

证券代码：600239

证券简称：云南城投

公告编号：临 2025-074 号

云南城投置业股份有限公司

关于拟公开挂牌转让中建穗丰置业有限公司

70%股权的公告

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法律责任。

重要内容提示：

● 为进一步优化资产结构，改善现金流，确保及时收回投资并锁定投资收益，云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）拟通过公开挂牌方式转让中建穗丰置业有限公司（下称“中建穗丰”）70%股权；本次对外公开挂牌转让底价为 32,900.00 万元，且不低于经有备案权限的相关国有资产监督管理部门或单位备案的评估价值，最终交易价格和交易对手以公开挂牌交易结果为准。

- 本次交易采取公开挂牌方式，尚未确定交易对象，暂不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易在公司董事会权限范围之内，无需提交公司股东会审议。
- 公司存在为中建穗丰提供担保的情况，后续拟在转让中约定处理方式。
- 本次交易尚需经相关国有资产监督管理部门或单位审议，待批准后方可

通过公开挂牌的方式征集受让方，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性，此外，本次交易涉及的财务影响将根据公开挂牌成交结果确定。敬请广大投资者密切关注并注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

中建穗丰为公司下属控股子公司，目前的股权结构为公司持有 70%股权，深

圳市穗丰投资有限公司持有 30%股权。为进一步优化资产结构，改善现金流，确保及时收回投资并锁定投资收益，公司拟通过云南省产权交易所(下称“云交所”)公开挂牌转让所持有的控股子公司中建穗丰 70%股权。

根据中和资产评估有限公司出具的《云南城投置业股份有限公司拟转让持有的中建穗丰置业有限公司 70%股权涉及的中建穗丰股东部分权益价值评估项目资产评估报告》（中和评报字（2025）第 KMV1118 号），以 2025 年 2 月 28 日为评估基准日，股东全部权益账面价值为 23,751.51 万元，评估价值为 40,319.35 万元，公司拟转让的中建穗丰 70%股权评估价值为 28,223.55 万元。本次对外公开挂牌转让底价为 32,900.00 万元，且不低于经有备案权限的相关国有资产监督管理部门或单位备案的评估价值，最终交易价格和交易对手以公开挂牌交易结果为准。

2、本次交易的交易要素

交易事项	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型	☒ 股权资产 ☐ 非股权资产
交易标的名称	中建穗丰置业有限公司 70%股权
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☐ 已确定，具体金额（万元）：_____ ☒ 尚未确定（本次对外公开挂牌转让底价为 32,900.00 万元，且不低于经有备案权限的相关国有资产监督管理部门或单位备案的评估价值。）
账面成本	18,293.41 万元（中建穗丰 70%股权持续计算的账面成本）
交易价格与账面值相比的溢价情况	不涉及
放弃优先权金额	不涉及
支付安排	☒ 全额一次付清，约定付款时点：受让方应于产权交易合同生效之日起 5 个工作日内一次性支付完毕全部股

	权转让价款。 ☐ 分期付款，约定分期条款：_____
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）董事会审议情况

公司第十届董事会第三十五次会议于 2025 年 9 月 25 日以现场形式召开。会议符合《中华人民共和国公司法》和《云南城投置业股份有限公司章程》规定。本次会议审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让中建穗丰置业有限公司 70%股权的议案》，同意公司通过云南省产权交易所公开挂牌转让所持有的中建穗丰 70%股权，挂牌转让底价为 32,900.00 万元，且不低于经有备案权限的相关国有资产监督管理部门或单位备案的评估价值；授权公司管理层在确定交易对方，履行相关决策、审批程序及信息披露义务后，办理公司与受让方签订股权转让协议及公司变更登记等后续工作。（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 2025-073 号《云南城投置业股份有限公司第十届董事会第三十五次会议决议公告》）。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易拟采取公开挂牌转让的方式进行，存在交易成功与否的风险，且最终交易对方、成交价格等存在不确定性，目前尚无法判断是否构成关联交易，根据最终结果，若构成关联交易，公司将按照规定履行相应程序。

