

云南城投置业股份有限公司

董事会 2024 年度工作报告

2024 年度，云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）董事会依照《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）《上海证券交易所股票上市规则》（下称“《上市规则》”）等法律法规及《云南城投置业股份有限公司章程》（下称“《公司章程》”）的规定，充分发挥董事会“定战略、作决策、防风险”的重要作用，严格执行股东大会各项决议，勤勉尽责地开展各项工作，推动了公司法人治理结构不断规范，各项业务健康稳定发展。现将董事会 2024 年度工作情况报告如下：

一、2024 年度公司经营情况

2024 年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，公司聚焦“城市综合服务运营商”的战略转型目标，始终将“高质量发展”作为一切工作的出发点和落脚点，坚持战略引领，保持战略定力，扎实推进各项战略举措走深走实，保障各业务板块稳健运行，使公司发展韧性、经营质效、核心竞争力不断增强。截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产总额 109.87 亿元，负债总额降至 88.97 亿元，资产负债率降至 80.97%，公司归母净资产 13.18 亿元，扣除非经常性损益后归母净利润-1.82 亿元。

（一）城市综合服务业务发展情况

1. 物业管理业务

公司物管板块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、产业园区服务、高校服务、医院服务、企事业单位物业服务等，管理规模稳步增长。截至 2024 年 12 月 31 日，签约面积 849.41 万 m²，多种经营创收成效显著，同比提升 12%。

报告期内，物管公司不断优化升级云城臻选、云城餐服、云城物业、云城邻里四大品牌内涵，多措并举，驱动管理进阶和服务提质增效。健全“云城臻选”生活服务平台功能，拓展差异化发展路径，全面推出家政保洁、家电清洗、开荒保洁、房屋租售、社区零售等增值服务。“云城餐服”业务不断延伸，校园餐服 6S 管理体系落地，研发创新应季特色食品，借助“云城臻选”平台销售，联合

云甘美·悦养园城康养项目试点长者餐服及社区食堂的深度融合。“云城物业”智慧物业运营管理系统完成升级，有效提高现场基础管理效率；建立尊享型、臻享型、悦享型、优享型、舒享型五类服务标准，分别配套引入到住宅、商办、营销案场三种业态，推进分级服务标准全项目覆盖。“云城邻里”通过开展多样化的亲子体验型社区活动，搭建全年龄段社区社群服务体系。

城投物业入选中国物业管理协会会员单位，评选成为“昆明市物业协会副会长单位”，荣获“2024 中国物业国有企业 50 强”。

2. 商业运营管理业务

截至 2024 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 20 个（含筹备项目），主要分布于杭州、宁波、台州、广州、昆明、成都等城市，签约面积 251.38 万 m²，其中：自持项目 2 个，受托管理关联方项目 13 个，受托管理第三方项目 5 个。

下属云泰商管构建以“招商管理、风险管控、财务管理、人才管理、运营管理、信息化管理、工程及安全管理”为基础，以“品牌推广及产品架构”为重点的“7+2”品牌体系，提升云泰 PARK、茶马花街两大自有品牌影响力。结合当下旅游时尚热点，创意“造节”，联合 100 多家旅行社、景区及酒店开展首次云泰“旅游”主题疯抢节，品牌影响力进一步提升。报告期内，云泰商管在营项目销售额同比增长 14%，经营收入同比增长 4%，客流车流同比增幅约 14%，期末出租率与 2023 年持平。

成都银泰中心 in99 依托“盒子+微街区+现代生态艺术公园”的复合式商业空间，建立“高端户外运动+品质家居+小众潮奢”的品牌矩阵，进一步巩固其在消费者心中的“潮奢购物中心”形象。为增加客户粘性，树立品牌差异化形象，in99 购物中心以户外运动为切入点，通过客源共享、异业联动等方式，优化消费服务体验，带动全业态销售。

3. 酒店运营管理业务

公司旗下管理运营大理英迪格和成都华尔道夫 2 家酒店，共配备房间数 544 间。

大理英迪格酒店倾力打造沉浸式体验空间，持续举办具有本土民族文化元素的店内活动，并结合地方特色按季度更新自助餐主题，满足游客“深度游”需求。

报告期内，大理英迪格酒店客房品质提升改造工程顺利完成，客户住宿体验得到进一步提升，成功入选携程口碑榜“亚洲 100 美景酒店”、大众点评“2024 年必住榜”，荣获大理经济开发区管理委员会颁发的“年度企业优质发展奖”。

