

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 年第三季度报告正文

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 本公司第三季度报告未经审计。

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 | 80,520,655,575.14 | 88,880,685,747.33 | -9.41 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,160,759,234.26 | 2,719,751,398.46 | -57.32 |
| | 年初至报告期末 (1-9月) | 上年初至上年报告期末 (1-9月) | 比上年同期增减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,398,306,662.05 | -949,965,789.40 | 247.20 |
| | 年初至报告期末 (1-9月) | 上年初至上年报告期末 (1-9月) | 比上年同期增减 (%) |
| 营业收入 | 3,704,988,903.25 | 4,852,152,322.94 | -23.64 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -1,038,624,791.53 | -1,062,885,584.20 | 2.28 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -1,949,234,298.04 | -1,039,079,223.96 | -87.59 |
| 加权平均净资产收 | -63.19 | -21.54 | 减少 41.65 个百分点 |

| | | | |
|-------------|-------|-------|------|
| 益率（%） | | | |
| 基本每股收益（元/股） | -0.66 | -0.68 | 2.94 |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.66 | -0.68 | 2.94 |

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照财政部《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》，已扣除归属于上市公司股东的净利润中其他权益工具（永续债）的股利。

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 (7-9月) | 年初至报告期末金 额(1-9月) | 说明 |
|--|----------------|---------------------|------------|
| 非流动资产处置损益 | 828,169,422.50 | 1,327,685,965.93 | 转让子公司的投资收益 |
| 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 | 8,713,989.00 | 11,763,691.00 | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | -6,009,096.43 | -4,798,509.60 | |
| 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 | | | |
| 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 | -31,004,241.59 | -114,641,049.68 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 88,023,378.18 | 33,750,210.62 | 海东方项目因政府规划调整承担的财务费用、转让子公司后剩余股权按照公允价值计量确认的投资收益 |
| 少数股东权益影响额(税后) | -1,259,286.54 | -2,977,305.15 | |
| 所得税影响额 | -223,913,527.56 | -340,173,496.61 | |
| 合计 | 662,720,637.56 | 910,609,506.51 | |

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

单位：股

| 股东总数（户） | | 53,408 | | | | |
|--------------|--------|-----------|---------------------|---------|----|------|
| 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 | |

2020年第三季度报告

| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 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 | 13,227,970 | 0.82 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 江成林 | 8,240,812 | 0.51 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 叶秋云 | 6,948,200 | 0.43 | 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 | 5,701,100 | 0.36 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 徐加平 | 5,300,000 | 0.33 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 李葛卫 | 5,000,000 | 0.31 | 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 | | | |
| 云南省城市建设投资集团有限公司 | 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 | 13,227,970 | 人民币普通股 | 13,227,970 | | | |
| 江成林 | 8,240,812 | 人民币普通股 | 8,240,812 | | | |
| 叶秋云 | 6,948,200 | 人民币普通股 | 6,948,200 | | | |
| 蒋安奕 | 6,000,000 | 人民币普通股 | 6,000,000 | | | |
| 林振洪 | 5,701,100 | 人民币普通股 | 5,701,100 | | | |
| 徐加平 | 5,300,000 | 人民币普通股 | 5,300,000 | | | |
| 李葛卫 | 5,000,000 | 人民币普通股 | 5,000,000 | | | |
| 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城市建设投资集团有限公司下属控股子公司外，公司未知上述其他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，也未知上述其他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

