



# 云南城投置业股份有限公司

2019 年年度股东大会

会 议 资 料

2020 年 5 月

## 云南城投置业股份有限公司

### 2019 年年度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”）2019年年度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、《云南城投置业股份有限公司 2019 年度董事会工作报告》；
- 2、《云南城投置业股份有限公司 2019 年度监事会工作报告》；
- 3、《云南城投置业股份有限公司独立董事 2019 年度述职报告》；
- 4、《云南城投置业股份有限公司 2019 年度财务决算报告》；
- 5、《关于公司 2019 年度利润分配的议案》；
- 6、《云南城投置业股份有限公司 2019 年年度报告全文及摘要》；
- 7、《关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2020 年度审计机构的议案》；
- 8、《关于公司转让西双版纳云城置业有限公司 90%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

2020年5月19日

# 云南城投置业股份有限公司

## 2019 年年度股东大会会议议程

现场会议的召开时间：2020年5月19日（星期二） 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2020年5月19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2020年5月19日9:15-15:00。

现场会议地点：公司29楼会议室（昆明市民航路869号融城金阶广场A座）

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：

1、《云南城投置业股份有限公司2019年度董事会工作报告》；

2、《云南城投置业股份有限公司2019年度监事会工作报告》；

3、《云南城投置业股份有限公司独立董事2019年度述职报告》；

4、《云南城投置业股份有限公司2019年度财务决算报告》；

5、《关于公司2019年度利润分配的议案》；

6、《云南城投置业股份有限公司2019年年度报告全文及摘要》；

7、《关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司2020年度审计机构的议案》；

8、《关于公司转让西双版纳云城置业有限公司90%股权的议案》

三、股东发言并答疑；

四、选举监票人和计票人；

五、股东对议案进行表决；

五、清点表决票及宣布表决结果；

六、律师发表见证意见；

七、大会结束。

云南城投置业股份有限公司董事会编印

## 议案一：

# 云南城投置业股份有限公司 2019 年度董事会工作报告

各位股东：

公司拥有国家一级房地产开发资质，自成立以来一直本着“以爱建城，投心筑家”的价值理念，已逐步形成“融城/春城”系城市住宅综合体、“梦云南/梦享”系旅游地产、“银泰”系商业综合体运营三大产品线，主要开发产品包括住宅、办公楼、商铺、车位、酒店，并涉及土地一级开发、物业管理、商品房租赁等业务。

公司成立以来，在“投资+开发”的发展模式引领下，公司资产规模得以迅速扩张。根据外部宏观环境变化及公司整体经营情况，公司于 2019 年调整经营策略，围绕向产业地产商全面转型的目标，加快从规模化增长为主向质量和效益型增长转变。2019 年，公司聚焦昆明、西双版纳地区，通过市场招拍挂新增获取土地 2284 亩，新增开发量约 296 万平方米。产业转型方面，新成立西双版纳文化旅游投资开发有限公司、联康云养新生活科技有限公司，并通过选取有条件的项目整合各方优势资源，积极推进文旅、康养产业落地。

根据《公司法》和《公司章程》的规定，现就公司董事会 2019 年度工作报告如下：

### 一、2019 年经营情况讨论与分析

#### (1) 2019 年公司经营成果

公司实现营业收入 62.48 亿元，同比下降 34.52%；归属于股东的净利润-27.78 亿元，同比下降 665.35%。房地产项目平均销售毛利率 27.26%，与各规模房企的平均销售毛利率基本持平，较公司去年同期下降 3.49 个百分点。

#### (2) 有效盘活资产，积极去库存增收益。

根据公司整体经营计划，对目前一些成熟项目，通过对外合作的方式进行有效盘活资产，实现资金回收，增加公司现金流动性。报告期内，公司已与广州金地签署关于古滇二期、关坡二期、雨林澜山、华阳花园四个项目的合作框架协议，并已收取交易诚意金 22 亿元。

#### (3) 聚焦云南区域市场，加强土地储备。

报告期内，公司通过招拍挂新增获取昆明晋宁古滇未来城二期、关坡二期项目、西双版纳江心岛项目、航空小镇项目国有建设用地使用权，土地面积合计 2284 亩，可建计容建筑面积约 296 万平米；公司新增收购西安国金中心、海港中心、秦汉创业中心项目、成都青城山项目的部分股权。通过招拍挂拿地及股权收购，延续公司稳健的拿地政策，加强了土地储备，并有力的推动成都青城山项目的开发和建设。

#### （4）完善配套产业，提升品牌影响力，完善相关服务平台。

报告期内，由云泰商业管理（天津）有限公司管理经营的 12 个项目，管理面积 170 万平方米，不断提升精细化运营效率并持续开展业态创新，茶马花街、茶马鲜花市集、花神庙街、HAHA 市集、微度假公园、邻里中心等产品线逐渐丰富。云南城投物业服务管理有限公司管理项目 30 个，管理面积 1042.76 万 m<sup>2</sup>，围绕“提品质、促增值、抗风险、扩规模”打造物业品牌。经第三方调查，住宅客户满意度 76%、写字楼客户满意度 89%。云南城投园林园艺有限公司服务运营体系逐步完善，完成四个资质增项、三项体系认证。七彩（天津）贸易有限公司承担着公司集中采购的功能，已建立供应商库，贸易规模和贸易质量不断提升。以上配套产业已经初具规模，助力公司运营服务水平的提升，为公司的提质增效、产业转型奠定基础。

#### （5）精细成本管理和销售目标管理

报告期内，公司多次协调组织设计优化，通过合理的优化降低工程成本，建立以目标成本为标尺，以责任成本为指引，以合约规划为前置，以动态成本为重点，以监督评价为手段，以结果运用为导向的成本策划控制体系，适时编制并宣贯了《工程动态成本编制指引》、《区域价格水平测算指引》，作为降本增效的措施。营销方面，公司加强政策研究与市场监测，完善研究机制，努力提高市场应变能力。在面对正常可售存货和去化困难的商业、办公、车位存货等问题上，公司围绕年度销售目标，从策略、激励等方面，多维度促进存货去化，推动和保障销售成交与回款的实现。

#### （6）终止重大资产重组工作

公司收购成都环球世纪会展旅游集团有限公司 100% 股权的重大资产重组工作自启动以来，公司及相关各方积极推进本次重大资产重组的相关工作，公司、交易对方及中介机构就交易方案及核心交易条款进行了多轮沟通和谈判，但因国内市场环境、经济环境等客观情况发生了较大变化，交易各方在部分重要条款上无法达成一致意见。经充分审慎研究，交易各方均认为本次重大资产重组不具备继续推进的条件。从充分保障全体股东利益的角度出发，经交易各方友好协商，一致决定终止本次重大资产重组，并向中国证监会申请撤回本次重大资产重组相关申

请文件。

## 二、董事会工作情况

公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及相关法律法规及规范性文件的要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，持续提升公司规范运作水平，确保公司的健康持续发展。具体情况如下：

1、公司董事会由7名董事组成，其中独立董事3名，董事会构成合理，权责清晰，公司董事均能勤勉尽责，认真履职。2019年，公司董事会共召开会议18次，会议的召集、召开及形成决议均按照《公司章程》等有关规定执行。董事参加董事会及股东大会的具体情况：

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
张建新	是	18	18	17	0	0	否	0
娄爱东	是	18	18	17	0	0	否	0
陈旭东	是	18	18	17	0	0	否	6
杨涛	否	10	10	10	0	0	否	0
徐玲	否	11	11	11	0	0	否	0
杜胜	否	18	18	17	0	0	否	6
杨明才	否	18	18	17	0	0	否	2
许雷	否	8	7	6	0	1	否	0

