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

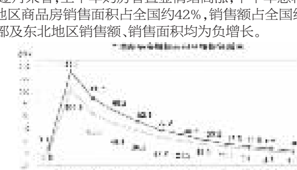
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	土倩
办公地址	昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋17楼	昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋17楼
电话	0871–67199767	0871–67199767
电子信箱	ynctzy@163.com	ynctzy@163.com

二、报告期公司主要业务简介

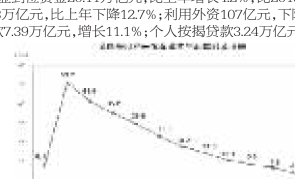
站在2022年的开端，复盘过去一年，坚持房住不炒、加强房贷集中管理、推进房地产税改革试点、实行集中供地、建立二手房参考价发布机制、整顿学区房炒作、出台"限跌令"、强调保障性租赁住房建设工作、促进房地产行业良性循环等话题吸引着我们的眼球。

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

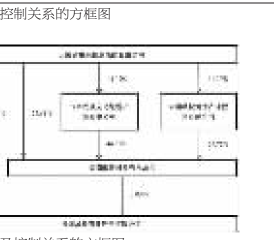
截至报告期末普通股股东总数（户）	41,708
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	39,658
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

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(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况 股份状态	数量	股东性质
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						

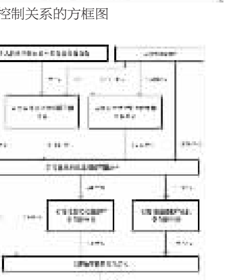
2、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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（第一	18滇城01	143880	2021–10–24	0	8.1

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，后续债务到期规模较大，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

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

证券代码:600239 证券简称:*ST云城 公告编号:临2022–033号

云南城投置业股份有限公司第九届董事会第三十八次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

云南城投置业股份有限公司（下称"公司"）第九届董事会第三十八次会议通知及材料于2022年4月12日以邮件的形式发出，会议于2022年4月22日在公司（昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋写字楼）1707会议室召开。

公司董事长李家龙先生主持会议，应参加会议董事7名，实际参加会议董事7名。受疫情影响，独立董事张建新先生、独立董事娄爱东女士以视频方式参会；公司独立董事陈旭东先生因工作原因不能现场出席会议，授权委托公司独立董事张建新先生代为出席并投票表决；公司董事兼总经理孔薇然女士因工作原因不能现场出席会议，授权委托公司非独立董事陈勇航先生代为出席并投票表决。公司监事、高级管理人员、会计师列席会议。

会议符合《公司法》和《公司章程》规定。

二、董事会会议审议情况

1、《云南城投置业股份有限公司2021年度总经理工作报告》

会议以7票同意，0票反对，0票弃权，一致通过《云南城投置业股份有限公司2021年度总经理工作报告》。

2、《云南城投置业股份有限公司独立董事2021年度述职报告》

《云南城投置业股份有限公司独立董事2021年度述职报告》同日刊登于上海证券交易所网站

（下转B454版）

证券代码:600239 证券简称:*ST云城

云南城投置业股份有限公司

2022 第一季度报告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

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。

公司负责人李家龙、主管会计工作负责人崔铠及会计机构负责人（会计主管人员）储利群保证季度报告中财务报表信息的真实、准确、完整。

第一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(%)
营业收入	807,871,720.43	–9.11
归属于上市公司股东的净利润	–375,463,543.48	21.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	–356,337,079.57	38.34
经营活动产生的现金流量净额	–62,693,531.05	–105.99
基本每股收益（元/股）	–0.23	22.06
稀释每股收益（元/股）	–0.23	22.06
加权平均净资产收益率（%）	–72.53	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	40,057,649,785.22	40,223,042,911.73	–0.41
归属于上市公司股东的所有者权益	329,863,749.50	705,379,026.90	–53.24

(二)非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	–1,932.72	
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，但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	402,425.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	–892,702.15	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	–817,496.27	
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	–20,411,014.14	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	–1,346,163.53	
少数股东权益影响额（税后）	–1,248,092.53	
合计	–19,126,463.91	

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
销售费用	–42.49	纳入合并范围的公司减少
管理费用	–42.58	纳入合并范围的公司减少
财务费用	–52.76	纳入合并范围的公司减少
投资收益	–101.34	股权转让收益减少