本次交易在公司董事会权限范围之内，无需提交公司股东会审议。

二、交易对方情况介绍

本次交易拟采取公开挂牌转让的方式进行，尚未确定交易对方，交易对方的情况将以最终受让方为准，公司将按有关规定履行相应的信息披露义务。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易标的为中建穗丰 70%股权。

2、交易标的的权属情况

公司持有的中建穗丰 70%股权权属清晰，不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，不涉及查封、冻结等司法措施，小股东已放弃优先购买权，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产的运营情况

中建穗丰开发的“洱海天域”项目占地 263.47 亩，地处大理市经济开发区，项目分为三个部分：洱海天域住宅及商业街项目、国际公寓项目、英迪格酒店项目。其中：洱海天域住宅及商业街项目占地 238.85 亩，总建筑面积 81,384 m²，已售罄；国际公寓项目占地 18.29 亩，总建筑面积 104,918.52 m²，已售罄；英迪格酒店项目占地面积 17.05 亩，建筑面积 33,034.28 m²，酒店于 2017 年开始营业，共配有 259 间客房及配套设施等。

4、交易标的的具体信息

(1) 中建穗丰置业有限公司

1) 基本信息

法人/组织名称	中建穗丰置业有限公司
统一社会信用代码	9153290076040637XC
是否为上市公司合并范围内子公司	☒ 是 ☐ 否
本次交易是否导致上市公司合并报表范围变更	☒ 是 ☐ 否
是否存在为拟出表控股子公司提供担保、委托其理财，以及该拟出表控股子公司占用上市公司资金	担保： ☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用 委托其理财： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用 占用上市公司资金： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
成立日期	2004/05/14
注册地址	云南省大理白族自治州大理市大理经济开发区滨海大道 013 号
主要办公地址	云南省大理白族自治州大理市大理经济开发区滨海大道 013 号
法定代表人	李扬

注册资本	5,000 万元
主营业务	房地产开发经营；物业管理；工程技术咨询，建筑工程施工管理；房地产经纪及评估；酒店管理；餐饮、住宿服务等。

截至目前，公司对控股子公司提供担保总额约为 7.13 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 54.11%；公司对中建穗丰提供担保总额约为 2.37 亿元。公司不存在逾期担保情形。

2) 股权结构

本次交易前股权结构：

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	云南城投置业股份有限公司	3,500 万元	70%
2	深圳市穗丰投资有限公司	1,500 万元	30%

本次交易后股权结构：

本次交易通过公开挂牌方式进行，交易对方尚不确定。

3) 其他信息

深圳穗丰同意放弃行使本次股权转让交易的优先购买权利，并签署了放弃优先购买权的《股东声明》。

中建穗丰不属于失信被执行人。

(二) 交易标的主要财务信息

1、中建穗丰

单位：万元

标的资产名称	中建穗丰置业有限公司	
标的资产类型	股权资产	
本次交易股权比例（%）	70	
是否经过审计	☒ 是 ☐ 否	
审计机构名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	
是否为符合规定条件的审计机构	☒ 是 ☐ 否	
项目	2024 年度 2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 1-2 月 (经审计)

资产总额	59,172.74	58,905.73
负债总额	36,291.42	36,572.28
净资产	22,881.32	22,333.45
营业收入	7,995.52	1,367.83
净利润	1,096.54	-547.87
扣除非经常性损益后的净利润	1,095.67	-536.17

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果

公司将严格按照《企业国有资产交易监督管理办法》等相关规定，在履行审批程序后，通过云交所公开挂牌转让中建穗丰 70%股权。

中和资产评估有限公司对中建穗丰 70%的股东部分权益价值进行了评估，并出具《云南城投置业股份有限公司拟转让持有的中建穗丰 70%股权涉及的中建穗丰股东部分权益价值评估项目资产评估报告》（中和评报字（2025）第 KMV1118 号），本次评估采用资产基础法与收益法两种定价方法，以 2025 年 2 月 28 日为基准日，经资产基础法评估股东全部权益评估价值为 40,319.35 万元，增值额为 16,567.84 万元，增值率为 69.75%；经收益法评估股东全部权益价值为 37,100.00 万元，增值额为 13,348.49 万元，增值率为 56.20%。综合考虑中建穗丰经营情况，选定资产基础法评估价值作为评估结果。

