021年全国商品房销售面积17.94亿平方米，同比增长1.9%；商品房销售金额18.19万亿元，同比增长4.8%。逐月来看，上半年购房者置业情绪高涨，下半年急转直下，从7月开始进入负增长区间。从区域来看，东部地区商品房销售面积占全国约42%，销售额占全国约57%；中部地区销售额、销售面积双指标增幅突出；西部及东北地区销售额、销售面积均为负增长。



2021年，房地产开发企业到位资金20.11万亿元，比上年增长4.2%；比2019年增长12.6%，两年平均增长6.1%。其中，国内贷款2.33万亿元，比上年下降12.7%；利用外资107亿元，下降44.1%；自筹资金6.54万亿元，增长3.2%；定金及预收款7.39万亿元，增长11.1%；个人按揭贷款3.24万亿元，增长8.0%。



房地产开发企业土地购置面积共计 21,590 万平方米，同比下滑 15.5%，全年土地成交价款 17,756 亿元，微幅增长 2.8%。房屋新开工面积 198,895 万平方米，同比下降 11.4%，规模降至 2018 年以来最低水平。可以看出，受资金压力、交易市场低迷影响，房企拿地、开工的积极性明显减退。

全国房地产开发投资额 147,602 亿元，相较 2020 年小幅增长 4.4%。但一季度过后，土地市场及新开工面积“双弱”带动投资额持续下行，至 12 月绝对规模已降至 2020 年 3 月以来最低水平。

2、政策“先紧后松”

2021 年，房地产行业政策调控的脉络可大致分为两条：一是房住不炒总基调不变，需求端政策见顶；二是全年严控资金流入房企，供应端降杠杆、降风险。

从需求端来看，国家对房地产行业的调控延续了“房住不炒、因城施策”的总基调。上半年交易市场热度较高，地方从限购、限售、限贷等方面加码，合理规避炒房行为；下半年市场持续下行，中部低能级城市和东北地区部分城市出台购房补贴政策，助力刚需置业。

从供应端来看，随着三道红线政策的出台，银行贷款集中度管理制度的实施，预售资金监管加强等相关管控措施的落地，中长期降风险、降杠杆的政策仍将持续且难以放松，导致部分头部房企出现债务违约、商票逾期的情况。

公司拥有国家一级房地产开发资质，经过多年发展，公司旗下“融城”系城市地产、“梦享”系文旅康养地产、“银泰”系商业地产等产品系列已覆盖云南、四川、陕西、浙江、海南等省份，截止报告期末，存续地产项目 23 个。

2021 年，公司主要以缩表出清、优化资产结构、增强抗风险能力为首要任务。报告期内，公司持续推进第一批重大资产重组，并同步推进资产处置，截止 2021 年 12 月 31 日，公司合并范围内子单位由期初 89 家缩减至 61 家；公司将继续进行资产处置，并以现有资源及“商管+物管”为基础，由房地产开发向轻资产运营方向转型。

三、公司主要会计数据和财务指标

1、近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 2021年 | 2020年 | 本年比上年增减(%) | 2019年 |
|---------------|-------------------|-------------------|------------|-------------------|
| 总资产 | 40,223,042,911.73 | 80,336,922,200.91 | -49.93 | 88,880,685,747.33 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 705,379,026.90 | -377,743,556.05 | 不适用 | 2,719,751,398.46 |
| 营业收入 | 6,047,321,260.16 | 4,393,259,536.79 | 37.65 | 6,248,276,187.60 |

| | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------|-------------------|
| 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 | 5,899,157,625.54 | 4,093,217,967.92 | 44.12 | / |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -506,795,429.22 | -2,586,319,200.13 | 80.40 | -2,778,168,305.02 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -2,268,190,267.05 | -3,396,549,529.22 | 33.22 | -2,189,671,992.99 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 27,377,429,885.11 | 557,909,180.15 | 4,807.15 | -2,736,991,521.12 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 不适用 | -286.3 | 不适用 | -76.41 |
| 基本每股收益(元/股) | -0.32 | -1.63 | 80.37 | -1.75 |
| 稀释每股收益(元/股) | -0.32 | -1.63 | 80.37 | -1.75 |

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 | 888,822,553.35 | 805,573,812.98 | 1,523,844,722.29 | 2,829,080,171.54 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -477,820,356.89 | 872,430,847.35 | -255,993,002.37 | -645,412,917.31 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -577,870,678.10 | -592,820,448.42 | -359,402,495.64 | -738,096,644.89 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,046,330,520.61 | 19,781,217,444.12 | 4,793,994,718.17 | 1,755,887,202.21 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

