



# 云南城投置业股份有限公司

2020 年第十次临时股东大会

会 议 资 料

2020 年 12 月

## 云南城投置业股份有限公司

### 2020年第十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”）2020年第十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、《关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》
- 2、《关于公司本次交易方案调整构成重大调整的议案》
- 3.00、《关于公司重大资产出售方案的议案》
- 3.01、《整体方案》
- 3.02、《交易对方》
- 3.03、《标的资产》
- 3.04、《交易方式》
- 3.05、《标的资产的定价依据及交易作价》
- 3.06、《保证金及处置方式》
- 3.07、《交易的费用和成本安排》
- 3.08、《交易条件》
- 3.09、《标的公司应付上市公司债务及支付方式》
- 3.10、《标的公司与上市公司的担保》
- 3.11、《交易所涉及产权交易合同的生效条件》
- 3.12、《过渡期损益》
- 3.13、《人员安置》
- 3.14、《滚存未分配利润安排》
- 4、《关于<云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）>及其摘要的议案》
- 5、《关于公司与云南省康旅控股集团有限公司就附生效条件的<股权转让协议>签署相关补充协议的议案》
- 6、《关于公司本次交易拟对外签署<产权交易合同>的议案》

7、《关于公司本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条和<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》

8、《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及交易定价的公允性的议案》

9、《关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告和评估报告的议案》

10、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》

11、《关于本次重大资产重组摊薄即期回报填补措施的议案》

12、《关于公司股价波动未达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准的议案》

13、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》

14、《关于<云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告>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

2020年12月14日

# 云南城投置业股份有限公司

## 2020 年第十次临时股东大会会议议程

现场会议的召开时间： 2020年12月14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 2020 年 12 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 2020年12月14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、会议审议以下议案：

1、《关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案》

2、《关于公司本次交易方案调整构成重大调整的议案》

3.00、《关于公司重大资产出售方案的议案》

3.01、《整体方案》

3.02、《交易对方》

3.03、《标的资产》

3.04、《交易方式》

3.05、《标的资产的定价依据及交易作价》

3.06、《保证金及处置方式》

3.07、《交易的费用和成本安排》

3.08、《交易条件》

3.09、《标的公司应付上市公司债务及支付方式》

3.10、《标的公司与上市公司的担保》

3.11、《交易所涉及产权交易合同的生效条件》

3.12、《过渡期损益》

3.13、《人员安置》

3.14、《滚存未分配利润安排》

- 4、《关于<云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）>及其摘要的议案》
- 5、《关于公司与云南省康旅控股集团有限公司就附生效条件的<股权转让协议>签署相关补充协议的议案》
- 6、《关于公司本次交易拟对外签署<产权交易合同>的议案》
- 7、《关于公司本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条和<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》
- 8、《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及交易定价的公允性的议案》
- 9、《关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告和评估报告的议案》
- 10、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》
- 11、《关于本次重大资产重组摊薄即期回报填补措施的议案》
- 12、《关于公司股价波动未达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准的议案》
- 13、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》
- 14、《关于<云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告>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。

**议案一：****关于公司本次重大资产出售符合相关法律、法规规定的议案**

各位股东：

为优化公司资产结构，增强企业抗风险能力，实现国有资产的保值增值，公司及全资子公司天津银润投资有限公司（下称“天津银润”）拟通过在云南产权交易所公开挂牌转让的方式，出售公司持有苍南银泰置业有限公司 70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司 70%的股权、平阳银泰置业有限公司 70%的股权、杭州云泰购物中心有限公司 70%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权、宁波银泰置业有限公司 70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司 70%的股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%的股权、台州银泰置业有限公司 70%的股权、北京房开创意港投资有限公司 90%的股权以及天津银润持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 51%的股权（下称“本次交易”）。公司拟将本次交易收回的价款用于偿还债务和补充流动资金，以降低资产及有息负债规模，优化资产结构，节约资金利息支出，减轻经营压力，增强公司市场竞争力。

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规、部门规章及规范性文件规定，结合公司实际运营情况以及标的资产相关事项的自查、论证情况，本次重大资产出售事项符合相关法律、法规的各项要求，同时也符合相关法律、法规的各项条件。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

