

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**  
**2023 年年度报告摘要**

## 第一节 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 <http://www.sse.com.cn> 网站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。
- 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）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 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2023年度归属于上市公司股东的净利润为-75,832,788.93元；截至2023年12月31日，公司未分配利润为负数。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。

该议案尚需经股东大会审议批准。

## 第二节 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、云南城投、*ST云城、ST云城

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李映红	王媛
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

### 2 报告期公司主要业务简介

#### (一) 物业管理业务

公司下属物管公司业务类型涵盖住宅物业服务、商写物业服务、营销案场特约服务、食堂运营、园林绿化管养、高校服务、企事业单位物业服务等。截至2023年12月31日，签约项目55个，签约面积764.72万 $m^2$ 。报告期内，物管公司以整合拓展、品牌建设及控本增收为重点开展工作，新签约项目14个，品牌建设得到有效推进，平均收缴率及客户满意度较去年有所提升。

报告期内，物管公司深度运用行业标杆服务标准，通过打造服务样板项目，陆续实现以点带面促进服务标准化全项目覆盖；不断开拓多元化经营业务，协同海格管家合作开发专属增值服务，与国药医养合作试行“幸福城投·健康生活馆”；通过集中采购等措施，有效降低整体成本费用。2023年，启动智慧物业运营管理信息系统升级，已完成资源管理、客户服务、接房管理、设备管理、能耗管理、收费管理、装修管理、工单管理、巡逻管理、预算管理、社区活动、人事管理、系统管理等功能模块的开发建设；推出业主终端“幸福城投”、企业员工终端“云南城投物业”两个全新小程序平台，实现业主、员工、企业需求数据的融合互联，不断驱动管理进阶及服务提质增效。

城投物业获评“2023中国物业服务百强企业”“2023年中国物业国有企业50强”，当选昆明市物业协会副会长单位，行业知名度、品牌影响力明显提升；下属成都云银城物业荣登“2023年中国物业管理行业品牌百强榜”，荣获都江堰市物业管理协会“2023年度优秀会员单位”。

#### (二) 商业运营业务

截至2023年12月31日，公司运营管理大型购物中心及其他商业项目共22个（含筹备项目），主要分布于杭州、宁波、台州、广州、昆明、成都、南宁、株洲等城市，签约面积263.47万 $m^2$ ，其中：自持项目2个，受托管理关联方项目12个，受托管理第三方项目8个。

下属云泰商管以委托管理和整租模式，为签约项目提供商业定位策划、业态规划布局、招商、运营管理、企划推广、会员服务、工程改造、物业维护、安全管理、综合管理等服务，将云南特色主题文化元素与购物中心相结合，并在全国多个项目推广实施，提升差异化竞争力；打造完成智能商业信息管理系统，以业务管理、财务共享、预算管理和决策分析4大平台为核心，全面打通业务链条和数据反馈，为6s运营体系（全面预算体系、业绩追踪体系、业绩考核体系、人才评价体系、安全管理体系、审计监督体系）提供数字化平台支持，已取得32项核心系统著作权，并获得浙江省高新技术企业称号。报告期内，昆明西山茶马花街荣获2023年“放心消费在昆明”市级

示范单位称号；11.98万m<sup>2</sup>“街区+mall”慈溪新河坊云泰PARK顺利开业，引进慈溪首店80余家，开业当日客流近31万人次；其余在管项目通过疯抢节及“艺术+商业”策划，开展200余场市集活动，获客成本同比降低16%。截止2023年12月31日，云泰商管整体客流同比增长27%、销售额同比增长17%。

成都银泰中心in99位于成都市高新区核心区域，开业七年以来不断创新升级，通过与各类潮流时尚和艺术文化的深度融合，开启城南潮奢艺术新生活方式，持续引领西南消费潮流风向标。2023年，in99携手法国国宝级艺术家Philippe Katerine菲烈·卡特林，通过对“Mr.Rose”玫瑰先生的经典IP形象创新升级，策划“Mr.Rose巨型小粉娃中国首展”，打造城市量级话题及事件营销，网络传播曝光量超亿次。in99组织各类沙龙、品牌联动活动近300场，全年客流增长18%，会员人数同比增长39%，经营收入同比增长7%，利润总额同比增长4%。2023年成都银泰中心荣获“年度潮奢商业地标”“2023年风尚成都商业总评榜”“2023年度热门商业综合体”等众多行业奖项，持续保持市场定位及影响力。

### （三）酒店运营管理业务

2023年以来国内文旅行业强势复苏，公司酒店运营管理业务实现收入“跨越式”增长。公司旗下大理英迪格和成都华尔道夫2家星级酒店，配备房间数共544间。

2023年1-12月，大理英迪格酒店入住率同比增长76%，经营收入同比增长75%，平均客房单价同比增长9.65%，荣获“携程2023年大理市豪华酒店榜”、“2023年最受欢迎酒店”、“美团人气酒店餐厅”、“大众点评2023必住榜”等荣誉称号。

报告期内，成都华尔道夫酒店入住率同比增长58%，经营收入同比增长65%，平均客房单价同比增长13%，全年荣获国内外奖项24座，其中包括连续四年蝉联中国酒店星光奖“年度顶级奢华酒店”，连续三年蝉联希尔顿集团华尔道夫品牌亚太地区最高酒店奖项“康尼奖”、连续五年蝉联《福布斯旅游指南》“年度推荐酒店”等多份行业内重量级奖项，并荣幸地承办了多场备受瞩目的会议活动接待，包括埃塞俄比亚联邦共和国总理及驻华大使馆的访川之行，平安集团、汇丰银行等金融机构的最高级别管理层会议，以及多个奢侈品品牌的新品发布会。

