



云南城投置业股份有限公司

2018 年第九次临时股东大会

会 议 资 料

2018 年 9 月

云南城投置业股份有限公司

2018 年第九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”）2018年第九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有：

- 1、《关于公司公开挂牌转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司 59.5%股权的议案》；
- 2、《关于公司下属公司对外担保的议案》。

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

2018 年 9 月 17 日

云南城投置业股份有限公司 2018 年第九次临时股东大会会议议程

现场会议的召开时间：2018年9月17日（星期一） 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2018年9月17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2018年9月17日9:15-15:00。

会议地点：昆明市民航路869号融城金阶广场A座21楼会议室

序号	会议内容
1	介绍与会人员并向大会报告到会股东人数及所代表的股份数
2	宣布云南城投置业股份有限公司 2018 年第九次临时股东大会开始
3	逐项说明《关于公司公开挂牌转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司 59.5%股权的议案》、《关于公司下属公司对外担保的议案》
4	选举监票人和计票人
5	股东及股东代理人进行表决、投票
6	回收表决票，统计表决结果
7	作回收表决票情况的报告并宣读表决结果
8	宣读《云南城投置业股份有限公司 2018 年第九次临时股东大会决议》
9	征询股东及股东代理人对大会决议的意见
10	签署会议决议与会议记录
11	律师发表见证意见
12	宣布云南城投置业股份有限公司 2018 年第九次临时股东大会闭幕

云南城投置业股份有限公司董事会编印

议案一：

关于公司公开挂牌转让 昆明七彩云南城市建设投资有限公司 59.5%股权的议案

各位股东：

公司拟公开挂牌转让持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司（下称“昆明七彩公司”）59.5%的股权。具体情况如下：

一、交易概述

昆明七彩公司目前的股权结构为：公司持股 65%；昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司（下称“古滇投资”）持股 30%；国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）（下称“国寿云城”）持股 5%。现结合公司经营需要，公司拟公开挂牌转让持有的昆明七彩公司 59.5%的股权。

公司已聘请具有证券从业资格的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昆明七彩公司进行了审计、评估，并分别出具了 XYZH/2018KMA10445 号《审计报告》及北京亚超评报字（2018）第 A167 号《资产评估报告》，本次交易确定的审计、评估基准日均为 2018 年 7 月 31 日。截至基准日，昆明七彩公司经审计的资产总额为 861,424,560.41 元，净资产值为 117,987,402.06 元；采用资产基础法进行评估，昆明七彩公司经评估的资产总额为 397,135.07 万元，净资产值为 245,043.20 万元。昆明七彩公司经评估的净资产值较账面值增加 233,244.46 万元，增值率为 1,976.86%，增值原因主要是土地使用权评估增值。评估结果尚需报云南省国有资产监督管理机构（下称“国资监管机构”）备案，最终评估结果以国资监管机构备案的结果为准。

本次对外公开挂牌转让底价不低于经国资监管机构备案的评估值，转让价格为最终成交价。

二、交易标的基本情况

1、昆明七彩公司基本情况

名称：昆明七彩云南城市建设投资有限公司

成立日期：2016 年 8 月 4 日

住所：云南省昆明市晋宁区晋城镇三合村委会办公楼

法定代表人：曹雷

注册资本：12000 万元

经营范围：项目投资及对投资项目进行经营管理；房地产开发及经营。（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）

昆明七彩公司最近一年又一期的主要财务指标（经审计）：

（单位：元）

科 目	2018 年 7 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	861,424,560.41	399,127,353.83
净资产	117,987,402.06	119,048,420.35
营业收入	0	0
净利润	-1,061,018.29	-622,200.03

昆明七彩公司目前的股权结构为：公司持股 65%；古滇投资持股 30%；国寿云城持股 5%。

2、项目基本情况

昆明七彩公司开发的古滇未来城项目位于昆明南城区。目前，昆明七彩公司首期开发地块预计总用地面积约为 111 亩，总建筑面积约为 13.86 万平方米，截止评估报告日，首期开发地块部分基坑、打桩以及营销中心主体建筑工程已完成，其他地块均尚未开工。

三、本次股权转让的目的及对公司的影响

通过本次股权转让，公司可获取投资收益，实现资金回收，增加公司现金流动性。本次股权转让完成后，公司持有昆明七彩公司 5.5% 股权，昆明七彩公司不再纳入公司合并报表范围。

本议案已经公司第八届董事会第三十四次会议审议通过，经公司初步测算，本次交易产生的利润可能占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50% 以上（最终利润总额以审计认定金额为准），现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2018 年 9 月 17 日

议案二：

关于公司下属公司对外担保的议案

各位股东：

公司下属控股子公司西双版纳盛璟新城投资开发有限公司（下称“版纳盛璟”）将用其土地使用权为四川莱茵威尔农业开发有限公司（下称“莱茵威尔农业”）、四川华科建设工程有限公司（下称“华科建工”）、南充东方花园酒店有限公司（下称“东方花园酒店”）25,078万元贷款提供抵押担保，本次对外担保金额为25,078万元，具体情况如下：

