

# 云南城投置业股份有限公司

2018 年第十二次临时股东大会

会议资料

2018年11月



# 云南城投置业股份有限公司

# 2018 年第十二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年第十二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西双版纳云城置业有限公司85%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11月14日



# 云南城投置业股份有限公司 2018 年第十二次临时股东大会会议议程

现场会议的召开时间: 2018年11月14日 (星期三) 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11月14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11月14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 年第十二次临时股东大会开始					
3	说明《关于公司公开挂牌转让西双版纳云城置业有限公司85%股权的议案》					
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 年第十二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 年第十二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 西双版纳云城置业有限公司 85%股权的议案

### 各位股东:

公司拟公开挂牌转让持有的西双版纳云城置业有限公司(下称"版纳云城")85%的股权。 具体情况如下:

## 一、重要风险提示

- 1、版纳云城 85%股权评估增值的原因: 版纳云城经评估的净资产值较账面值增加 105,157.48 万元,增值率为 3,144.87%,增值原因主要是存货评估增值。存货中待开发地块面积约 436 亩,待开发计容建筑面积约 58 万平方米。景洪市房地产市场自 2016 年底开始,因其自然环境优越,气候条件适宜,房屋总价较低,受到养老度假购房群体的青睐,2017 年全年房价较 2016 年上涨幅度超过 50%,由此带动景洪市土地市场价格上涨,版纳云城土地于 2011 年取得,取得时间较早,取得价格较低,因此,与基准日市场价值有较大差距,造成土地市场价值较账面成本出现大幅增值,经分析,评估结果较为合理地反映了景洪市房地产市场的现况,评估增值处于合理区间。
- 2、经公司初步测算,本次交易产生的投资净收益约为 7.89 亿元。版纳云城待开发地块尚处于调规阶段,截至目前,该规划调整方案尚未取得政府相关部门批复,基准日后,若规划条件调整方案获批,可能会额外增加公司股权转让收益。
- 3、本次挂牌交易需履行的程序及不确定性:本次挂牌交易尚需公司股东大会审议通过,交易标的评估值尚需云南省国有资产监督管理机构(下称"国资监管机构")备案。截至目前,上述事项尚未完成,本次挂牌交易存在不确定性。
- 4、若本次挂牌交易中出现中止、取消或流拍的现象,公司本次股权转让的预计收益将不能实现。

## 二、交易概述

版纳云城目前的股权结构为:公司持股 95.24%;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 4.76%。现结合公司经营需要,公司拟公开挂牌



转让持有的版纳云城85%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版纳云城进行了审计、评估,并分别出具了 XYZH/2018KMA20183 号《审计报告》及北京亚超评报字(2018)第 A188 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 9 月 30 日。截至基准日,版纳云城经审计的资产总额为 2,044,726,812.26 元,净资产值为-33,437,750.32 元;采用资产基础法进行评估,版纳云城经评估的资产总额为344,682.65 万元,净资产值为 101,813.70 万元。版纳云城经评估的净资产值较账面值增加105,157.48 万元,增值率为 3,144.87%,增值原因主要是存货评估增值,存货中待开发地块面积约 436 亩,待开发计容建筑面积约 58 万平方米。评估增值的主要原因如下:

(1) 景洪市房地产市场自 2016 年底开始,因其自然环境优越,气候条件适宜,房屋总价较低,受到养老度假购房群体的青睐,2017 年全年房价较 2016 年上涨幅度超过 50%,由此带动景洪市土地市场价格上涨,版纳云城土地于 2011 年取得,取得时间较早,取得价格较低,因此,与基准日市场价值有较大差距,造成土地市场价值较账面成本出现大幅增值。

## 1) 版纳云城项目周边土地交易价格情况

序号	位置	土地面积 (平方米)	成交时间	出让总价 (万元)	容积率	楼面地价 (元/平方米)	土地性质
1	西双版纳旅游度 假区二期	5,741.00	2018年3月	926.00	1.50	1,075.00	商业
2	景洪市江北告庄 西双景内	2,700.35	2016年12月	502.27	1.50	1,240.00	商业
3	位于西双版纳州 检察院北面	29,423.00	2018年1月	9,770.00	1.50	2,214.00	商业
4	景洪市勐龙镇嘎 囡村民委员会曼 掌村民小组旁	826.00	2018年7月	60.76	0.50	1,469.99	商业
5	西双版纳州农垦 分局旁	4,285.00	2017年1月	1,221.23	0.90	3,166.66	商业
6	景洪市允景洪街 道办事处曼外村 民委员会团山老 寨村民小组旁	24,523.64	2017年12月	2,099.22	0.80	1,069.99	商业
7	景洪市西双版纳 旅游度假区景帕 杭路东段地块	153,221.47	2018年2月	17,314.16	0.80	1,881.00	住宅
8	勐腊县污水处理 厂北侧	63,147.70	2018年2月	20,050.00	2.00	1,588.00	住宅
9	景洪市勐泐大道 9号	4,309.90	2018年3月	2,815.00	5.00	1,306.00	住宅