2、公司按照相关规定建立了独立董事制度，独立董事为法律、会计等方面专业人士，在董事会决策时发挥决策参考及监督作用，并对重大事项发表事前认可意见及独立意见。公司董事会下设战略及风险管理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会共四个专门委员会，各专门委员会充分发挥专业优势，保证董事会决策的合法性、科学性、正确性。2019年，结合公司实际情况，公司分别对《云南城投置业股份有限公司董事会议事规则》、《云南城投置业股份有限公司独立董事工作制度》、《云南城投置业股份有限公司董事会专门委员会实施细则》的相关条款进行了修订。

3、公司具有独立完整的业务和自主经营能力，与控股股东实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。公司与控股股东之间的关联交易程序合法、合规，并及时履行了信息披露义务。控股股东不存在违反法律法规、《公司章程》和规定程序干涉上市公司的具体运作、影响上市公司经营管理独立性的情形。



4、公司董事会严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的要求，及时履行信息披露义务，确保信息披露真实、准确、完整，切实加强信息披露保密工作和内幕信息管理工作，保障全体股东的合法权益。

5、公司董事会高度重视投资者关系管理工作，通过媒体说明会、电话、邮件、上海证券交易所的投资者互动平台等途径，加强与广大投资者的有效沟通，客观真实地解答投资者关注的问题，认真听取投资者对公司经营发展提出的建议，加深公司与投资者的相互了解与信任，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。

6、公司董事会下设战略及风险管理委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。2019年，公司董事会各专门委员会进行了人员调整，各专门委员会委员按照《公司章程》和公司《董事会专门委员会实施细则》的相关要求，充分发挥了专业优势，勤勉尽责，认真履职。具体履职情况：

#### （1）董事会战略及风险管理委员会的履职情况

2019年，公司董事会战略及风险管理委员会召开会议14次，结合公司实际情况及所处的行业环境、市场形势，对公司发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议，负责研究和评估公司的风险控制状况，提出完善公司风险控制和内部控制的建议。

#### （2）董事会审计委员会的履职情况

公司审计委员会共召开16次会议，通过监督及评估外部审计机构、指导内部审计工作、审阅公司的财务报告并对其发表意见、评估内部控制的有效性、审核公司关联交易事项、协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通，尽职尽责地履行审计委员会的责任和义务，充分发挥了公司董事会审计委员会的职能，保障了年度审计、内部审计和内部控制等工作的有效进行。

#### （3）董事会提名委员会的履职情况

公司董事会提名委员会召开会议3次，严格按照中国证监会、上海证券交易所和《公司章程》的有关规定，对被提名人员的人选、条件、标准和选（聘）任程序严格把关，未发生违反法律法规及公司管理制度的情形。

#### （4）董事会薪酬与考核委员会的履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会召开会议1次，根据公司2019年度经营业绩状况和管理层的履行职责情况，对其工作业绩进行综合考评，并根据考评结果确定管理层薪酬的发放；对公司年报中披露的公司董事、监事及管理层薪酬情况进行审核。薪酬与考核委员会认为：2019

年度，公司对董事、监事和管理层所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策，与公司年度考核结果相匹配。

### 三、公司发展战略

2020年，云南省委、省政府对公司控股股东省城投集团提出了新的战略定位，省城投集团将聚焦打造成为云南省文化旅游、健康服务两个万亿级产业的龙头企业。公司将围绕省城投集团新的战略定位，充分发挥公司资源获取等自身的核心竞争力，构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，继续推进向产业地产商全面转型的战略目标，实现公司“瘦身健体”、提质增效和持续健康发展。

### 四、未来发展的讨论与分析

#### 1、行业格局与趋势

中共中央政治局召开会议分析研究2020年经济工作，要求全面做好“六稳”工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官，并将“稳增长”放到2020年最重要的地位。会议强调，当前和今后一个时期，我国经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有变，2020年房地产仍然是支柱产业，仍然带动几十个行业的实体经济，仍然会成为中国城镇化的最大的推手。

在目前经济新常态下，房地产市场趋于理性增长，房地产企业在夯实主业的同时，可适度拓宽相关产业链寻求业务协同。从行业领先房企的布局方向来看，物业、商业、产业和养老等领域成为重点关注方向。此外，受消费、产业升级和人口结构变化的影响，商业、产业和养老等细分领域也将孕育新的发展机遇。整体来看，当前大型房企得益于过去业绩的快速增长和良好的品牌效益，现阶段可继续围绕主业适度发展协同业务，以实现主业资源再挖掘和业绩的可持续增长。而部分中小房企仍需找准定位，在扩大地产主业规模基础上适度打造“专而美的特色业务”。

综上所述，在我国经济和房地产行业进入高质量发展的背景下，行业调控政策和融资环境总体仍将保持从严态势，企业销售业绩分化也会加速行业格局洗牌及市场集中度的持续提升。着眼未来，房地产市场调整压力尚存，部分具备规模及资金优势、经营策略坚持快速周转的企业将会继续保持竞争优势。对于多数企业来说，未来仍需顺应市场发展大势，优化城市布局结构、升级产品与服务水平，并紧抓政策机遇扩大融资规模，防范自身资金风险，通过高质量的发展内核实现可持续的规模化发展。

#### 2、公司经营计划

鉴于公司 2019 年业绩出现大幅亏损，公司经营压力较大，2020 年，公司将持续通过强化内部管理、优势资源整合及重大资产重组等方式，确保公司稳健发展。

(1) 云南省人民政府正筹划公司控股股东省城投集团层面的混合所有制改革，2020 年公司将全力推进配合省城投集团的混改工作。

(2) 强化内部管理。按照集团化管控、专业化管理、集约化运营的要求，对现有事业部和项目公司管理架构进行压缩精简，缩短管理链条，实现扁平化管理；根据“完善职能、明确权责、高效务实”原则，对公司组织架构和人员配置进行优化调整，进一步提升管理效率和人均效能；通过进一步建立健全奖惩机制，严格实施奖优罚劣，提升公司运营效率。

(3) 优化公司资产结构、降低资产规模、补充流动资金。2020 年 1 月，公司与省城投集团签署了《合作意向协议》，拟以市场公允价值向省城投集团转让银泰系等 17 家子公司的部分股权，从而有效降低资产规模及有息负债、优化资产结构、减轻经营压力。除上述银泰系重大资产重组外，公司还将对现有项目进行梳理和评估，对投资回收周期长或可实现较高收益的项目，进行市场化股权交易，尽快实现资金回笼，缓解公司资金压力。

(4) 公司将围绕文化旅游、健康服务两大战略产业，在改善公司基本面的同时，获取更多的优质资源，增加公司土地储备，并对已有的产业地产区域做重点布局，通过“自主开发+合作开发”、“开发收益及投资+收益相结合”的方式，增强公司持续经营能力和盈利能力。

本报告已经公司第九届董事会第六次会议审议通过，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

2020 年 5 月 19 日

## 议案二：

### 云南城投置业股份有限公司 2019 年度监事会工作报告

各位股东：

2019 年，公司监事会严格按照《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》等有关法律、法规、规则和《云南城投置业股份有限公司章程》（下称“《公司章程》”）、《云南城投置业股份有限公司监事会议事规则》的有关规定，本着对公司全体股东认真负责的原则，全面、诚信、认真、严格履行监事会的监督职责，对公司的经营决策、财务管理及公司董事、高级管理人员的经营行为等方面进行了严格的检查和监督，切实保证了公司规范运作。现将公司监事会 2019 年度工作情况报告如下：

#### 一、公司监事会 2019 年度会议召开情况

2019 年度，公司共召开 16 次监事会，其中，1 次年度会议，15 次临时会议，会议对公司 4 次定期报告、财务决算、利润分配方案、关联交易、担保等重大事项进行了认真审议。