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	39,658	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）			不适用	
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	质押	320,000,000
					标记	320,000,000
					冻结	320,150,575
蒋安奕	境内自然人	38,677,687	2.41	0	无	0
云南融智投资有限公司	未知	32,613,687	2.03	0	无	0
云南小龙潭矿务局有限责任公司	国有法人	22,176,180	1.38	0	无	0
郑玉秀	境内自然人	8,542,000	0.53	0	无	0
罗瑞云	境内自然人	6,873,802	0.43	0	无	0
李葛卫	境内自然人	5,500,000	0.34	0	无	0
李文杰	境内自然人	4,898,584	0.31	0	无	0
常玉璐	境内自然人	4,880,100	0.30	0	无	0
林振洪	境内自然人	4,454,300	0.28	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	38,677,687	人民币普通股	38,677,687
云南融智投资有限公司	32,613,687	人民币普通股	32,613,687
云南小龙潭矿务局有限责任公司	22,176,180	人民币普通股	22,176,180
郑玉秀	8,542,000	人民币普通股	8,542,000
罗瑞云	6,873,802	人民币普通股	6,873,802
李葛卫	5,500,000	人民币普通股	5,500,000
李文杰	4,898,584	人民币普通股	4,898,584
常玉璐	4,880,100	人民币普通股	4,880,100
林振洪	4,454,300	人民币普通股	4,454,300
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）	无		

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、2022年第一季度无新增房地产储备。

2、2022年第一季度无新增开工面积；无新增竣工面积。

3、2022年第一季度新增销售情况：

物业类型	2022年一季度签约面积(㎡)	与2021年一季度同比增长率（%）	2022年一季度签约金额（万元）	与2021年一季度同比增长率（%）
其他	113.73	120%	18.87	144%
车位	5,161.66	79%	1,967.78	40%
商业	3,934.45	53%	5,709.39	38%
住宅	13,815.25	–11%	16,277.17	–14%
合计	23,025.09	10%	23,973.21	–2%

4、2022年第一季度房地产出租情况：

项目名称	截止一季度可出租面积(㎡)	截止一季度已出租面积(㎡)	出租率（%）	一季度新增出租面积(㎡)	一季度出租收入（万元）
西部及东北地区	342,119.61	279,121.31	81.59	–9,148.12	9,845.56
东部地区	374,074.34	304,008.20	81.27	3,175.64	7,440.43
合计	716,193.95	583,129.51	81.42	–5,972.48	17,285.99

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

2022年3月31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	2022年3月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	480,294,790.71	551,894,453.15
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	193,986,840.70	180,632,367.25
应收款项融资		
预付款项	93,073,436.55	93,681,085.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,436,462,225.87	1,364,213,403.71
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,186,196,540.69	17,301,208,175.49
合同资产	84,212,137.22	84,490,803.40
持有待售资产	201,743,341.69	201,743,341.69
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	252,146,871.38	239,646,935.71
流动资产合计	19,928,116,184.81	20,017,510,565.58
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	1,463,311,904.83	1,484,220,730.78
长期股权投资	612,885,498.05	605,007,462.97
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	137,000,000.00	137,000,000.00
投资性房地产	14,257,799,198.91	14,260,230,898.91
固定资产	1,313,939,319.15	1,325,339,868.67
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,344,857,125.84	1,398,071,898.63
无形资产	9,311,590.70	10,042,439.80
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	213,875,209.67	221,538,200.77
递延所得税资产	776,553,753.26	764,080,845.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,129,533,600.41	20,205,532,346.15
资产总计	40,057,649,785.22	40,223,042,911.73
流动负债：		
短期借款	214,693,890.82	256,160,542.74
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	10,126,675.27	24,632,202.31
应付账款	3,593,073,587.36	3,787,018,378.86
预收款项	104,668,273.75	99,422,425.21
合同负债	405,282,707.82	540,715,182.39
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	94,040,888.83	98,215,079.60
应交税费	579,839,051.73	550,738,984.61
其他应付款	19,358,904,054.26	18,653,461,481.88
其中：应付利息	5,006,393.17	6,452,367.66
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债	150,097,012.74	150,097,012.74
一年内到期的非流动负债	2,522,587,326.56	3,356,562,064.07
其他流动负债	86,675,205.74	77,768,040.27
流动负债合计	27,119,988,674.88	27,594,791,394.68
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,905,154,853.28	7,206,995,033.26
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,311,933,404.66	1,309,689,967.43
长期应付款	258,735,153.50	306,639,062.95
长期应付职工薪酬		
预计负债	50,785,121.53	48,204,929.62
递延收益	6,866,278.75	6,937,555.00
递延所得税负债	1,342,823,558.94	1,257,862,614.70
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,876,298,370.66	10,136,329,162.96
负债合计	37,996,287,045.54	37,731,120,557.64
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	2,983,231,991.29	2,983,231,991.29
减：库存股		
其他综合收益	117,286,147.68	117,337,881.60
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	–4,642,790,412.70	–4,267,326,869.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	329,863,749.50	705,379,026.90
少数股东权益	1,731,498,990.18	1,786,543,327.19
所有者权益（或股东权益）合计	2,061,362,739.68	2,491,922,354.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,057,649,785.22	40,223,042,911.73

