

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
2025 年年度报告摘要

第一节 重要提示

1、本年度报告摘要来自云南城投置业股份有限公司（以下简称本公司或公司）2025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、本公司董事会及董事、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）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，本公司董事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

详见财务报表的编制基础中持续经营部分。

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，公司2025年度归属于母公司所有者的净利润为-28,500.15万元；截至2025年12月31日，母公司未分配利润为负数。为保证公司持续稳定发展，2025年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

6、截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

截至2025年12月31日，母公司未分配利润为负，存在未弥补亏损，按照相关规则，公司暂不具备分红条件。

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

2025年是“十四五”规划的收官之年，公司聚焦“城市综合服务运营商”战略目标，持续推进业务结构调整、优化管理效能、提升服务质量。截至2025年12月31日，公司资产总额96.91亿元，负债总额降至79.47亿元，资产负债率82.01%，公司归母净资产10.33亿元，扣除非经常性损益后归母净利润-3.15亿元。

（一）城市综合服务业务发展情况

1. 物业服务

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。报告期内，物管公司加快由传统物业向综合性物业服务商转型，聚焦规模扩张与业务拓展，非住物业管理面积同步增长，第三方项目面积占比稳步提升，截至2025年12月31日，签约面积达1,081.26万m²，新增签约面积231.85万m²，与上年同期相比增长27.3%。

报告期内，物管公司持续加快孵化业务发展，促进多元增值服务业务稳步提升。焕新上线“云城臻选”线上商城，品类扩容至4000+，依托运营模式创新，销售额稳步上升；积极承接试点社区商业，探索社群服务运营新模式；布局家政保洁技能实训等增值业务，餐饮板块持续提升管理能力、增加服务品类。

物管公司始终聚焦服务质量提升核心目标，全面推进品牌建设与标准化服务体系迭代升级，通过多措并举构建品质服务体系，持续提升服务效能与客户体验。物管公司在管的融城春晓项目荣登中国物业管理协会“住宅小区物业服务质量提升”案例榜单。物管公司在破解开放式、多元化复杂小区治理难题上的探索实践获得行业高度认可，为同类社区提供了可借鉴的“云城经验”。荣获“中国物业服务综合实力百强第88名”“2025年中国物业高品质服务力百强企业”“2025昆明住宅物业十大品牌物业服务企业”等10余项荣誉。

2. 商业管理

截至2025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256.67万m²，其中：自持项目3个，受托管理关联方项目13个，受托管理第三方项目4个。

公司商管板块围绕提质效、强品牌、优模式开展，通过业态品牌优化、商户分级管理、会员体系迭代、营销模式创新等举措，实现商业价值与运营效能的双重提升。通过构建客户画像，精细化分层营销，提升服务体验。下属云泰商管全年策划活动超1,000场，客流突破1.25亿人次，积分会员数环比增长15%。in99购物中心以“峡谷·商业艺术馆”为核心理念完成ing巷改造，呈现「公园」+「街区」+「盒子」的复合商业形态，构建“户外+宠物+餐饮”业态结构，ing巷开街以来，客流比2025年同期增加8%，项目持续向高品质生活方式社交场演进的多元户外生活方式迈进。成都银城全年新增会员13万，总量突破130万。ing巷荣获“商业地产志”颁发的2025年度年度场景营造设计大奖铜奖，in99购物中心荣获THE BANG MEDIA、GOGO Media、成都零售商会分别颁发的“2025年度潮流时尚购物中心”“2025年度潮奢商业地标”及“2024年年度社会价值贡献奖”等行业殊荣，云南茶马花街运营团队荣获赢商网授予的《2025年度中国购物中心百支优秀运营项目团队》及云南文商旅示范项目，并受到荣誉表彰。

3. 酒店运营

公司旗下管理运营的酒店，共配备房间数544间。

报告期内，酒店板块围绕提升客房收入、增加餐饮收入，差异化运营提质增效。其中，成都华尔道夫酒店入住率和平均客房单价保持稳定，持续巩固外事接待业务优势，全年涉外接待较去年同期增长约39%；餐饮业务提升成效显著，下辖“运·中餐厅”成功入选成都米其林指南，麒麟酒吧荣获2025年《福布斯旅游指南》全球58家最佳酒店酒吧大奖，全年餐饮收入同比增长约10%；

紧扣“大文化、大IP”发展理念，深化跨界品牌合作，联合成都博物馆、联名 ROSEONLY 和 MIKI HOUSE 等，推出多款系列产品，助力业绩增长，进一步稳固在成都高端酒店市场的领先地位。大理英迪格酒店通过加强营销、灵活调整房价等措施，入住率有所提升。大理英迪格酒店打造的甲马拓印、白族三道茶等非遗文化体验活动，赢得了广泛好评，成功斩获“携程口碑榜—2025年中国50美景酒店”、“2025大众点评必住榜”等行业重要奖项。

