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(http://www.sse.com.cn)。

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独立董事 2021 年度述职报告》。

3、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度内部控制及风险管理报告》

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 年度内部控制及风险管理报告》。

4、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度内部控制评价报告》

《云南城投置业股份有限公司 2021 年度内部控制评价报告》同日刊登于上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)。

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 年度内部控制评价报告》。

5、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度内部控制审计报告》

《云南城投置业股份有限公司董事会审计委员会关于“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”对公司 2021 年度审计工作的总结报告》

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董事会审计委员会关于“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”对公司 2021 年度内部控制审计报告》。

6、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度财务决算报告》

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 年度财务决算报告》。

7、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 年度利润分配的议案》

经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本公司 2021 年度归属于母公司所有者的净利润为-50,679.54 万元,为保证公司持续健康发展,拟同意公司 2021 年度不进行利润分配,也不进行资本公积转增。

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关于公司 2021 年度利润分配的议案》。

8、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 年度计提资产减值准备的议案》

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2022-034 号《云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 年度计提资产减值准备的公告》。

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关于公司 2021 年度计提资产减值准备的议案》。

9、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度财务决算报告》

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 年度财务决算报告》。

10、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度董事会工作报告》

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 年度董事会工作报告》。

11、《云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告全文及摘要》

《云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告全文及摘要》详见上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn),《云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告摘要》同日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》。

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 年年度报告全文及摘要》。

12、《云南城投置业股份有限公司 2022 年第一季度报告》

《云南城投置业股份有限公司 2022 年第一季度报告》详见上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》。

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 2022 年第一季度报告》。

13、《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2022 年度审计机构的议案》

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2022-035 号《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2022 年度审计机构的公告》。

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关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2022 年度审计机构的议案》。

14、《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2021 年年度股东大会的议案》

公司定于 2022 年 5 月 16 日召开公司 2021 年年度股东大会。

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关于召开公司 2021 年年度股东大会的议案》。

三、公司独立董事对本次会议审议的相关事项分别发表了事前认可意见和独立意见;公司审计委员会对本次会议审议的相关事项发表了书面审核意见,并对相关议案进行了审议;公司董事会战略及风险管理委员会亦对本次会议中相关议案进行了审议。

四、会议决定将以下议案提交公司 2021 年年度股东大会审议:

1、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度董事会工作报告》;

2、《云南城投置业股份有限公司独立董事 2021 年度述职报告》;

3、《云南城投置业股份有限公司 2021 年度财务决算报告的议案》;

4、《云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 年度利润分配的议案》;

5、《云南城投置业股份有限公司 2021 年年度报告全文及摘要》;

6、《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2022 年度审计机构的议案》。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022 年 4 月 26 日

证券代码:600239　　证券简称:*ST 云城　　公告编号:临 2022-034 号

云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 年度计提资产减值准备的公告

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。

云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)于 2022 年 4 月 22 日召开了第九届董事会第三十八次会议,会议审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司 2021 年度计提资产减值准备的议案》,根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定,现将具体情况公告如下:

一、本次计提资产减值准备的情况概述

为真实反映公司截至 2021 年 12 月 31 日的财务状况,按照《企业会计准则》及公司现行会计政策确定的资产减值准备确认标准和计提方法,本着谨慎性原则,每年未公司对各项资产进行清查,对存在减值迹象的资产进行减值测试,各项资产的可变现净值低于其账面价值时,经过确认或计量,计提资产减值准备。

经测试,2021 年度公司计提各类资产减值准备合计 482,406,604.99 元。

二、计提资产减值准备的具体情况说明

1.坏账准备

(1)坏账准备计提方法

资产负债表日,对单项金额重大并单独计提坏账准备以及单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项单独进行减值测试,经测试有客观证据表明其发生减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失,并据此计提相应的坏账准备;对划分为组合的应收款项,公司参考历史信用损失经验计算预期信用损失。

(2)计提坏账准备情况

按照公司计提坏账准备的会计政策,报告期内应计提坏账准备 2,518.73 万元,主要是杭州西溪银盛置地有限公司、台州银泰置业有限公司及云泰商业管理(天津)有限公司等下属公司对应收款项计提坏账准备,影响归母净利润-1,555.89 万元。

报告期内,成都锦城置业有限公司收回到期的合同资产,相应冲回已计提的合同资产减值准备 1,707.05 万元;云南城投龙江房地产开发有限公司根据测试,对合同资产计提减值准备 305.80 万元,合计增加归母净利润 889.14 万元。