2019 年度监事会会议召开情况如下：

序号	会议	时间	议 题
1	第八届监事会第四十二次会议	2019. 1. 4	《关于公司受托管理暨关联交易的议案》 《关于公司收购成都民生喜神投资有限公司 20% 股权的议案》 《关于公司对外捐赠的议案》
2	第八届监事会第四十三次会议	2019. 1. 18	《关于公司出资设立西双版纳合资公司的议案》
3	第八届监事会第四十四次会议	2019. 1. 28	《关于公司下属公司开展航线合作的议案》 《关于公司下属公司对外投资的议案》 《关于公司拟以下属公司物业作为资产发行商业地产抵押贷款支持票据的议案》
4	第八届监事会第四十五次会议	2019. 2. 20	《关于公司为下属公司提供担保的议案》
5	第八届监事会第四十六次会议	2019. 3. 27	《关于公司拟面向合格投资者非公开发行公司债券的议案》 《关于公司拟面向合格投资者公开发行公司债券的议案》

6	第八届监事会第四十七次会议	2019. 4. 26	<p>《云南城投置业股份有限公司 2018 年度监事会工作报告》</p> <p>《云南城投置业股份有限公司 2018 年度内部控制及风险管理报告》</p> <p>《云南城投置业股份有限公司董事会审计委员会关于“大华会计师事务所（特殊普通合伙）”对公司 2018 年度审计工作的总结报告》</p> <p>《云南城投置业股份有限公司 2018 年度内部控制评价报告》</p> <p>《云南城投置业股份有限公司 2018 年度内部控制审计报告》</p> <p>《云南城投置业股份有限公司 2018 年度财务决算报告》</p> <p>《关于公司 2018 年度利润分配的议案》</p> <p>《关于公司 2018 年度计提资产减值准备的议案》</p> <p>《云南城投置业股份有限公司 2018 年年度报告全文及摘要》</p> <p>《云南城投置业股份有限公司 2019 年第一季度报告全文及正文》</p> <p>《关于修订〈云南城投置业股份有限公司监事会议事规则〉的议案》</p>
7	第八届监事会第四十八次会议	2019. 5. 27	<p>《关于公司为云南城投华商之家投资开发有限公司提供借款的议案》</p>
8	第八届监事会第四十九次会议	2019. 6. 19	<p>《关于公司终止发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易并撤回相关申请材料的议案》</p> <p>《关于公司签署〈发行股份及支付现金购买资产事项终止协议〉的议案》</p> <p>《关于公司出资设立合资公司的议案》</p> <p>《关于公司注销深圳云城创建开发有限公司的议案》</p>
9	第八届监事会第五十次会议	2019. 8. 23	<p>《关于公司全资子公司成都民生喜神投资有限公司增加注册资本金的议案》</p> <p>《关于公司控股子公司注销云南融城投资合伙企业（有限合伙）的议案》</p> <p>《关于公司注销云南融城股权投资基金管理有限公司的议案》</p> <p>《关于制定〈云南城投置业股份有限公司捐赠管理办法〉的议案》</p> <p>《关于聘请“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）”为公司 2019 年度审计机构的议案》</p> <p>《云南城投置业股份有限公司 2019 年半年度报告全文及摘要》</p>
10	第八届监事会第五十一次会议	2019. 9. 17	<p>《关于公司放弃昆明七彩云南城市建设投资有限公司 4.5%股权优先购买权的议案》</p>



11	第八届监事会第五十二次会议	2019. 10. 9	《关于公司对外提供反担保的议案》
12	第八届监事会第五十三次会议	2019. 10. 25	《云南城投置业股份有限公司 2019 年第三季度报告全文及正文》
13	第八届监事会第五十四次会议	2019. 11. 4	《关于公司为下属公司提供担保的议案》
14	第八届监事会第五十五次会议	2019. 12. 4	《关于公司申请控股子公司云南艺术家园房地产开发经营有限公司破产清算的议案》 《关于公司 2020 年投资事项的议案》 《关于公司 2020 年融资事项的议案》 《关于公司 2020 年担保事项的议案》 《关于公司 2020 年向控股股东申请担保额度及建立互保关系的议案》 《关于公司 2020 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》 《关于公司 2020 年向下属参股公司提供借款的议案》 《关于公司 2020 年向云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司提供借款的议案》 《关于公司 2020 年日常关联交易事项的议案》 《关于〈云南城投置业股份有限公司 2019 年度内部控制评价工作方案〉的议案》 《关于公司监事会换届选举的议案》
15	第九届监事会第一次会议	2019. 12. 20	《关于选举公司监事会主席的议案》 《关于公司拟以下属公司物业作为底层资产发行商业地产抵押贷款支持票据的议案》 《关于公司注销云南万科城投房地产有限公司的议案》 《关于公司为西安海荣青东村房地产开发有限公司提供担保的议案》 《关于公司为陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司提供担保的议案》
16	第九届监事会第二次会议	2019. 12. 31	《关于公司 2020 年向控股股东申请担保额度及建立互保关系的议案》 《关于公司转让东莞云投置业有限公司 90% 股权的议案》

## 二、监事会对公司 2019 年度有关事项的核查意见

### 1、公司依法运作情况

2019 年，公司监事会成员积极列席董事会会议，参加股东大会，依照有关法律、法规和《公司章程》的有关规定，勤勉尽责，规范运作，对公司的经营决策、经营活动及公司董事、高级管理人员的履职情况进行了严格的监督。监事会认为：公司董事会、股东大会的召集、召

开程序均按照相关法律法规及《公司章程》规定进行，董事会及股东大会决议能够得到有效执行；未发现公司有违法违规的经营行为；公司董事和高级管理人员尽职勤责，忠诚勤勉，不存在违反国家法律、行政法规和《公司章程》或损害公司及股东利益的行为。

## **2、检查公司财务情况**

报告期内，监事会对公司财务状况、财务管理、经营成果以及定期报告编制等情况进行了认真的检查和监督，监事会认为：公司财务会计报表的编制符合《企业会计准则》的有关规定，公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的财务状况和经营成果，有利于股东对公司财务状况及经营情况作出正确的理解。大华会计师事务所出具的“标准无保留意见”的审计报告，客观、公正地反映了公司 2018 年财务状况和经营成果。公司的财务管理体系完善、制度健全，执行有效，财务状况良好。报告期内，公司无违规对外担保情形出现。

## **3、对定期报告出具书面审核意见**

监事会认为：董事会编制和审核公司定期报告的程序符合法律、行政法规和中国证券监督管理委员会的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

## **4、公司关联交易情况**

报告期内，公司发生的关联交易定价公平合理，决策程序合法合规，相关信息披露及时充分，未出现被控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况，未发现有损害公司及股东利益的情形。

## **5、公司收购、出售资产情况**

报告期内，监事会对公司收购及出售资产行为进行了监督检查，认为交易程序合法合规，交易价格公平公正，未出现内幕交易情况，也未出现损害公司利益、股东利益或造成公司资产流失的情况。

## **6、公司内部控制及自我评价的情况**

报告期内，监事会对公司 2018 年度内部控制的自我评价报告、公司内部控制体系的建设和运行情况进行了审核，认为：公司 2018 年度内部控制的自我评价报告真实、完整、客观地反映了公司内部控制的实际情况；公司已制订了较为完善的内部控制制度并能得到有效的执行，公司的内部控制制度能够为公司的各项经营活动提供保障。

## **三、2020 年监事会重点工作**

2020 年，公司监事会将继续严格遵守相关法律法规及公司规章制度，忠实、勤勉地履行

职责，对公司的财务状况进行审慎检查，持续促进公司法人治理结构的完善和经营管理的规范运营，进一步督促内部控制体系的建立、完善，增强内部控制的执行效力；持续依法依规监督公司董事和高级管理人员认真履职，防止损害公司利益和股东利益的行为发生。