(二) 聚力攻坚重点难点，持续盘活存量资产

报告期内，公司加大债权清收力度，多措并举实现多笔债权款项回收。同时，加快低效资产处置，有序推进股权转让，促进资源优化配置。地产板块紧扣库存去化、存量盘活要求，在分类施策、精准发力上统筹攻坚，联动项目周边酒店资源，加速库存去化。通过以房抵债方式收回股权转让尾款，在化解部分历史遗留问题上取得阶段性成效。

(三) 业务创新与数字化建设成效显著

为适应市场变化，物业板块焕新上线“云城臻选”线上商城，品类持续扩容，依托运营模式创新，销售额稳步上升；持续完善智慧物业运营管理系统，智慧工单系统实现服务响应提速，及时响应业主诉求，推进业财一体化系统深度融合，提速智慧物业建设，落地机房智控、智能安防等数智应用场景。商业运营板块自主研发人才评测、资产管理、商场物管三大核心系统，完成21项系统功能优化，打通数据壁垒，提升业务协同效率；创新应用AI周界报警系统，累计处置有效报警200余次，完善夜间安全防控体系。深化数据治理，优化会员与经营多维分析体系，为精准运营与科学决策提供有力支撑。

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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	9,691,079,188.93	10,987,067,002.49	-11.80	12,298,846,987.24
归属于上市公司股东的净资产	1,032,803,965.26	1,317,805,479.35	-21.63	1,367,264,662.78
营业收入	1,754,483,573.95	1,929,195,519.35	-9.06	1,951,128,987.60
利润总额	-275,388,581.46	-104,831,960.89	-162.70	4,952,491.08
归属于上市公司股东的净利润	-285,001,514.09	-49,459,183.43	-476.24	-75,832,788.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利	-314,840,982.06	-181,595,248.90	-73.38	-109,351,828.75

润				
经营活动产生的现金流量净额	776,949,915.04	-27,403,492.69	2,935.22	1,253,577,808.56
加权平均净资产收益率(%)	-24.25	-3.68	减少20.57个百分点	-5.39
基本每股收益(元/股)	-0.18	-0.03	不适用	-0.05
稀释每股收益(元/股)	-0.18	-0.03	不适用	-0.05

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	419,118,271.18	499,057,133.42	417,751,499.56	418,556,669.79
归属于上市公司股东的净利润	-36,627,428.81	-1,093,065.11	2,498,728.27	-249,779,748.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-31,192,407.15	-5,724,162.05	-76,772,593.58	-201,151,819.28
经营活动产生的现金流量净额	101,785,513.21	343,012,224.64	228,762,339.53	103,389,837.66

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

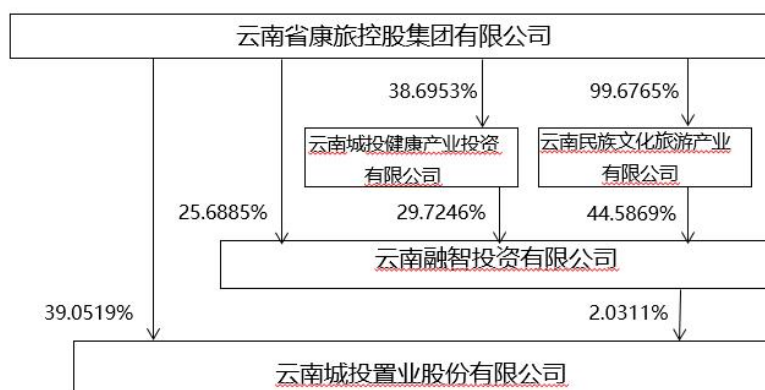
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					50,034		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					47,323		
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	313,000,000	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		国有法人
丁惠兴	5,943,700	11,008,200	0.69	0	无		境内自然人
郑继富	10,093,400	10,501,800	0.65	0	无		境内自然人
姜国忠	0	9,000,000	0.56	0	无		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	541,125	8,134,925	0.51	0	无		未知
李文杰	0	6,972,484	0.43	0	无		境内自然人
吴伟	4,278,526	6,682,926	0.42	0	无		境内自然人
吕建军	200,000	6,600,000	0.41	0	无		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康旅集团下属控股子公司外，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								

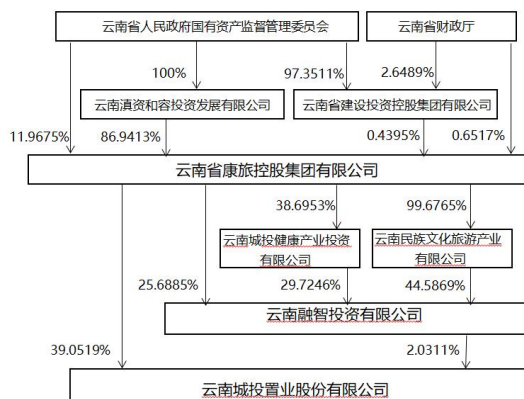
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

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 17.54 亿元，其中：商管及物业两项主要业务的营业收入 11.57 亿元，占比 65.96%；归属于上市公司股东的净利润-28,500.15 万元。主营业务毛利率 31.81%，受部分商业管理项目收入下降影响，较 2024 年下降 2.55 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