## 议案二：

### 关于公司本次交易方案调整构成重大调整的议案

各位股东：

本次公司重大资产出售的原交易方案为拟将 18 家标的公司股权 [公司持有的天津银润投资有限公司（下称“天津银润”）100%股权、苍南银泰置业有限公司（下称“苍南银泰”）70%股权、杭州海威房地产开发有限公司（下称“杭州海威”）70%股权、平阳银泰置业有限公司（下称“平阳银泰”）70%股权、杭州云泰购物中心有限公司（下称“杭州云泰”）70%股权、宁波奉化银泰置业有限公司（下称“奉化银泰”）19%股权、成都银城置业有限公司（下称“成都银城”）19%股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（下称“宁波泰悦”）19%股权、宁波银泰置业有限公司（下称“宁波银泰”）70%股权、黑龙江银泰置地有限公司（下称“黑龙江银泰”）70%股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司（下称“淄博银泰”）70%股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司（下称“哈尔滨银旗”）70%股权、台州银泰商业有限公司（下称“台州商业”）70%股权、台州银泰置业有限公司（下称“台州置业”）70%股权、杭州西溪银盛置地有限公司（下称“杭州西溪”）70%股权、云泰商业管理（天津）有限公司（下称“云泰商管”）43%股权、杭州银云商业管理有限公司（下称“杭州银云”）70%股权及北京房开创意港投资有限公司（下称“北京房开”）90%股权]以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。

天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪及杭州银云 6 家标的公司涉及公司的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”），根据 CMBS 的相关条款约定“上市公司丧失任一项目公司控制权”，即触发 CMBS 终止条款，需要提前偿还借款，涉及兑付资金约 67.79 亿元（截至 2020 年 6 月 30 日）。由于公司预计无法按计划取得 CMBS 持有人同意修订上述终止条款，且偿还 CMBS 款项的其他融资替换方案尚在审批过程中，为避免对实施本次重大资产重组造成延后等不利影响，加快推进重组进程，拟将上述 6 家标的公司暂时保留于公司。同时，考虑到本次交易完成后，上市公司尚持有包括宁波奉化银泰城、西溪银泰城等商业物业项目，为便于运营管理，拟将云泰商管暂时保留于上市公司。

此外，杭州海威、杭州云泰、宁波银泰、黑龙江银泰、哈尔滨银旗等标的公司的其余股东未放弃行使优先购买权。

鉴于以上原因，现本次重大资产出售交易方案调整为将 11 家标的公司股权（公司持有的苍南银泰 70%股权、杭州海威 70%股权、平阳银泰 70%股权、杭州云泰 70%股权、宁波泰悦 19%

股权、宁波银泰 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州置业 70%股权、北京房开 90%股权以及天津银润持有的宁波泰悦 51%的股权) 在云南产权交易所公开挂牌转让。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十八条规定和《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的规定，董事会认为前述对本次交易对象、交易方式、交易标的做出的变更，构成对原交易方案的重大调整。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

## 议案三：

### 关于公司重大资产出售方案的议案

各位股东：

公司本次调整后的重大资产出售方案如下：

#### 1、整体方案

公司及全资子公司天津银润投资有限公司（下称“天津银润”）拟通过在云交所公开挂牌转让的方式，出售公司持有的苍南银泰置业有限公司（下称“苍南银泰”）70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司（下称“杭州海威”）70%的股权、平阳银泰置业有限公司（下称“平阳银泰”）70%的股权、杭州云泰购物中心有限公司（下称“杭州云泰”）70%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（下称“宁波泰悦”）19%的股权、宁波银泰置业有限公司（下称“宁波银泰”）70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司（下称“黑龙江银泰”）70%的股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司（下称“淄博银泰”）70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司（下称“哈尔滨银旗”）70%的股权、台州银泰置业有限公司（下称“台州置业”）70%的股权、北京房开创意港投资有限公司（下称“北京房开”）90%的股权以及天津银润持有宁波泰悦 51% 的股权。

