

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通过。

第二节 公司基本情况

1.公司简介

股票种类	股票上市交易所	股票代码	股票简称	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	600239	云南城投	云南城投置业
控股股东名称	实际控制人	董事名称	董事长	总经理
办公地址	注册地址	信息披露地址	联系电话	电子邮箱
电子邮箱	网址	办公电话	传真	

2.报告期公司主要业务简介

(一)物业管理业务

公司下属物业管理业务类型涵盖住宅物业服务、商业物业服务、营销场所特约服务、食堂运营、园林绿化养护、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764.72万平方米,报告期内,物管公司以整合拓展、品牌建设和降本增效为重点开展工作,新签约项目14个,品牌推广得到有效推进,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面提升,不断开拓多业态经营业务,协同品牌管家合作开展专属增值服务,与国药医养合作开展“幸福城·健康生活”,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体系升级,已完成资源管理、客户服务、报修管理、设备管理、能耗管理、收费管理、信息管理系统、工程管理、巡逻管理、社区活动、人事管理、系统管理等功能模块的开发建设;推出业主端“幸福城”、客服人员终端“云南城物业”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动,不断推动管理进阶及服务提质增效。

“城物物业获评“2023中国物业服务百强企业”“2023年中国物业服务企业50强”,当选昆明市物业管理协会副会长单位,行业知名度、品牌影响力明显提升;下属成都云锦城物业荣获“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、株洲等地,签约面积263.47万㎡,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、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系统,以业务管理、财务共享、预算管理和信息化平台为核心,全面打通运营链条和数据贯通,为6S运营体系(全面预算体系、业绩追偿体系、绩效考核体系、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,并获颁浙江省高新技术企业称号。报告期内,昆明西山金马花街泰康2023年“放心消费在昆明”市级示范单位称号;11.98万㎡“街区+mall”慈溪湾新河沟云泰PARK顺利开业,引进惠策首店80余家,开业当日客流近31万人次;其余在管项目通过节假日及“艺术+商业”主题活动,开展200余场市集活动,获客成本同比降低16%。截至2023年12月31日,云泰商管整体签约同比增长27%,销售总额同比增长17%。

成都锦泰中心m99位于成都市高新区核心区域,开业7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,开启城市潮流艺术新生活方式,持续引领西南消费潮流风向标。2023年,应邀携手法国国宝级艺术家Philippe Katerine亲自主持,通过对“Mr.Rose”玫瑰先生的经典形象重新升级,策划“Mr.Rose巨型小粉熊中国首展”,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30%,营业收入同比增长7%,利润总额同比增长4%。2023年成都锦泰中心荣获“年度潮流商业地标”“2023年风尚商业地产总评榜”“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)酒店运营业务

2023年以来国内文旅行业强势复苏,公司酒店运营业务实现收入“跨越式”增长,公司旗下大理英迪格和成都华尔道夫两家高端酒店,运营房间数共541间。

2023年1-12月,大理英迪格酒店入住率同比增长76%,营业收入同比增长75%,平均客房单价同比增长6.16%,荣获“携程2023年大理市豪华酒店榜”、“2023年最受宾客欢迎”、“美团人气酒店榜单”、“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65%,营业收入同比增长65%,平均客房单价同比增长13%,全年荣获国内外奖项24项,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全球五星品牌及中国区最高奖项“星耀奖”,连续五年蝉联《福布斯旅游指南》“年度最佳酒店”等多项行业重量级奖项,并荣幸地承办了多场备受瞩目的社会公益活动,包括埃隆·马斯克、比尔·盖茨及比尔·盖茨的访问之行,平安集团、汇丰银行等金融机构的最高级别管理层会议,以及多个奢侈品牌的新品发布会。

3.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

项目	2023年		2022年		同比变动幅度(%)	2023年
	金额	调整前	金额	调整前		
总资产	12,588,967,987.24	13,561,445,520.76	13,527,675,393.27	-824	-60	223,042,913.72
归属于上市公司股东的净资产	1,367,284,662.78	1,447,020,948.59	1,473,226,410.89	-542	-796	279,320.06
营业收入	1,961,128,987.69	2,569,398,291.32	2,549,398,291.32	-2403	6,047	231,263.04
归属于上市公司股东的净利润	1,917,708,221.77	2,433,216,461.18	2,433,216,461.18	-2119	5,889	107,495.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-76,832,788.93	-827,831,654.89	-811,068,194.18	不同	-506	756,420.23
归属于上市公司股东的其他综合收益的税后净额	-109,351,828.75	-1,421,273,941.68	-1,396,140,470.77	不同	-2,281	140,267.06
归属于上市公司股东的净资产收益率	13.26%	16.88%	16.88%	-0.01	-0.01	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产	1.363,077,006.64	15,823,140,926.31	15,823,140,926.31	-0.018	-27	327,429,886.11
加权平均净资产收益率	-0.39	-2.80	-2.80	-0.22	-0.22	不同
资产负债率	-61.8	-61.8	-61.8	-0.01	不同	-0.32
财务费用	-60.8	-61.2	-61.2	-0.01	不同	-0.33

3.2报告期分季度的主要会计数据

项目	2023年			同比变动幅度(%)	2023年
	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)		
营业收入	398,998,433.80	428,396,966.05	418,813,616.76	726	890,049.04
归属于上市公司股东的净利润	153,634,160.70	-23,550,621.23	-4,180,748.28	-203	778,220.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-13,486,170.60	-1,988,219,613.99	6,062,102.72	-42	611,541.28
归属于上市公司股东的其他综合收益的税后净额	381,239,613.22	509,071,654.68	509,071,654.68	172	228,693.69

