

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
2020 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、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。
- 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）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段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。
- 5 经董事会审议的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2020年度归属于上市公司股东的净利润为-2,586,319,200.13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,也不进行资本公积转增。

本预案需提交股东大会审议批准。

二 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	云南城投	600239	红河光明

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	卢育红
办公地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
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

公司拥有国家一级房地产开发资质，自成立以来一直本着“以爱建城，投心筑家”的价值理念，经过多年发展，公司旗下“融城/春城”、“梦云南/梦享”等产品系列已覆盖云南、陕西、四川等省份，并已搭建商业运营、物业管理、园林园艺、集中采购、装饰装修等产业链体系，公司市场影响力及竞争能力得到了较为显著的提升。

报告期内，受疫情、经济下行压力、房地产调控政策、房地产市场竞争加剧等因素影响，加之目前存货结构主要集中于商业、写字楼及车位，去化周期较长，销售速度较慢，公司的销售收入及经营业绩未得到有效改善。鉴于此，公司通过项目转让、项目合作、资产置换、化解历史遗留问题、加大债权清收力度、节约资金利息支出等多种方式改善公司资金状况；同时，公司继续推进重大资产重组及资产置出，以优化资本结构，增强盈利能力，持续稳步推进战略转型，拓展培育新项目，促进转型发展。

针对房地产行业发展情况，详见本报告第四节。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	80,336,922,200.91	88,880,685,747.33	-9.61	84,868,113,040.83
营业收入	4,393,259,536.79	6,248,276,187.60	-29.69	9,542,983,232.62
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	4,093,217,967.92	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-2,586,319,200.13	-2,778,168,305.02		491,409,892.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,396,549,529.22	-2,189,671,992.99		-821,171,985.66
归属于上市公司股东的净资产	-377,743,556.05	2,719,751,398.46	-113.89	5,650,990,722.90
经营活动产生的现金流量净额	557,909,180.15	-2,736,991,521.12		-2,242,630,605.72
基本每股收益（元/股）	-1.63	-1.75	6.86	0.28
稀释每股收益（元/股）	-1.63	-1.75	6.86	0.28

加权平均净资产收益率 (%)	-286.30	-76.41	减少209.89个百分点	9.15
----------------	---------	--------	--------------	------

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	1,535,029,697.05	1,296,901,014.85	873,058,191.35	688,270,633.54
归属于上市公司股东的净利润	-119,247,744.03	-643,495,508.62	-275,881,538.88	-1,547,694,408.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-469,951,085.97	-540,681,035.63	-938,602,176.44	-1,447,315,231.18
经营活动产生的现金流量净额	186,526,902.28	605,144,177.41	606,635,582.36	-840,397,481.9

