



云南城投置业股份有限公司

2022 年第五次临时股东大会

会议资料

2022 年 6 月

云南城投置业股份有限公司

2022年第五次临时股东大会现场会议表决办法说明

为维护投资者的合法权益，确保股东在云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）2022年第五次临时股东大会会议期间合法行使表决权，依据《公司法》和《公司章程》的有关规定，特制订本次股东大会表决办法。

一、本次股东大会审议的议案如下：

- 1、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司100%股权的议案》
- 2、《关于公司对外出售下属全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司100%股权的议案》
- 3、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限公司100%股权的议案》

二、会议采用记名投票方式表决，股东（代理人）在会议表决时，以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股拥有一票表决权。

三、表决时，设监票人一名，计票人二名，并由律师现场见证。

监票人的职责：对投票和计票过程进行监督。

计票人负责以下工作：

1、核实参加投票的股东代表人数以及所代表的股份数；股东在表决票下方的“同意”、“反对”和“弃权”中任选一项，选择方式应以在所选项对应的空格中打“√”为准，不符合此规定的表决均视为弃权；

2、回收表决票，检查每张表决票是否符合要求，清点回收的表决票是否超过发出的票数；

3、统计表决票。

四、计票结束后，由监票人宣读表决结果。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022年6月24日



云南城投置业股份有限公司

2022年第五次临时股东大会会议议程

现场会议的召开时间：2022年6月24日（星期五）14:00

网络投票的起止时间：通过交易系统投票平台的投票时间为2022年6月24日9:15-9:25,9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为2022年6月24日9:15-15:00。

现场会议地点：昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋写字楼17楼会议室

现场会议主要议程：

一、主持人介绍出席会议的股东情况；

二、会议审议以下议案：

1、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司100%股权的议案》

2、《关于公司对外出售下属全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司100%股权的议案》

3、《关于公司对外出售下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限公司100%股权的议案》

三、股东发言,公司答疑；

四、选举监票人和计票人；

五、股东对议案进行表决；

六、清点表决票及宣布表决结果；

七、律师发表见证意见；

八、大会结束。

云南城投置业股份有限公司董事会编印



议案一：

关于公司对外出售下属全资子公司 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 100%股权的议案

各位股东：

公司拟对外出售下属全资子公司云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司（下称“龙瑞公司”）100%股权，具体情况如下：

一、关联交易概述

公司拟将持有的龙瑞公司 100%股权通过非公开协议转让的方式出售给公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司（下称“康旅集团”）下属全资子公司云南城投康源投资有限公司（下称“康源公司”）。

公司已聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及北京亚超资产评估有限公司对龙瑞公司进行了审计、评估，并分别出具了 XYZH/2022KMAA20072 号《审计报告》及北京亚超评报字（2022）第 A140 号《资产评估报告》，本次交易确定的审计、评估基准日均为 2021 年 12 月 31 日。截至基准日，龙瑞公司经审计的资产总额为 7,112,066,025.54 元，净资产值为-260,677,291.93 元；采用资产基础法进行评估，龙瑞公司经评估的资产总额为 724,442.52 万元，净资产值为-12,831.81 万元。龙瑞公司经评估的净资产值较账面值增加 13,235.92 万元，增值率 50.78%。增值原因主要是存货评估增值。评估结果尚需报有备案权限的上级主管部门或单位备案，最终评估结果以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为准。

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号—交易与关联交易》的相关规定，康源公司系公司控股股东康旅集团的下属全资子公司，本次交易构成关联交易，关联董事李家龙先生、陈勇航先生均已回避本议案的表决。

就本次交易的相关事宜，提请公司股东大会授权公司总经理办公会跟进、办理。公司本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

名称：云南城投康源投资有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：杨明才

注册资本：壹拾亿元整

成立日期：2018年04月25日

营业期限：2018年04月25日至2068年04月24日

住所：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区经开区3号昆明科技创新园

统一社会信用代码：91530100MA6N474B5T

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动（不得从事融资、集资及发放贷款等金融业务）（不得涉及互联网金融类及其关联衍生业务、个人征信业务）；企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

康源公司最近一年又一期的主要财务指标：

（单位：元）

科目	2021年12月31日（经审计）	2022年3月31日（未经审计）
资产总额	29,093,200,347.21	29,204,330,236.24
资产净额	-3,302,973,926.34	-3,748,761,028.12
营业收入	1,159,812,777.41	86,306,151.40
净利润	-2,097,588,963.93	-445,787,101.78

截至目前，康旅集团持有康源公司100%的股权，康源公司系康旅集团全资子公司。

三、交易标的基本情况

1、龙瑞公司基本情况

名称：云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘兴灿

注册资本：壹亿伍仟万元整

成立日期：2010年03月19日

营业期限：2010年03月19日至2040年03月18日

住所：云南省昆明市盘龙区融城昆明湖中坝15#地块22栋

统一社会信用代码：915301035527059223

经营范围：房地产开发及经营；旧城改造；房屋租赁；市政公用工程、园林绿化工程、室内外装饰装修工程的设计与施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