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名普通股股东情况

项目	单位:股			
	报告期末	年报披露前一个月末	表决权恢复的优先股	持有特别表决权股份的股东
普通股股东总数(P)	57,000	54,876	0	0
表决权恢复的优先股股东总数(P)	0	0	0	0
持有特别表决权股份的股东总数(P)	0	0	0	0

序号	股东名称(全称)	报告期内持股数量	持股比例(%)	持有其他公司股份数量	报告期内增减变动情况	股东类型
1	云南城投控股股份有限公司	0	627,094,575	26.04	0	质押
2	云南城投置业股份有限公司	0	32,613,667	3.04	0	质押
3	云南农垦资产管理有限公司	0	22,176,100	1.38	0	质押
4	尹祥恩	2,118,000	10,000,000	0.60	0	质押
5	李杰	0	7,972,484	0.10	0	质押
6	中国工商银行股份有限公司-鼎利中证500交易型开放式指数证券投资基金	7,435,000	7,435,000	0.60	0	未知
7	陈玉刚	1,616,700	6,000,000	0.41	0	质押
8	陈建强	3,700,000	5,700,000	0.28	0	质押
9	林洪良	-1,006,575	4,521,700	0.29	0	质押
10	任海英	4,231,300	4,400,000	0.27	0	质押

上述股东关联关系或一致行动的说明:除云南城投控股股份有限公司为云南城投置业股份有限公司的控股股东外,上述其他普通股股东之间不存在关联关系或一致行动关系。

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

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
5.1	报告期内债券付息兑付情况				
5.2	□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				
5.4	□适用 √不适用				
5.5	公司最近2年的主要会计数据和财务指标				
5.6	□适用 □不适用				

2023年度报告摘要

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(%)	61.11	61.35	-0.21
净资产收益率(%)	-10.18	-142,127.39	不同
经营活动现金流量	11,827	10,522	-4594
总资产	125,889,677.24	135,276,753.93	-6,047

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195.11亿元,较2022年的256.68亿元下降24.03%;归属于上市公司股东的净利润-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37.11%增加1.06%。
公司于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

证券代码:600239 证券简称:云南城投 公告编号:临2024-025号

云南城投置业股份有限公司

关于公司2023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法律责任。

云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)于2024年4月8日召开了第十届董事会第十五次会议,会议审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司2023年度计提资产减值准备的议案》,现就公司计提资产减值准备相关事宜公告如下:

一、本年计提资产减值准备的情况概述

为真实反映公司截至2023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规定的资产减值准备的会计政策,报告期内对应收款项计提坏账准备1,045.81万元,影响归母净利润-649.40万元。主要是控股子公司海南天利投资有限公司、深圳前海云影投资控股有限公司、云泰物业管理(天津)有限公司、中建康丰置业有限公司等对应应收款项计提坏账准备。

(二)存货跌价准备计提方法

资产负债表日,对单项金额重大且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按预期信用损失单独进行减值测试,结合以往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,并计提计提相应的坏账准备;对划分为组合的应收款项,本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

按公司计提坏账准备的会计政策,报告期内对应收款项计提坏账准备1,045.81万元,影响归母净利润-649.40万元。主要是控股子公司海南天利投资有限公司、深圳前海云影投资控股有限公司、云泰物业管理(天津)有限公司、中建康丰置业有限公司等对应应收款项计提坏账准备。

(二)存货跌价准备计提方法

资产负债表日,对单项金额重大且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按预期信用损失单独进行减值测试,结合以往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,并计提计提相应的坏账准备;对划分为组合的应收款项,本公司参考历史信用损失经验计算预期信用损失。

遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

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”)第十届监事会第七次会议通知及材料于2024年3月27日以邮件的形式发出,会议于2024年4月8日在公司(昆明市西山区西园南路34号融城优乐A4栋写字楼)1707会议室召开,公司监事会主席范超中先生主持会议,应出席会议的监事3名,实际出席会议的监事3名。公司董事会秘书、部分高级管理人员以及会计师事务所列席会议。

会议符合《中华人民共和国公司法》和《云南城投置业股份有限公司章程》(下称“《公司章程》”)规定。

二、监事会会议决议情况

1.《云南城投置业股份有限公司2023年度工作报告》

《云南城投置业股份有限公司监事会2023年度工作报告》同日刊登于上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)。

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2023年度工作报告》。

2.《云南城投置业股份有限公司2023年度风险内控合规管理报告》

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2023年度风险内控合规管理报告》。

3.《云南城投置业股份有限公司2023年度内部控制评价报告》

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2023年度内部控制评价报告》。

4.《云南城投置业股份有限公司2023年度内部控制审计报告》

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2023年度内部控制审计报告》。

5.《云南城投置业股份有限公司2023年度财务决算和2024年度财务预算报告》

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2023年度财务决算和2024年度财务预算报告》。

6.《云南城投置业股份有限公司关于公司2023年度利润分配的议案》

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关于公司2023年度利润分配的议案》。

7.《云南城投置业股份有限公司关于公司2023年度计提资产减值准备的议案》

公司监事会认为: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。

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关于公司2023年度计提资产减值准备的议案》。

8.《云南城投置业股份有限公司关于公司按照企业会计准则相关规定追溯调整会计报表的议案》