



云南城投置业股份有限公司

2024 年第一次临时股东大会

会议资料

2024 年 2 月

云南城投置业股份有限公司

2024年第一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”）2024年第一次临时股东大会会议期间合法行使表决权，依据《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》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、《关于股东大会授权公司2024年投资事项的议案》；
- 2、《关于公司2024年融资事项的议案》；
- 3、《关于公司2024年担保事项的议案》；
- 4、《关于公司2024年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》；
- 5、《关于公司2024年向下属参股公司提供借款的议案》；
- 6、《关于公司2024年日常关联交易事项的议案》。

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

2024年2月2日



云南城投置业股份有限公司

2024 年第一次临时股东大会会议议程

现场会议的召开时间：2024年2月2日（星期五） 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2024年2月2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2024年2月2日9:15-15:00。

现场会议地点：公司17楼会议室（昆明市西山区西园南路34号融城优郡A4栋写字楼）

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、《关于股东大会授权公司2024年投资事项的议案》；
 - 2、《关于公司2024年融资事项的议案》；
 - 3、《关于公司2024年担保事项的议案》；
 - 4、《关于公司2024年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案》；
 - 5、《关于公司2024年向下属参股公司提供借款的议案》；
 - 6、《关于公司2024年日常关联交易事项的议案》。
- 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。

云南城投置业股份有限公司董事会编印



目 录

1. 关于股东大会授权公司 2024 年投资事项的议案	3
2. 关于公司 2024 年融资事项的议案	4
3. 关于公司 2024 年担保事项的议案	6
4. 关于公司 2024 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的议案.....	13
5. 关于公司 2024 年向下属参股公司提供借款的议案.....	16
6. 关于公司 2024 年日常关联交易事项的议案	24

议案一：

关于股东大会授权公司 2024 年投资事项的议案

各位股东：

根据目前国内物业、商管行业宏观环境及市场形势，结合云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）当前投资模式与发展战略，为提高公司投资决策效率，现公司拟提请股东大会批准 2024 年投资事项：

一、2024 年公司计划投资总额在不超过公司最近一期经审计总资产 10% 的范围内授权公司董事会决策。

二、根据市场变化和公司产品拓展需要，在不超过 2024 年投资计划总额 10% 的范围内授权公司董事会调整投资计划总额。

三、公司下属物业管理、商业管理类轻资产公司对外承租及运营涉及相关资产投资的事项，投资总额累计不超过最近一期经审计的净资产 10% 的，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

四、公司及下属公司、拟新设独资或合资公司参与产交所公开挂牌、获取关联方物业、商管类公司股权的报名及竞价事项，投资总额不超过最近一期经审计的净资产 5% 的，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

上述投资事项有效期自公司 2024 年第一次临时股东大会审议通过之日起至 2024 年 12 月 31 日止。

本议案已经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，现提交公司 2024 年第一次临时股东大会进行审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会
2024 年 2 月 2 日



议案二：

关于公司 2024 年融资事项的议案

各位股东：

为更好地推进公司融资工作开展，确保公司项目开发的顺利实施，现拟提请公司股东大会批准 2024 年融资事项：

一、公司（含合并报表范围内的下属公司）2024 年计划融资 30 亿元（不含控股股东借款、股权类融资）。

二、对于对外的债权性融资，融资额度、融资期限、融资成本、增信措施（包括但不限于以自有资产或权利进行抵押或质押，为自身提供担保）等事宜，单笔不超过人民币 10 亿元（含人民币 10 亿元）的，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策；单笔超过人民币 10 亿元（不含人民币 10 亿元）的，由公司董事会审批，公司董事长或其授权代表签署相关法律文件；

对增信措施中涉及担保事宜的，按公司对担保事项的相关要求履行相应程序。

三、对于在证券交易所、发展和改革委员会、中国银行间市场交易商协会及各金融资产交易所等发行债券或债权融资计划，单笔不超过人民币 20 亿元（含人民币 20 亿元）的，由公司董事会审批，公司董事长或其授权代表签署相关法律文件。

四、对于公司出资参与设立的以融资为目的的基金（包括但不限于公司型基金、合伙型基金、契约型基金）的出资方式、出资比例、成本及收益分配方式、增信措施等事宜，由公司董事会审批，公司董事长或其授权代表签署相关法律文件。

五、对公司存量融资及上述新增融资，在债务存续期间的变更，董事会取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

上述融资事项有效期自公司 2024 年第一次临时股东大会审议通过之日起至 2024 年 12 月 31 日止。

本议案已经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，现提交公司 2024 年第一次临时股东大会进行审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2024 年 2 月 2 日



议案三：

关于公司 2024 年担保事项的议案

各位股东：

为更好地推进公司担保工作开展，拟提请公司股东大会批准 2024 年担保事项，具体情况如下：

一、担保情况概述

为满足公司及下属公司融资及经营需求，提高管理效率，拟提请股东大会对公司及下属公司担保事项进行审议批准：

1、本次审议的担保范围包括公司对下属全资、控股公司的担保；下属全资、控股公司对公司的担保；下属公司全资、控股公司之间的担保，不包含公司对参股公司的担保。担保的方式包括但不限于保证、质押、抵押。