成都华尔道夫酒店抓住外事、会展机遇，报告期内承办外国政务访川等会务活动，实现客房收入和品牌影响力双提升；与周边演艺剧场和文化艺术中心达成合作，打造文旅结合的“艺术南延线”活动，以艺术体验赋能客房产品和客户福利；与三星堆、熊猫“花花”等高热度 IP 的联动创新，解锁创意餐品。2024 年，成都华尔道夫酒店荣获中国酒店星光奖“顶级奢华酒店”、中国誌“最佳艺术奢华酒店”、年度酒店跨界营销奖等多项行业内重要奖项。

（二）优化现金流管理，强化资金统筹调配

报告期内，公司以现金流安全为核心，通过多维度举措提升资金运营效率。在债权清收方面，组建专项工作小组，综合运用法律催告等多种手段，提升应收账款回收率，缓解资金占用压力。资产处置环节，系统梳理低效闲置资产，通过公开挂牌转让、注销等方式盘活存量资源。存货去化管理上，公司全力以赴推动销售，提升去化力度，通过实施降价提佣、分期付款、圈层营销等策略，有效刺激销售，为经营活动现金流注入强劲动能。同时，公司强化资金集中管控，统筹调配内部资金池，资金使用效率和抗风险能力显著增强。

（三）创新与数字化赋能初具成效

为满足业主多元化需求，拓宽多经收入，物业板块适时上线“云城臻选”多元化生活服务平台；搭建智慧物业运营管理系统，及时响应业主诉求，提升管理效率。云泰商业自主研发行业首创集会员、停车、客流数据的 ERP 系统，为运营管理提供业财一体化解决方案。

（四）风险内控合规体系建设助力公司实现“强内控、促合规、防风险”的管控目标

公司自 2023 年至今，持续推动风险内控合规管理体系建设工作，已形成以风险管理为导向、合规管理监督为重点的内控管理体系，报告期内全面修订并不断更新权限指引表，重要经济活动做好事前合规审查，履行审计监督职能，全力做好风险管理工作。风险内控合规体系建设提高了公司风控合规管理效率，进一步消除管理盲点、堵点、痛点，提升了公司现代化管理能力和水平。

（五）推进组织架构调整，激发企业运营活力

为适应行业变革与战略升级需求，公司以商管业务为试点推进组织架构优化，打破传统层级壁垒，构建“专业化”管理体系。围绕“商业运营、招商管理、客户服务”三大核心，实现业务流程再造与资源高效配置，缩短决策链条，跨部门协作效率提升。建立“能上能下、能进能出”的动态考核机制，通过岗位价值评估淘汰低效岗位，团队专业能力与执行效能显著提升。组织变革后，商管板块管理半径有效扩大，为公司轻资产运营模式的复制拓展奠定了坚实基础。后续公司将持续深化组织赋能，推动全业务链协同升级，确保战略目标高效落地。

二、董事会日常运作情况

公司董事会由7名董事组成，其中独立董事3名，董事会的构成合理，权责清晰。

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面推进《云南城投置业股份有限公司改革发展三年行动方案（2023-2025年）》。报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律法规和中国证监会、上海证券交易所等监管部门的要求，结合公司实际情况，不断完善公司治理结构，健全内部控制体系，持续深入开展公司治理活动，稳步提高公司规范运作水平，为公司高质量转型发展提供坚实保障。公司股东大会、董事会、监事会和管理层严格按照《公司章程》赋予的职责，恪尽职守，切实维护公司及全体股东的合法权益。

（一）三会运作

2024年度，公司共召开4次股东大会（其中1次年度股东大会，3次临时股东大会）；董事会共召开会议13次（1次年度董事会，12次临时董事会）；召开专门委员会会议共计19次，其中审计委员会会议11次，战略及风险管理委员会会议4次，提名委员会会议2次以及薪酬与考核委员会会议2次。依法依规开展工作，会议的召集、召开程序符合法律规定，董事会、监事会成员勤勉尽责地履行职责和义务。独立董事深入了解公司相关情况，对公司的对外担保、关联交易、基本管理制度修订、利润分配等有关事项充分发表意见，认真审议各项议案，切实维护公司和全体股东尤其是非关联股东和中小股东的利益。