即：中建穗丰的股东全部权益价值评估结果为 40,319.35 万元，公司拟转让持有的中建穗丰 70%的股东部分权益价值评估值为 28,223.55 万元（实际以经有权机构备案的评估结果为准）。

2、标的资产的具体评估、定价情况

（1）标的资产

标的资产名称	中建穗丰置业有限公司
定价方法	☐ 协商定价 ☐ 以评估或估值结果为依据定价 ☒ 公开挂牌方式确定

	☐ 其他：_____
交易价格	☐ 已确定，具体金额（万元）：_____ ☒ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/02/28
采用评估/估值结果 （单选）	☒ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☐ 其他，具体为：
最终评估/估值结论	评估/估值价值：40,319.35（万元） 评估/估值增值率：69.75%
评估/估值机构名称	中和资产评估有限公司

（2）定价原则、方法和依据

以 2025 年 2 月 28 日为基准日，中和资产评估有限公司对中建穗丰 70% 的股东部分权益价值进行了评估。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

1) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，在评估基准日 2025 年 2 月 28 日，中建穗丰母公司总资产账面价值为 59,953.64 万元，评估价值为 76,291.48 万元，增值额为 16,337.84 万元，增值率为 27.25%；总负债账面价值为 36,202.13 万元，评估价值为 35,972.13 万元，减值额为 230.00 万元，减值率为 0.64%；股东权益账面价值为 23,751.51 万元，股东权益评估价值为 40,319.35 万元，增值额为 16,567.84 万元，增值率为 69.75%。

2) 收益法评估结果

经收益法评估，中建穗丰母公司总资产账面价值为 59,953.64 万元，总负债账面价值为 36,202.13 万元，股东全部权益账面价值为 23,751.51 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 37,100.00 万元，增值额为 13,348.49 万元，增值率为 56.20%。

（二）定价合理性分析

资产基础法评估股东全部权益价值为 40,319.35 万元，收益法评估股东全部权益价值为 37,100.00 万元，两者相差 3,219.35 万元，差异率为 7.98%。

两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。资产基础法是在持续经

营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，考虑了各分项资产在企业中的合理利用、组合发挥的相应贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也包含了企业所拥有的经营资质、行业竞争力、企业的管理水平对股东全部权益价值的影响。

两种评估方法的出发点不一致，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

鉴于以上原因，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：中建穗丰的股东全部权益价值评估结果为 40,319.35 万元。公司拟转让的中建穗丰 70%的股东部分权益价值评估值为 28,223.55 万元。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）交易合同或协议的主要内容

因本次交易采取公开挂牌转让方式进行，交易对方、成交价格、交易标的交付情况等协议主要内容尚无法确定。

（二）本次交易的履约安排

1、受让方须同意标的企业的原债权债务由本次股权转让后的标的企业继续享有和承担。

2、意向受让方自其受让资格被确认之日起 3 个工作日内按挂牌底价的 10% 交纳交易保证金。

3、本次产权交易价款采用一次性支付。受让方应于产权交易合同生效之日起 5 个工作日内一次性支付完毕全部股权转让价款。

4、解除公司为中建穗丰提供的担保。

5、公司董事会授权公司管理层在确定交易对方，履行相关决策、审批程序及信息披露义务后，办理公司与受让方签订股权转让协议及公司变更登记等后续工作。

六、本次交易对公司的影响

通过此次股权转让优化资产结构，降低公司有息负债，解除担保义务，为公司轻资产转型提供支撑。通过本次股权转让，有利于公司收回前期投入，实现部分投资收益；同时，可增加公司现金流，增强公司盈利能力。本次交易不会影响公司现有主营业务，不会对公司的持续经营、整体发展产生重大影响；不存在损害公司及股东利益的情况。

本次交易尚需经相关国有资产监督管理部门或单位审议，待批准后方可通过公开挂牌的方式征集受让方，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性，此外，本次交易涉及的财务影响将根据公开挂牌成交结果确定。敬请广大投资者密切关注并注意投资风险。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2025 年 9 月 26 日