受让方（即摘牌方）应向标的公司提供借款，用于各标的公司向上市公司及下属控股子公司偿还债务，以及代作为债务人的标的公司提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可。截至 2020 年 6 月 30 日，各标的公司应付上市公司及其下属公司的债务共计约 141.04 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供担保的项目担保总额共计 67.21 亿元，上市公司及其关联方担保比例对应的实际担保余额为 59.15 亿元。最终交易对方以现金方式支付本次交易价款。

本次标的资产的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的并经康旅集团备案的评估报告的评估结果为参考，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。根据北京亚超资产评估有限公司出具的并经康旅集团备案的《评估报告》，以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，本次交易拟出售资产的合计评估结果为 300,887.72 万元。公司将不低于标的资产的评估结

果作为在云交所公开挂牌转让的挂牌底价。

## 2、交易对方

上市公司及全资子公司天津银润拟在云交所公开挂牌转让标的资产，并由交易对方以现金方式购买，本次交易的交易对方将根据公开挂牌结果确定。

根据控股股东康旅集团董事会决议，康旅集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的股权。

## 3、标的资产

本次交易的标的资产为云南城投（包含下属全资子公司天津银润）持有的 11 家子公司股权，分别为：苍南银泰 70%股权、杭州海威 70%股权、平阳银泰 70%股权、杭州云泰 70%股权、宁波泰悦 70%股权、宁波银泰 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、淄博银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、台州置业 70%股权及北京房开 90%股权。

## 4、交易方式

云南城投拟通过云交所公开挂牌方式分别出售本次交易之标的资产，受让方（即摘牌方）应向标的公司提供借款，用于各标的公司向上市公司及下属控股子公司偿还债务，以及代作为债务人的标的公司提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的公司提供的担保的豁免许可。截至 2020 年 6 月 30 日，各标的公司应付上市公司及其下属公司的债务共计约 141.04 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供担保的项目担保总额共计 67.21 亿元，上市公司及其关联方担保比例对应的实际担保余额为 59.15 亿元。最终交易对方以现金方式支付本次交易价款。

根据控股股东康旅集团董事会决议，康旅集团将指定全资子公司康源公司按照不高于经有权限的国有资产监督管理机构备案的标的股权评估结果参与竞买云南城投本次转让 11 家标的股权。

## 5、标的资产的定价依据及交易作价

本次标的资产的交易价格以具有证券、期货业务资格的资产评估机构出具的并经康旅集团备案的评估报告的评估结果为参考，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。根据北京亚超资产评估有限公司出具的并经康旅集团备案的《评估报告》，以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，本次交易拟出售资产的合计评估结果为 300,887.72 万元。公司将不以低于标的资产的

评估结果作为在云交所公开挂牌转让的挂牌底价。

#### 6、保证金及处置方式

意向受让方应于挂牌截止日当天 17:00 前通过银行转账方式一次性足额交纳意向金。意向受让方受让资格被确认后意向金全额自动转为交易保证金。

(1) 当受让方确定后，未涉及扣除保证金情形的其他意向受让方所交纳的交易保证金将无息返还；受让方交纳的交易保证金在付清云交所服务费后可以无息转为交易价款的一部分。

(2) 若非上市公司原因，出现以下任何一种情况时，意向受让方（或受让方）所交纳的交易保证金转为违约金，不予退还：①意向受让方交纳交易保证金后单方撤回受让申请的；②征集到 2 家及以上符合条件的意向受让方后，未参与后续竞价程序的；③在竞价过程中以转让底价为起始价，各意向受让方均不应价的；④在确定为受让方后未按约定时限与上市公司签订《产权交易合同》及未按约定支付交易价款的；⑤其他违反交易相关规则、交易保证金的有关规定和交易条件要求的。

(3) 意向受让方（或受让方）出现违规违约行为的，则其所交纳的交易保证金转为违约金不予退还，在扣除云交所的相关费用后将剩余违约金划转至上市公司账户。违约金金额不足以弥补上市公司、云交所等相关机构损失的，利益受损方还可向有过错的意向受让方（或受让方）进行追偿。