龙瑞公司最近一年又一期的主要财务指标：

（单位：元）

科目	2021年12月31日（经审计）	2022年4月30日（未经审计）
资产总额	7,112,066,025.54	7,096,770,050.88
资产净额	-260,677,291.93	-292,787,293.48
营业收入	1,460,769,771.51	179,274,151.97
净利润	-379,375,219.77	-32,110,001.55

2、项目基本情况

龙瑞公司正在实施中坝片区西北绕城以南雨树村二期城中村改造及中小学项目、中上坝西北绕城以北城中村改造项目土地一级开发；其中：雨树村二期城中村改造项目及中小学建设项目总用地面积816.09亩，中上坝西北绕城以北城中村改造项目总用地面积约1,439亩。

龙瑞公司正在开发建设西北绕城以南城投湖畔四季城二期项目约178亩净用地，其中，103.48亩已建成竣备，37.96亩在建，36.46亩待开发。

3、权属状况说明

（1）龙瑞公司产权清晰，不存在质押及其他任何限制转让的情况。

（2）涉诉情况：

①烟台山高灵犀一号投资中心（有限合伙）因借款合同纠纷向昆明市官渡区人民法院提起诉讼，公司于2022年6月2日收到起诉状，被告包括：被告一：公司；被告二：康旅集团；被告三：成都银城置业有限公司；被告四：云南城投龙江房地产开发有限公司；被告五：龙瑞公司。涉案金额约为7,607.60万元。

②云南澜沧江实业有限公司因房地产开发经营合同纠纷向昆明市中级人民法院提起诉讼，公司于 2021 年 12 月收到起诉状，被告包括：被告一：公司；被告二：康旅集团；被告三：云南城投龙江房地产开发有限公司；被告四：龙瑞公司，第三人：华能澜沧江水电股份有限公司。涉案金额约为 51,851.01 万元。

（3）其他情况

①2020 年 8 月，国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）通过广发银行昆明分行向龙瑞公司发放委托贷款 8.44 亿元，期限 5 年，增信措施为：由苍南银泰置业有限公司持有的银泰购物中心房产提供抵押担保；公司提供连带责任保证担保；康源公司提供持有的苍南银泰置业有限公司 70% 股权提供质押担保。目前贷款余额 8.44 亿元。

②2019 年 7 月，公司向云南国际信托有限公司申请贷款 5 亿元，期限 36 个月，增信措施之一为以龙瑞公司上坝 10-2 号地块提供抵押担保。目前贷款余额 3 亿元。

③2020 年 11 月，公司从华夏银行股份有限公司昆明城北支行取得委托贷款 8000 万元，增信措施之一为以龙瑞公司上坝 10-2 号地块提供第二顺位抵押担保。目前贷款余额 7,460.1 万元。

四、交易标的的评估、定价情况

1、定价情况及依据

（1）评估对象和范围：评估对象为龙瑞公司于评估基准日的股东全部权益价值；评估范围为龙瑞公司评估基准日的全部资产及相关负债。

（2）本次交易确定的评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

（3）评估机构：公司已聘请了北京亚超资产评估有限公司对龙瑞公司 100% 的股权进行了评估，并出具了北京亚超评报字（2022）第 A140 号《资产评估报告》。

（4）评估方法：资产基础法。

（5）定价依据：本次交易以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为依据确定交易价格，若经备案的评估结果为负值，则按照人民币 1 元交易。

(6)评估结论:经资产基础法评估,龙瑞公司股东权益账面价值为-26,067.73万元,评估价值为-12,831.81万元,增值额为13,235.92万元,增值率为50.78%。

2、定价合理性分析

交易标的账面净资产和评估值差异较大的原因说明:本次交易成交价格与交易标的账面值差异主要是存货评估增值所致。评增原因为:存货账面价值为开发成本及开发产品的成本价,本次评估对存货采用市场法评估,预计未来销售价格较开发成本高,预计售价扣除一定税、利、费用后价值高于账面成本,形成评估增值。

五、拟签订协议的主要内容

公司拟与康源公司、龙瑞公司签订的《股权转让合同》(下称“本合同”)主要内容如下(甲方为公司;乙方为康源公司;丙方为龙瑞公司):

1、甲方拟以非公开协议转让方式转让其所持有的丙方100%股权(下称“标的股权”),乙方愿意以非公开协议转让方式受让标的股权。

2、交易价格

甲乙双方约定,丙方股权转让价格不低于经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果,最终转让价格以经备案的评估结果为基础计算,若经备案的评估结果为负值,则按照人民币1元转让。丙方经评估的净资产值为-12,831.81万元,交易价格为1元。