我们将更加积极地参加公司股东大会、董事会会议，进一步加强与董事会、管理层的沟通，及时掌握公司重大决策事项和决策程序的合法性和合规性，认真学习各项监管法规，不断提升业务水平，更好地发挥监事会的监督职能，切实维护全体投资者的合法权益，促进公司健康、持续、稳定地发展。

借此机会，谨向公司董事会、管理层以及相关工作人员一年来的辛勤付出致以诚挚的谢意！

本报告已经公司第九届监事会第四次会议审议通过，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监事会

2020年5月19日



## 议案三：

### 云南城投置业股份有限公司独立董事 2019 年度述职报告

各位股东：

作为公司独立董事，2019 年，我们严格按照《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规和《云南城投置业股份有限公司章程》（下称“《公司章程》”）的规定，忠实履行独立董事的职责，认真、谨慎、勤勉地行使了独立董事的权利，本着独立、客观和公正的原则，本着对公司及全体股东负责的态度，积极出席公司 2019 年度的相关会议，认真审议董事会各项议案，并对公司相关事项发表事前认可意见、独立意见，切实维护公司和全体股东尤其是非关联股东和中小股东的利益。现将我们 2019 年度的履职情况报告如下：

#### 一、独立董事基本情况

##### 1. 个人简介

**张建新：**男，1958 年 2 月出生，汉族，长江商学院博士在读，著有《物流——第三利润源》（2005 年由新华出版社出版）一书。

曾任中国商业对外贸易总公司部门经理、副总经理、总经理。现任中国商业对外贸易总公司党委书记；中商外贸有限公司董事长兼总裁；澳大利亚 ACIP 房地产开发有限公司董事长；君致资本管理有限公司执行董事；云南城投置业股份有限公司独立董事。

**娄爱东：**女，1966 年 12 月出生，汉族，毕业于北京大学，法学学士，中国首批证券律师。

现任北京市康达律师事务所合伙人、律师；中华全国律师协会金融证券专业委员会委员；云南城投置业股份有限公司、广东景兴健康护理实业股份有限公司、天津渤海商品交易所股份有限公司、奥克斯国际有限公司独立董事；欧伏电气股份有限公司董事。

**陈旭东：**男，1963 年 12 月出生，汉族，会计学教授。

1990 年至今在云南财经大学工作，现任云南财经大学会计学院教授；云南城投置业股份有限公司、云南驰宏锌锗股份有限公司、一心堂药业集团股份有限公司独立董事；中国会计学会资深会员；云南省司法鉴定人协会会员。

## 2. 是否存在影响独立性的情况说明

公司独立董事未在公司及下属公司担任除独立董事以外的任何职务，也未在公司控股股东单位中担任任何职务，在其他上市公司兼任独立董事未超过五家，不存在影响独立性的其他情况。独立董事具备《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关规定所要求的独立性，并在履职中保持客观、独立的专业判断，不存在任何影响独立性的情况。

### 二、独立董事年度履职情况

#### 1、出席公司会议情况

报告期内，公司召开董事会 18 次，其中：现场会议次数 1 次，通讯方式召开会议次数 17 次；召开股东大会 6 次。

独立董事参加董事会和股东大会的情况如下：

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	现场方式参会次数	通讯方式参会次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张建新	是	18	18	1	17	0	0	否
娄爱东	是	18	18	1	17	0	0	否
陈旭东	是	18	18	1	17	0	0	否

#### 2、公司保障独立董事发表独立意见的情况

在我们履职过程中，公司提供了必要的工作条件，并给予了大力支持，公司董事长、总经理、董事会秘书及其他高级管理人员、相关工作人员均能够积极配合，不隐瞒实际情况，不拒绝、不阻碍独立董事开展工作，不干预独立董事独立行使职权；在议案审议前，能够做到提前汇报或沟通，认真听取独立董事的意见，针对独立董事的反馈意见，快速反应，认真回复，为独立董事的科学决策提供了有力保障。

#### 3、多种途径掌握公司日常经营管理情况

2019 年，我们对公司部分项目及一些关注项目进行了现场考察，并通过电话、邮件等方式与公司内部董事、管理层及相关工作人员保持密切联系，及时获取公司各项目及重大事项的进展情况，掌握公司经营动态，高度关注外部环境及市场变化对公司的影响，关注媒体报刊的相关报道，听取公司管理层对开发项目和在售项目的进展情况汇报，对公司开发的项目进行现场考察和指导，尤其关注公司旅游、康养地产项目的进展情况和在售项目的销售情况、资金保障以

及盈利情况。

### 三、独立董事 2019 年度履职重点关注事项的情况

#### 1. 关联交易情况

我们对公司重大关联交易均进行认真审核,严格按照相关规定,本着独立客观的判断原则,真实发表意见,2019 年度,公司所发生的重大关联交易均在公平、公正以及等价有偿的原则下进行,表决程序合法,符合有关法律、法规和《公司章程》的规定;公司上述关联交易行为未损害公司及全体股东的利益。

#### 2. 对外担保及资金占用情况

对于担保事项,公司有明确的审批权限以及决策审批程序,并且能够严格履行相关程序,公司不存在违规担保事项及担保逾期的情形。截止报告期末,公司控股股东及其关联方不存在占用公司资金的情况。

#### 3. 董事提名、高级管理人员聘任及董事和高管的薪酬情况

报告期内,公司董事提名及高级管理人员的聘任程序符合《公司法》、《公司章程》的有关规定;任职人员的教育背景、工作经历、管理经验及身体条件均能够满足所任岗位的职责要求,有利于公司发展。公司董事、高级管理人员薪酬符合公司《薪酬管理制度》、公司《绩效管理制度》的有关规定,程序完备、有效,执行过程中未出现偏差。

#### 4. 现金分红及其他投资者回报情况

报告期内,公司实施了 2018 年度利润分配方案,以 2018 年 12 月 31 日公司总股本 1,605,686,909 股为基数,按每 10 股派发现金股利 0.92 元(含税),共计分配利润 147,723,195.63 元,占公司 2018 年合并报表中归属于母公司股东的净利润的比例为 30.06%,不送红股,不以资本公积转增股本。公司已按照规定完成上述现金分红。

我们认为:公司以上现金分红方案体现了公司对投资者的合理回报,兼顾了公司经营和发展的合理需要,不存在损害公司和中小投资者利益的情况,符合《公司法》、《公司章程》和法律、法规的相关规定。

#### 5. 公司及控股股东承诺履行情况

报告期内,上市公司及控股股东严格履行相关承诺,未发生不履行或违反承诺的情况。

#### 6. 信息披露的执行情况

报告期内,我们持续关注公司的信息披露工作,及时掌握公司信息披露情况,督促公司按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及公司《信息披露管理办法》的有关规定履

行信息披露义务。2019年度，公司共完成临时信息披露132次，定期报告披露4次，我们认为：公司信息披露工作均符合相关监管规则的要求，信息披露真实、准确、完整、及时，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### **7. 内部控制评价及内控审计情况**

报告期内，公司全面开展内部控制的建设、执行与评价工作，推进公司内部控制规范体系稳步实施。对纳入评价范围的业务全部建立内部控制措施，形成了适应公司生产经营管理和战略发展需要的内部控制体系。该内部控制体系已在公司内部得以有效执行，为公司各项生产经营业务的健康运行，财务报表的真实、准确、完整提供了保障。同时，公司按照要求编制了自我评价的标准和实施方案，通过自我评价，做到了对公司内控建设和实施情况进行全覆盖的检查，公司在内部控制自我评价过程中未发现与非财务报告相关的内部控制重大缺陷。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计意见的《2018年度内部控制审计报告》客观、真实、准确地反映了公司2018年度的内部控制情况。

