

公司代码：600239

公司简称：云南城投

云南城投置业股份有限公司
2021 年第一季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人李家龙、主管会计工作负责人杨明才及会计机构负责人（会计主管人员）钱宏声保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	78,355,776,186.29	80,336,922,200.91	-2.47
归属于上市公司股东的净资产	-855,586,916.70	-377,743,556.05	-126.50
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,046,330,520.61	186,526,902.28	460.95
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	888,822,553.35	1,535,029,697.05	-42.10
归属于上市公司股东的净利润	-477,820,356.89	-119,247,744.03	-300.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-577,870,678.10	-469,951,085.97	-22.96
加权平均净资产收益率(%)	不适用	-5.87	/
基本每股收益(元/股)	-0.30	-0.08	-275.00
稀释每股收益(元/股)	-0.30	-0.08	-275.00

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

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	141,467,506.67	转让股权收益
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，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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-2,080,496.54	
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	5,583,138.35	
根据税收、会计等法律、法规的要		

求对当期损益进行一次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	-17,572,417.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-29,312,027.18	海东方项目因政府规划调整停工产生的费用化利息
少数股东权益影响额（税后）	-229,279.06	
所得税影响额	2,193,896.71	
合计	100,050,321.21	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		54,204				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
云南省康旅控股集团有限公司	640,150,575	39.87	0	无	0	国有法人
云南融智投资有限公司	32,613,687	2.03	0	无	0	国有法人
云南省小龙潭矿务局	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
宋晓芳	15,069,265	0.94	0	无	0	境内自然人
江成林	11,345,012	0.71	0	无	0	境内自然人
郑满珊	6,625,076	0.41	0	无	0	境内自然人
叶秋云	6,309,100	0.39	0	无	0	境内自然人
李葛卫	6,200,000	0.39	0	无	0	境内自然人
蒋安奕	6,000,000	0.37	0	无	0	境内自然人
林振洪	5,090,200	0.32	0	无	0	境内自然人
前十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				
		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			
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			
宋晓芳	15,069,265	人民币普通股	15,069,265			
江成林	11,345,012	人民币普通股	11,345,012			
郑满珊	6,625,076	人民币普通股	6,625,076			
叶秋云	6,309,100	人民币普通股	6,309,100			

李葛卫	6,200,000	人民币普通股	6,200,000
蒋安奕	6,000,000	人民币普通股	6,000,000
林振洪	5,090,200	人民币普通股	5,090,200
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		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

项目名称	本期期末数	上期期末数	本期期末金额较上期期末变动比(%)	变动原因分析
其他应收款	2,880,707,204.99	2,461,035,730.36	17.05	增加应收政府土地补偿款
存货	43,453,214,413.96	46,014,243,787.91	-5.57	政府有偿收回土地导致减少
应付票据	427,008,678.57	3,050,000.00	13,900.28	开具商业承兑汇票支付工程款
其他应付款	42,569,226,042.80	39,928,300,910.55	6.61	向控股股东借款增加
租赁负债	370,674,177.41			首次执行新租赁准则导致增加
项目名称	本年金额	上年金额	变动幅度(%)	变动原因分析
营业收入	888,822,553.35	1,535,029,697.05	-42.10	去年同期竣工结转面积较多
营业成本	495,454,490.53	1,059,141,049.02	-53.22	房地产销售收入下降导致成本相应减少
财务费用	855,453,646.02	677,298,355.24	26.30	停工项目利息费用化所致
投资收益	129,547,273.05	491,126,874.40	-73.62	转让股权确认的投资收益减少

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1、2021年第一季度无新增房地产储备。

2、2021年第一季度无新增开工；新增竣工面积32263.07平方米。

3、2021年第一季度新增销售情况：

物业类型	2021年一季度签约面积(m ²)	与2020年一季度同比增长率(%)	2021年一季度签约金额(万元)	与2020年一季度同比增长率(%)
办公	1,955	-47%	2,788	-50%
车位	2,441	-45%	953	-41%
商业	611	-91%	1,345	-84%
住宅	15,480	-26%	18,854	-41%
合计	20,487	-42%	23,940	-50%

4、2021年第一季度房地产出租情况：

项目	截止一季度可供出租面积(m ²)	截止一季度已出租面积(m ²)	出租率(%)	一季度新增出租面积(m ²)	一季度的租金收入(万元)
东部	630,688.68	588,219.93	93.27	-1,491.01	14,657.08
西部及东北	364,972.84	287,157.14	78.68	6,013.02	5,699.61
合计	995,661.52	875,377.07	87.92	4,522.01	20,356.69

5、经公司第九届董事会第二十一次会议、2021年第三次临时股东大会审议通过，同意公司下属全资子公司云南城投天堂岛置业有限公司与昆明市土地矿产储备中心呈贡分中心（下称“昆土储呈贡分中心”）签订《国有土地使用权收回补偿协议书》，昆土储呈贡分中心有偿收回云南城投天堂岛置业有限公司7宗土地的国有土地使用权。（具体事宜详见公司2021年3月31日在上交所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2021-029号公告）公司已与昆土储呈贡分中心签署《国有土地使用权收回补偿协议书》，截至目前，公司已收到全部有偿回收补偿款约31亿元，并已完成土地使用权证注销手续。

6、公司持有昆明欣江合达城市建设有限公司（下称“欣江合达”）10%股权，云南保利实业有限公司持有欣江合达90%股权。根据协议约定，欣江合达因业务发展需要申请银行贷款时，股东需按股比提供担保，未能提供担保方需提供反担保。（具体事宜详见公司2021年2月19日在上交所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2020-014号公告）截至一季度末，公司已向云南保利实业有限公司提供反担保2275.85万元。

7、2021年3月，公司就海东方项目有关事宜向大理海东开发管理委员会（下称“海开委”）呈报请示，并收到了海开委的复函，主要内容如下：

(1) 公司于 2021 年 4 月 30 日前自行依法委托具备资质的第三方审计单位, 对海东方项目已取得但未开发的 1374 亩土地及 1353.28 亩租赁用地的全部前期投入进行审计。

(2) 大理市国土资源局海东开发管理委员会国土资源局于 2021 年 4 月 30 日前与云南城投洱海置业有限公司就所租赁用地依法签署解除租赁协议。

(3) 已取得但未开发的 1374 亩土地及 1353.28 亩租用地, 不再开发和租用, 海开委同意在双方协商一致的前提下, 积极协助公司以大理市范围内的其他土地按评估价给予等价置换, 签署相关协议。若 2021 年 11 月 30 日前双方就土地置换事宜未能达成一致, 海开委在 2021 年 12 月 31 日前就 1374 亩未开发土地与相关公司签署土地有偿收回协议。

8、公司下属子公司冕宁康旅投资开发有限公司尚有6615万元土地出让金未支付完毕, 一季度新增逾期违约金717.35万元。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	云南城投置业股份有限公司
法定代表人	李家龙
日期	2021 年 4 月 23 日