3、乙方应于本合同生效且本合同约定的先决条件满足之日起5个工作日内将交易价款支付至甲方账户。

4、付款先决条件

甲方交付丙方股权、乙方支付交易价款、乙方向丙方提供借款均以下述条件全部满足为前提:

(1)甲方已委托具备相应资质的会计师事务所对丙方进行审计,并委托具备相应资质的评估机构对丙方进行资产评估,就评估机构对丙方出具的《评估报告》,已经向有备案权限的上级主管部门或单位备案,并取得《评估备案表》;

(2)各方内部已经就股权转让事宜,按照各方公司章程和内部管理制度进行决策,并形成了书面决议;各方均已取得签订并履行本合同所需的一切批准、授权或许可;

(3) 甲方已取得有决策权限的上级主管部门或单位出具的关于同意甲方转让丙方股权的文件；

(4) 除《股权转让合同》约定的债权外，丙方已完成与其关联方的不计息部分的债权债务（经营业务相关的债权债务除外）清理工作，达到该等不计息债权回收完毕，该等不计息债务清偿完毕。乙方应于《股权转让合同》生效且满足上述约定的先决条件之日起 5 个工作日内将交易价款支付至甲方账户。

5、乙方应按照相关条件向丙方提供借款用于丙方向甲方及其关联方（包括甲方合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

6、协议各方同意，本合同签署后，由甲乙双方共同工作，妥善解决甲方及其关联方（包括甲方合并报表范围内子企业、甲方的控股股东）为丙方提供的融资担保以及丙方为甲方及其关联方（包括甲方合并报表范围内子企业、甲方的控股股东）提供的融资担保的相关事宜；丙方涉及的其他债权债务由股东变更后的丙方继续享有及承担。丙方存续期间已签订的全部合同及协议由股东变更后的丙方继续履行；丙方自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由乙方根据受让的股权比例承担或享有。

7、丙方截至本合同签署日的滚存未分配利润在标的股权办理工商变更登记至乙方名下前不得分配。办理标的股权工商变更登记至乙方名下后，乙方按受让股权比例依法享有丙方的滚存未分配利润。

8、本合同自甲、乙、丙三方法定代表人或委托代理人签字（或盖人名章）并加盖各方公章之日起生效；本合同未尽事宜，由甲、乙、丙三方另行签订补充合同，补充合同与本合同具有相同法律效力。

六、关联交易的目的以及对上市公司的影响

1、本次交易的目的

为优化公司资产结构，增强企业抗风险能力，公司拟通过非公开协议方式转让龙瑞公司 100% 股权，本次转让可降低公司负债规模，改善公司财务状况，为公司后续聚焦轻资产运营奠定基础。

2、本次交易对公司的影响

本次转让遵循公平、公开、公正、定价公允的原则，符合公司经营发展需要和未来发展战略，有利于优化公司资产结构，未损害公司及全体股东的利益。龙

瑞公司 100%股权转让后，公司合并报表范围将发生变更。

七、需要特别说明的历史关联交易

1、过去 12 个月与同一关联人进行的交易：公司 2021 年分 3 次协议及公开挂牌转让 21 家下属企业，涉及总资产约 190.88 亿元，涉及净资产约-6.99 亿元，营业收入约 5.63 亿元；比对公司 2020 年度经审计的总资产 803.37 亿元、净资产 -3.78 亿元、营业收入 43.93 亿元，均未达到 50%。故本次交易构成关联交易，但不属于重大资产重组事项。

(1)经公司第九届董事会第二十四次会议及 2021 年第四次临时股东大会审议，通过了《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》，同意公司以非公开协议转让及公开挂牌的方式对外出售云南城投置地有限公司等共计 16 家下属企业股权及份额（具体内容详见公司于 2021 年 6 月 11 日及 6 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-052 号、临 2021-061 号公告）。截至目前，协议转让给集团下属公司云南康启企业管理有限公司（下称“康启公司”，康源公司下属全资子公司）的 11 家下属企业股权及份额的工商变更登记手续已办理完成；经云南产权交易所组织交易，确定康启公司为云城西山、中海城投、艺术家园 3 家标的公司的最终受让方，截至目前，云城西山的工商变更登记手续已办理完成，中海城投、艺术家园的工商变更登记手续正在办理过程中。

(2)经公司第九届董事会第二十九次会议及 2021 年第六次临时股东大会审议，通过了《关于公司公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权的议案》（具体事宜详见公司 2021 年 9 月 25 日及 10 月 12 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-081 号、临 2021-083 号、临 2021-087 号公告）。经云南产权交易所组织交易，确定康启公司受让西双版纳云宇置业有限公司 55%股权，截至目前，西双版纳云宇置业有限公司的工商变更登记手续已办理完成。

2、截至 2022 年 6 月 8 日，康旅集团及其下属公司对公司的借款本金余额约为 136.13 亿元；康旅集团为公司提供担保余额约为 121.59 亿元，公司为康旅集团提供担保余额为 61.95 亿元。