### **8. 董事会及其下属专门委员会的运作情况**

公司董事会下设战略及风险管理委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会和提名委员会4个专门委员会。报告期内，共计召开战略及风险管理委员会会议14次，审计委员会会议15次，薪酬与考核委员会会议1次，提名委员会会议3次。董事会及各专门委员会严格按照《公司章程》、公司《董事会议事规则》及《董事会专门委员会实施细则》的要求，依法合规运作，分别对公司战略、风险控制、财务报告、内部控制、重大关联交易、董事及高管提名、薪酬与考核等事项提出意见与建议，为董事会及股东大会高效、科学决策提供了有力保障。

### **9. 重大资产重组事宜**

2019年6月，由于国内市场环境、经济环境等客观情况发生了较大变化，公司终止了发行股份及支付现金购买成都环球世纪会展旅游集团有限公司100%股权并募集配套资金暨关联交易之重大资产重组事项。我们认为：公司终止本次重大资产重组事项是基于审慎判断并充分沟通协商之后做出的决定，不存在损害公司及股东、特别是中小股东利益的情形，不会对公司生产经营和财务状况等方面造成重大不利影响。

### **10. 2018年年度报告编制期间的履职**

2019年，我们始终与公司管理层保持密切沟通，持续关注公司经营发展动态，在公司2018年年度报告编制过程中，我们严格按照《公司独立董事年报工作制度》的规定，通过电话、电子邮件、访谈等方式与公司外部审计机构进行沟通，在认真听取管理层有关年度经营情况汇报

的基础上，与公司年报审计师就年报审计的重点、审计计划及年报初步审计意见进行了沟通，充分发挥独立董事在年报审核中的监督作用。

#### 11. 聘请会计师事务所情况

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“信永中和”）具备证券从业资格，具有上市公司审计工作的丰富经验，能够满足公司审计工作需要，不会损害到公司和全体股东的利益。

信永中和作为公司聘请的内部控制审计机构，连续七年承担公司内部控制审计工作，续聘信永中和为公司的 2019 年内部控制审计机构，有助于公司内部控制审计的延续性，有利于公司的内控工作；聘请信永中和为公司 2019 年度财务审计机构，负责公司 2019 年度财务报告审计（含子公司）工作，可以更好地推进公司审计工作的开展，保证公司审计工作质量。

#### 12. 独立董事认为上市公司需予以改进的其他事项

公司在 2019 年经历了前所未有的困难，原董事长事件、融资受阻、终止重组、销售滑坡、股价低迷，监管关注等等，这些都对公司的日常经营管理造成了较大影响，但是，公司仍然要在逆境中求发展，找准问题，促销售、抓管理、找机会，竭尽全力，破局求生。

#### 四、总体评价和建议

2019年度，作为公司的独立董事，我们认真学习《公司法》、《证券法》以及中国证监会出台的有关法律法规，对公司董事会决议的重大事项均要求公司事先提供相关资料，坚持事先进行认真审核，并独立审慎、客观地行使了表决权，认真地履行了独立董事职责，切实维护了公司和全体股东的合法权益。

2020年，在错综复杂的形势和情况下，作为公司董事会成员，我们将借助自身专业特长，进一步发挥好公司经营决策的智囊作用，履行好控制公司经营风险的职责，有力推动董事会决策的科学性和高效性，继续本着诚信、勤勉的原则，按照相关要求，发挥好独立董事的作用，坚决维护全体股东特别是中小股东的合法权益，为公司稳步发展贡献力量。

借此机会，对公司董事会、管理层及相关工作人员一直以来给予我们的支持与配合表示衷心的感谢！

本报告已经公司第九届董事会第六次会议审议通过，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

2020年5月19日

## 议案四：

### 云南城投置业股份有限公司 2019 年度财务决算报告

各位股东：

公司 2019 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表、2019 年度合并及母公司的利润表、现金流量表、所有者权益变动表及相关报表附注已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告：

#### 一、 财务状况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司主要财务状况如下（合并数）：

资产总额：	88,880,685,747.33 元
负债总额：	83,324,667,747.78 元
所有者权益：	5,556,017,999.55 元
其中：归属于母公司所有者权益：	2,719,751,398.46 元
少数股东权益：	2,836,266,601.09 元

#### 二、 经营成果

2019 年公司主要经营成果如下（合并数）：

营业收入：	6,248,276,187.60 元
营业成本：	3,992,000,489.55 元
销售费用及管理费用：	1,210,224,396.97 元
财务费用：	2,240,638,580.43 元
资产减值损失：	914,126,145.32 元
公允价值变动收益：	-92,498,331.94 元
营业外收入：	46,710,806.85 元
营业外支出：	225,329,803.21 元
利润总额：	-3,233,722,925.01 元
净利润：	-3,482,046,383.95 元
其中：	



归属于母公司股东的净利润：	-2,778,168,305.02 元
少数股东损益：	-703,878,078.93 元
加权平均净资产收益率：	-76.41%
基本每股收益：	-1.75 元

### 三、现金流量

2019 年度公司现金流量情况如下（合并数）：

现金及现金等价物净增加额：	-535,004,970.71 元
其中：	
经营活动产生的现金流量净额：	-2,736,991,521.12 元
投资活动产生的现金流量净额：	2,101,315,656.18 元
筹资活动产生的现金流量净额：	100,670,894.23 元
期初现金及现金等价物余额：	2,448,980,972.55 元
期末现金及现金等价物余额：	1,913,976,001.84 元

本报告已经公司第九届董事会第六次会议审议通过，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

2020 年 5 月 19 日



## 议案五：

### 关于公司 2019 年度利润分配的议案

各位股东：

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年度归属于母公司所有者的净利润为-2,778,168,305.02 元，为保证公司持续健康的发展，建议 2019 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增。

本议案已经公司第九届董事会第六次会议审议通过，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

2020 年 5 月 19 日

## 议案六：

### 云南城投置业股份有限公司 2019 年年度报告全文及摘要

各位股东：

《云南城投置业股份有限公司 2019 年年度报告》已于 2020 年 4 月 28 日刊登在上海证券交易所网站(www. sse. com. cn),《云南城投置业股份有限公司 2019 年年度报告摘要》已于 2020 年 4 月 28 日刊登在上海证券交易所网站(www. sse. com. cn)和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》。

上述报告已经公司第九届董事会第六次会议审议通过，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

2020 年 5 月 19 日

## 议案七：

### 关于续聘“信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）” 为公司 2020 年度审计机构的议案

各位股东：

鉴于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“信永中和”）在 2019 年度财务报告审计及内控审计工作中，勤勉尽责，在独立客观性、专业技术水平、财务信息披露审核的质量和效率以及与公司的沟通效果等方面均表现良好，顺利完成了 2019 年度的各项审计及内部控制审计业务，具备专业胜任能力和为公司提供财务报告的专业能力，现公司拟续聘信永中和担任公司 2020 年度财务报告审计及内控审计机构，聘期一年。

#### 一、拟续聘审计机构的基本情况

##### （一）机构信息

##### 1、基本信息

机构名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

历史沿革：信永中和最早可追溯到 1986 年成立的中信会计师事务所，至今已有延续 30 多年的历史，是国内成立最早、存续时间最长，也是唯一一家与当时国际“六大”之一永道国际有七年合资经历的本土会计师事务所。2000 年，信永中和会计师事务所有限责任公司正式成立，2012 年，信永中和由有限责任公司成功改制为特殊普通合伙制事务所。