(4) 意向受让方（或受让方）所交交易保证金和所付价款到达云交所指定账户后，若出现从交易保证金中扣除服务费以及向上市公司支付转让价款等行为无需再由其确认。

#### 7、交易的费用和成本安排

产权转让中涉及的有关税收和费用，转让方和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的，则由双方共同承担，承担比例为各承担 50%。

#### 8、交易条件

##### 主要挂牌条件

(1) 受让方应自其受让资格被确认之日起 20 个工作日内与转让方签署《产权交易合同》。

(2) 受让方应于《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内将交易价款支付至云交所资金监管账户（以到账为准）。

(3) 受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内向标的企业提供借款，用于标的企业向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

受让方向标的企业提供借款的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：受让方就每笔债务提供借款的最终金额=自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止每笔债务尚未偿付的本金+按原约定的计息利率和自债务发生之日起至受让方实际提

供借款之日止的自然日天数计算尚未偿付的利息，受让方据此提供的借款全部用于标的企业于收到该等借款后向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）清偿上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）对标的企业的债权本息（本金和利息应当一并清偿，该等债权本息的金额应计算至标的企业向上市公司和/或上市公司合并报表范围内子企业实际偿还相应存续债务本息之日）。

（4）对标的企业作为债务人、由上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供担保的融资项目，受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保（涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情况为准），或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保的豁免许可。

（5）标的企业为上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）提供的担保维持不变。

（6）除上述第（3）款外，标的企业涉及的其他债权债务由股东变更后的标的企业继续享有及承担。标的企业存续期间已签订的全部合同及协议由股东变更后的标的企业继续履行。

（7）标的企业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受让方根据受让的股权比例承担或享有。

（8）标的企业的员工按照原岗位、原待遇继续留用，员工可自行提出解除劳动关系或劳务合同关系（如有）。

（9）上市公司负责在下列条件均满足后 10 个工作日内移交标的企业公司档案资料及管理权，并办理标的企业股东变更登记，受让方应配合提供办理标的企业股东变更登记所需要的相关文件：

①上市公司足额收到受让方支付的产权交易价款；

②上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）均足额收到标的企业在上述第 3）款下清偿的债务；

③受让方根据上述第（4）款已通过提前偿还债务或另行提供融资债权人认可担保的方式确保解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东）为标的企业提供的担保，或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方（包括上市公司合并报表范围内

子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保的豁免许可;

④取得云交所出具的《股权交易凭证》。

(10) 产权转让中涉及的有关税收和费用,上市公司和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的,则由双方共同承担,承担比例为各承担 50%。

(11) 标的企业截至《产权交易合同》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受让方前不得分配。受让方接受让股权比例依法享有标的企业的滚存未分配利润。

(12) 对于现已质押给中国银行盘龙支行的标的股权,上市公司承诺在办理相关标的企业股东变更登记前解除标的股权质押,上市公司未能在办理标的企业股东变更登记前解除标的股权质押,受让方有权解除《产权交易合同》。

#### 主要披露事项

(1) 本次标的股权转让后,将导致部分标的公司无法继续使用“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标和“银泰城/INTIMECITY”相关商标,若受让方需继续使用前述商标,需与中国银泰投资有限公司和瑞达集团有限公司进行协商并另行签订商标使用许可协议。

(2) 标的挂牌转让事宜尚需上市公司股东大会批准通过,若截止挂牌期结束,标的挂牌转让事宜未经上市公司股东大会批准通过,则所有报名人报名无效,本次挂牌终结。

(3) 对于已质押给中国银行盘龙支行的标的股权,上市公司承诺在办理相关标的企业股东变更登记前解除标的股权质押。

(4) 标的企业其他股东保留此次股权转让中的优先购买权。

#### 9、标的公司应付上市公司债务及支付方式

根据上述交易条件之第 3 条受让方将向各标的公司提供借款,用于各标的公司向上市公司及下属控股子公司偿还债务。截至 2020 年 6 月 30 日,各标的公司应付上市公司及其下属公司的债务共计 1,410,378.43 万元。