本议案已经公司第九届董事会第四十次会议审议通过，现提交公司 2022 年第五次临时股东大会以特别决议的方式进行审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022年6月24日



议案二：

关于公司对外出售下属全资子公司 冕宁康旅投资开发有限公司 100%股权的议案

各位股东：

公司拟对外出售下属全资子公司冕宁康旅投资开发有限公司（下称“冕宁康旅”）100%股权，具体情况如下：

一、关联交易概述

公司拟将持有的冕宁康旅 100%股权通过非公开协议转让的方式出售给公司控股股东康旅集团下属全资子公司康源公司。

公司已聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及北京天健兴业资产评估有限公司对冕宁康旅进行了审计、评估，并分别出具了XYZH/2022KMAA20060号《审计报告》及天兴评报字（2022）第0714号《资产评估报告》，本次交易确定的审计、评估基准日均为2021年12月31日。截至基准日，冕宁康旅经审计的资产总额为521,587,612.86元，净资产值为24,464,176.56元；采用资产基础法进行评估，冕宁康旅经评估的资产总额为31,967.44万元，净资产值为5,751.01万元。冕宁康旅经评估的净资产值较账面值增加551.57万元，增值率为10.61%。评估结果尚需报有备案权限的上级主管部门或单位备案，最终评估结果以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为准。

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第5号—交易与关联交易》的相关规定，康源公司系公司控股股东康旅集团的下属全资子公司，本次交易构成关联交易，关联董事李家龙先生、陈勇航先生均已回避本议案的表决。

就本次交易的相关事宜，提请公司股东大会授权公司总经理办公会跟进、办理。公司本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

名称：云南城投康源投资有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：杨明才

注册资本：壹拾亿元整

成立日期：2018年04月25日

营业期限：2018年04月25日至2068年04月24日

住所：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区经开区3号昆明科技创新园

统一社会信用代码：91530100MA6N474B5T

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动（不得从事融资、集资及发放贷款等金融业务）（不得涉及互联网金融类及其关联衍生业务、个人征信业务）；企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

康源公司最近一年又一期的主要财务指标：

（单位：元）

科目	2021年12月31日（经审计）	2022年3月31日（未经审计）
资产总额	29,093,200,347.21	29,204,330,236.24
资产净额	-3,302,973,926.34	-3,748,761,028.12
营业收入	1,159,812,777.41	86,306,151.40
净利润	-2,097,588,963.93	-445,787,101.78

截至目前，康旅集团持有康源公司100%的股权，康源公司系康旅集团全资子公司。

三、交易标的基本情况

1、冕宁康旅基本情况

名称：冕宁康旅投资开发有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法人代表：钟璟

注册资本：壹亿元整

成立时间：2018年05月22日

营业期限：2018年05月22日至长期

住所：四川省凉山彝族自治州冕宁县长征东路 42 号 3 栋

统一社会信用代码：91513433MA696AFT9Y

经营范围：房地产开发经营；养老服务；健康管理；酒店管理；销售电子产品；市政公用工程；销售工艺品；餐饮服务；旅游资源开发；旅游项目策划服务；园林绿化工程；百货零售；食品、饮料及烟草制品专门零售*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

冕宁康旅最近一年又一期的主要财务指标：

（单位：元）

科目	2021 年 12 月 31 日（经审计）	2022 年 4 月 30 日（未经审计）
资产总额	521,587,612.86	548,549,187.72
资产净额	24,464,176.56	21,460,410.22
营业收入	0	0
净利润	59,869,112.83	-3,003,766.34

2、项目基本情况

冕宁康旅开发建设的项目位于冕宁县城厢镇城东南新区，土地面积约 92.5 亩，项目已取得不动产登记许可证、建设用地规划许可证、工程建设规划许可证、施工证、预售许可证；项目整体规划 10 栋住宅及一栋商业，目前处于在建在售阶段。

3、其他需要说明的权属情况

（1）冕宁康旅产权清晰，不存在其他任何限制转让的情况。

（2）冕宁康旅于 2021 年 7 月向凉山农村商业银行冕宁支行申请 5,000 万元开发贷款，目前贷款余额 4,715.57 万元，增信措施为：①由目标企业提供持有的 61,680.34 m²土地抵押；②由康旅集团提供全额连带责任保证担保。

四、交易标的的评估、定价情况

1、定价情况及依据

（1）评估对象和范围：评估对象为冕宁康旅于评估基准日的股东全部权益价值；评估范围为冕宁康旅评估基准日的全部资产及相关负债。

（2）本次交易确定的评估基准日均为 2021 年 12 月 31 日。

(3) 评估机构：公司已聘请了北京天健兴业资产评估有限公司对冕宁康旅100%的股权进行了评估，并出具了天兴评报字（2022）第 0714 号《资产评估报告》。

(4) 评估方法：资产基础法。

(5) 定价依据：本次交易以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为依据确定交易价格。

(6) 评估结论：经资产基础法评估，冕宁康旅股东权益账面价值为 5,199.44 万元，评估价值为 5,751.01 万元，增值额为 551.57 万元，增值率为 10.61%。