（二）关于信息披露

公司加强信息披露的审核。严格按照《云南城投置业股份有限公司信息披露事务管理制度》的规定，对公司重大信息进行逐级审批和把关。同时，进一步压实各部门、下属公司责任，切实提高公司各部门、下属公司对信息披露工作的敏感度和规范性。

（三）上市公司独立性

公司具有独立完整的业务和自主经营能力，与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面保持独立。公司与控股股东之间的关联交易程序合法、合规，并及时履行了信息披露义务。控股股东不存在违反法律法规、《公司章程》和规定程序干涉上市公司的具体运作、影响上市公司经营管理独立性的情形。

（四）内部控制建设

2024 年，公司通过风险内控合规管理“三位一体”体系的构建，建立健全公司风险管理、内部控制、合规管理的协同运作机制，将风险管理和合规管理要求嵌入业务流程，切实推动风险、内控、合规一体化的落地，促使公司依法依规开展各项经营活动，实现“强内控、促合规、防风险”的管控目标。

（五）投资者关系管理

公司高度重视投资者关系管理和维护，通过业绩说明会、电话、邮件、现场调研、上海证券交易所的投资者互动平台等途径，加强与广大投资者的有效沟通，客观真实地解答投资者关注的问题，认真听取投资者对公司经营发展提出的建议，增强公司与投资者之间的理解与信任，保护广大中小投资者的知情权和合法权益，维护公司在资本市场的形象。

（六）董事会召开情况

会议在通知、召集、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。具体情况如下：

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第十二次会议	2024 年 1 月 17 日	审议通过了《关于股东大会授权公司 2024 年投资事项的议案》《关于董事会授权经理层 2024 年投资事项的议案》《关于公司 2024 年融资事项的议案》《关于公司 2024 年担保事项的议案》《关于公司 2024 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《关于公司

		2024 年向下属参股公司提供借款的议案》《关于公司 2024 年日常关联交易事项的议案》《关于召开公司 2024 年第一次临时股东大会的议案》
第十届董事会第十三次会议	2024 年 1 月 31 日	审议通过了《关于修订〈云南城投置业股份有限公司总经理工作细则〉的议案》《关于〈云南城投置业股份有限公司 2023 年度内部控制评价工作方案〉的议案》《关于审议财务总监年度目标薪酬的议案》
第十届董事会第十四次会议	2024 年 3 月 25 日	审议通过了《关于公司为下属公司提供担保的议案》《关于聘任公司总法律顾问的议案》《关于制定〈云南城投置业股份有限公司独立董事专门会议制度〉的议案》
第十届董事会第十五次会议	2024 年 4 月 8 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司总经理 2023 年度工作报告》《云南城投置业股份有限公司独立董事 2023 年度述职报告》《云南城投置业股份有限公司董事会对独立董事独立性情况的专项报告》《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》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度内部控制评价报告》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度内部控制审计报告》《云南城投置业股份有限公司 2023 年内部审计工作总结及 2024 年内部审计工作计划》《云南城投置业股份有限公司董事会审计委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况报告》《云南城投置业股份有限公司董事会对会计师事务所 2023 年度履职情况评估报告》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度财务决算和 2024 年财务预算报告》《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》《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》《云南城投置业股份有限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》《云南城投置业股份有限公司董事会 2023 年度工作报告》《云

		南城投置业股份有限公司 2023 年年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度高管考核及绩效发放方案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2023 年年度股东大会的议案》；听取了《云南城投置业股份有限公司 2023 年战略执行情况报告》
第十届董事会第十六次会议	2024 年 4 月 26 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2024 年第一季度报告》
第十届董事会第十七次会议	2024 年 5 月 21 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于聘任公司董事会秘书的议案》
第十届董事会第十八次会议	2024 年 6 月 24 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2024 年度“提质增效重回报”行动方案》
第十届董事会第十九次会议	2024 年 8 月 19 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于签订〈还款协议〉的议案》
第十届董事会第二十次会议	2024 年 8 月 23 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2024 年半年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2024 年半年度计提资产减值准备的议案》《云南城投置业股份有限公司关于修订公司〈权限指引表〉的议案》
第十届董事会第二十一次会议	2024 年 10 月 11 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于拟签订相关协议的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2024 年第二次临时股东大会的议案》
第十届董事会第二十二次会议	2024 年 10 月 28 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2024 年第三季度报告》《关于聘任“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2024 年度审计机构的议案》《关于召开公司 2024 年第三次临时股东大会的议案》
第十届董事会第二十三次会议	2024 年 12 月 2 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司计提资产减值准备的议案》《云南城投置业股份有限公司年度合规管理有效性评价方案》

