

证券代码：600239

证券简称：云南城投

编号：临2016-073号

云南城投置业股份有限公司关于公司增资 昆明七彩云南城市建设投资有限公司的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1、云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）拟增资昆明七彩云南城市建设投资有限公司（下称“昆明七彩公司”），经公司与昆明七彩公司现唯一股东昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司（下称“古滇投资公司”）协商，古滇投资公司同意公司依据昆明七彩公司经审计认定的注册资本 3600 万元为基础，由公司现金方式认购昆明七彩公司新增注册资本 8400 万元，古滇投资公司放弃对新增注册资本认缴出资的优先权；公司增资持有昆明七彩公司 70% 的股权后，对昆明七彩公司开发建设的“古滇南部文化旅游城市服务区”项目已取得土地进行后续开发与管理。

2、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”）下属全资子公司云南融智资本管理有限公司（下称“融智资本”）通过银行向昆明七彩公司提供委托贷款 3.7 亿元，待昆明七彩公司取得的 1171.03 亩土地使用权办理完毕土地证后，追加土地抵押担保，公司增资持有昆明七彩公司 70% 的股权后，上述事项即构成关联交易，公司后续根据昆明七彩公司实际需要为其提供借款及担保可能构成关联交易。

3、公司本次增资昆明七彩公司不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

4、公司本次增资昆明七彩公司尚需提交公司 2016 年第六次临时股东大会审议。

一、对外投资概述

1、本次投资的基本情况

昆明七彩公司注册资本 3600 万元，是古滇投资公司的全资子公司，古滇投资公司与昆明诺仕达企业（集团）有限公司（下称“诺仕达集团”）实际控制人均为自然人任怀灿，诺仕达集团与昆明市政府签订《项目投资协议》，成为“七彩云南·古滇文化旅游名城”项目的开发

主体，“七彩云南·古滇文化旅游名城”项目规划总用地约 1.6 万亩。2016 年 9 月，昆明七彩公司通过挂牌取得“七彩云南·古滇文化旅游名城”南区范围内 1171.03 亩土地，目前主导开发建设“古滇南部文化旅游城市服务区”项目（下称“项目”）已取得的土地。

公司现已聘请具有证券从业资格的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）及中和资产评估有限公司对昆明七彩公司进行了审计、评估，并分别出具了众环审字（2016）161574 号《审计报告》及中和评报字（2016）第 KMV3096 号《资产评估报告书》。本次交易确定的审计、评估基准日均为 2016 年 9 月 30 日。截至基准日，昆明七彩公司经审计的资产总额为 403,794,609.00 元，净资产值为-1,164,167.22 元；经评估的资产总额为 107,291.02 万元，净资产值为 66,795.14 万元；净资产评估增值额为 66,911.56 万元，增值率 57,474.28%，主要增值原因：昆明七彩公司获取的土地使用权原始取得成本较低，土地区位优势好，有较好发展前景，预期开发价值较高，周边市场价值较高，评估值体现了项目在当前状况下的正常合理市场价值。评估结果尚需报云南省国资委备案，最终的评估结果以云南省国资委备案通过的结果为准。

经公司与古滇投资公司协商，古滇投资公司同意公司依据昆明七彩公司经审计认定的注册资本 3600 万元为基础，由公司以现金方式认购昆明七彩公司新增注册资本 8400 万元，古滇投资公司放弃对新增注册资本认缴出资的优先权。增资完成后，昆明七彩公司注册资本变更为 1.2 亿元，昆明七彩公司股权结构变更为：公司持股 70%；古滇投资公司持股 30%。公司拟对昆明七彩公司开发建设的项目已取得土地进行后续开发与管理，公司后续将根据昆明七彩公司实际需要为其提供借款及担保。

2、董事会审议情况

公司第七届董事会第四十三次会议于 2016 年 11 月 1 日以通讯表决的方式召开，应参会董事 7 名，实际参会董事 7 名。会议符合《公司法》和《公司章程》规定。本次会议审议通过了《关于公司增资昆明七彩云南城市建设投资有限公司的议案》，拟同意公司依据昆明七彩公司经审计认定的注册资本 3600 万元为基础，由公司以现金方式认购昆明七彩公司新增注册资本 8400 万元；公司增资持有昆明七彩公司 70%的股权后，对昆明七彩公司开发建设的项目已取得土地进行后续开发与管理，后续公司将根据昆明七彩公司实际需要为其提供借款及担保。（具体事宜详见公司同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 2016-072 号《云南城投置业股份有限公司第七届董事会第四十三次会议决议公告》。）

