

云南城投置业股份有限公司

董事会 2023 年度工作报告

2023 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》《中华人民共和国证券法》《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，积极履行定战略、作决策、防风险职责，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。

一、2023 年度公司经营情况

随着 2022 年重大资产重组后续工作的积极推进，公司资产总额降至 122.99 亿元，负债总额降至 99.75 亿元，资产负债率降至 81.11%。截至 2023 年 12 月 31 日，公司归母净资产 13.67 亿元；报告期内公司扣除非经常性损益后归母净利润从 2022 年的-14.21 亿元大幅减亏至-1.09 亿元。

（一）城市综合服务业务发展情况

1. 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 m²。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”。

2. 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m²，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m²“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。

3. 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 家高星级酒店，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。

（二）风险内控合规“三位一体”体系建设

为提高企业管理水平和经营效率，实现“强内控、防风险、促合规”的管理目标，公司本年度进一步建立健全了内部控制、风险管理、合规管理“三位一体”管理体系；公司结合战略转型实际情况，全面完成 174 项制度“废、改、立”工作。

（三）优化现金流管理，提升管控效率

公司始终坚持“年测算、月分解、周计划、日监控”的方式，强化资金统筹和流动性管理。努力推进经营性债权清收工作，加大资产处置项目后续款项回收力度，积极通过法律途径维护公司权益；结合各项目地域和业态特点，通过大客户整售、以租代售等多种方式推进存货去化。

（四）降本增效

公司严格按照“聚焦主业、同类合并、提升效能、注重效益”的原则，着力推动降本增效工作。物业板块在业务规模持续增加的情况下，通过集中采购、片区化管理等方式，全年平均运营成本稳中略降。商业板块借助信息化赋能、购物节造势，优化获客手段，全年获客成本同比下降 16%；同时，通过建立会员体系，提供专业化、精细化的服务运营，精准匹配会员所需服务。

（五）全面开展组织架构调整

为匹配公司战略向轻资产运营转型的发展需要，公司对标市场开展了组织架构改革等系列举措，通过压缩管理层级、调整部门架构、优化岗位设置、强化业绩导向、开展薪酬调整，为公司转型发展提供有力保障。

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。报告期内，公司第九届董事会任期届满，经公司第九届董事会第五十三次会议和 2022 年年度股东大会审议通过，同意选举孔薇然女士、苏自立先生（独立董事）、刘志强先生（独立董事）、施谦先生（独立董事）、崔恺先生、樊凡女士、王自立女士担任公司第十届董事会董事；全体董事一致同意选举孔薇然女士担任公司第十届董事会董事长。

（一）信息披露及专项工作

报告期内，董事会严格按照《上市规则》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第 5 号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》及《公司章程》等规定，按照披露要求和披露时限，真实、准确、完整、及时、公平的在指定报刊、网站完成 4 次定期报告及 102 个临时公告的披露工作。公司信息披露确保没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，保证了所披露信息的准确性、可靠性和有用性。

（二）投资者关系管理工作

董事会重视投资者关系管理工作，坚持以提升内在价值为核心的市值管理理念。通过投资者说明会、“上证 e 互动”、企业邮箱、投资者热线电话、现场调研等多种方式与投资者互动，聆听投资者的意见建议。在合规前提下为社会公众充分解析行业情况、公司经营等信息，帮助投资者了解公司、走近公司，成功搭

建起公司与投资者及社会公众之间公平、有效的沟通桥梁，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。

（三）公司规范化治理情况

公司严格依法登记和报备内幕信息知情人，全体董事、监事和高级管理人员及其他相关知情人员能够在定期报告、重大资产重组等重大信息未公开时严格履行保密义务，未发生内幕信息泄露或内幕信息知情人违规买卖或建议他人买卖公司股票的情形。

公司董事会持续加强风险管理和内控体系建设。按计划开展内部审计项目，实现审计监督全覆盖。通过开展内部控制自我评价，未发现重大和重要缺陷；聘请外部审计机构对公司进行年度内部控制审计，在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。公司始终坚持行稳致远的经营理念，强化风险管理意识，健全债务风险管理制度；强化资金管控，降低资金成本；提质增效，提高抗风险能力；排查对外担保和资金拆借事项，防范风险。

基于目前的公司治理结构以及股权结构，不断提高公司董事会、监事会以及股东大会运作的效率，维护所有股东尤其是中小股东的合法权益，并且充分发挥董事会专门委员会和独立董事的能动性，为董事会职责的履行提供帮助和支持，提高公司决策效果和效率。