2.存货跌价准备

(1)存货跌价准备计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价:年末在对存货进行全面盘点的基础上,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

确定可变现净值的具体依据:对于期末已完工房地产项目结存的开发产品,以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值;对于期末未完工房地产项目开发成本及拟开发产品,以估计售价减去至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。估计售价区分为已预售及未售部分,已预售部分按照实际签约金额确认估计售价,未售部分按照近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

(2)计提存货跌价准备情况

本年末,公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况,对项目可变现净值进行减值测试后,对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备,报告期内,计提存货跌价准备 41,843.84 万元,影响归母净利润-31,752.55 万元,计提情况如下:

①对果龙江银泰置地有限公司、哈尔滨银旅房地产开发有限公司等银泰项目计提商铺及车位存货跌价准备 13,988.39 万元;对部分西安项目车位及商业计提存货跌价准备 10,705.79 万元;对蚌埠银旅投资开发有限公司及成都民生寄神投资有限公司的住宅、商业及车位计提存货跌价准备 2,679.59 万元。

受疫情反复及部分区域房地产竞争加大、价格下挫的影响,上述项目根据周边市场的销售价格及去化速度,对在售项目进行了减值测试,并经公司聘请的评估机构对存货可变现净值进行估值测算后,对存货共计提存货减值 27,373.77 万元,影响归母净利润-17,399.02 万元。

②对云南城投龙江房地产开发有限公司昆明湖项目车位及商业计提存货跌价准备 13,229.46 万元。

为提升销售回款,云南城投龙江房地产开发有限公司昆明湖项目对中坝 8 号地块的住宅及部分地块车位进行了降价促销,经公司聘请的评估机构对存货可变现净值进行估值测算后,对这部分存货共计提存货跌价准备 13,229.46 万元,影响归母净利润-13,229.46 万元。

③其他各项目因售价调整计提存货跌价准备 1,240.60 万元

云南城投园林园艺有限公司苗木年末经评估后根据预计可变现净值计提存货减值准备 1005.64 万元,其他项目公司年末计提存货跌价准备 234.96 万元,共计影响归母净利润-1,124.07 万元。

3、长期股权投资减值准备

(1)长期股权投资减值准备计提方法

期末长期股权投资按可收回金额与账面价值孰低原则计量,当长期股权投资可收回低于账面价值时,将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。

(2)计提长期股权投资减值准备情况

公司参股公司云南华侨城实业有限公司本年度因受环保政策影响,导致经营业务大幅亏损,预计长期股权投资账面价值不能收回,据此,按股权比例计提长期股权减值准备 5,279.34 万元。

三、本次计提资产减值准备对公司的影响

本期计提的坏账准备、存货跌价准备及长期投资减值准备计入信用减值损失和资产减值损失,使得 2021 年度公司合并报表利润总额减少 48,240.66 万元,归属于母公司的净利润减少 39,476.93 万元。

四、董事会关于公司计提资产减值准备的合理性说明

公司董事会认为:公司本次计提减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定,体现了会计的谨慎性原则,能更加公允地反映截止 2021 年 12 月 31 日公司的资产情况,使公司关于资产价值的信息更加真实、可靠。

五、独立董事关于公司计提资产减值准备的独立意见

公司独立董事认为:公司本次计提减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定,体现了会计的谨慎性原则,能更加公允地反映截止 2021 年 12 月 31 日公司的资产情况,使公司关于资产价值的信息更加真实、可靠。

六、审计委员会关于公司计提资产减值准备的书面意见

公司审计委员会认为:公司本次计提资产减值准备,符合《企业会计准则》和公司财务管理制度的相关规定,计提资产减值准备后,公司财务报表能够更加公允地反映公司的财务状况和经营成果,有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息。

七、监事会关于公司计提资产减值准备的意见

公司本次计提资产减值准备,符合《企业会计准则》的有关规定和公司实际情况,审批程序合法、合规,监事会同意公司本次计提资产减值准备。

八、备查文件

1、公司第九届董事会第三十八次会议决议及董事会关于公司 2021 年度计提资产减值准备的合理性说明;

2、公司独立董事发表的独立意见;

3、公司董事会审计委员会 2022 年第五次会议决议;