受让方应于《产权交易合同》签订之日起 20 个工作日内向标的企业提供借款,用于标的企业向上市公司(包括上市公司合并报表范围内子企业)偿还存续债务本息。

受让方向标的企业提供借款的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日的最终金额为准,计算方式为:受让方就每笔债务提供借款的最终金额=自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止每笔债务尚未偿付的本金+按原约定的计息利率和自债务发生之日起至受让方实际提供借款之日止的自然日天数计算尚未偿付的利息,受让方据此提供的借款全部用于标的企业于收到该等借款后向上市公司(包括上市公司合并报表范围内子企业)清偿上市公司(包括上市公司合并报表范围内子企业)对标的企业的债权本息(本金和利息应当一并清偿,该等债权本息金额应计算至标的企业向上市公司和/或上市公司合并报表范围内子企业实际偿还相应存

续债务本息之日)。

#### 10、标的公司与上市公司的担保

##### (1) 标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供的担保

根据上述交易条件之第(4)条，受让方应《产权交易合同》签订之日起20个工作日内，代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的公司提供的担保(涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情況为准)，或获得云南城投关于无需代作为债务人的标的公司提前偿还其债务或另行提供融资债权人认可的担保，且解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的公司提供的担保的豁免许可。

截至2020年6月30日，标的公司作为债务人，由上市公司及其关联方提供担保的项目担保总额共计67.21亿元，上市公司及其关联方担保比例对应的实际担保余额为59.15亿元。

##### (2) 标的公司为上市公司及其关联方提供的担保

根据上述交易条件之第(5)条，标的公司为上市公司及其关联方提供的担保应维持不变。截至2020年6月30日，标的公司为上市公司及其关联方提供的担保总额共计19.54亿元。

#### 11、交易所涉及产权交易合同的生效条件

除依法律、行政法规规定需要报审批机构批准后生效的情形以外，本次交易所涉及的产权交易合同自云南城投与受让方签署之日起生效。

#### 12、过渡期损益

标的企业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受让方根据受让的股权比例承担或享有。

#### 13、人员安置

标的企业的员工按照原岗位、原待遇继续留用，员工可自行提出解除劳动关系或劳务合同关系(如有)。

#### 14、滚存未分配利润安排

11家标的企业截至《产权交易合同》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受让方前不得分配。受让方按受让股权比例依法享有标的企业的滚存未分配利润。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司2020年第十次临时股东大会，请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020年12月14日

**议案四：**

**关于《云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》  
及其摘要的议案**

各位股东：

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律法规和规范性文件的有关规定，公司就本次重大资产出售编制了《云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

**议案五：****关于公司与云南省康旅控股集团有限公司就附生效条件的《股权转让协议》签署相关补充协议的议案**

各位股东：

公司与控股股东云南城市建设投资集团有限公司（下称“康旅集团”）及苍南银泰置业有限公司等 11 家标的公司拟就已签订的附生效条件的《股权转让协议》签署《股权转让补充协议》，公司、天津银润投资有限公司与康旅集团及宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司拟就已签订的附生效条件的《股权转让协议》签署《股权转让补充协议》，并就本次交易的相关事项作出安排。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

**议案六：**

**关于公司本次交易拟对外签署《产权交易合同》的议案**

各位股东：

本次交易的最终交易对方将根据国有产权公开挂牌结果确定。在公开挂牌征集到符合条件的交易对方后，公司拟与其签署《产权交易合同》。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

## 议案七：

# 关于公司本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案

各位股东：

经认真对比《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的相关规定，并经审慎判断，董事会认为，公司本次交易符合上述相关规定的要求，具体说明如下：

### 一、《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条的对比说明

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定；

2、本次交易的实施不会导致公司不符合股票上市条件；

3、本次交易最终交易价格将以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的、并经康旅集团备案的评估报告的评估结果为准，本次交易所涉及的资产定价方式公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形；

4、根据云南城投置业股份有限公司与中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行签订的“2017年盘贷字 011 号”《人民币借款合同》和“2018 年盘质字 009 号”《质押合同》，云南城投所持有上市公司持有的宁波银泰置业有限公司 70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司 70%的股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%的股权、台州银泰商业有限公司 70%的股权、台州银泰置业有限公司 70%的股权、杭州西溪银盛置地有限公司 70%的股权已质押给中国银行盘龙支行，用于云南城投收购宁波银泰置业有限公司、黑龙江银泰置地有限公司、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、台州银泰商业有限公司、台州银泰置业有限公司和杭州西溪银盛置地有限公司 7 家公司并购贷款提供质押担保。出质期限 2019 年 5 月 17 日至 2024 年 8 月 15 日。上市公司已出具承诺，上市公司将在前述股权办理工商变更登记至受让方名下前归还中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行借款，以解除前述股权的质押，确保前述股权的过户或转移不存在法律障碍。