2、定价合理性分析

交易标的账面净资产和评估值差异较大的原因说明：本次交易成交价格与交易标的账面值差异主要是流动负债评减所致。评减原因为：根据四川省冕宁县人民法院（2021）川 3433 民初 2115 号民事判决书，冕宁康旅需支付的冕拍 2018-2 号地块、冕拍 2017-3 号土地违约金已于评估基准日后、报告日前支付完成，根据判决最终结果，应由冕宁康旅代付 2017-3 号土地滞纳金包干款较实际判决的土地出让违约金多 5,685,534.73 元，此笔款项不需退还，故予以评减。

五、拟签订协议的主要内容

公司拟与康源公司、冕宁康旅签订的《股权转让合同》（下称“本合同”）主要内容如下（甲方为公司；乙方为康源公司；丙方为冕宁康旅）：

1、甲方拟以非公开协议转让方式转让其所持有的丙方 100%股权（下称“标的股权”），乙方愿意以非公开协议转让方式受让标的股权。

2、交易价格

丙方经评估的净资产值为 5,751.01 万元，交易价格为 5,751.01 万元。

3、乙方应于本合同生效且本合同约定的先决条件满足之日起 5 个工作日内将交易价款支付至甲方账户。

4、付款先决条件

甲方交付标的股权、乙方支付交易价款均以下述条件全部满足为前提：

(1) 甲方已委托具备相应资质的会计师事务所对丙方进行审计，并委托具备相应资质的评估机构对丙方进行资产评估，就评估机构对丙方出具的《评估报告》，已经向有备案权限的上级主管部门或单位备案，并取得《评估备案表》；

(2) 各方内部已经就股权转让事宜，按照各方公司章程和内部管理制度进行决策，并形成了书面决议；各方均已取得签订并履行本合同所需的一切批准、授权或许可；

(3) 甲方已取得有决策权限的上级主管部门或单位出具的关于同意甲方转让丙方股权的文件；

(4) 除《股权转让合同》约定的债权外，丙方已完成与其关联方的不计息部分的债权债务（经营业务相关的债权债务除外）清理工作，达到该等不计息债权回收完毕，该等不计息债务清偿完毕。乙方应于《股权转让合同》生效且满足上述约定的先决条件之日起 5 个工作日内将交易价款支付至甲方账户。

5、乙方应按照相关条件向丙方提供借款用于丙方向甲方及其关联方（包括甲方合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

6、协议各方同意，本合同签署后，由甲乙双方共同工作，妥善解决甲方及其关联方（包括甲方合并报表范围内子企业、甲方的控股股东）为丙方提供的融资担保以及丙方为甲方及其关联方（包括甲方合并报表范围内子企业、甲方的控股股东）提供的融资担保的相关事宜；丙方涉及的其他债权债务由股东变更后的丙方继续享有及承担。丙方存续期间已签订的全部合同及协议由股东变更后的丙方继续履行；丙方自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由乙方根据受让的股权比例承担或享有。

7、丙方截至本合同签署日的滚存未分配利润在标的股权办理工商变更登记至乙方名下前不得分配。办理标的股权工商变更登记至乙方名下后，乙方接受让股权比例依法享有丙方的滚存未分配利润。

8、本合同自甲、乙、丙三方法定代表人或委托代理人签字（或盖人名章）并加盖各方公章之日起生效；本合同未尽事宜，由甲、乙、丙三方另行签订补充合同，补充合同与本合同具有相同法律效力。

六、关联交易的目的以及对上市公司的影响

1、本次交易的目的

为优化公司资产结构，增强企业抗风险能力，公司拟通过非公开协议方式转让冕宁康旅 100%股权，本次转让可降低公司负债规模，改善公司财务状况，为公司后续聚焦轻资产运营奠定基础。

2、本次交易对公司的影响

本次转让遵循公平、公开、公正、定价公允的原则，符合公司经营发展需要和未来发展战略，有利于优化公司资产结构，未损害公司及全体股东的利益。冕宁康旅 100%股权转让后，公司合并报表范围将发生变更。

七、需要特别说明的历史关联交易

1、过去 12 个月与同一关联人进行的交易：公司 2021 年分 3 次协议及公开挂牌转让 21 家下属企业，涉及总资产约 190.88 亿元，涉及净资产约-6.99 亿元，营业收入约 5.63 亿元；比对公司 2020 年度经审计的总资产 803.37 亿元、净资产-3.78 亿元、营业收入 43.93 亿元，均未达到 50%。故本次交易构成关联交易，但不属于重大资产重组事项。