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

执业资质：（1）财政部颁发的《会计师事务所执业证书》；（2）首批获准从事金融审计相关业务；（3）首批获准从事 H 股企业审计业务；（4）军工涉密业务咨询服务安全保密资质。信永中和是首批获得证券执业资质的会计师事务所，建立了完备的质量控制制度和内部管理制度，从事过大量各类证券服务业务，拥有一支经验丰富的专业队伍。

信永中和昆明分所成立于 2009 年 9 月 22 日，系信永中和在境内设立的 23 家分支机构之一，负责人：张为，位于云南省昆明市西山区人民西路 315 号云投财富商业广场 B2 幢 19 层，统一社会信用代码为 915301020546687786，已取得云南省财政厅颁发的执业证书（证书编号：

110101365301)。

信永中和昆明分所的经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

信永中和昆明分所自成立以来一直从事证券服务业务，并已按信永中和统一的管理体系建立了完备的质量控制制度、内部管理制度。

## 2、人员信息

信永中和首席合伙人是叶韶勋先生，截止 2020 年 2 月 29 日，合伙人（股东）228 人，注册会计师 1679 人（2018 年末为 1522 人）。从业人员数量 5331 人，从事过证券服务业务的注册会计师超过 800 人。

## 3、业务规模

信永中和 2018 年度业务收入为 173,000 万元，净资产为 3,700 万元。

信永中和 2018 年度上市公司年报审计项目 236 家，收费总额 26,700 万元，涉及的主要行业包括制造业、软件与信息技术服务业、电力热力和燃气生产供应业和交通运输与仓储物流业等，资产均值在 1,870,000 万元左右。

## 4、投资者保护能力

信永中和已购买职业保险并涵盖因提供审计服务而依法所应承担的民事赔偿责任，2018 年度所投的职业保险，累计赔偿限额 15,000 万元。

## 5、独立性和诚信记录

信永中和及其从业人员不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。近三年，信永中和受到证券监管部门行政处罚一次、行政监管措施六次，无刑事处罚和自律监管措施。

本次拟安排的项目签字合伙人、独立复核合伙人、项目签字注册会计师最近三年均未有受到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律处分的情况。

## （二）项目成员信息

### 1、 人员信息

项目合伙人：彭让先生，1974 年 4 月，中国注册会计师，信永中和审计业务合伙人，无对外兼职情况。

彭让先生 2000 年 3 月至 2009 年 9 月间先后任职天一会计师事务所、中和正信会计师事务所；2009 年 10 月至今，任职信永中和审计业务合伙人。自 2000 年开始从事证券市场业务，至今已有 20 年，先后担任文山电力股份有限公司、云南城投置业股份有限公司、云南临沧鑫圆锆业股份有限公司、昆明川金诺化工股份有限公司、大理药业股份有限公司等年审项目的签字会计师或项目合伙人，为昆明川金诺化工股份有限公司、大理药业股份有限公司提供 IPO 的改制及审计服务，具有丰富的证券服务业务经验。

质量控制复核人：唐炫先生，1972 年 5 月，中国注册会计师，财政部中国注册会计师行业（金融审计方向-首期）领军人才，信永中和审计业务合伙人，无对外兼职情况。

唐炫先生于 1996 年加入中信永道会计师事务所，1999 年加入信永中和，1999 年至今，任职信永中和审计业务合伙人。唐炫先生在二十四年的专业工作经历中，积累了非常丰富的证券服务业务经验，主持过许多大中型企业集团的审计服务及企业改制、上市、资产重组等方面的业务，主要代表项目：山东新华制药股份有限公司（A+H 股）、北京王府井百货（集团）股份有限公司（A 股）、上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司（IPO、A 股）、武汉凡谷电子技术股份有限公司（IPO、A 股）、多弗多化工股份有限公司（IPO、A 股）、北京合纵科技股份有限公司（IPO、A 股）、中文在线数字出版股份有限公司（IPO、A 股）、常州快克锡焊股份有限公司（IPO、A 股）、神州数码信息服务股份有限公司（重组、A 股）神州数码集团股份有限公司（A 股）、成都康弘药业股份有限公司（A 股）等。

签字会计师：李秋霞女士，1987 年 9 月，会计学学士，中国注册会计师，现任信永中和审计业务经理，无对外兼职情况。

李秋霞女士 2009 年 7 月至 2009 年 9 月间曾任职于中和正信会计师事务所，2009 年 10 月至今，任职信永中和审计经理。自 2014 年起作为现场负责人从事证券市场业务，至今已 6 年，作为现场负责人参与过云南城投置业股份有限公司年报审计、云南景谷林业股份有限公司年报审计，为云南景谷林业股份有限公司年报审计的签字会计师，具备较丰富的证券服务业务经验。

本次拟安排的项目签字合伙人、独立复核合伙人、项目签字注册会计师均具有丰富的行业服务经验，均不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

## 2、上述相关人员的独立性和诚信记录情况

本次安排的项目签字合伙人、独立复核合伙人、项目签字注册会计师均具有丰富的行业服务经验，均不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

### （三）审计收费

2019 年度财务报告审计费用 123 万元，内控审计费用 70 万元，合计 193 万元。现提请股东大会授权总经理办公会按照市场情况，综合考虑公司的业务规模、工作的复杂程度、所需要投入的各级别工作人员配置及投入时间等因素，与会计师事务所协商确定 2020 年度审计费用。

本报告已经公司第九届董事会第六次会议审议通过，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

2020 年 5 月 19 日

## 议案八：

### 关于公司转让西双版纳云城置业有限公司 90%股权的议案

各位股东：

公司拟以协议转让的方式，向云南保利实业有限公司（下称“云南保利实业”）转让所持有的西双版纳云城置业有限公司（下称“版纳云城”）90%的股权（下称“标的股权”）；若公司未能取得云南省国有资产监督管理机构（下称“国资监管机构”）出具的同意公司以“协议转让”方式向云南保利实业转让标的股权的相关批准文件，则公司将按协议转让约定的同等条件，以公开挂牌的方式对外转让标的股权。具体情况如下：

#### 一、交易概述

##### 1、交易背景

2019年10月，公司与广州金地房地产开发有限公司（下称“广州金地”）、公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（下称“省城投集团”）签署了《合作框架协议》，拟就包含版纳云城在内的公司下属公司部分股权及债权转让事宜同广州金地开展合作，广州金地已向公司支付共计22亿元作为上述交易的诚意金，其中包含就版纳云城90%股权转让事宜向公司支付的诚意金7亿元。

##### 2、交易简况

版纳云城为公司下属控股子公司，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%。版纳云城开发的项目为梦云南·雨林澜山项目（下称“雨林澜山项目”）。

根据公司与版纳云城、国寿云城签订的相关协议约定，国寿云城以增资及提供股东借款的方式向版纳云城提供资金人民币179,900万元，其中100万元以股权投资方式进入，179,800万元以股东借款方式提供。截止基准日（2019年12月31日），因国寿云城向版纳云城提供股东借款179,800万元，公司已将持有的版纳云城95.24%的股权质押给国寿云城。在本次股权转让前，版纳云城向国寿云城清偿全部借款后，公司将收购国寿云城持有的版纳云城4.76%股权，国寿云城将退出版纳云城的股东身份并办理相应退出手续（包含股权解押手续），国寿云城退出后，版纳云城将办理减资手续，上述手续办理完毕后，公司将持有版纳云城100%股权。



结合公司经营需要，公司拟转让持有的版纳云城 90%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)及中和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/2020KMA20056 号《审计报告》及中和评报字(2020)第 KMV2008 号《资产评估报告》，本次交易确定的审计、评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。截至基准日，版纳云城经审计的资产总额为 2,013,195,037.25 元，净资产值为-63,965,153.90 元；经评估的总资产为 242,834.52 万元，净资产值为 35,118.50 万元，评估增值额 41,515.02 万元。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的备案值为准。