第十届董事会第二十四次会议	2024 年 12 月 17 日	审议通过了《关于公司 2025 年投资事项的议案》《关于公司 2025 年融资事项的议案》《关于公司 2025 年担保事项的议案》《关于公司 2025 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《关于公司 2025 年向参股公司提供借款展期的议案》《关于公司 2025 年日常关联交易事项的议案》《云南城投置业股份有限公司 2023 年度合规管理有效性评价报告》《云南城投置业股份有限公司 2024 年度内部控制评价工作方案》《关于召开公司 2025 年第一次临时股东大会的议案》
---------------	------------------	---

三、2025 年度董事会工作计划

站在“十四五”规划圆满收官和“十五五”战略规划谋新篇的关键节点上，董事会将以更加高远的战略眼光、更加前瞻的布局规划，引领公司迈向高质量发展的新征程。

（一）推动战略落地实施

锚定“两主四翼”战略目标，以转型发展、高质量发展为主线，从战略高度统筹产业结构调整 and 布局优化，全力推进公司主责主业更加聚焦、业务结构更加清晰，核心能力更加突出。加强对市场趋势的洞察与分析，加强与政府、行业协会及合作伙伴的沟通与合作，持续拓宽业务渠道，推动管理模式、商业模式与业务模式的迭代升级，各业务板块的深度融合，提升品牌影响力，为公司的长远发展奠定坚实基础。

（二）提升公司治理水平

按照权责法定、权责透明、协调运转、有效制衡的现代公司治理要求，进一步完善公司治理结构，规范三会运作，提升公司决策效率与水平，切实保障中小股东及各利益相关者的合法权益；强化董事会自身建设，深入推进董事会职权落实；持续发挥董事会各专门委员会及独立董事在公司治理中的关键作用；不断完善内控体系建设，规范治理架构，严格监督授权决策过程，确保授权决策的有效性、合理性与高效性。

（三）确保公司稳健运行

按照既定的经营目标和发展方向，聚焦核心主业，进一步压实管理层责任，

推动公司提升精益管理水平，增强内生动能。督促物业管理板块以品质提升为导向，加速标准化服务落地，全力开拓重大公建类项目，树立行业典范；指导商业管理板块强化品牌建设 with 体系搭建，实现项目分类优化，增强项目效益与品牌影响力；推动酒店板块优化定价策略，兼顾入住率与房价，拓展收益渠道，提升盈利能力。通过强化板块间的资源调配与协同联动，构建业务发展合力，全面提升公司市场竞争力。

（四）全面加强风险管理

全面履行董事会的风险管理责任，严格落实董事会领导下的内审和内控建设及评价工作机制。以现金流管控为核心，着力稳经营、控风险，大力推动降本增效工作，确保资金链的稳定与安全；始终坚持“人民至上、生命至上”的安全管理原则，压实各层级安全责任，构建全员参与、协同治理的安全管理格局；牢固树立底线思维，围绕风险管理“三道防线”切实开展法律合规、风险管理、内部控制、内部审计、违规经营投资责任追究等工作，健全完善全面风险管理体系，进一步提高风险管控的前瞻性、全局性，提升风险防范水平。持续强化审计监督与合规管理，及时发现问题，以整改促管理水平提升。

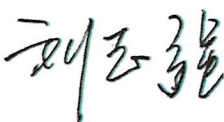
新的一年，公司董事会将继续积极发挥在公司治理中的核心作用，本着对全体股东负责的原则恪尽职守，勤勉履职，扎实做好董事会日常工作，科学谨慎决策重大事项，带领公司管理层及全体员工，不断提升公司综合竞争力，推动企业高质量发展，为股东创造更多的价值。

（本页无正文，为《云南城投置业股份有限公司董事会 2024 年度工作报告》签字页）

董事签名：

孔薇然 

苏自立 

刘志强 

施 谦 

崔 铠 

王自立 

巩 明 

云南城投置业股份有限公司董事会

2025 年 4 月 18 日