2、本次审议的新增担保总额为人民币 29 亿元，其中：全资子公司全年预计发生担保总额为人民币 3 亿元；控股子公司全年预计发生担保总额为人民币 26 亿元。

3、在预计年度担保计划范围内，资产负债率未超过 70% 的被担保子公司可以从其他被担保子公司担保额度调剂使用，资产负债率超过 70% 的被担保子公司只能从负债率 70% 以上的被担保子公司担保额度内调剂使用，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

4、公司按照权益比例提供担保的，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

5、为资产负债率超过 70% 的担保对象提供担保的，由股东大会授权董事会进行决策；为资产负债率不超过 70% 的担保对象提供担保的，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

6、对于公司新纳入合并报表范围内的全资子公司、控股子公司的担保事项适用上述 1-5 项。

7、发生担保事项时，如出现下列情形的，由股东大会授权董事会进行决策：

(1) 单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10% 的担保；

- (2)对外担保总额超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保;
- (3)对外担保总额超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保;
- (4)担保金额连续 12 个月内累计计算原则,超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保。

对于超出本次担保审议范围的,严格按照上市公司相关监管要求及决策程序执行。

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自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》的相关规定,公司关联自然人担任董事或高管的下属公司为公司关联法人,该交易构成关联交易,关联董事崔铠先生在审议本议案时已回避表决。

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。

上述事项有效期自公司 2024 年第一次临时股东大会审议通过之日起至 2024 年 12 月 31 日止。

二、公司下属公司基本情况

拟发生担保业务的下属公司截止 2023 年 9 月 30 日的基本情况如下:

公司名称	法定代表人	注册资本	经营范围	持股比例 (%)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	资产负债率	2024年预计发生担保额度 (万元)
云南城投物业服务有限公司	赵奕名	1,000.00	餐饮服务；建设工程施工；住宿服务；酒类经营；出版物零售；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；花卉绿植租借与代管理；家政服务；城市绿化管理；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国内贸易代理；房地产经纪；小微型客车租赁经营服务；代驾服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；广告发布；日用百货销售；日用家电零售；日用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	100	29,322.76	13,010.95	1,042.92	55.63%	20,000.00
云南城投园林园艺有限公司	严磊	5,000.00	市政工程、绿化工程、园林工程、景观设计、园林绿化设计、土石方工程、机电设备、安装工程、混凝土预制构件、园林古建筑工程、钢结构工程、写字楼盆栽与租赁；绿化苗木、花卉的培育及销售、景观绿地、室内装饰的设计与施工、绿化管养、生态建设工程、环保工程、环境综合治理工程、生态都市农庄项目、生态环保建材的生产及销售；工程管理服务、工程技术咨询、工程造价咨询、社会经济信息咨询（不含金融业务）、建筑工程施工总承包、城市及道路照明工程专业承包（按资质证书核定的范围和时限开展经营活动）。（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）	100	17,067.75	-5,766.61	69.49	133.78%	10,000.00
				小计	46,390.51	7,244.34	1,112.41	46,390.51	30,000.00

云泰商业管理（天津）有限公司	许斐	10,000.00	企业管理服务；经营管理写字楼、酒店、服务型公寓、商场、停车场及其他商业设施；房屋出租；物业管理；房屋工程设计；代理记账；财务咨询；企业管理咨询；经济信息咨询；计算机信息技术服务与技术咨询；计算机系统集成；网络设备安装与维护；日用百货、针纺织品、金银首饰、工艺美术品、家用电器、照相器材、通讯器材、电子产品、玩具、珠宝、眼镜、钟表、服装、鞋帽、箱包、皮革制品、体育用品、办公用品、化妆品、护肤品、花草及观赏植物的批发兼零售；佣金代理业务（拍卖除外）。（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）	43	17,756.63	9,179.36	-617.89	48.3%	25,000.00
中建穗丰置业有限公司	李扬	5,000.00	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；健身、美容美发、推拿按摩服务；预包装食品及散装食品、酒店用品及工艺品零售；酒类销售；企业形象策划，会议服务；承办商品展览展示活动；机动车公共停车场服务；商铺出租；室内游泳管理与服务。	70	68,941.83	22,057.33	-675.93	68.00%	35,000.00
成都银城置业有限公司	邢新冰	55,000.00	在四川省成都市锦晖西一街与天府大道北段交汇处（宗地编号：GX14（211/212/252）：2010-30）从事商业设施、写字楼、酒店、住宅及相关健身设施、停车场等配套设施的开发、建设、经营和管理；百货商场的经营管理及相关活动组织策划，并提供相关配套服务；百货零售；自有房屋租赁；会议服务；经营客房住宿、宾馆、酒吧、茶座、游泳池、SPA、健身室、家庭洗衣服务；批发零售：工艺美术品（不含文物）、日用品、预包装食品、图书音像制品；汽车租赁；餐饮服务；KTV、室内游乐设施经营管理；从事房地产信息咨询并提供其他商业配套服务；打印、复印、彩扩服务；物业管理。（以上经营范围涉及许可证经营的仅限分支机构经营；以上经营范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外，涉及许可证的凭相关许可证方可开展经营活动）。（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，涉及国家规定实施特别管理措施的除外）	70	427,106.44	253,716.98	9,042.89	40.59%	200,000.00
				小计	513,804.90	282,953.67	7,749.07	513,804.90	260,000.00