经协商，公司拟以协议转让的方式，向广州金地关联公司云南保利实业转让标的股权，标的股权转让价款为 31,606.65 万元，标的股权转让价款最终不低于经国资监管机构备案的评估值。若公司未能取得国资监管机构出具的同意公司以“协议转让”方式向云南保利实业转让标的股权的相关批准文件，则公司将按协议转让约定的同等条件，以公开挂牌的方式对外转让标的股权。

如云南保利实业最终取得版纳云城 90%的股权，版纳云城的股权结构将变更为：云南保利实业公司持股 90%，公司持股 10%，版纳云城将不再纳入公司合并报表范围；云南保利实业公司负责主导开发雨林澜山项目；版纳云城后续开发资金由公司、云南保利实业按照持股比例对等投入，如一方未能按约定对等投入，构成违约，守约方有权（但无义务）直接向目标公司投入，守约方有权按照实际投入比例（含注册资本金及股东借款）调整股权比例、股东权益、表决权和分配比例；版纳云城申请银行贷款需要公司、云南保利实业提供担保的，则由公司、云南保利实业按各自的持股比例对等向银行提供担保，版纳云城按实际担保金额及约定费率向双方支付担保费，在超额提供担保的情形下，未提供担保方应将股权质押给超额提供担保方作为反担保。

3、云南保利实业为中国保利集团有限公司（下称“保利集团”）的下属公司。截至本公告披露日，经公司了解，城投集团与保利集团的混合所有制改革的合作方式、持股比例、时间安排等事项尚未明确，该事项尚存在一定的不确定性。目前，公司无法判断混合所有制改革的实际进度以及由此给公司带来的实质影响。本次交易不属于关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、交易对方情况介绍

名称：云南保利实业有限公司

法定代表人：余琪



成立日期：2019年12月24日

注册资本：10000万元

注册地址：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区民航路融城金阶A座28楼

经营范围：房地产开发与经营；项目投资；自有房屋租赁；房屋拆除工程；道路与土方工程施工；建筑工程；冷气工程及管道安装；酒店经营；酒店管理；承办会议及商品展览展示活动。（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）。

云南保利实业的股权结构为：保利发展控股集团股份有限公司持股 100%。

根据相关监管规则，云南保利实业成立时间不足一年，其控股股东保利发展控股集团股份有限公司最近一年的主要财务数据（经审计）：截止 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 1,033,208,719,569.41 元，净资产值为 156,021,944,764.20 元，营业收入 235,933,564,582.09 元，净利润为 27,959,019,793.11 元。

### 三、交易标的基本情况

#### 1、交易标的情况

名称：西双版纳云城置业有限公司

法定代表人：徐争

成立日期：2011年6月15日

注册资本：2100万元

注册地址：西双版纳旅游度假区二期曼弄枫片区

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）。

版纳云城最近二年的主要财务指标如下：

单位：元

科 目	2019 年 12 月 31 日（经审计）	2018 年 12 月 31 日（经审计）
资产总额	2,013,195,037.25	2,092,424,624.75
资产净额	-63,965,153.90	-38,086,289.67
营业收入	243,711,377.11	406,870,656.52
净利润	-25,878,864.23	79,819,061.02

截止基准日，因国寿云城向版纳云城提供股东借款 17.98 亿元，公司已将持有的版纳云城

95.24%的股权质押给国寿云城。

## 2、项目基本情况

版纳云城开发的项目为雨林澜山项目，位于西双版纳旅游度假区二期曼弄枫片区，项目占地面积为 845.92 亩，项目定位为高端住宅小区，主要产品为低层住宅、高层（小高层）住宅、酒店式公寓及商业配套建筑。

## 四、协议的主要内容

公司与云南保利实业拟签订的《西双版纳云城置业有限公司之合作协议书》（下称“本协议”）主要内容如下：

### （一）版纳云城基本情况

1、公司和国寿云城系版纳云城股东，公司持有版纳云城的 95.24%股权，国寿云城持有版纳云城的 4.76%股权；除公司持有版纳云城 95.24%股权质押给国寿云城之外，版纳云城的股权不存在其他任何冻结、查封、代持等权利限制、负担或任何潜在纠纷的情况。

2、版纳云城拥有合法建设用地使用权的位于西双版纳旅游度假区二期南联山的城镇住宅及其他商服用地合计 563,949.41 平方米，其中尚余 303,059.64 平方米尚未开发建设。

3、鉴于政府部门因代征道路占用了雨林澜山项目约 14 亩土地，政府部门将按照该土地在招拍挂时的平均成交价向版纳云城返还相应土地成本，因上述返还款项并未计入版纳云城净资产评估作价，不属于本次交易范围，若政府部门向版纳云城返还上述土地成本的，上述款项归公司所有。

### （二）交易流程

1、公司、云南保利实业一致同意，优先按“非公开协议转让”的方式进行本次交易，交易流程如下：

（1）公司取得国资监管机构出具的同意公司按照本协议约定的交易条件以“协议转让”方式向云南保利实业转让标的股权的相关批准文件；

（2）在本次股权转让前，版纳云城向国寿云城清偿全部借款后，公司将收购国寿云城持有的版纳云城 4.76%股权，国寿云城将退出版纳云城的股东身份并办理相应退出手续（包含股权解押手续），国寿云城退出后，版纳云城将办理减资手续，上述手续办理完毕后，公司将持有版纳云城 100%股权，版纳云城注册资本将变更为人民币 2000 万元。

国寿云城退出对应工商变更登记手续的当天，公司将其持有的版纳云城 100%的股权以及按本协议相关约定执行后形成的公司股东借款质押给云南保利实业，并办妥工商质押登记手续，

随后版纳云城就减资事宜进行公告，公告期满，版纳云城办理减资工商变更登记手续时，云南保利实业应协助办理上述股权的解押手续，待版纳云城办理完毕减资工商变更并取得新的营业执照当日，公司应将其持有的版纳云城 100%的股权重新质押给云南保利实业；若最终由云南保利实业受让标的股权的，则在办理股权转让工商变更登记手续前，公司、云南保利实业双方办理上述股权及股东借款解押手续。若公司以“公开挂牌”方式转让标的股权，且标的股权最终由第三方竞得的，则云南保利实业同意待第三方按本协议相关约定履行付款义务后，云南保利实业应在二个工作日内配合公司办理上述股权及股东借款解押手续。

(3) 公司已就标的股权委托评估机构进行评估，将取得的评估报告向有备案权限的上级主管部门或单位申请备案，并取得有备案权限的上级主管部门或单位出具的《评估备案表》。

2、若国资监管机构最终未批准公司以“非公开协议方式”转让标的股权的，则公司、云南保利实业同意按“公开挂牌”方式进行交易。

### 3、其他交易安排

基于广州金地已就本项目支付交易诚意金人民币 7 亿元，为保证本次交易的顺利进行，公司、云南保利实业同意：

(1) 本协议签订后，公司、云南保利实业与版纳云城签订《共同管理协议》，由公司、云南保利实业对版纳云城及雨林澜山项目进行共同管理。

(2) 共同管理期间，雨林澜山项目新增开发建设成本所需资金由公司在上限 3000 万元的限额内进行投入，并按照约定利率计算利息。公司投入的上述资金本息作为公司新增股东借款，由云南保利实业负责按本协议相关约定予以承担。