除上述事项外，标的资产不存在权属纠纷，不存在抵押、质押、冻结等可能导致标的资产转让受限的情形。本次交易涉及的资产权属清晰、资产过户或转移不存在法律障碍；根据本次交易方案，债权债务主体未发生变更，不涉及债权债务的转移事项。本次重大资产出售符合《上

市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、本次交易有利于公司增强持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

6、本次交易有利于公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

7、本次交易有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

二、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的对比说明

1、本次交易的标的资产为股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项；

2、本次重大资产出售不涉及购买资产或企业股权的情形，不适用《重组规定》第四条之第二款、第三款的规定；

3、本次交易有利于上市公司降低资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，有利于上市公司增强抗风险能力，不会影响公司的独立性。上市公司控股股东已作出相关承诺，将避免同业竞争、规范关联交易。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

## 议案八：

### 关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及交易定价的公允性的议案

各位股东：

根据《公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律、法规、部门规章及规范性文件规定，公司董事会对于公司本次重大资产出售所聘请的评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性进行了认真审核，特此说明如下：

#### 1、评估机构的独立性和胜任能力

公司本次聘请的评估机构北京亚超资产评估有限公司及其经办人员与公司及本次交易对方之间均没有现实和预期的利益，除本次聘请外，公司与北京亚超资产评估有限公司无其他关联关系，北京亚超资产评估有限公司具有为本次交易提供评估服务的独立性，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

北京亚超资产评估有限公司拥有执行证券期货相关业务资格及相关部门颁发的评估资格证书，具备对本次重大资产出售标的公司进行评估并出具《评估报告》的专业能力及资格。

#### 2、评估假设前提的合理性

本次对标的公司的评估中，北京亚超资产评估有限公司所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法律和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

#### 3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估依据《评估法》和《资产评估准则》的要求，分别对标的公司采用资产基础法和收益法进行评估，根据标的企业在评估基准日可售物业及自持物业的未来经营情况，选取合理的评估方法反映标的公司估值。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估人员所收集的资料及标的公司的实际情况，本次交易的评估机构在评估过程中选取了与评估目的及评估资产状况相关的评估方法，评估结果客观、公正地反映了基准日评估对象的实际情况，评估方法与评估目的具有相关性。

#### 4、评估定价的公允性

本次交易针对标的公司的评估过程符合《评估法》和《资产评估准则》的要求，本次估值结果能够客观公允反映标的公司的股权价值，公司依据北京亚超资产评估有限公司出具并经康

旅集团备案的资产评估报告结果为参考，确定公开挂牌转让底价，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准，交易定价方式公允。

综上所述，公司本次交易所选聘的评估机构独立、评估假设前提合理、评估方法与评估目的的相关性一致、评估结果公允；本次重大资产出售为市场化交易，交易定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

## 议案九：

### 关于本次重大资产出售相关审计报告、备考审阅报告、模拟合并报告和评估报告的议案

各位股东：

公司拟在云南产权交易所公开挂牌转让公司及天津银润投资有限公司持有的 11 家子公司股权。本次交易涉及的相关报告如下：

1. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对 11 家标的公司分别出具了《审计报告》（编号为：XYZH/2020KMA20575、XYZH/2020KMA20581、XYZH/2020KMA20577、XYZH/2020KMA20582、XYZH/2020KMA20573 、 XYZH/2020KMA20576 、 XYZH/2020KMA20280 、 XYZH/2020KMA20574 、 XYZH/2020KMA20579、XYZH/2020KMA20578、XYZH/2020KMA20572）、以及备考审阅报告和模拟合并报告。