董事会、监事会、内部机构独立规范运作。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司控股股东能严格规范自己的行为，通过股东大会依法行使其权利并承担义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。

（四）董事会召开情况

报告期内，公司董事会共召开会议 13 次（1 次年度董事会，12 次临时董事会），其中：现场会议 2 次，以通讯方式召开会议 11 次，共审议通过了 50 项议案；召开专门委员会会议共计 21 次，其中审计委员会会议 10 次，战略及风险管理委员会会议 3 次，提名委员会会议 4 次以及薪酬与考核委员会会议 4 次。

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
第九届董事会第五十二次会议	2023年1月3日	审议通过了《关于〈云南城投置业股份有限公司2022年度内部控制评价工作方案〉的议案》《关于召开公司2023年第一次临时股东大会的议案》《关于公司及下属公司减免小微企业和个体工商户租金的议案》《关于公司2023年向下属参股公司提供借款的议案》《关于公司2023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2023年日常关联交易事项的议案》《关于公司重大资产重组后为关联方提供担保的议案关于召开公司2023年第一次临时股东大会的议案》
第九届董事会第五十三次会议	2023年4月21日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司2022年度总经理工作报告》《云南城投置业股份有限公司独立董事2022年度述职报告》《云南城投置业股份有限公司2022年度内部控制及风险管理报告》《云南城投置业股份有限公司2022年度内部控制评价报告》《云南城投置业股份有限公司2022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2022年度审计工作的总结报告》《云南城投置业股份有限公司2022年度财务决算报告的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司2022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2022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2022年度董事会工作报告》《云南城投置业股份有限公司2022年年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司2023年第一季度报告》《云南城投置业股份有限公司关于2021年度审计报告非标准审计意见涉及事项影响已消除的专项说明》《云南城投置

		业股份有限公司关于申请撤销公司其他风险警示的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司董事会换届选举的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2023 年投资事项的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2022 年年度股东大会的议案》
第十届董事会第一次会议	2023 年 5 月 19 日	审议通过了《关于选举公司董事长的议案》《关于选举公司第十届董事会专门委员会委员的议案》《关于聘任公司总经理的议案》《关于续聘公司高级管理人员的议案》《关于续聘公司证券事务代表的议案》
第十届董事会第二次会议	2023 年 6 月 20 日	审议通过了《关于公司新增 2023 年日常关联交易事项的议案》《关于召开公司 2023 年第二次临时股东大会的议案》
第十届董事会第三次会议	2023 年 6 月 30 日	审议通过了《关于修订〈云南城投置业股份有限公司章程〉的议案》《关于续聘“信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)”为公司 2023 年度审计机构的议案》《关于召开公司 2023 年第三次临时股东大会的议案》
第十届董事会第四次会议	2023 年 7 月 17 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司战略转型薪酬体系调整方案的议案》
第十届董事会第五次会议	2023 年 8 月 25 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2023 年半年度报告全文及摘要》
第十届董事会第六次会议	2023 年 9 月 13 日	审议通过了《关于为公司提供担保的议案》《关于召开公司 2023 年第四次临时股东大会的议案》
第十届董事会第七次会议	2023 年 10 月 14 日	审议通过了《关于制定〈云南城投置业股份有限公司董事会向经理层授权管理办法〉的议案》《关于公司下属公司为关联方提供担保的议案》《关于公司为参股公司提供担保的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2023 年第五次临时股东大会的议案》
第十届董事会第八次会议	2023 年 10 月 27 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2023 年第三季度报告》《关于修订公司权限指引表的议案》《关

		于制定<公司风险内控合规管理制度>的议案》
第十届董事会第九次会议	2023年12月13日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于修订公司部分基本管理制度的议案》《关于召开公司2023年第六次临时股东大会的议案》
第十届董事会第十次会议	2023年12月21日	审议通过了《关于公司注销西双版纳文化旅游投资开发有限公司的议案》《关于公司注销陕西云城康旅投资开发有限公司的议案》
第十届董事会第十一次会议	2023年12月28日	审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》

（五）独立董事履职情况

2023年度，公司独立董事能够认真履行职责，积极按时参加董事会，出席股东大会，并参与公司重大事项的决策。独立董事对公司规范运作、经营管理、财务状况、重大资产重组、关联交易等事项提出了专业性的意见和建议，对需要发表独立意见的事项，均能审慎的发表意见，切实发挥了独立董事的作用，维护了公司及中小股东的合法权益。