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

2022年1—3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	2022年第一季度	2021年第一季度
一、营业总收入	807,871,720.43	888,822,553.35
其中：营业收入	807,871,720.43	888,822,553.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,137,332,391.01	1,633,698,364.87
其中：营业成本	538,761,673.56	495,454,490.53
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	67,073,610.37	61,010,623.59
销售费用	45,257,755.72	78,699,567.37
管理费用	82,157,924.03	143,080,037.36
研发费用		
财务费用	404,081,427.33	855,453,646.02
其中：利息费用	401,566,064.06	860,984,758.79
利息收入	964,182.05	8,929,797.82
加：其他收益	7,063,636.39	10,094,812.30
投资收益（损失以"－"号填列）	–1,740,237.63	129,547,273.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–1,740,237.63	111,789,745.01
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）	–817,496.27	5,583,138.35
信用减值损失（损失以"–"号填列）	–2,995,560.75	382,729.66
资产减值损失（损失以"–"号填列）	–2,588,197.12	–480,150.42
资产处置收益（损失以"－"号填列）		
三、营业利润（亏损以"－"号填列）	–330,538,525.96	–599,748,008.58
加：营业外收入	2,921,468.77	4,455,041.21
减：营业外支出	22,931,990.32	21,924,573.54
四、利润总额（亏损总额以"－"号填列）	–350,549,047.51	–617,217,540.91
减：所得税费用	79,958,832.98	–9,325,570.66
五、净利润（净亏损以"－"号填列）	–430,507,880.49	–607,891,970.25
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）	–430,507,880.49	–607,891,970.25
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"–"号填列）	–375,463,543.48	–477,820,356.89
2.少数股东损益（净亏损以"–"号填列）	–55,044,337.01	–130,071,613.36
六、其他综合收益的税后净额	–51,733.92	–23,003.76
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	–51,733.92	–23,003.76
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	–51,733.92	–23,003.76
（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	–51,733.92	–23,003.76
（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	–430,559,614.41	–607,914,974.01
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	–375,515,277.40	–477,843,360.65
（二）归属于少数股东的综合收益总额	–55,044,337.01	–130,071,613.36
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	–0.23	–0.30
（二）稀释每股收益(元/股)	–0.23	–0.30

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

2022年1—3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	2022年第一季度	2021年第一季度
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	703,587,561.48	921,885,346.72
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	45,359,386.60	1,456,244,612.01
经营活动现金流入小计	748,946,948.08	2,378,129,958.73
购买商品、接受劳务支付的现金	451,418,325.29	764,598,487.82
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	104,695,552.87	179,914,180.21
支付的各项税费	60,208,911.88	200,612,285.93
支付其他与经营活动有关的现金	195,317,689.09	186,674,484.16
经营活动现金流出小计	811,640,479.13	1,331,799,438.12
经营活动产生的现金流量净额	–62,693,531.05	1,046,330,520.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,723,791.62	51,000,000.00
取得投资收益收到的现金		9,687,990.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	300.00	267,582.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		88,256,011.00
收到其他与投资活动有关的现金	129,836,829.61	10,186,879.67
投资活动现金流入小计	144,560,921.23	159,398,463.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,057,790.24	10,677,216.90
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		
支付其他与投资活动有关的现金	25,800,000.00	2,000,000.00
投资活动现金流出小计	32,857,790.24	12,677,216.90
投资活动产生的现金流量净额	111,703,130.99	146,721,246.16
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	432,176,186.97	
收到其他与筹资活动有关的现金	368,186,111.38	1,336,230,078.92
筹资活动现金流入小计	800,362,298.35	1,336,230,078.92
偿还债务支付的现金	765,909,985.56	2,248,072,452.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,418,118.51	373,412,324.34
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	46,261,467.90	8,306,531.60
筹资活动现金流出小计	917,589,571.97	2,629,791,308.34
筹资活动产生的现金流量净额	–117,227,273.62	–1,293,561,229.42
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	–68,217,673.68	–100,509,462.65
加：期初现金及现金等价物余额	487,336,104.31	1,239,927,744.55
六、期末现金及现金等价物余额	419,118,430.63	1,139,418,281.90