4、公司第九届监事会第三十一次会议决议及监事会关于公司 2021 年度计提资产减值准备的意见。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022 年 4 月 26 日

证券代码:600239　　证券简称:*ST 云城　　公告编号:临 2022-034 号

云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2022 年度审计机构的公告

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。

重要内容提示:

1、拟续聘的会计师事务所名称:信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(下称“信永中和”)

2、该事项尚需提交云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)2021 年年度股东大会审议。

公司于 2022 年 4 月 22 日召开第九届董事会第三十八次会议及第九届监事会第三十一次会议,审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2022 年度审计机构的议案》,拟同意续聘信永中和为公司 2022 年度财务审计机构及内控审计机构,该议案尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议。现将相关事项公告如下:

一、拟续聘的审计机构的基本情况

(一)机构信息

1. 基本信息

名称:信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期:2012 年 3 月 2 日

组织形式:特殊普通合伙企业

注册地址:北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

首席合伙人:谭小青先生

截止 2021 年 12 月 31 日,信永中和合伙人(股东)236 人,注册会计师 1455 人,签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数超过 630 人。

信永中和 2020 年度业务收入 31.74 亿元,其中:审计业务收入 22.67 亿元;证券业务收入 7.24 亿元。2020 年度,信永中和上市公司年报审计项目 346 家,收费总额 3.83 亿元,涉及的主要行业包括制造业,信息传输、软件和信息技术服务业,电力、热力、燃气及水生产和供应业,交通运输、仓储和邮政业,金融业,批发和零售业,房地产业,采矿业等。公司同行业上市公司审计客户家数为 10 家。

2. 投资者保护能力

信永中和已购买职业保险符合相关规定并涵盖因提供审计服务而依法所应承担的民事赔偿责任,2021 年度所投的职业保险,累计赔偿限额 7 亿元。

近三年在执业中无相关民事诉讼承担民事责任的情况。

3.诚信记录

信永中和近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次,行政处罚 0 次,监督管理措施 12 次,自律监管措施 0 次,纪律处分 0 次。29 名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次,行政处罚 2 次,监督管理措施 27 次,行业自律监管措施 2 次。

(二)项目信息

1. 基本信息

拟签字项目合伙人:彭让先生,2001 年获得中国注册会计师资质,2000 年开始从事上市公司审计,2009 年开始在信永中和执业,2020 年开始为公司提供审计服务,近三年签署和复核的上市公司超过 5 家。

拟担任独立复核合伙人:杨宏先生,2002 年获得中国注册会计师资质,2009 年开始从事上市公司审计,2019 年开始在信永中和执业,2022 年开始为公司提供审计服务,近三年签署和复核的上市公司超过 5 家。

拟签字注册会计师:李秋霞女士,2016 年获得中国注册会计师资质,2011 年开始从事上市公司审计,2009 年开始在信永中和执业,2020 年开始为公司提供审计服务, 近三年签署的上市公司超过 3 家。

2. 诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年无执业行为受到刑事处罚;项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年无执业行为受到中国证监会及其派出机构、行业主管部门的行政处罚、监督管理措施;项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年无执业行为受到证券交易场所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分等情况。

3. 独立性

信永中和及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人等从业人员不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

4. 审计收费

2021 年度财务报告审计费用 123 万元,内控审计费用 66.50 万元,合计 189.50 万元。2022 年度审计费用将提请股东大会授权公司总经理办公会依照市场公允合理的定价原则,参照上年标准,与会计师事务所协商确定后办理相关具体事宜。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

(一)公司董事会审计委员会履职情况及审查意见

公司董事会审计委员会 2022 年第五次会议审议通过《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2022 年度审计机构的议案》,公司董事会审计委员会认为:信永中和具备从事上市公司审计工作的专业能力和丰富经验,具有足够的投资者保护能力及良好的诚信状况,不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》关于独立性要求的情况,审计委员会同意将该议案提交公司第九届董事会第三十八次会议审议。

(二)独立董事关于本次续聘审计机构的事前认可意见及独立意见

1、独立董事的事前认可意见

公司独立董事秉承独立、客观、公正的原则及立场,对本次会议审议的《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2022 年度审计机构的议案》进行了认真的审阅,并同公司相关人员进行了充分的沟通。现就相关事项发表事前认可意见如下:信永中和具备为上市公司提供审计服务的专业能力与丰富经验, 在为公司提供审计服务过程中, 较好地完成 2021 年度审计工作,出具的审计报告能客观、公正地反映公司的财务状况和经营成果。公司续聘信永中和担任公司 2022 年度审计机构符合公司经营需要,不存在损害全体股东及投资者合法权益的情形。