四、股东情况

1、报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

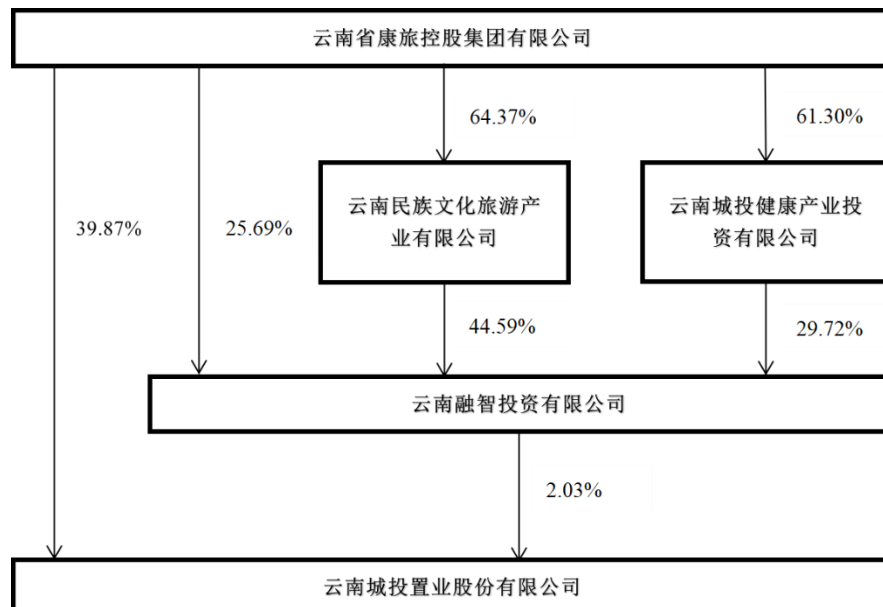
单位：股

| 截至报告期末普通股股东总数(户) | | | | | | 41,708 | |
|------------------------------|------------|------------|-----------|----------------|----------------|--------|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | | | | | | 39,658 | |
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | | | | | | 不适用 | |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户) | | | | | | 不适用 | |
| 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 | 质押、标记或冻结情 况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 | 数量 | |

| | | | | 件的 股份 数量 | 状态 | | |
|---------------------|---|-------------|-------|----------------|----|-------------|-------|
| 云南省康旅控股集团有限公司 | 0 | 640,150,575 | 39.87 | 0 | 质押 | 340,337,300 | 国有法人 |
| 蒋安奕 | 32,400,037 | 38,400,037 | 2.39 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 云南融智投资有限公司 | 0 | 32,613,687 | 2.03 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 云南省小龙潭矿务局 | 0 | 22,176,180 | 1.38 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 郑玉秀 | 6,129,300 | 6,129,300 | 0.38 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 林振洪 | 689,300 | 5,945,600 | 0.37 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 李葛卫 | 900,000 | 5,900,000 | 0.37 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 叶秋云 | -2,330,937 | 4,617,263 | 0.29 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 罗瑞云 | 4,612,100 | 4,612,100 | 0.29 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 叶忠富 | 4,415,518 | 4,415,518 | 0.27 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 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集团公司下属控股子公司外,公司未知上述无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人,也未知上述无限售条件股东之间是否存在关联关系。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无 | | | | | | |