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

母公司资产负债表

2022年3月31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	2022年3月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	914,935.53	106,649,865.97
交易性金融资产	2,119,353,983.72	2,529,973,328.76
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	188,787.86	176,307.55
其他应收款	15,573,771,530.00	15,176,436,014.32
其中：应收利息		
应收股利	23,419,262.16	23,419,262.16
存货	60,148,201.33	60,148,201.33
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	214,816.17	950,343.04
流动资产合计	17,754,592,254.61	17,874,334,060.97
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,464,539,772.21	1,485,448,598.16
长期股权投资	6,973,055,646.17	6,965,177,611.09
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	153,000,000.00	153,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	190,904,182.51	192,219,393.70
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,591,081.97	15,432,875.16
无形资产	2,122,563.89	2,394,825.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	56,509,117.34	59,507,034.01
递延所得税资产	108,118,801.00	92,413,429.51
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,962,841,165.09	8,965,593,766.86
资产总计	26,717,433,419.70	26,839,927,827.83
流动负债：		
短期借款	214,693,890.82	256,160,542.74
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	161,182,053.09	164,002,174.06
预收款项	1,302,410.62	1,302,410.62
合同负债		
应付职工薪酬	9,162,628.70	9,662,628.70
应交税费	208,736,254.96	208,205,894.30
其他应付款	20,551,948,239.61	19,848,143,898.11
其中：应付利息	5,006,393.17	5,973,343.66
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,610,459,747.73	2,472,135,934.90
其他流动负债	37,129,874.45	21,904,016.88
流动负债合计	22,794,615,099.98	22,981,517,500.31
非流动负债：		
长期借款	920,288,726.39	708,512,582.73
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	13,911,436.02	10,891,691.94
长期应付款	258,735,153.50	306,639,062.95
长期应付职工薪酬		
预计负债	33,058,840.77	28,923,728.86
递延收益		
递延所得税负债	171,357,877.41	98,391,326.04
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,397,352,034.09	1,153,358,392.52
负债合计	24,191,967,134.07	24,134,875,892.83
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	3,335,963,158.88	3,335,963,158.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	266,449,114.23	266,449,114.23
未分配利润	–2,682,632,896.48	–2,503,047,247.11
所有者权益（或股东权益）合计	2,525,466,285.63	2,705,051,935.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	26,717,433,419.70	26,839,927,827.83

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

母公司利润表

2022年1—3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	2022年第一季度	2021年第一季度
一、营业收入	14,852,629.65	50,885,663.19
减：营业成本	14,236,289.25	28,704,596.45
税金及附加	172,865.79	3,566,101.30
销售费用	115,943.39	116,504.86
管理费用	11,258,852.40	12,382,507.02
研发费用		
财务费用	138,289,170.02	203,220,987.92
其中：利息费用	138,293,416.42	202,876,926.71
利息收入	10,562.39	166,938.90
加：其他收益	44,941.16	56,950.24
投资收益（损失以"－"号填列）	2,980,066.00	10,836,959.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–1,740,237.63	–22,713,581.81
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	39,358,022.69	
信用减值损失（损失以"–"号填列）	–157,707.78	–28,513,023.92
资产减值损失（损失以"–"号填列）		
资产处置收益（损失以"－"号填列）		
二、营业利润（亏损以"－"号填列）	–106,995,169.13	–214,724,148.30
加：营业外收入	38,991.64	1,175,736.85
减：营业外支出	15,368,292.00	7,426,367.66
三、利润总额（亏损总额以"－"号填列）	–122,324,469.49	–220,974,779.11
减：所得税费用	57,261,179.88	–47,807,683.41
四、净利润（净亏损以"－"号填列）	–179,585,649.37	–173,167,095.70
（一）持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）	–179,585,649.37	–173,167,095.70
（二）终止经营净利润（净亏损以"－"号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
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		
六、综合收益总额	–179,585,649.37	–173,167,095.70
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

母公司现金流量表

2022年1—3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	2022年第一季度	2021年第一季度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,182,753.82	363,649,908.96
经营活动现金流入小计	1,182,753.82	363,649,908.96
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	8,099,583.92	10,211,307.92
支付的各项税费	15,599.56	68,196.24
支付其他与经营活动有关的现金	5,904,355.21	4,354,865.28
经营活动现金流出小计	14,019,538.69	14,634,369.44
经营活动产生的现金流量净额	–12,836,784.87	349,015,539.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		86,419,120.48
取得投资收益收到的现金	4,720,303.63	49,887,432.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	711,201,592.24	560,085,324.44
投资活动现金流入小计	715,921,895.87	696,391,876.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		7,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	254,101,571.70	821,509,987.53
投资活动现金流出小计	254,101,571.70	828,509,987.53
投资活动产生的现金流量净额	461,820,324.17	–132,118,110.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	639,970,000.00	1,873,242,000.00
筹资活动现金流入小计	639,970,000.00	1,873,242,000.00
偿还债务支付的现金	692,399,017.82	1,525,137,055.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,720,307.37	211,641,164.27
支付其他与筹资活动有关的现金	453,569,144.55	34,125,420.49
筹资活动现金流出小计	1,194,688,469.74	1,770,903,640.64
筹资活动产生的现金流量净额	–554,718,469.74	102,338,359.36
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	–105,734,930.44	319,235,788.34
加：期初现金及现金等价物余额	106,527,045.08	57,543,926.59
六、期末现金及现金等价物余额	792,114.64	376,779,714.93

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

2022年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

云南城投置业股份有限公司
董事会
2022年4月22日