(3) 《共同管理协议》将约定云南保利实业有权按照雨林澜山项目共同管理期间新增总投资（土地成本+在建工程造价）的 3%收取管理费。

(4) 若最终公司系以“公开挂牌”方式转让标的股权的，则公司将在挂牌公告中明确如下内容：受让方有义务在受让标的股权并完成股权交割前向版纳云城提供资金用于版纳云城向云南保利实业支付管理费，若受让方逾期提供资金，导致版纳云城逾期向云南保利实业支付管理费的，版纳云城因此需要支付的违约金由受让方承担。但公司、云南保利实业明确，若系云南保利实业最终竞得标的股权的或本次交易最终未成交（即未能最终确定受让方），则《共同管理协议》终止，版纳云城无须支付管理费。

### (三) 交易价款及支付方式

1、公司、云南保利实业一致同意，根据目前版纳云城净资产的预估值计算标的股权（90%）

的股权转让对价暂定为人民币 31,606.65 万元。标的股权转让对价最终不低于经公司国资监管机构备案的评估值。

2、作为公司向云南保利实业转让标的股权的条件之一，公司按照本协议相关约定完成债权债务归集后，云南保利实业应按标的股权比例（即 90%）承担截至本协议项下合作价款实际支付日对应的版纳云城应付公司股东借款本息（即云南保利实业应承担截至本协议项下合作价款实际支付日的 90% 股东借款本息）。

3、本协议约定的交易流程全部完成且云南保利实业最终竞得标的股权的前提下，云南保利实业按照本协议约定受让标的股权并支付本协议合作价款。

4、在本协议约定的交易流程全部完成且云南保利实业最终竞得标的股权后 5 个工作日内，各方按照本协议相关约定配合完成工商变更及移交事宜。

5、各方一致同意，若系以“非公开协议”方式转让标的股权的，则在交割完成当日，云南保利实业关联方广州金地按《合作框架协议》支付本项目的交易诚意金 7 亿元及其截至按本协议约定合作价款实际支付之日的应付利息转为云南保利实业根据本协议应支付的交易价款的一部分。

若系以“非公开协议”方式转让标的股权的，则在交割完成且约定条件全部成就后 5 个工作日内，云南保利实业向版纳云城提供第二笔股东借款。

6、各方同意，若系以“公开挂牌”方式转让标的股权，则云南保利实业关联方广州金地按《合作框架协议》支付本项目的交易诚意金 7 亿元及其截至下列约定的合作价款实际支付之日的应付利息按下列方式处理：

（1）如最终公司未按照备案评估价值设定标的股权公开挂牌交易底价（仅限于挂牌底价高于备案评估价值设定情形条件下）或标的股权公开挂牌交易底价高于本协议约定的标的股权转让对价的，云南保利实业有权放弃竞买，公司应自云南保利实业书面确认放弃竞买之日起 5 个工作日内向广州金地退还已收取的交易诚意金，并按约定年利率向广州金地支付自实际付款日起至返还款项之日止的资金占用费。若公司逾期付款的，按本协议相关约定处理。

（2）若云南保利实业参与报名，则公司负责协调云南保利实业关联方广州金地已支付的 7 亿元交易诚意金可等额抵扣云南保利实业应向产权交易所支付的交易保证金，云南保利实业无需另行向产权交易中心缴纳交易保证金。

（3）公司完成本协议相关约定后，云南保利实业必须报名参与竞买，并按照挂牌底价举牌一次。若云南保利实业未报名参与竞买和/或未按挂牌底价举牌竞价一次的，云南保利实业

应向公司支付违约金人民币 5000 万元，云南保利实业应支付的违约金，公司有权从应向广州金地退还的交易诚意金中扣除。

(4) 若云南保利实业最终竞得目标股权的，云南保利实业关联方广州金地已支付的 7 亿元交易诚意金及该诚意金截至下列约定的合作价款实际支付之日的应付利息（按版纳云城股东借款约定利率计算）可等额无息抵扣云南保利实业应支付的合作价款。

约定条件全部成就后 5 个工作日内，云南保利实业向版纳云城提供第二笔股东借款。

若《产权交易合同》约定的付款方式与本协议约定不一致的，以本协议约定为准。

7、即便有上述约定，若公司以“公开挂牌”方式转让标的股权，但标的股权最终由第三方竞得的，则公司应向最终受让标的股权的第三方出具《委托付款函》，委托第三方直接将应支付的部分交易价款（以公司应向广州金地退还的本项目 7 亿元合作诚意金及资金占用费为准，资金占用费按照约定利率计算）支付给广州金地，同时版纳云城应向最终受让标的股权的第三方出具《委托付款函》，委托第三方直接将本协议约定的第三方应当承担的管理费支付给云南保利实业，第三方向广州金地及云南保利实业付款后，将视同公司已向广州金地退还了本项目的合作诚意金，并支付了相应资金占用费，版纳云城已向云南保利实业支付了管理费。

#### (四) 股权转让完成后的版纳云城公司治理和运营管理

1、版纳云城设董事会，由 5 名董事组成（含董事长），其中云南保利实业指派董事候选人 4 人（包括董事长候选人一名），公司指派董事候选人 1 人。版纳云城设监事 1 名，由云南保利实业指派。版纳云城设总经理 1 名，设财务总监 1 人，均由云南保利实业指定候选人。

#### 2、后续投入及融资担保

(1) 版纳云城无法通过对外融资解决后续开发资金的，公司、云南保利实业应按持股比例对等投入，如一方未能按约定对等投入，构成违约，守约方有权（但无义务）直接向目标公司投入，守约方有权按照实际投入比例（含注册资本金及股东借款）调整股权比例、股东权益、表决权和分配比例。

(2) 雨林澜山项目具备银行贷款条件后，版纳云城可向银行贷款解决后续开发资金。如银行贷款需要公司、云南保利实业提供担保的，则由双方按各自的持股比例对等向银行提供担保，版纳云城按实际担保金额及约定费率向双方支付担保费，在超额提供担保的情形下，未提供担保方应将股权质押给超额提供担保方作为反担保。

#### (五) 违约责任

各方未依约提供相关材料导致标的股权未能如期完成股权过户手续的，每延迟一日，违约



方应按本协议确定的交易价款的万分之五/日的标准向守约方支付违约金，如超过 30 个工作日仍未完成股权交割，守约方有权单方解除本协议。

在满足本协议约定的股东借款支付的全部条件后，若云南保利实业未按本协议约定向公司支付股东借款的，则每延期一日，云南保利实业应按照应付未付金额万分之五的标准向公司支付违约金。

本协议签订后，公司不得再与除云南保利实业外的第三方形成任何有关版纳云城股权或雨林澜山项目地块的合作（收购）意向、协议等，否则云南保利实业有权解除本协议，公司需支付违约金 5000 万元，同时退还云南保利实业（含广州金地）已支付的全部款项及资金占用费。

#### （六）协议终止

除本协议约定的解除情况外，经各方协商一致，可以终止本协议。

如云南保利实业最终未能受让标的股权的，公司应于收到云南保利实业书面通知后的 5 个工作日内按照《合作框架协议》的约定向广州金地退还 70,000 万元诚意金本金及资金占用费。若公司未按约定向广州金地退还诚意金及支付资金占用费，从逾期之日起，以未退还诚意金及未支付资金占用费为基数，按照 15% 年利率向云南保利实业支付违约金。

#### （七）争议解决

本协议引起的一切争议应由各方友好协商解决，如未能协商解决，任何一方均有权向雨林澜山项目所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

（八）本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，自公司完成内部审批程序，股东大会决议通过之日起生效。

### 五、本次交易对公司的影响

通过转让标的股权，公司可获取投资收益，实现资金回笼，增加公司现金流动性。本次交易完成后，公司将持有版纳云城 10% 的股权，版纳云城将不再纳入公司合并报表范围。公司不存在委托版纳云城理财的情形。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金额为准。

本议案已经公司第九届董事会第六次会议审议通过，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

2020年5月19日