# 2) 版纳云城项目周边在售楼盘价格情况

序号	楼盘 名称	距雨林澜山 距离	占地面积	容积率	业态	面积区间 (平方米)	单价 (元/平方米)	交付使用 日期及交 付标准
					洋房	120-143	12000-14000	18.10.1 开 盘, 2020 年交付使 用, 6 层, 1 梯两户 (硬装)
					公寓	41	12000	毛坯
1	万国度村	车程 11.6 公 里 (28 分钟)	7950 亩		住宅底 商	30	20000	毛坯
					外街商 铺	134	17000	毛坯
					别墅 (双 拼)	100		毛坯
					别墅 (联 排)	100	20000-24000	毛坯
					别墅 (合 院)	125		毛坯
2	平安 悦景 庄(别 墅)	车程 16.5 公 里 (33 分钟)	2万亩(建 设 5000亩)	0.42	别墅	双拼 80 m², 115 m²双拼、 141 m²独栋, 304 m²独栋	29000-31000	精装(硬 装)
3	雅居乐西	1 25000 m 1	1.2	别墅	四联排(108 m²赠送 30 m², 154 m²、 148 m²)	23000-24000	2018年9 月开盘, 2021年6 月30日交 付使用(精 装硬装)	
			开发)		公寓	高层(22 层、 68-114 ㎡)	11000-13000	未开盘,预 计 18 年 10 月底开盘 (精装硬 装)
4	观澜	10 公里	共 1000 亩, 开发了 475 亩 (建筑面 积 25 万 m²)	0.79	别墅	A 户型 (96 m²) B 户型 (98 m²)	18000-20000 (硬装)	整个项目 2020 年年 底全面交 房。

综上,本次评估增值主要受版纳区域康养性房地产价格上涨的影响,评估结果较为合理地 反映了景洪市房地产市场的现况,评估增值处于合理区间。



评估结果尚需报国资监管机构备案,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净资产值,转让价格为最终成交价。

#### 三、交易标的基本情况

1、版纳云城基本情况

名称: 西双版纳云城置业有限公司

成立日期: 2011年6月15日

住所: 西双版纳旅游度假区二期曼弄枫片区

法定代表人:徐争

注册资本: 2100 万元

经营范围:房地产开发经营;市政工程;市政基础设施建设;房屋租赁;酒店管理;住宿、餐饮服务;日用百货零售。(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)。

版纳云城最近一年又一期经审计的主要财务指标:

(单位:元)

科目	2018年9月30日	2017年12月31日		
资产总额	2,044,726,812.26	786,233,376.36		
净资产	-33,437,750.32	-118,905,350.69		
营业收入	385,815,218.42	159,971,935.05		
净利润	84,467,600.37	-861,553.26		

版纳云城目前的股权结构为:公司持股 95.24%;国寿云城持股 4.76%。

#### 2、项目基本情况

版纳云城开发的梦云南•雨林澜山项目于 2011 年取得 7 宗土地,共计 860. 36 亩,目前已开发三期。截至评估基准日,一期、二期别墅及三期仍在销售阶段,二期商业部分仍在建设中。除上述已开发部分外,存货中待开发地块面积约 436 亩。

#### 四、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,公司持有版纳云城 10.24%股权,版纳云城不再纳入公司合并报表范围。

本次公开挂牌转让底价不低于经国资监管机构备案的评估净资产值,转让价格为最终成交价。经公司初步测算,本次交易产生的投资净收益约为7.89亿元。版纳云城待开发地块尚处



于调规阶段,截至目前,该规划调整方案尚未取得政府相关部门批复,基准日后,若规划条件 调整方案获批,可能会额外增加公司股权转让收益。本次交易产生的利润总额可能占公司最近 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金额为准。

本议案已经公司第八届董事会第三十八次会议审议通过,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11月14日