

公司代码：600239

公司简称：ST 云城

云南城投置业股份有限公司
2022 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 信永中和会计师事务所（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 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2022年度归属于上市公司股东的净利润为-811,698,184.18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。

该议案尚需经股东大会审议批准。

第二节 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	ST云城	600239	红河光明、云南城投、*ST云城

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	王媛
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

2 报告期公司主要业务简介

公司业务主要涉及房地产开发、物业管理及商业运营管理 3 个板块：

（一）地产开发板块

根据国家统计局数据，2022 年全年商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%；

土地购置面积 1 亿平方米，同比下降 53.4%；全国住宅新开工面积 8.81 亿平方米，同比下滑 39.80%；竣工面积 6.25 亿平方米，同比下滑 14.3%；房地产开发投资额完成 13.29 万亿元，同比下降 10%；房开企业到位资金 14.9 万亿元，同比下降 25.90%。2022 年房地产市场仍处于供需双弱局面，由房企流动性压力引发的信用危机也在不断传导至商品房销售价格及市场预期。

2022 年，房企融资“输血”和销售“造血”均不畅，资金压力日趋增大，投资拿地继续缩减，已拿地企业开工意愿并不强。12 月，信贷、债券和股权融资政策加大对资金端的支持规模和力度，引导优质头部房企风险逐步降低，后续市场回暖压力转移到需求端。

（二）物业管理板块

根据 Wind 数据，2022 年受房地产新开工、竣工、销售下行影响，TOP50 物管企业关联方承接面积合计约为 3.95 亿平方米，较 2021 年的下滑 45.38%；第三方拓展面积合计 18.83 亿平方米，较 2021 年上升 46.13%，市场化外拓已成为物管企业未来业绩增长的一项重要能力。政策方面，《扩大内需战略规划纲要（2022-2035）》及《关于推动家政进社区指导意见》的发布，为物企进入家政服务领域，推动发展社区增值服务提供清晰路径指引和有力支持。

（三）商业运营管理板块

根据国家统计局数据显示，2022 年社会消费品零售总额为 439,733 亿元，比去年下降 0.2%，消费复苏不及预期。根据 wind 统计，2022 年我国居民超额储蓄规模约 6 万亿元，从存款结构上看，主要为定期存款，居民消费更趋理性。

截止 2022 年 12 月 31 日，全国购物中心存量项目达 5,685 个，体量达 5.03 亿平方米，其中：2022 年全年新增 3 万平方米以上购物中心 366 个（3,268 万平方米），2020-2022 年，全国购物中心存量规模同比增速为 9.5%、11.6%和 6.6%，与 2020 年以前每年 20%以上的规模增速相比明显放缓。行业从高速增长的成长期转入增速放缓的成熟期，市场竞争已趋白热化。

物业管理方面，公司全面梳理康旅集团旗下物业管理服务资源，寻找合适标的，推动物管业务内部整合，截止 2022 年 12 月 31 日，已完成 6 个物业服务项目整合，并已启动部分股权整合类项目的调研工作。商业运营管理方面，本年度主要在加强内部管理、完善体系建设、严控成本等方面下功夫，做好在营项目运营管理，鼓励外拓优质商业项目，本年度完成 1 个项目外拓，体量合计约 9.6 万平方米。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减 (%)	2020年
总资产	13,527,573,991.57	40,223,042,911.73	-66.37	80,336,922,200.91
归属于上市公司股东的净资产	1,473,226,419.80	705,379,026.90	108.86	-377,743,556.05
营业收入	2,568,386,291.32	6,047,321,260.16	-57.53	4,393,259,536.79
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	2,433,216,461.89	5,899,157,625.54	-58.75	4,093,217,967.92
归属于上市公司股东的净利润	-811,698,184.18	-506,795,429.22	不适用	-2,586,319,200.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,395,140,470.77	-2,268,190,267.05	不适用	-3,396,549,529.22
经营活动产生的现金流量净额	15,823,149,926.31	27,377,429,885.11	-42.20	557,909,180.15
加权平均净资产收益率(%)	-223.22	不适用	不适用	-286.3
基本每股收益(元/股)	-0.51	-0.32	不适用	-1.63
稀释每股收益(元/股)	-0.51	-0.32	不适用	-1.63