2. 北京亚超资产评估有限公司对 11 家标的公司分别出具了《评估报告》（编号为：北京亚超评报字（2020）第 A164 号、北京亚超评报字（2020）第 A163 号、北京亚超评报字（2020）第 A162 号、北京亚超评报字（2020）第 A166 号、北京亚超评报字（2020）第 A167 号、北京亚超评报字（2020）第 A174 号、北京亚超评报字（2020）第 A175 号、北京亚超评报字（2020）第 A171 号、北京亚超评报字（2020）第 A176 号、北京亚超评报字（2020）第 A177 号、北京亚超评报字（2020）第 A165 号）。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

**议案十：****关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案**

各位股东：

根据本次交易的相关各方提供的资料及相关中介机构的尽职调查情况，公司董事会认为：公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，就本次交易相关事项，履行了现阶段必需的法定程序，该等法定程序完备、合规、有效。

公司提交并披露的法律文件合法有效。公司董事会及全体董事保证公司就本次交易所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对提交法律文件的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

**议案十一：****关于本次重大资产重组摊薄即期回报填补措施的议案**

各位股东：

根据中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告〔2015〕31号）的相关要求，公司就本次交易对摊薄即期回报的影响进行了认真分析，本次重大资产重组完成后，公司基本每股收益相应增加，公司亏损情况下降，不存在重组摊薄当期每股收益的情形。为防范即期回报被摊薄的风险，提高上市公司未来的回报能力，公司董事和高级管理人员均出具了《关于本次交易未摊薄即期回报及防范摊薄风险的承诺》；同时，公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司亦出具了《关于本次交易未摊薄即期回报及防范摊薄风险的承诺》。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司2020年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020年12月14日

**议案十二：****关于公司股价波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准的议案**

各位股东：

因筹划本次重大资产出售事项，公司于 2020 年 1 月 23 日披露了重大资产重组提示性公告（下称“首次公告”）。

公司对首次公告前股票价格波动的情况进行了自查，剔除大盘因素和同行业板块因素等影响，公司股价在首次公告前 20 个交易日内累计涨跌幅不超过 20%，未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020 年 12 月 14 日

## 议案十三：

### 关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案

各位股东：

为保证本次交易有关事宜的顺利进行，公司董事会提请公司股东大会批准授权公司董事会全权办理本次交易的有关事宜，包括但不限于：

1、授权董事会决定并聘请本次交易的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、评估事务所等中介机构并决定其服务费用，办理公司本次交易的审计、评估及申报、审核回复等具体事宜；

2、根据法律、法规和规范性文件的规定及股东大会决议及市场情况，制定和实施本次交易的具体方案，包括但不限于根据具体情况调整相关资产价格以及与本次交易相关的其他事项；

3、批准、修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次交易有关的一切协议、文件及申报材料，全权回复证券交易所等相关监管部门的反馈意见，依法进行信息披露；

4、在股东大会决议有效期内，如相关法律法规或证券监管部门对重大资产重组作出新的规定或市场条件发生变化，除涉及有关法律法规和《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，可根据新的法律法规或政策规定或证券市场的情况，结合公司的实际情况，对本次交易的具体方案及相关文件作相应修订、调整和补充；

5、办理标的资产的交割事宜；

6、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，授权公司董事会办理与本次交易有关的其他事宜。

同时，为保证本次交易相关工作的顺利进行，董事会提请股东大会同意在董事会获得上述授权后，在上述授权范围内，由董事会转授权予公司董事长，决定、办理及处理上述与本次交易有关的一切事宜。

以上授权自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司 2020 年第十次临时股东大会、

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020年12月14日

## 议案十四：

### 关于《云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告》的议案

各位股东：

根据中国证监会《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》及相关法律法规等规范性文件的要求，针对公司及其合并财务报表范围内的下属公司在报告期（2018年1月1日至2020年6月30日）期间拟建、在建、已完工的房地产开发项目在开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬物价等违法违规行为进行了自查，并将本次自查情况编制《云南城投置业股份有限公司关于重大资产出售之房地产业务自查报告》，并由公司的董事、高级管理人员及控股股东作出公开承诺。

本议案已经公司第九届董事会第十六次会议审议通过，现提交公司2020年第十次临时股东大会。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020年12月14日