

云南城投置业股份有限公司董事会
关于带解释性说明的无保留意见审计报告的
专项说明

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“信永中和”）为云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）2020 年度财务报表进行了审计，并出具带有解释性说明的无保留意见审计报告。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准无保留审计意见及其涉及事项的处理》和《上海证券交易所股票上市规则》的相关要求，信永中和将非标准审计意见涉及事项情况说明如下：

一、带解释性说明意见内容

与持续经营相关的重大不确定性：信永中和提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注三(2)及十五 1. 所述，公司 2019 年度及 2020 年度已连续两年亏损，亏损金额（归属于母公司）分别为 277,816.83 万元、258,631.92 万元；2019、2020 年度连续两年营运资金为负数，分别为-76,546.81 万元、-1,508,299.47 万元；截止 2020 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益为-37,774.36 万元。公司已在财务报表附注十五 1. 中披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

二、发表带有解释性说明的无保留意见的理由和依据

信永中和在审计中使用的 2020 年度合并财务报表整体的重要性相关情况如下：

选取的基准：净资产

使用的百分比：5%

选取依据：公司的偿付能力或流动性为主要关注指标。

计算结果：9,300.00 万元。

上述基准及百分比较上年度未发生变化。

如财务报表附注十五 1. 所述，公司 2019 年度及 2020 年度已连续两年亏损，

亏损金额（归属于母公司）分别为 277,816.83 万元、258,631.92 万元；2019、2020 年度连续两年营运资金为负数，分别为-76,546.81 万元、-1,508,299.47 万元，截止 2020 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益为-37,774.36 万元。这些事项或情况连同财务报表附注十五所示的其他事项，表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

三、带有解释性说明的无保留意见涉及事项不影响审计意见的依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号—持续经营》第二十一条规定，如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性已作出充分披露，注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分，以：（1）提醒财务报表使用者关注财务报表附注中对本准则第十八条所述事项的披露；（2）说明这些事项或情况表明存在可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，并说明该事项并不影响发表的审计意见。

如审计报告“与持续经营相关的重大不确定性”段落所述事项，信永中和认为可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况存在重大不确定性，公司财务报表对该重大不确定性已作出充分披露。注册会计师应当发表无保留意见，并在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分对公司持续经营能力予以说明。

与持续经营相关的重大不确定性披露的事项或情况，对公司 2020 年度财务状况和经营成果无影响。

四、董事会对审计意见涉及事项的专项说明

针对上述事项，董事会作出如下说明：

1、信永中和为公司 2020 年度财务报告出具了带有解释性说明的无保留意见审计报告，不属于中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号—非标准无保留审计意见及其涉及事项的处理》中规定的明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范规定的情形，不影响审计报告对公司报告期财务状况及经营成果的反映。公司董事会将按照法律法规、规章制度的有关规定，采取积极有效措施消除审计意见涉及事项对公司的影响，努力实现公司可持续稳定发展，切实保护投资者的利益。

2、公司将主要从以下方面增强公司持续经营能力，确保公司能够按照战略规划顺利完成转型。

1、继续优化公司资产结构、降低资产规模、补充流动资金。

(1) 2020年1月，公司与控股股东云南省康旅控股集团有限公司（下称“康旅集团”）签署了《合作意向协议》，拟以市场公允价值向康旅集团转让银泰系等子公司的部分股权。截止目前，其中11家子公司股权已在云南产权交易所进行挂牌转让，并由受让方云南城投康源投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司分别成功摘牌，公司可收回大量前期投入资金；剩余6家子公司的股权处置将择机推进。本次重大资产重组完成后，可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。

(2) 公司于2021年已完成两项资产处置，按合同金额共可收回资金约88.51亿元。分别为：公司下属全资子公司云南城投天堂岛置业有限公司608.34亩土地已被昆明市土地矿产储备中心呈贡分中心有偿收回，补偿费总额31.05亿元；经云南产权交易所有限公司组织交易，云南广夏房地产开发有限责任公司受让公司下属全资子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司100%股权，并已签署相关协议，交易完成后可收回交易价款57.46亿元。

(3) 公司拟以公开挂牌及非公开协议转让的方式对外出售包含云南城投置地有限公司100%股权等20家下属公司股权，涉及资产总额约195.65亿元（未经审计）。目前公司正研究论证交易方案，并积极与有关各方沟通与协商；本次交易完成后，有利于公司业务转型，优化财务结构，增强盈利能力和可持续发展能力。

2、除上述资产置出外，本着瘦身健体、聚焦主业的原则，公司将 对现有项目进一步梳理和评估，有计划、有步骤地剥离不符合公司战略转型的资产和业务，分批、分步置出低效无效资产，减轻资金压力和经营压力，降低公司的资产规模及有息负债，提高公司质量。

3、构建新发展格局，整合优质资源。基于公司目前物业服务管理和商业运营管理面积超千万平米，年营业收入突破10亿元，盈利稳定，公司拟成立综合性城市服务平台，整合内外部优质文旅资源和康养服务资源，成立旅游服务平台，以达到深入贯彻云南省“十四五”战略规划和2035年远景目标，确保文化旅游、

健康服务战略定位落实落地。

4、寻求控股股东康旅集团的大力支持，进一步提高公司管理水平，多手段实现现金回流，保障刚兑资金和经营发展的资金需求。

(1) 康旅集团对公司给予了不遗余力的支持。长期以来，康旅集团为公司大量的借款及担保以支持公司的业务发展。2021年，康旅集团将向公司提供新增180亿元的借款额度以及新增总额不超过200亿元的担保额度。

(2) 加大新增融资力度，推进资产证券化、银行、信托及保险类等资金落地，通过新融资置换部分存量债务；创新运营管理模式及理念，盘活公司土地资源存量；加强债权清收力度、加强成本管控、去库存增加销售回款、优化公司组织架构及人力资源配置，提升人均效能。

特此说明

云南城投置业股份有限公司董事会

2021年4月23日