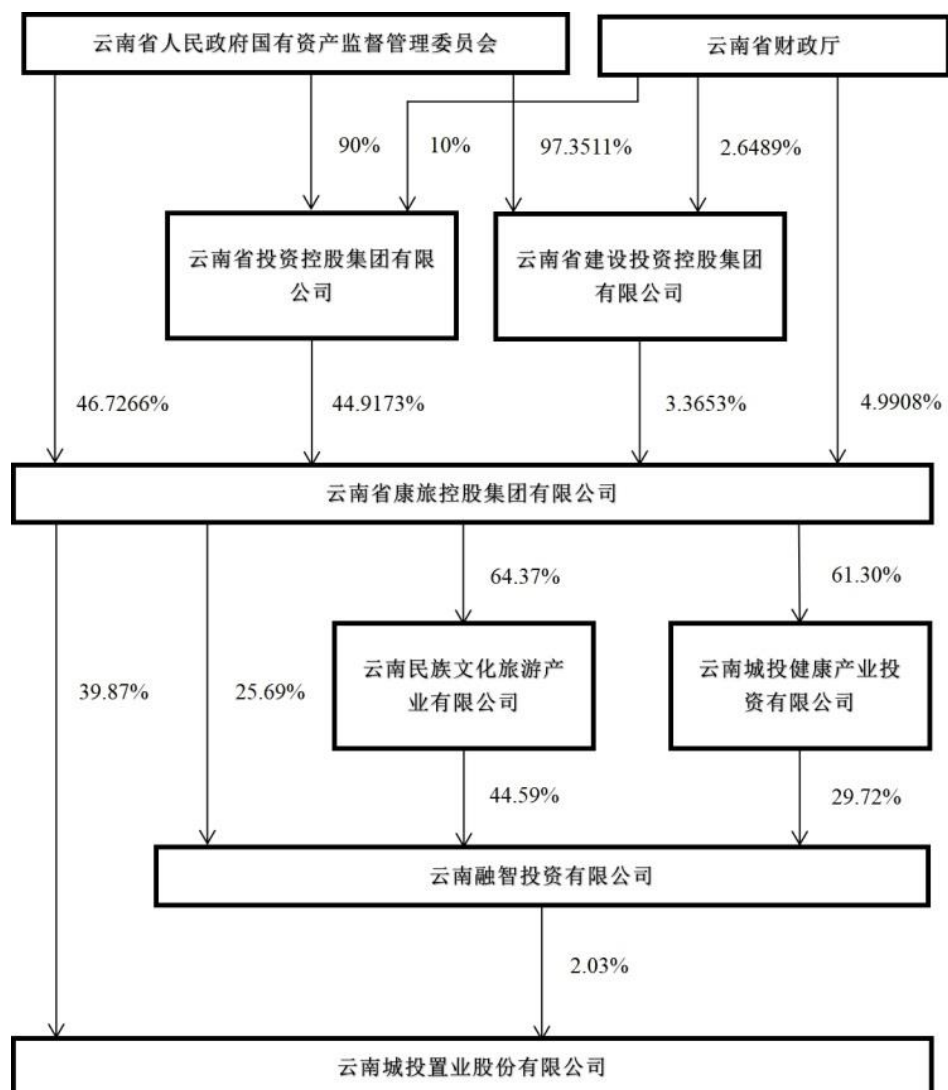
2、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



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



4、报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

五、公司债券情况

适用 不适用

1、公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:元 币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 到期日 | 债券余额 | 利率 (%) |
|--------------------------|----------------|------------|------------|------|--------|
| 2018年非公开发行公司债券(第一期)(品种一) | 18 滇投 01 | 150670 | 2021-8-31 | 0 | 7.8 |
| 2018年度第一期债权融资计划 | 18 滇云南城投 ZR001 | 18CFZR0589 | 2021-10-18 | 0 | 6.3 |
| 2018年公开发行公司债券 | 18 滇城 01 | 143880 | 2021-10-24 | 0 | 8.1 |

| | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|
| (第一 | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|

报告期内债券的付息兑付情况

适用 不适用

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

| 债券名称 | 信用评级机构名称 | 信用评级级别 | 评级展望变动 | 信用评级结果变化的原因 |
|------------------------------|--------------|--------|---|---|
| 公司主体长期信用评级 | 联合资信评估股份有限公司 | AA- | 2021年2月9日,将城投置业主体信用评级由原AA下调为AA- | 鉴于公司房地产收入及租金收入减少,有息负债规模大,财务费用高并大幅上升以及计提存货减值准备等因素,导致公司持续亏损并预计2020年度期末净资产为负,公司股票存在被实施退市风险警示的风险等原因 |
| “18滇投01”、“18滇城01”、公司主体长期信用评级 | 联合资信评估股份有限公司 | A+ | 2021年6月25日,下调公司主体长期信用等级为A+,评级展望调整为负面,并将公司主体移出可能下调信用等级的评级观察名单;维持“18滇投01”和“18滇城01”的信用等级为AAA,评级展望为稳定 | 联合资信关注到公司房地产业务持续开展能力较弱、在售项目去化速度较慢、资产减值损失及财务费用对利润侵蚀严重、债务负担很重以及短期集中偿债压力很大等因素对公司信用水平带来的不利影响。 |
| | 联合资信评估股份有限公司 | A | 2022年2月14日,将公司主体信用等级下调至A,评级展望为负面 | 2021年以来整体经营状况未有效改善,后续债券到期规模较大,资产处置变现难度加大,流动性持续承压,公司所获取股东支持力度及持续性存在不确定性。 |

2、公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

| 主要指标 | 2021年 | 2020年 | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|-------------|-------------|--------------|
| 资产负债率(%) | 93.80 | 97.68 | -3.88 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -226,819.03 | -339,654.95 | 33.22 |
| EBITDA全部债务比 | 24.08% | 4.47% | 19.61 |
| 利息保障倍数 | 0.63 | 0.19 | 231.58 |

第三节 重要事项

一、公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2021年度公司实现营业收入60.47亿元，较2020年的43.93亿元上升37.65%；归属于股东的净利润-5.07亿元，较2020年的-25.86亿元上升80.40%。主营业务毛利率35.57%，较2020年的51.73%下降16.17%。

二、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用