（六）董事会专门委员会履职情况

报告期内，董事会专门委员会根据《上市公司治理准则》《公司章程》和各专门委员会议事规则的规定，以认真负责的态度忠实履行各自职责，开展了卓有成效的工作。

1. 董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会认真履行职责，审核公司财务信息，审查公司内控，协调公司内、外审计的沟通、完成监督和核查等工作。报告期内，审计委员会共召开工作会议10次，讨论并审议了定期报告、重大资产重组、制度修订、担保等25项议案。

2. 董事会战略及风险管理委员会履职情况

公司董事会战略及风险管理委员会结合市场动态及公司实际情况，对公司经营状况和发展前景进行深入分析，从战略角度对公司拟作出的重大决策提出宝贵意见和建议，保证了公司发展规划和战略决策的科学性。报告期内，战略及风险管理委员共召开工作会议3次，审议了下属控股公司注销、制度修订等7项议

案。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会认真履行职责，对公司董事、监事、高管人员的履职情况进行了检查，对董事、监事、高级管理人员薪酬制度的制订提出合理建议。报告期内，薪酬与考核委员会共召开工作会议 4 次，审议了《云南城投置业股份有限公司 2022 年高管绩效工资发放方案》、《云南城投置业股份有限公司关于公司战略转型薪酬体系调整方案的议案》《关于修订〈云南城投置业股份有限公司董事、监事薪酬制度〉的议案》等 7 项议案。

4. 董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会认真履行职责，研究公司董事、高级管理人员的选择标准和程序并提出建议，对公司聘任董事和高级管理人员人选及其任职资格进行审核，并向董事会提出建议。报告期内，提名委员会共召开工作会议 4 次，审议了《云南城投置业股份有限公司关于公司董事会换届选举的议案》《关于聘任公司高级管理人员的议案》等 5 项议案。

三、2024 年度董事会工作计划

2024 年，公司将坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，围绕“守底线、稳支撑、增动力、上台阶”总体要求，以“谋增量、解存量、固变量、提质量、蓄能量”生产经营方针，着力抓营收、提管理、强运营、促转型，加快做优、做强、做大主业，全力争取按照年度投资计划、营业收入、利润总额等预算目标，奋力推进公司高质量转型发展再上新台阶。

一是全力提升主营业务发展。将发展作为一切工作的出发点和落脚点，始终聚焦“城市综合服务运营商”战略转型目标，坚定发展信心，保持战略定力，高效统筹经营业绩发展和服务能力提升，积极拓展业务，寻求业绩增长点，持续推动公司稳步扩张。物业板块持续提升公司业绩，锚定地州市场，抢抓市场份额，重点突破学校、医院等单一业主的公建类项目，积极试点探索城市综合物业服务可行性；聚焦客户满意度提升，加强一线服务人员队伍建设，持续推进标准化服务体系建设，多措并举提升物业费收缴率；商管板块加强品牌和体系建设，提升精细化管理运营能力，积极招商调改，全力提升出租率及租金单价；酒店板块持续维护巩固市场地位，加快推进提升改造工程，优化客户居住体验，加强多元业

务的创收能力。

二是全力提升资金管理。做好预算管理、成本控制、资金调度，全力提升资金运营效率。

三是全力推动品牌建设。物业板块持续推动品牌建设工作，着重推动品牌形象宣传活动，强化官微等新媒体矩阵运营；商管板块全力打造“商街+mall”复合式商业载体、特色商街、高端商业体示范项目，积极构建独立产品品牌、IP、VI及推广体系，持续完善6s运营体系。

四是全力推动人才队伍建设。加强年轻干部储备和选拔任用工作，落实“双培养”机制，完善职业化培训教育体系，打通一线员工横向流动、纵向发展通道，以体制、机制的进一步优化，提升员工主动服务发展的意识和能力，为公司改革发展注入强劲动能。

五是全力推动安全生产管理。压实责任，落实落细各项安全管理措施，确保安全制度措施到位，紧盯重要时点及群体性活动，加强隐患排查治理。

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，争取为股东创造更多的价值。

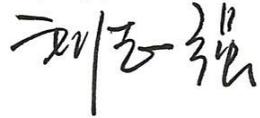
（以下无正文）

(本页无正文，为《云南城投置业股份有限公司 2023 年年度董事会工作报告》
签字页)

董事签名：

孔薇然 

苏自立 

刘志强 

施 谦 

崔 铠 

樊 凡 

王自立 

云南城投置业股份有限公司董事会

2024年 6月 8日
董 事 会