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》

的相关规定，融智资本通过银行向昆明七彩公司提供委托贷款 3.7 亿元，待昆明七彩公司取得的 1171.03 亩土地使用权办理完毕土地证后，追加土地抵押担保，公司增资持有昆明七彩公司 70%的股权后，上述事项即构成关联交易；公司后续根据昆明七彩公司实际需要为其提供借款及担保可能构成关联交易。公司独立董事对本次关联交易分别出具了事前认可意见及独立意见；公司董事会审计委员会对本次关联交易出具了书面审核意见。董事会审议该议案时，关联董事许雷先生回避了表决，非关联董事一致同意本次关联交易。

本议案尚需提交公司 2016 年第六次临时股东大会以特别决议的方式进行审议，与本次交易有利害关系的关联人省城投集团及下属公司在股东大会上将放弃行使该议案的投票权。公司股东大会审议通过本次关联交易后，公司将签订相关协议。

公司本次增资昆明七彩公司不构成《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：云南融智资本管理有限公司

住所：云南省昆明市云南城投大厦 A 座

法定代表人：胡金艳

注册资本：叁拾贰亿元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2014 年 09 月 29 日

经营范围：股权投资；各项债权投资、债权转让、债权收购、债权置换，对投资对象开展借款、财务性投资等；受托管理资产；为中小企业提供投融资咨询、财务咨询等服务；其他经核准的业务。（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）。

融资资本为公司控股股东省城投集团全资子公司。

三、交易对方情况介绍

名称：昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：云南省昆明市晋宁县晋城镇三合村委会办公楼内

法定代表人：任怀灿

注册资本：壹亿贰仟万元整

成立日期：2012 年 08 月 09 日

经营范围：项目投资及对投资项目进行经营管理；文化产业经营与管理；文化产品交易；文化艺术展览；工艺礼品开发与销售；主题乐园服务；组织文化艺术交流活动（演出除外）；房地产开发及经营；以下经营范围仅限分公司经营；旅游游船服务；珠宝玉器、工艺美术品、预包装食品及散装食品、农副产品、针纺织品、百货销售；娱乐设施租赁；餐饮、旅游服务；房屋租赁；机械设备租赁。（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）

截至 2015 年 12 月 31 日（未经审计），古滇投资公司的资产总额为 23,117,412,908.19 元，净资产值为 9,728,292,630.72 元。

古滇投资公司实际控制人为自然人任怀灿。任怀灿基本情况：任怀灿，男，汉族，昆明市西山区滇池路，身份证号：53262119511027****。

四、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

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：云南省昆明市晋宁县晋城镇三合村委会办公楼 4 层

法定代表人：任怀灿

注册资本：叁仟陆佰万元整

成立日期：2016 年 08 月 04 日

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）

截至 2016 年 9 月 30 日（经审计），昆明七彩公司的资产总额为 403,794,609.00 元，净资产值为-1,164,167.22 元。

2、项目基本情况

昆明七彩公司是项目已取得土地的开发建设主体，项目已取得土地位于昆明市主城以南，滇池东南岸古滇名城南片区规划范围内，属于晋宁县晋城镇，目前由晋宁古滇王国历史文化旅游区管委会管理，总用地面积约 1171.03 亩，其中：包括住宅用地 568 亩、商务金融用地 485 亩、科教用地 68 亩、公共设施用地 30 亩、文体娱乐用地 20 亩，可建设地上总建筑面积约 173 万平方米，预计总投资约 100 亿元。

五、拟签订协议的主要内容

公司与古滇投资公司拟签订的《“七彩云南·古滇文化旅游名城”文化旅游城市服务区项

目增资协议》（下称“本协议”）主要内容如下：

1、昆明七彩公司是“七彩云南·古滇文化旅游名城”文化旅游城市服务区项目已取得土地的开发建设主体，为古滇投资公司设立的全资子公司，昆明七彩公司注册资本人民币 3600 万元，古滇投资公司持有昆明七彩公司 100%的股权。

2、昆明七彩公司已于 2016 年 9 月 30 日以公开挂牌形式竞得 1171.03 亩土地使用权，并缴清了全部应缴土地出让价款，共计 360,572,104.12 元。

3、古滇投资公司及昆明七彩公司一致同意昆明七彩公司注册资本从 3600 万元增至人民币 12000 万元，同时古滇投资公司放弃对新增注册资本认缴出资的优先权，并同意公司依据昆明七彩公司经审计认定的注册资本 3600 万元为基础，以现金方式认购昆明七彩公司新增注册资本 8400 万元，增资完成后，昆明七彩公司股权比例为：公司持股 70%；古滇投资公司持股 30%。