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

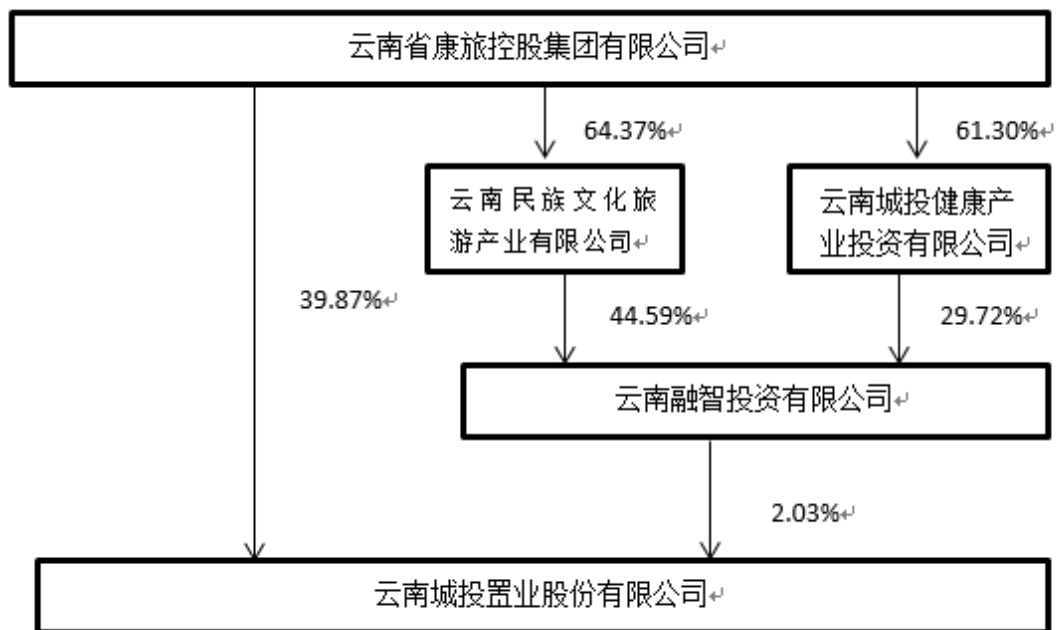
单位：股

截止报告期末普通股股东总数 (户)							53,196
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)							54,204
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)							
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)							
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	0	640,150,575	39.87	0	无	0	国有法人
云南融智投资有限公司	0	32,613,687	2.03	0	无	0	国有法人
云南省小龙潭矿务局	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
宋晓芳	915,520	13,762,390	0.86	0	无	0	境内自然人
江成林	3,113,909	12,705,312	0.79	0	无	0	境内自然人

叶秋云	2,286,650	6,948,200	0.43	0	无	0	境内自然人
邓学峰	5,503,604	6,594,855	0.41	0	无	0	境内自然人
蒋安奕	6,000,000	6,000,000	0.37	0	无	0	境内自然人
林振洪	-8,493,132	5,256,300	0.33	0	无	0	境内自然人
李葛卫	5,000,000	5,000,000	0.31	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						

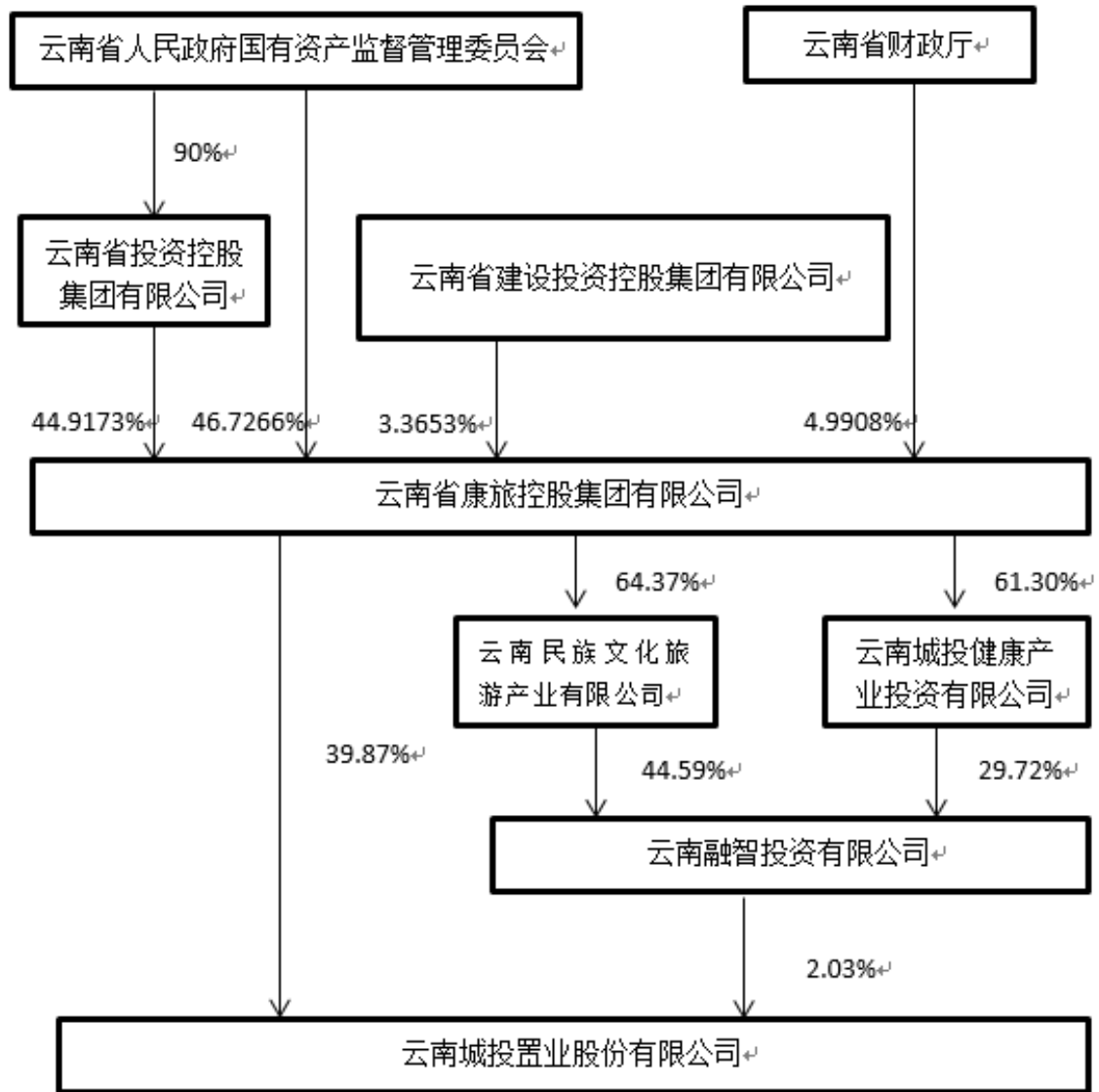
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
2016年非公开发行公司	16 滇投 01	135554	2016/6/14	2021/6/14	810,000,000.00	8.00	按年付息到期还本	上海证券交易所