(1)经公司第九届董事会第二十四次会议及 2021 年第四次临时股东大会审议，通过了《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》，同意公司以非公开协议转让及公开挂牌的方式对外出售云南城投置地有限公司等共计 16 家下属企业股权及份额（具体内容详见公司于 2021 年 6 月 11 日及 6 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-052 号、临 2021-061 号公告）。截至目前，协议转让给集团下属公司云南康启企业管理有限公司（下称“康启公司”，康源公司下属全资子公司）的 11 家下属企业股权及份额的工商变更登记手续已办理完成；经云南产权交易所组织交易，确定康启公司为云城西山、中海城投、艺术家园 3 家标的公司的最终受让方，截至目前，云城西山的工商变更登记手续已办理完成，中海城投、艺术家园的工商变更登记手续正在办理过程中。

(2)经公司第九届董事会第二十九次会议及 2021 年第六次临时股东大会审议，通过了《关于公司公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权的议案》（具体事宜详见公司 2021 年 9 月 25 日及 10 月 12 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-081 号、临 2021-083 号、临 2021-087 号公告）。经云南产权交易所组织交易，确定康启公司受让西双版纳云宇置业有限公司 55%股权，截至目前，西双版纳云宇置业有限公司的工商变更登记手续已办理完成。

2、截至 2022 年 6 月 8 日，康旅集团及其下属公司对公司的借款本金余额约为 136.13 亿元；康旅集团为公司提供担保余额约为 121.59 亿元，公司为康旅集

团提供担保余额为 61.95 亿元。

本议案已经公司第九届董事会第四十次会议审议通过，现提交公司 2022 年第五次临时股东大会以特别决议的方式进行审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会



议案三：

关于公司对外出售下属全资子公司 云南城投龙江房地产开发有限公司 100%股权的议案

各位股东：

公司拟对外出售下属全资子公司云南城投龙江房地产开发有限公司（下称“龙江公司”）100%股权，具体情况如下：

一、关联交易概述

公司拟将持有的龙江公司 100%股权通过非公开协议转让的方式出售给公司控股股东康旅集团下属全资子公司康源公司。

公司已聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及北京亚超资产评估有限公司对龙江公司进行了审计、评估，并分别出具了 XYZH/2022KMAA20422 号《审计报告》及北京亚超评报字（2022）第 A154 号《资产评估报告》，本次交易确定的审计、评估基准日均为 2021 年 12 月 31 日。截至基准日，龙江公司经审计的资产总额为 4,788,984,858.04 元，净资产值为-59,564,623.56 元；采用资产基础法进行评估，龙江公司经评估的资产总额为 488,057.96 万元，净资产值为 3,203.01 万元。龙江公司经评估的净资产值较账面值增加 9,159.47 万元，增值率 153.77%，增值原因主要是存货评估增值。评估结果尚需报有备案权限的上级主管部门或单位备案，最终评估结果以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为准。

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号—交易与关联交易》的相关规定，康源公司系公司控股股东康旅集团的下属全资子公司，本次交易构成关联交易，关联董事李家龙先生、陈勇航先生均已回避本议案的表决。

就本次交易的相关事宜，提请公司股东大会授权公司总经理办公会跟进、办理。公司本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

名称：云南城投康源投资有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：杨明才

注册资本：壹拾亿元整

成立日期：2018年04月25日

营业期限：2018年04月25日至2068年04月24日

住所：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区经开区3号昆明科技创新园2G6-10室

统一社会信用代码：91530100MA6N474B5T

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动（不得从事融资、集资及发放贷款等金融业务）（不得涉及互联网金融类及其关联衍生业务、个人征信业务）；企业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

康源公司最近一年又一期的主要财务指标：

（单位：元）

科目	2021年12月31日（经审计）	2022年3月31日（未经审计）
资产总额	29,093,200,347.21	29,204,330,236.24
资产净额	-3,302,973,926.34	-3,748,761,028.12
营业收入	1,159,812,777.41	86,306,151.40
净利润	-2,097,588,963.93	-445,787,101.78

截至目前，康旅集团持有康源公司100%的股权，康源公司系康旅集团全资子公司。

三、交易标的基本情况

1、龙江公司基本情况

名称：云南城投龙江房地产开发有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘兴灿

注册资本：叁亿陆仟万元整

成立日期：2013年11月14日

营业期限：2013年11月14日至2043年11月13日

住所：云南省昆明市盘龙区融城昆明湖中坝 15#地块 22 栋

统一社会信用代码：91530103083256350J

经营范围：房地产开发与经营；房地产经纪服务；物业服务；房屋拆迁拆除；市政公用工程、园林绿化工程的施工（根据资质核定的范围和时限开展经营活动）；房地产项目投资；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；通信工程、电子与智能化工程；电子产品、通信器材的销售；电信、联通、移动代理业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