综上,独立董事同意将上述事项提交公司第九届董事会第三十八次会议审议。

2、独立董事的独立意见

信永中和具备较强的专业能力和丰富的从业经验,能够严格依据现行监管规则履行审计职责,并按照约定准时、保质地完成公司审计工作。

该事项已获得公司董事会批准,表决程序合法,符合有关法律、法规及《公司章程》等相关规定,没有损害公司和全体股东,特别是非关联股东和中小股东的利益。

三、董事会审议情况

公司于 2022 年 4 月 22 日召开第九届董事会第三十八次会议,会议以 7 票同意,0 票反对,0 票弃权的表决结果,一致通过了《云南城投置业股份有限公司关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2022 年度审计机构的议案》,并同意将该议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。

四、本次续聘信永中和为公司 2022 年度审计机构事项尚需提交公司 2021 年年度股东大会审议,该事项如获通过,将自公司 2021 年年度股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022 年 4 月 26 日

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

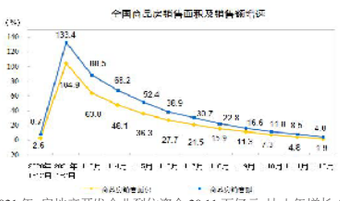
公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	*ST 云城	600239	西藏明珠,云南城投
联系人和联系方式		董事会秘书		证券事务代表
姓名		李映虹		王倩
办公地址		昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋 17 楼		昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋 17 楼
电话		0871-67199767		0871-67199767
电子信箱		ynctzw@163.com		ynctzw@163.com

二、报告期公司主要业务简介

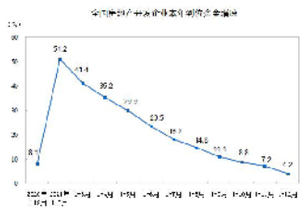
站在 2022 年的开端,复盘过去一年,坚持房住不炒、加强房饶集中管理、推进房地产税改革试点、实行集中供地、建立二手房参考价发布机制、整顿学区房炒作、出台“限跌令”、强调保障性租赁住房建设工作、促进房地产行业良性循环等话题吸引着我们的眼球。

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	质押	340,337,300	国有法人
厉安荣	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
云南省水利水电工程咨询集团有限公司	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有法人
邸玉秀	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
李路卫	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
梁瑞云	4,612,100	4,612,100	0.29	0	无	0	境内自然人
叶世富	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利益收入减少,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+,评级展望调整为稳定。在售项目去化速度较慢、资产减值损失及财务费用对利润经营产生严重影响,债务负担很重以及短期内偿债压力很大等因素对公司信用水平造成的不利影响。	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经营产生严重影响,债务负担很重以及短期内偿债压力很大等因素对公司信用水平造成的不利影响。
	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改改善,后续债券到期规模较大,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

√适用 □不适用

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、公司应当根报重要性原则,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 2022-038 号

云南城投置业股份有限公司
第九届董事会第三十九次会议决议公告

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”)第九届董事会第三十九次会议通知及材料于 2022 年 4 月 24 日以邮件的形式发出,会议于 2022 年 4 月 25 日以通讯表决的方式举行。公司董事长李家龙先生主持会议,应参加会议的董事 7 名,实际参加会议的董事 7 名。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

1、会议以 7 票同意,0 票反对,0 票弃权,一致通过《关于公司申请撤销退市风险警示及实施其他风险警示的议案》。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2022-039 号《云南城投置业股份有限公司关于公司申请撤销退市风险警示及实施其他风险警示的公告》。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022 年 4 月 26 日

证券代码:600239　　证券简称:*ST 云城　　公告编号:临 2022-036 号

云南城投置业股份有限公司
第九届监事会第三十一次会议决议公告

本公司监事会及全体监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、监事会会议召开情况

云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)第九届监事会第三十一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。公司监事会主席杨莉女士主持会议,应出席会议的监事 3 名,实际出席会议的监事 3 名。会议符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。

二、监事会会议审议情况

1、《云南城投置业股份有限公司监事会 2021 年度工作报告》

会议以 3 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监事会 2021 年度工作报告》