债券 (第一期)								
2018年非公开发行公司债券	18 滇投 01	150670	2018/8/30	2021/8/31	770,000,000.00	7.80	按年付息到期还本	上海证券交易所
2018年公开发行公司债券	18 滇城 01	143880	2018/10/23	2021/10/24 至 2018/10/24	407,000,000.00	8.10	按年付息到期还本	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

16 滇投 01、18 滇投 01、18 滇城 01、18 滇云南城投 ZR001 均于 2020 年按时兑付兑息。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

1、公司“16 滇投 01、18 滇投 01”债券资信评级机构为联合资信评估股份有限公司，发行人主体信用等级为 AA-，债券信用等级为 AAA；

2、公司“18 滇城 01”债券资信评级机构为联合资信评估股份有限公司，发行人主体信用等级为 AA-，债券信用等级为 AAA；

3、公司其他债券和债务融资工具：

公司“18 滇云南城投 ZR001”无债券资信评级机构，发行人主体信用等级为 AA-；

公司“17 云城 A、17 云城 B、17 云城 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券债券资信评级机构为中诚信评估有限公司，优先 A 类资产支持证券评级为 AAA，优先 B 类资产支持证券评级为 AAA，C 类资产支持证券评级为 AAA。

公司“云泰优 A、云泰优 B、云泰优 C”商业房地产抵押贷款资产支持证券债券资信评级机构为联合资信评估股份有限公司，优先 A 类资产支持证券评级为 AAA，优先 B 类资产支持证券评级为 AAA，C 类资产支持证券评级为 AAA。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	97.68	93.75	3.93
EBITDA 全部债务比	0.0447	-0.0034	4.81
利息保障倍数	0.19	-0.03	733.33

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2020 年公司实现营业收入 43.93 亿元，较 2019 年的 62.48 亿元下降 29.69%；归属于股东的净利润-25.86 亿元，较 2019 年的-27.78 亿元上升 6.91%。主营业务毛利率 51.73%，较 2019 年的 36.77%上升 14.96%。

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

财政部于 2017 年 7 月发布了《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 修订)(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)，要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则，本公司根据相关衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。详见附注五、44 重要会计政策和会计估计的变更。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用 □不适用

本公司合并财务报表范围包括云南城投海东投资开发有限公司、宁波银泰置业有限公司、成都银城置业有限公司等 89 家公司。与上年相比，本年股权转让减少东莞云投置业有限公司、昆明欣江合达城市建设有限公司、西安云城置业有限公司、西双版纳航投置业有限公司、西双版纳云城置业有限公司、西双版纳沧江文旅开发有限公司、西双版纳云辰置业有限公司 7 家公司，投资设立增加宁波北仑云耀商业管理有限公司、宁波云尚商业管理有限公司、冕宁康元置业有限公司 3 家公司，收购云尚发展（淄博）有限公司及其子公司云尚商业地产（淄博）有限公司；因清算注销减少云南融城投资合伙企业（有限合伙）、宁波市北仑区一迦培训中心。

详见本附注“八、合并范围的变化”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。