昆明七彩公司 100%股权评估价值以云南省国资委备案通过的为准。

4、古滇投资公司保证合法、完整的拥有昆明七彩公司 100%股权，古滇投资公司所认缴的昆明七彩公司注册资本金与公司按本协议约定向昆明七彩公司投入的增资款项同时缴足。

5、公司完成自身内部决策程序并报上级主管政府部门备案后，且本协议约定的全部增资前提条件满足后 5 个工作日内，公司支付全部出资 8400 万元。

公司、古滇投资公司、昆明七彩公司同意，公司按本协议约定支付完毕全部增资款后，公司在本协议项下的出资义务即告完成，公司增资款项到账当日即视为昆明七彩公司股东，享有所有股东全部权利、承担股东义务，同时公司增资款到账当日即有权按照本协议相关约定派驻昆明七彩公司高管、合并昆明七彩公司财务报表。古滇投资公司保证并承诺，公司增资款到账后 2 个工作日内按本协议相关约定开展昆明七彩公司移交工作。

6、昆明七彩公司董事会由 5 名董事组成，其中：公司提名 3 名，古滇投资公司提名 2 名；董事长由董事会从公司提名指派的董事中选举产生，董事长是昆明七彩公司的法定代表人，昆明七彩公司总经理由公司提名的人员出任，昆明七彩公司的财务总监由公司委派。

7、项目运营按昆明七彩公司董事会审批的项目运营计划实施，昆明七彩公司的项目管理纳入公司的项目管理体系，按照公司的开发流程和操作标准进行项目开发，并接受公司的统一管理。

8、项目营销推广命名可以根据需要，在“七彩云南·古滇文化旅游名城”文化旅游城市服务区项目合作范围内共同或分别使用“云南城投”品牌、LOGO 及“七彩云南”品牌、LOGO，在合作期间，昆明七彩公司对于古滇投资公司及公司授权品牌使用无需支付相关费用。

9、为确保项目顺利推进，控制昆明七彩公司融资成本，昆明七彩公司对合作项目后续开发所需资金，应当先由昆明七彩公司通过向银行或其他金融机构等对外融资解决，融资不足部分，可由古滇投资公司或公司提供股东借款解决，昆明七彩公司向金融机构和股东借款时产生的融资成本由昆明七彩公司承担；昆明七彩公司融资时，须择优使用低融资成本的资金，同时公司与古滇投资公司确认，上述金融机构借款或股东借款的融资成本应以不超过年利率 8%（包括利息、需向第三方支付融资担保费等融资产生的费用）为原则。

如因市场变化导致昆明七彩公司无法获取融资及股东借款资金成本低于年化 8%的资金时，则有异议的一方可在 60 个自然日内主导负责昆明七彩公司为获取年化 8%以内的融资及股东借款的工作（其余股东予以全力支持配合），如有异议的一方在 60 个自然日内仍未能为昆明七彩公司获取年化 8%以内融资批复（金融机构最终有权审批机构的决议或批复）或提供股东借款时，则公司、古滇投资公司及昆明七彩公司无条件同意使用年化 8%以上资金成本的融资或股东借款。

如昆明七彩公司为获取项目贷款，需要委托昆明七彩公司股东以外的第三方为昆明七彩公司提供担保的，担保费用由昆明七彩公司承担，担保费用计入昆明七彩公司的上述融资成本。

如果因合作项目开发建设需要，一方为昆明七彩公司提供了超过其持股比例的担保或提供超过其持股比例的股东借款的，另一方应将其所持昆明七彩公司的股权部分或全部质押给对方。

10、公司与古滇投资公司同意并确认：由公司合并昆明七彩公司财务报表。

11、除经公司与古滇投资公司一致同意外，公司与古滇投资公司持有的昆明七彩公司股权均不得对外转让、设置质押或任何其他第三者权益。

12、因古滇投资公司单方原因，未能履行本协议约定未能履行承诺及时向公司移交昆明七彩公司的资产及相关资料，每延期一日须向公司支付相当于总增资款的万分之五的违约金，延期超过 30 个工作日的，属根本性违约，公司有权单方解除本协议。

本协议签署后若公司未能履行本协议约定的增资义务的，应当向昆明七彩公司和古滇投资公司承担相应责任，每延期一日须向古滇投资公司及昆明七彩公司分别支付相当于总增资价款万分之五的违约金，延期超过 30 个工作日的，属根本性违约，须向古滇投资公司及昆明七彩公司分别支付相当于总增资价款 10%的违约金。同时，古滇投资公司有权解除协议，并要求公司对古滇投资公司及昆明七彩公司的损失承担赔偿责任。

