

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
2024 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2024年度归属于上市公司股东的净利润为-49,459,183.43元；截至2024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股本。

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	肖伦	王媛
联系地址	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
传真	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

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 m^2 ，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融合长者餐服及社区食堂业务。“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 万²，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。

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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	10,987,067,002.49	12,298,846,987.24	-10.67	13,501,440,520.76
归属于上市公司 股东的净资产	1,317,805,479.35	1,367,264,662.78	-3.62	1,447,092,948.99
营业收入	1,929,195,519.35	1,951,128,987.60	-1.12	2,568,386,291.32
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	1,865,171,155.80	1,917,708,221.77	-2.74	2,433,216,461.89
归属于上市公司 股东的净利润	-49,459,183.43	-75,832,788.93	不适用	-837,831,654.99
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益的净利 润	-181,595,248.90	-109,351,828.75	不适用	-1,421,273,941.58
经营活动产生的 现金流量净额	-27,403,492.69	1,253,577,808.56	-102.19	15,823,149,926.31
加权平均净资产 收益率(%)	-3.68	-5.39	增加1.71个百分 点	-239.00
基本每股收益(元/股)	-0.03	-0.05	不适用	-0.52
稀释每股收益(元/股)	-0.03	-0.05	不适用	-0.52

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	432,745,629.53	501,326,847.42	442,716,231.12	552,406,811.28
归属于上市公司股东的净利润	-54,096,315.82	95,186,912.38	-23,121,536.85	-67,428,243.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,464,200.01	-24,954,488.24	-15,778,247.57	-125,398,313.08
经营活动产生的现金流量净额	-597,630,539.06	130,191,196.21	218,280,054.93	221,755,795.23

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

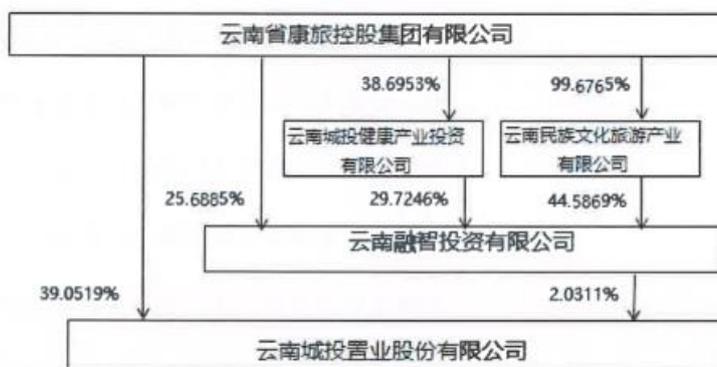
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					66,013		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					83,245		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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）							
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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
姜国忠	3,300,000	9,000,000	0.56	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	158,800	7,593,800	0.47	0	无	0	未知
李文杰	-1,000,000	6,972,484	0.43	0	无	0	境内 自然 人
吕建军	2,257,000	6,400,000	0.40	0	无	0	境内 自然 人
李文国	1,380,350	5,309,600	0.33	0	无	0	境内 自然 人
汪海燕	788,000	5,188,000	0.32	0	无	0	境内 自然 人
丁惠兴	5,064,500	5,064,500	0.32	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						

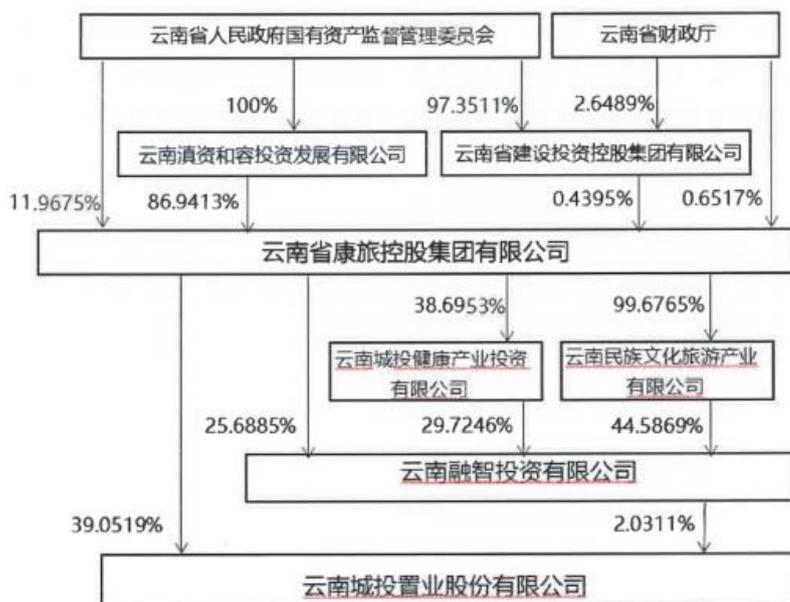
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	80.97	81.11	-0.14
扣除非经常性损益后净利润	-18,159.52489	-10,935.182875	不适用
EBITDA 全部债务比	0.1125	0.1837	-7.12
利息保障倍数	0.99	1.25	20.80

第三节 重要事项

1、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。

报告期内，公司实现营业收入 19.29 亿元，其中：商管及物业两项主要业务的营业收入 12.29 亿元，占比 63.73%；实现归属于上市公司股东的净利润-4,945.92 万元，较 2023 年减亏 2,637.36 万元。主营业务毛利率 34.36%，受地产项目降价销售影响，较 2023 年下降 3.91 个百分点。

2、 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：孔薇然

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 22 日