

云南城投置业股份有限公司

董事会 2025 年度工作报告

2025 年度，云南城投置业股份有限公司（以下简称公司）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》（以下简称《上市规则》）等法律法规及《云南城投置业股份有限公司章程》（以下简称《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，现将具体工作情况汇报如下：

一、2025 年度公司经营情况

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。

（一）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 4,000+，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。

（二）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、成都零售商协会分别颁发的“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受到荣誉表彰。

（三）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、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。

（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、公平地完成4次定期报告及101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。通过业绩说明会、“上证e互动”、企业邮箱、投资者热线电话等多种方式与投资者互动，倾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以及股东会运作的效率，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、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，通过股东会依法行使其权利并承担义务，没有超越股东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 14 次，其中：现场会议 4 次，以通讯方式召开会议 10 次，共审议通过了 57 项议案；召开专门委员会会议共计 25 次，其中审计委员会会议 8 次，战略及风险管理委员会会议 7 次，提名委员会会议 7 次以及薪酬与考核委员会会议 3 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
第十届董事会第二十五次会议	2025 年 1 月 8 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司更换董事的议案》《关于召开公司 2025 年第二次临时股东大会的议案》
第十届董事会第二十六次会议	2025 年 3 月 12 日	审议通过了《关于调整公司第十届董事会专门委员会委员的议案》《关于聘任公司高级管理人员的议案》《关于撤销注销全资子公司并变更其公司名称和经营范围的议案》
第十届董事会第二十七次会议	2025 年 4 月 18 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2024 年年度报告全文及摘要》《云南城投置业股份有限公司董事会 2024 年度工作报告》《云南城投置业股份有限公司 2024 年度财务决算和 2025 年财务预算报告》《云南城投置

		<p>业股份有限公司关于公司 2024 年度利润分配的议案》</p> <p>《云南城投置业股份有限公司总经理 2024 年度工作报告》《云南城投置业股份有限公司独立董事 2024 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董事会审计委员会对会计师事务所 2024 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 2024 年度履职情况评估报告》《云南城投置业股份有限公司 2024 年度风险内控合规管理报告》《云南城投置业股份有限公司 2024 年合规管理有效性评价报告》《云南城投置业股份有限公司 2024 年度内部控制评价报告》《云南城投置业股份有限公司 2024 年度内部控制审计报告》《云南城投置业股份有限公司 2024 年内部审计工作总结及 2025 年内部审计工作计划》《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》《云南城投置业股份有限公司 2024 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副总经理年度目标薪酬的议案》《云南城投置业股份有限公司 2025 年第一季度报告》《云南城投置业股份有限公司关于续聘 2025 年度审计机构的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2024 年年度股东大会的议案》</p>
第十届董事会第二十八次会议	2025 年 5 月 15 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于聘任公司总法律顾问的议案》
第十届董事会第二十九次会议	2025 年 6 月 6 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于独立董事辞职及补选独立董事的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2025 年第三次临时股东大会的议案》
第十届董事会	2025 年 7	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于董事长辞

第三十次会议	月 30 日	职及选举董事长的议案》《云南城投置业股份有限公司关于选举董事的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2025 年第四次临时股东大会的议案》
第十届董事会第三十一次会议	2025 年 8 月 4 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于总经理、副总经理辞职及聘任总经理的议案》《云南城投置业股份有限公司关于取消监事会并修订<公司章程>的议案》《云南城投置业股份有限公司关于修订<公司股东会议事规则>的议案》《云南城投置业股份有限公司关于修订<公司董事会议事规则>的议案》《云南城投置业股份有限公司关于修订<公司薪酬管理制度>的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开 2025 年第五次临时股东大会的议案》
第十届董事会第三十二次会议	2025 年 8 月 22 日	审议通过了《关于调整公司第十届董事会专门委员会委员的议案》《云南城投置业股份有限公司 2025 年半年度报告全文及摘要》
第十届董事会第三十三次会议	2025 年 9 月 3 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司拟接受以物抵债的议案》
第十届董事会第三十四次会议	2025 年 9 月 10 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司关联交易事项的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开 2025 年第六次临时股东大会的议案》
第十届董事会第三十五次会议	2025 年 9 月 25 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让中建穗丰置业有限公司 70%股权的议案》
第十届董事会第三十六次会议	2025 年 10 月 24 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司 2025 年第三季度报告》《云南城投置业股份有限公司关于会计估计变更的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2025 年第三季度计提资产减值准备的议案》
第十届董事会第三十七次会议	2025 年 11 月 28 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司 2026 年融资事项的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2026 年担保事项的议案》《云南城投置业

		股份有限公司关于公司 2026 年向下属参股公司提供借款展期的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2026 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》《云南城投置业股份有限公司关于公司 2026 年日常关联交易事项的议案》《云南城投置业股份有限公司关于<公司章程>修正案的议案》《云南城投置业股份有限公司关于修订及新增公司部分基本管理制度的议案》《云南城投置业股份有限公司关于召开公司 2025 年第七次临时股东会的议案》
第十届董事会第三十八次会议	2025 年 12 月 22 日	审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于调整公司内部机构设置的议案》《云南城投置业股份有限公司关于修订公司三项基本管理制度的议案》《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》

（五）董事履职情况

2025 年度，公司董事能够认真履行职责，积极按时参加董事会，出席股东会，并参与公司重大事项的决策。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，切实发挥了董事的作用，维护了公司及全体股东的合法权益。

（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》和各专门委员会实施细则的规定，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 8 次，讨论并审议了定期报告、接受以物抵债、公开挂牌转让控股子公司股权、制度修订、担保等 26 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会共召开工作会议 7 次，审议了 2024 年度风险评估报告、国寿合伙企业到期重大风险应对方案等 10 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、高级管理人员的履职情况进行了检查，对董事、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 3 次，审议了 2024 年度高管考核及绩效发放方案、副总经理年度目标薪酬、制度修订等 6 项议案，并听取了《云南城投置业股份有限公司 2024 年度人力资源执行情况报告》。

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 7 次，审议了更换董事、聘任高级管理人员、制度修订等 8 项议案。

三、2026 年度董事会工作计划

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。

云南城投置业股份有限公司董事会

2026 年 4 月 27 日

(本页无正文, 本页为《云南城投置业股份有限公司董事会 2025 年度工作报告》之签字页)

董事签字:

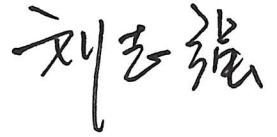
崔 铠



苏自立



刘志强



相恒来



李 扬



王自立



巩 明



云南城投置业股份有限公司董事会

2026 年 4 月 27 日