13、本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，经公司履行内部决策程序及相关文件在主管部门备案通过后生效。昆明七彩公司在本协议上盖章确认，以表示：

昆明七彩公司对本协议的全部内容予以认可，将积极配合实现本次合作，并承担本协议项下昆明七彩公司应承担的义务。

六、本次对外投资对公司的影响及风险分析

项目是云南省委、省政府确定的 2016-2018 年新建续建的文化旅游城市综合体项目，是云南省旅游产业转型升级三年行动计划的核心项目，项目定位为“以养老、养生、观光、休闲、度假、避暑避寒为主要内容，健康养老和旅游休闲于一体的滇池国际养生养老度假区”，该定位符合公司发展战略；公司与诺仕达集团合作，依托和借鉴其商业管理及旅游运营优势，双方通过优势互补，共同完成项目已取得土地的开发建设；增资完成后，昆明七彩公司将纳入公司合并报表范围，可增强公司盈利能力。

项目开发周期较长，市场变化存在不确定性，公司同时将做好养生养老地产的运营模式研究及市场培育，提升项目品质，合理控制项目开发节奏，积极应对市场变化。

七、本次关联交易应该履行的审议程序

1、本次交易应该履行的审议程序

因融智资本通过银行向昆明七彩公司提供委托贷款 3.7 亿元，待昆明七彩公司取得的 1171.03 亩土地使用权办理完毕土地证后，追加土地抵押担保，公司增资持有昆明七彩公司 70% 的股权后，上述事项即构成关联交易，公司后续根据昆明七彩公司实际需要为其提供借款及担保可能构成关联交易。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，公司本次增资昆明七彩公司构成关联交易。公司独立董事对本次关联交易分别出具了事前认可意见及独立意见；公司董事会审计委员会对本次关联交易出具了书面审核意见。

董事会审议该议案时，关联董事许雷先生回避了表决，非关联董事一致同意本次关联交易，此项交易尚须获得股东大会的批准，与本次交易有利害关系的关联人省城投集团及下属公司在股东大会上将放弃行使该议案的投票权。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2、董事会审计委员会的书面审核意见

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及《董事会专门委员会实施细则》的有关规定，公司董事会审计委员会对公司《关于公司增资昆明七彩云南城市建设投资有限公司的议案》所涉及的关联交易事项进行了认真审查，并发表如下审核意见：

融智资本通过银行向昆明七彩公司提供委托贷款 3.7 亿元，待昆明七彩公司取得的

1171.03 亩土地使用权办理完毕土地证后，追加土地抵押担保，公司增资持有昆明七彩公司 70% 的股权后，上述事项即构成关联交易，因上述事项发生在公司增资前，其形成属历史原因，该事项不会损害公司和全体股东利益。公司后续根据昆明七彩公司实际需要为其提供借款及担保，可满足昆明七彩公司经营过程中的资金需求，有利于其开发建设项目的顺利实施。

综上，我们一致认为：本次交易的发生符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及各股东特别是非关联股东及中小股东利益的情形。我们同意上述交易事项提交公司第七届董事会第四十三次会议审议，关联董事应回避本议案的表决。

3、独立董事意见

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》和《公司独立董事工作制度》等相关规定，我们本着独立客观判断的原则和公平、公正的原则，认真审议了《关于公司增资昆明七彩云南城市建设投资有限公司的议案》，发表独立意见如下：

公司增资持有昆明七彩公司 70% 的股权后，所产生的或可能产生的关联交易，是为了保证项目顺利推进而发生的，该类交易风险可控，不会损害公司和全体股东的利益。本次关联交易已获得董事会批准，关联交易表决程序合法，符合有关法律、法规、《公司章程》等相关规定。

八、需要特别说明的历史关联交易

截至目前，省城投集团及其下属公司向公司提供借款约 0 元，公司归还借款约 1.54 亿元。

九、累计对外担保数量及逾期担保数量

截至目前，公司及控股子公司对外担保总额约为 175.35 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和本次担保），占公司最近一期经审计净资产的 407.87%；公司对控股子公司提供担保总额约为 102.78 亿元（未包含本次担保），占公司最近一期经审计净资产的 239.07%。公司不存在逾期担保情形。

十、备案附件及上网公告附件

- 1、云南城投第七届董事会第四十三次会议决议；
- 2、云南城投第七届监事会第四十二次会议决议；
- 3、昆明七彩公司的《审计报告》；
- 4、昆明七彩公司的《资产评估报告书》。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2016 年 11 月 2 日