龙江公司最近一年又一期的主要财务指标：

（单位：元）

科目	2021年12月31日（经审计）	2022年4月30日（未经审计）
资产总额	4,788,984,858.04	4,831,730,604.78
资产净额	-59,564,623.56	-94,508,209.29
营业收入	251,073,695.12	5,270,804.49
净利润	-179,609,244.07	-34,943,585.73

2、项目基本情况

龙江公司通过招拍挂方式取得西北绕城以南城投湖畔四季城一期约 613 亩净用地，实施二级开发建设。目前约 504 亩已建成竣备，约 102 亩在建，约 7 亩待开发。除实施二级开发以外，龙江公司还作为上坝片区（西北绕城以南）城中村改造项目社会投资人，拟实施上坝片区（西北绕城以南）城中村改造项目 2-2 期土地一级开发。

3、权属状况说明

（1）股权冻结情况：

2021 年 10 月 11 日，北京创意港商务服务有限公司因债权转让合同纠纷，向公司、康旅集团、康源公司提起诉讼，并采取诉前保全措施，冻结龙江公司股权[执行通知书文号（2021）云 01 执保 327 号]。

（2）涉诉情况：

①烟台山高灵犀一号投资中心（有限合伙）因借款合同纠纷向昆明市官渡区人民法院提起诉讼，公司于 2022 年 6 月 2 日收到起诉状，被告包括：被告一：

公司；被告二：康旅集团；被告三：成都银城置业有限公司；被告四：龙江公司；被告五：龙瑞公司。涉案金额约为 7,607.60 万元。

②云南澜沧江实业有限公司因房地产开发经营合同纠纷向昆明市中级人民法院提起诉讼，公司于 2021 年 12 月收到起诉状，被告包括：被告一：公司；被告二：康旅集团；被告三：龙江公司；被告四：龙瑞公司，第三人：华能澜沧江水电股份有限公司。涉案金额约为 51,851.01 万元。

（3）抵押情况：

①公司于 2019 年 7 月向云南国际信托有限公司申请贷款 5 亿元，期限 36 个月，增信措施之一为龙江公司以持有的金成财郡商业中心 43 处共计 9976.10 平方米房屋所有权提供第一顺位抵押担保。目前贷款余额 3 亿元。

②公司于 2020 年 11 月取得华夏银行股份有限公司昆明城北支行委托贷款 8000 万元，增信措施之一为龙江公司以持有的金成财郡商业中心 43 处共计 9976.10 平方米房屋所有权提供第二顺位抵押担保。目前贷款余额 7460.1 万元。

③康旅集团于 2021 年 12 月向华夏银行昆明城北支行办理了流动资金借款 10 亿元（实际放款金额 50,734 万元），增信措施之一为龙江公司拟以持有的金成财郡商业中心 19 处房屋所有权提供第一顺位抵押担保，担保金额 5431.79 万元。

四、交易标的的评估、定价情况

1、定价情况及依据

（1）评估对象和范围：评估对象是龙江公司股东全部权益价值，评估范围是龙江公司申报经审计的全部资产和负债。

（2）本次交易确定的评估基准日均为 2021 年 12 月 31 日。

（3）评估机构：公司已聘请了北京亚超资产评估有限公司对龙江公司 100% 的股权进行了评估，北京亚超评报字（2022）第 A154 号《资产评估报告》。

（4）评估方法：资产基础法。

（5）定价依据：本次交易以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为依据确定交易价格。

（6）评估结论：龙江公司股东全部权益评估价值为 3,203.01 万元，评估增值 9,159.47 万元，增值率 153.77 %。

2、定价合理性分析

交易标的账面净资产和评估值差异较大的原因说明：本次交易成交价格与交易标的账面价值差异主要是存货评估增值所致。评增原因为：存货账面价值为开发成本及开发产品的成本价，本次评估对存货采用市场法评估，预计未来销售价格较开发成本高，预计售价扣除一定税、利、费用后价值高于账面成本，形成评估增值。

五、拟签订协议的主要内容

公司拟与康源公司和龙江公司签订的《股权转让合同》（下称“本合同”）主要内容如下（甲方为公司；乙方为康源公司；丙方为龙江公司）：

1、甲方拟以非公开协议转让方式转让其所持有的丙方 100%股权（下称“标的股权”），乙方愿意以非公开协议转让方式受让标的股权。截至本合同签署日，标的股权处于被冻结状态。

2、交易价格

丙方经评估的净资产值为 3,203.01 万元，交易价格为 3,203.01 万元。

3、乙方应于本合同生效且本合同约定的先决条件满足之日起 5 个工作日内将交易价款支付至甲方账户。

4、付款先决条件

甲方交付丙方股权、乙方支付交易价款均以下述条件全部满足为前提：

（1）甲方已委托具备相应资质的会计师事务所对丙方进行审计，并委托具备相应资质的评估机构对丙方进行资产评估，就评估机构对丙方出具的《评估报告》，已经向有备案权限的上级主管部门或单位备案，并取得《评估备案表》；