| 资产负债表项目 | 期末数（元） | 上年期末数（元） | 变动幅度（%） | 变动原因分析 |
|---------------|-------------------|-------------------|----------|-------------------------|
| 货币资金 | 1,325,144,959.90 | 2,010,214,841.06 | -34.08 | 销售回款下降，归还金融机构借款增加 |
| 存货 | 46,734,068,719.34 | 51,934,930,874.87 | -10.01 | 项目转让导致存货下降 |
| 其他非流动金融资产 | 340,855,000.00 | 650,002,600.00 | -47.56 | 本期收回投资 |
| 长期应收款 | 1,716,980,436.13 | 4,026,985,382.47 | -57.36 | 收回对参股企业的借款 |
| 应付账款 | 5,191,065,518.39 | 8,516,833,815.20 | -39.05 | 项目转让导致应付账款下降 |
| 其他应付款 | 32,395,181,880.75 | 25,473,952,683.20 | 27.17 | 向控股股东借款增加 |
| 长期借款 | 14,730,839,648.64 | 19,833,970,037.81 | -25.73 | 转入一年内到期的借款 |
| | | | | |
| 利润表项目 | 本期金额（元） | 上年同期金额（元） | 变动幅度（%） | 变动原因分析 |
| 营业收入 | 3,704,988,903.25 | 4,852,152,322.94 | -23.64 | 本期可结转收入下降，新开发项目尚未达到结转条件 |
| 营业成本 | 2,121,061,945.28 | 3,186,571,371.44 | -33.44 | 本期可结转收入下降 |
| 财务费用 | 2,243,427,405.52 | 1,587,420,212.99 | 41.33 | 停工及竣备项目利息费用化增加所致 |
| 投资收益 | 1,232,479,889.47 | 13,654,116.45 | 8,926.43 | 本期确认股权转让收益所致 |
| 营业外支出 | 138,482,846.22 | 103,400,282.06 | 33.93 | 本期计提滞纳金及违约金 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,398,306,662.05 | -949,965,789.40 | 247.20 | 本期收回转让项目归还的股东借款 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 2,997,811,490.15 | -555,656,424.18 | 639.51 | 本期收回股权及债权投资款 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -5,047,531,065.76 | 1,032,379,564.91 | -588.92 | 本期归还借款增加 |

3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、2020年第三季度无新增房地产储备。

2、2020年第三季度新增开工、竣工面积：

| 2020年三季度新开工面积 (平方米) | 与2019年同比增长 率 | 2020年三季度竣工面积 (平方米) | 与2019年同比增长 率 |
|------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| 175788.88 | -61.64% | 7718.29 | -43.78% |

3、2020年第三季度新增销售情况

| 物业 类型 | 2020年三季度签 约面积(m ²) | 与2019年三季度同 比增长率 | 2020年三季度签约金 额(万元) | 与2019年三季度同 比增长率 |
|----------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 办公 | 7,835 | -53% | 10,920 | -53% |
| 车位 | 1,345 | -22% | 1,100 | 31% |
| 商业 | 1,877 | -86% | 1,236 | -95% |
| 住宅 | 58,730 | 41% | 90,055 | 56% |
| 合计 | 69,788 | -5% | 103,311 | -2% |

4、2020年第三季度房地产出租情况：

| 项目 | 可供出租面积 (m ²) | 截止三季度已出 租面积(m ²) | 出租率(%) | 三季度的租金收入 (万元) |
|-------|-----------------------------|---------------------------------|--------|------------------|
| 东部 | 684,378 | 591,357 | 86.41 | 12,455.38 |
| 西部及东北 | 305,574 | 242,368 | 79.32 | 6,536.53 |
| 合计 | 989,951 | 833,724 | 84.22 | 18,991.91 |

5、公司于2020年4月29日召开了第九届董事会第八次会议，审议通过了《关于云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》等与重大资产重组相关的议案。目前，公司正按计划推进重大资产重组事项。

6、经公司第九届董事会第七次会议和2020年第四次临时股东大会审议，同意公司以公开挂牌的方式转让所持有的西双版纳沧江文旅开发有限公司（下称“沧江文旅”）100%股权。（具体事宜详见公司分别于2020年4月28日、2020年5月7日、2020年8月1日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2020-031号、2020-046号、2020-070号公告）。截至目前，沧江文旅已完成股权转让的工商变更登记，沧江文旅不再纳入公司合并报表范围。

7、经公司第九届董事会第七次会议审议，同意公司公开挂牌转让所持有的西双版纳云辰置业有限公司（下称“云辰置业”）51%的股权。（具体事宜详见公司分别于2020年4月28日、2020年5月7日、2020年8月1日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2020-032号、2020-046号、2020-071号公告）。截至目前，版纳云辰已完成股权转让的工商变更登记，版纳云辰不再纳入公司合并报表范围。

8、2020年8月20日，公司下属子公司平阳银泰置业有限公司（下称“平阳公司”）因消防违规，被平阳消防救援大队出具行政处罚决定书，并罚款人民币90,000元。截至目前，平阳公司已缴纳罚款，并持续对违规事项进行整改。

9、公司下属子公司冕宁康旅投资开发有限公司（下称“冕宁康旅”）因土地争议，未能按期支付剩余50%土地出让金，按合同约定计提逾期违约金8656.83万元。

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 | 2020年10月27日 |