一、担保情况概述

经公司第八届董事会第三十一次会议审议，同意公司下属控股子公司西双版纳云宇置业有限公司（下称“版纳云宇”）参与竞买景洪市国有资产投资有限公司（下称“景洪国投”）持有的版纳盛璟100%的股权。2018年7月24日，版纳云宇以人民币2922.34万元竞得版纳盛璟100%股权，并与版纳盛璟、景洪国投签订《产权交易合同》。版纳盛璟用其土地使用权为其债权人明宇实业集团有限公司（下称“明宇实业”）的关联公司对金融机构合计25,078万元贷款提供抵押担保，该贷款的清偿，由明宇实业收到版纳盛璟向其支付的债权清偿款后，将其中的25,078万元专项用于清偿上述贷款。贷款清偿后，版纳盛璟用于抵押担保的土地使用权将得以解押。

鉴于目前版纳盛璟未向明宇实业支付上述贷款专项清偿款，其将用土地使用权继续为上述25,078万元贷款提供抵押担保，公司（含合并范围的下属公司）新增对外担保25,078万元，具体明细如下：

（1）用122.88亩土地使用权为莱茵威尔农业5,000万元的贷款提供抵押担保，抵押期限自2017年6月15日至2020年6月15日；目前，债权人恒丰银行成都分行已发函告知，该项贷款须于2018年8月31日前归还。

（2）用271.43亩土地使用权为华科建工10,000万元的贷款提供抵押担保，抵押期限自2017年6月15日至2020年6月15日；目前，债权人恒丰银行成都分行已发函告知，该项贷款须于2018年8月31日前归还。

（3）用225.92亩土地使用权为东方花园酒店40,000万元的贷款提供抵押担保，抵押期限自2016年9月17日至2019年9月16日；该笔贷款，债权人中国华融资产管理公司四川分公司已出具书面文件确认版纳盛璟土地抵押对应的贷款余额为10,078万元，其中的4,000万元须于2018年9月16日前偿还，剩余6,078万元须于2019年9月16日前偿还。

截止目前，版纳盛璟已实际为莱茵威尔农业、华科建工、东方花园酒店提供的担保余额为25,078万元。

二、被担保人基本情况

1、莱茵威尔农业

名称：四川莱茵威尔农业开发有限公司

注册资本：1000 万元

成立日期：2008 年 10 月 23 日

住所：成都市温江区万春镇南岳村

法定代表人：刘德成

经营范围：农业信息咨询、农业产业开发、农业项目投资、农业技术服务、农产品销售（除粮、棉、油）。（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）。

最近一年又一期主要财务数据如下：

科 目	2018 年 6 月 30 日 (未经审计)	2017 年 12 月 31 日 (经审计)
总资产	285,223,617.45	270,602,118.66
净资产	231,620,503.63	217,718,688.41
营业收入	257,138,818.78	525,487,219.4
净利润	13,901,815.22	29,992,177.71

2、华科建工

名称：四川华科建设工程有限公司

注册资本：10000 万元

成立日期：2006 年 12 月 12 日

住所：成都市锦江区东大街紫东楼段

法定代表人：秦明俊

经营范围：房屋建筑工程、公路工程、市政公用工程、绿化工程、建筑装修装饰工程、防腐保温工程；房地产开发；生产建筑资料、商品批发与零售；商业服务业。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

最近一年又一期主要财务数据如下：

科 目	2018年6月30日 (未经审计)	2017年12月31日 (经审计)
总资产	601,394,291.34	632,046,325.92
净资产	421,960,192.83	393,321,510.88
营业收入	300,328,432.59	719,977,526.48
净利润	28,638,681.95	41,253,243.38

3、东方花园酒店

名称：南充东方花园酒店有限公司

注册资本：4857万元

成立日期：2001年9月3日

住所：南充市高坪区松林路

法定代表人：张明

经营范围：酒店投资；餐饮、住宿、糕点加工与销售、茶坊、歌舞；旅游服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；销售：日用百货；房地产开发（凭资质等级经营）。

最近一年又一期主要财务数据如下：

科 目	2018年6月30日 (未经审计)	2017年12月31日 (经审计)
总资产	1,401,987,046.32	1,411,281,212.10
净资产	935,878,579.77	927,163,680.81
营业收入	77,007,872.98	167,122,315.03
净利润	8,883,966.41	12,646,037.52

三、董事会意见

董事会认为：本次担保属公司下属控股子公司版纳云宇获得版纳盛璟100%股权前存续的担保事项，股权收购后，因版纳盛璟应向其债权人的债务尚未清偿，继续为其债权人的关联公司金融贷款的对应部分提供抵押担保，有利于提高资金周转效率，确保版纳盛璟项目顺利推进。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至目前，公司及控股子公司对外担保余额约为 178.55 亿元（包含公司为控股子公司提供的担保，未包含公司为购房客户提供的阶段性按揭担保及本次担保），占公司最近一期经审计净资产的 338.09%；公司对控股子公司对外担保总额约为 113.6 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 215.10%。公司不存在逾期担保情形。

本议案已经公司第八届董事会第三十四次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2018 年 9 月 17 日