（2）各方内部已经就股权转让事宜，按照各方公司章程和内部管理制度进行决策，并形成了书面决议；各方均已取得签订并履行本合同所需的一切批准、授权或许可；

（3）甲方已取得有决策权限的上级主管部门或单位出具的关于同意甲方转让丙方股权的文件；

（4）除《股权转让合同》约定的债权外，丙方已完成与其关联方的不计息部分的债权债务（经营业务相关的债权债务除外）清理工作，达到该等不计息债

权回收完毕，该等不计息债务清偿完毕。乙方应于《股权转让合同》生效且满足上述约定的先决条件之日起5个工作日内将交易价款支付至甲方账户。

5、乙方应按照相关条件向丙方提供借款用于丙方向甲方及其关联方（包括甲方合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

6、协议各方同意，本合同签署后，由甲乙双方共同工作，妥善解决甲方及其关联方（包括甲方合并报表范围内子企业、甲方的控股股东）为丙方提供的融资担保以及丙方为甲方及其关联方（包括甲方合并报表范围内子企业、甲方的控股股东）提供的融资担保的相关事宜；丙方涉及的其他债权债务由股东变更后的丙方继续享有及承担。丙方存续期间已签订的全部合同及协议由股东变更后的丙方继续履行；丙方自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由乙方根据受让的股权比例承担或享有。

7、丙方截至本合同签署日的滚存未分配利润在标的股权办理工商变更登记至乙方名下前不得分配。办理标的股权工商变更登记至乙方名下后，乙方按受让股权比例依法享有丙方的滚存未分配利润。

8、本合同自甲、乙、丙三方法定代表人或委托代理人签字（或盖人名章）并加盖各方公章之日起生效；本合同未尽事宜，由甲、乙、丙三方另行签订补充合同，补充合同与本合同具有相同法律效力。

六、关联交易的目的以及对上市公司的影响

1、本次交易的目的

为优化公司资产结构，增强企业抗风险能力，公司拟通过非公开协议方式转让龙江公司100%股权，本次转让可降低公司负债规模，改善公司财务状况，为公司后续聚焦轻资产运营奠定基础。

2、本次交易对公司的影响

本次转让遵循公平、公开、公正、定价公允的原则，符合公司经营发展需要和未来发展战略，有利于优化公司资产结构，未损害公司及全体股东的利益。龙江公司100%股权转让后，公司合并报表范围将发生变更。

七、需要特别说明的历史关联交易

1、过去 12 个月与同一关联人进行的交易：公司 2021 年分 3 次协议及公开挂牌转让 21 家下属企业，涉及总资产约 190.88 亿元，涉及净资产约-6.99 亿元，营业收入约 5.63 亿元；比对公司 2020 年度经审计的总资产 803.37 亿元、净资产 -3.78 亿元、营业收入 43.93 亿元，均未达到 50%。故本次交易构成关联交易，但不属于重大资产重组事项。

(1)经公司第九届董事会第二十四次会议及 2021 年第四次临时股东大会审议，通过了《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》，同意公司以非公开协议转让及公开挂牌的方式对外出售云南城投置地有限公司等共计 16 家下属企业股权及份额（具体内容详见公司于 2021 年 6 月 11 日及 6 月 29 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-052 号、临 2021-061 号公告）。截至目前，协议转让给集团下属公司云南康启企业管理有限公司（下称“康启公司”，康源公司下属全资子公司）的 11 家下属企业股权及份额的工商变更登记手续已办理完成；经云南产权交易所组织交易，确定康启公司为云城西山、中海城投、艺术家园 3 家标的公司的最终受让方，截至目前，云城西山的工商变更登记手续已办理完成，中海城投、艺术家园的工商变更登记手续正在办理过程中。

(2)经公司第九届董事会第二十九次会议及 2021 年第六次临时股东大会审议，通过了《关于公司公开挂牌转让西双版纳云宇置业有限公司 65%股权的议案》（具体事宜详见公司 2021 年 9 月 25 日及 10 月 12 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临 2021-081 号、临 2021-083 号、临 2021-087 号公告）。经云南产权交易所组织交易，确定康启公司受让西双版纳云宇置业有限公司 55%股权,截至目前，西双版纳云宇置业有限公司的工商变更登记手续已办理完成。

2、截至 2022 年 6 月 8 日，康旅集团及其下属公司对公司的借款本金余额约为 136.13 亿元；康旅集团为公司提供担保余额约为 121.59 亿元，公司为康旅集团提供担保余额为 61.95 亿元。

本议案已经公司第九届董事会第四十次会议审议通过，现提交公司 2022 年第五次临时股东大会以特别决议的方式进行审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022年6月24日