## 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

	2023年	2022年		本年比上年 增减(%)	2021年
		调整后	调整前		
总资产	12,298,846,987.24	13,501,440,520.76	13,527,573,991.57	-8.91	40,223,042,911.73
归属于上市公司股东的净资产	1,367,264,662.78	1,447,092,948.99	1,473,226,419.80	-5.52	705,379,026.90
营业收入	1,951,128,987.60	2,568,386,291.32	2,568,386,291.32	-24.03	6,047,321,260.16
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	1,917,708,221.77	2,433,216,461.89	2,433,216,461.89	-21.19	5,899,157,625.54
归属于上市公司股东的净利润	-75,832,788.93	-837,831,654.99	-811,698,184.18	不适用	-506,795,429.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-109,351,828.75	-1,421,273,941.58	-1,395,140,470.77	不适用	-2,268,190,267.05

经营活动产生的现金流量净额	1,253,577,808.56	15,823,149,926.31	15,823,149,926.31	-92.08	27,377,429,885.11
加权平均净资产收益率(%)	-5.39	-239.00	-223.22	不适用	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.05	-0.52	-0.51	不适用	-0.32
稀释每股收益(元/股)	-0.05	-0.52	-0.51	不适用	-0.32

### 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	396,995,430.80	406,425,966.05	418,813,616.75	728,893,974.00
归属于上市公司股东的净利润	153,634,166.70	-23,508,021.23	-4,180,724.68	-201,778,209.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-13,496,170.60	-18,986,219.59	6,062,102.72	-82,931,541.28
经营活动产生的现金流量净额	381,239,610.23	509,071,656.58	190,987,850.09	172,278,691.66

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股东情况

##### 4.1 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

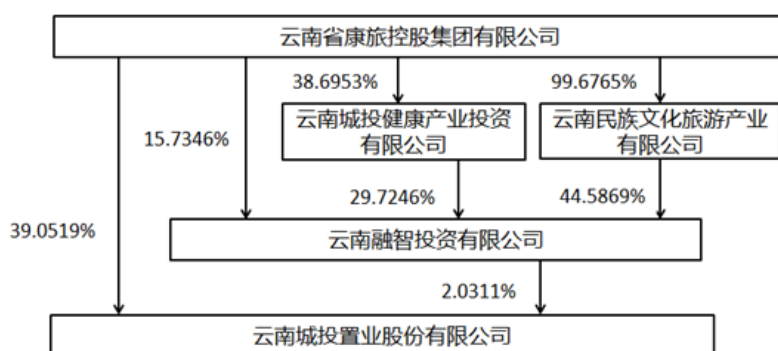
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					57,908		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					54,878		
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	627,050,575	39.05	0	质押	320,000,000	国有 法人
云南融智投资有限公 司	0	32,613,687	2.03	0	质押	16,000,000	国有 法人
云南小龙潭矿务局有 限责任公司	0	22,176,180	1.38	0	无	0	国有 法人
罗瑞云	2,188,600	10,090,000	0.69	0	无	0	境内 自然 人
李文杰	0	7,972,484	0.50	0	无	0	境内 自然 人
中国工商银行股份有 限公司－南方中证全 指房地产交易型开放 式指数证券投资基金	7,435,000	7,435,000	0.46	0	无	0	未知
崔玉梅	1,616,750	6,600,000	0.41	0	无	0	境内 自然 人
姜国忠	3,700,000	5,700,000	0.35	0	无	0	境内 自然 人
许世洪	-1,005,575	4,521,700	0.28	0	无	0	境内 自然 人
汪海燕	4,231,300	4,400,000	0.27	0	无	0	境内 自然 人

							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						

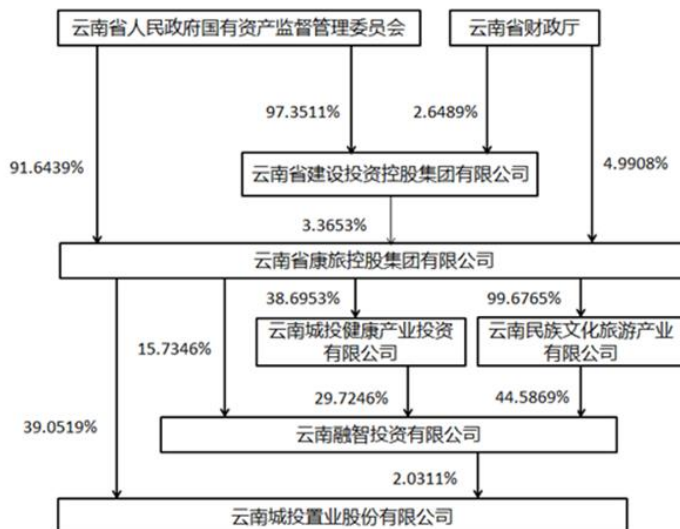
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 (%)
------	----	----	-----	------	--------

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

适用 不适用

5.3 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

适用 不适用

5.4 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	81.11	81.32	-0.21
扣除非经常性损益后净利润	-10,935.18	-142,127.39	不适用
EBITDA 全部债务比	0.1837	0.2523	-6.86
利息保障倍数	1.25	0.24	420.83

### 第三节 重要事项

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。

2023 年度公司实现营业收入 19.51 亿元，较 2022 年的 25.68 亿元下降 24.03%；归属于股东的净利润-0.76 亿元，较 2022 年的-8.38 亿元实现大幅减亏。主营业务毛利率 38.27%，较 2022 年的 37.41%增加 0.86%。



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

董事长：

董事会批准报送日期：2024 年 4 月 9 日