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	807,871,720.43	623,726,970.20	567,766,058.06	569,021,542.63
归属于上市公司股东的净利润	-375,463,543.48	107,463,921.29	-203,222,666.11	-340,475,895.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-356,337,079.57	-406,080,461.34	-198,821,051.65	-433,901,878.21
经营活动产生的现金流量净额	-62,693,531.05	5,029,256,316.45	2,744,814,637.87	8,111,772,503.04

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

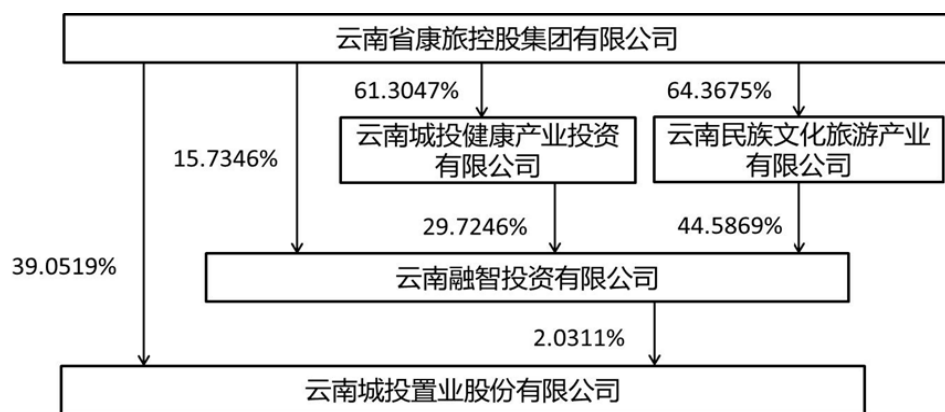
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					36,363		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					35,794		
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 件的股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
云南省康 旅控股集 团有限公 司	-13,100,000	627,050,575	39.05	0	质押	320,000,000	国有法人
					冻结	307,050,575	
					标记	320,000,000	
蒋安奕	4,162,350	42,562,387	2.65	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	质押	16,000,000	其他
云南小龙 潭矿务局 有限责任 公司	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
郑玉秀	3,682,800	9,812,100	0.61	0	无	0	境内自然人
罗瑞云	4,289,300	8,901,400	0.55	0	无	0	境内自然人
李文杰	3,995,500	7,972,484	0.50	0	无	0	境内自然人
蒋金山	7,318,800	7,318,800	0.46	0	无	0	境内自然人
许世洪	4,923,990	5,527,275	0.34	0	无	0	境内自然人
常玉璐	1,029,400	5,335,100	0.33	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						

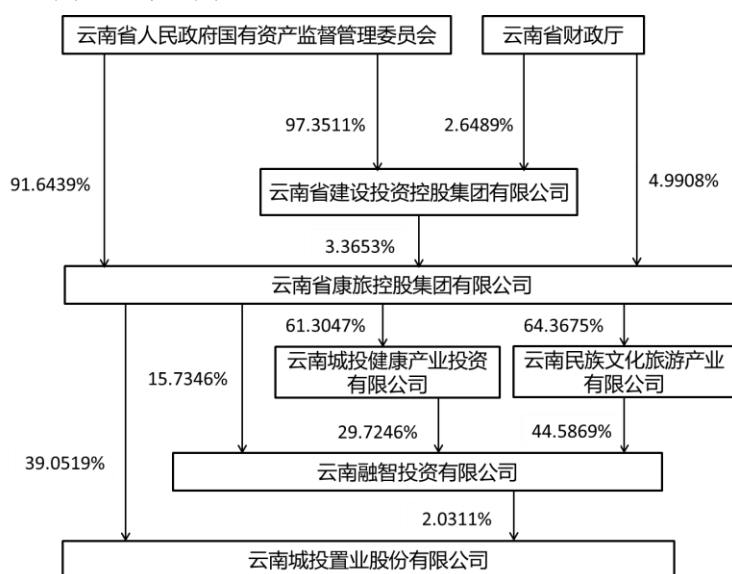
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



4.4 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

5 公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

1 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。

2022 年度公司实现营业收入 25.68 亿元，较 2021 年的 60.47 亿元下降 57.53%；归属于股东的净利润-8.12 亿元，较 2021 年的-5.07 亿元下降 60.16%。主营业务毛利率 37.41%，较 2021 年的 35.57%增加 1.84%。

2 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