								合计	290,000.00
--	--	--	--	--	--	--	--	----	------------

三、担保协议的主要内容

相关主体目前尚未签订相关担保协议，上述计划新增担保总额仅为预计发生额，上述担保尚需银行或相关机构审核同意，签约时间以实际签署的协议为准。

四、对外担保累计金额及逾期担保的数量

（一）对外担保情况

截至 2024 年 1 月 18 日，公司及控股子公司对外担保总额约为 64.7 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 439.23%；公司对控股子公司提供担保总额约为 2.37 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 16.08%；公司对控股股东和实际控制人及其关联人提供担保总额约为 52.32 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 355.19%。

（二）逾期担保具体情况

1、云南华侨城实业有限公司（下称“华侨城实业”）由深圳华侨城股份有限公司（下称“华侨城股份”）、华侨城企业有限公司（香港）及公司共同出资组建，其中：华侨城股份持股 50%；华侨城企业有限公司（香港）持股 20%；公司持股 30%。

（1）华侨城实业于 2020 年 12 月 22 日向云南世博旅游控股集团有限公司（与华侨城实业为同一控制人）办理了借款 5,100 万元，期限 1 年（自 2020 年 12 月 22 日起至 2021 年 12 月 22 日止），公司以持有的华侨城实业 3.75% 股权提供质押担保，并办理了股权质押登记手续。该笔借款属于同一控制人项下关联方之间的借款，故未及时签订借款展期协议，由此构成逾期担保，但是担保风险可控。

（2）华侨城实业于 2021 年 1 月 28 日向华侨城（云南）投资有限公司（与华侨城实业为同一控制人）办理了借款 3,000 万元，期限 1 年（自 2021 年 1 月 28 日起至 2022 年 1 月 28 日止），公司以持有的华侨城实业 2.21% 股权提供质押担保，并办理了股权质押登记手续。该笔借款属于同一控制人项下关联方之间的借款，故未及时签订借款展期协议，由此构成逾期担保，但是担保风险可控。

2、云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司（下称“老鹰地公司”）为公司下属参股公司云南万城百年投资开发有限公司（下称“万城百年”，公司持有万城百年 40% 的股权）的控股子公司，老鹰地公司目前的股权结构为：万城百年持股 90%；永昌发展有限公司持股 10%。

老鹰地公司于 2017 年 12 月通过招商银行股份有限公司昆明分行向招商财富资产管理有限公司取得了委托贷款 34.69 亿元。公司按实际持股比例为该笔借款的本息偿还提供 36% 的连带责任担保。

截止 2022 年 12 月 29 日该笔借款到期后老鹰地公司未按期归还借款，借款本金余额 69,379.99 万元，公司担保的借款本金余额为 24,976.79 万元，由此构成逾期担保，目前公司正就老鹰地公司归还银行借款事宜与其他股东积极协商解决方案。

本议案已经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，现提交公司 2024 年第一次临时股东大会进行审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2024 年 2 月 2 日



议案四：

关于公司 2024 年向控股股东及其下属公司 申请借款额度的议案

各位股东：

公司拟向公司控股股东云南省康旅控股集团有限公司（下称“康旅集团”）及其下属公司申请新增不超过 30 亿元的借款额度，并提请公司股东大会批准。

一、关联交易概述

为顺利实施公司 2024 年年度经营计划，公司拟向康旅集团及其下属公司申请新增借款额度，现拟提请股东大会审议如下事项：

1、公司计划向康旅集团及其下属公司申请新增不超过 30 亿元的借款额度，在上述新增借款额度与康旅集团及其下属公司为公司提供的借款余额（截止 2023 年 12 月 31 日）合计数范围内，公司可循环办理借款事宜，借款成本参考康旅集团实际所用资金的综合成本，且按最高不超过 8% 执行。

2、在上述借款总额度内，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

上述事项有效期自公司 2024 年第一次临时股东大会审议通过之日起 2024 年 12 月 31 日止。

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自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》的相关规定，康旅集团及其下属公司均为公司关联法人，公司向康旅集团及其下属公司申请借款额度构成关联交易，关联董事王自立女士、樊凡女士均在审议本议案时已回避表决。

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。

二、关联方介绍

名称：云南省康旅控股集团有限公司

法定代表人：杨敏

成立日期：2005 年 4 月 28 日

注册资本：614,221.44 万元人民币

统一社会信用代码：915301007726970638

公司类型：有限责任公司

注册地址：云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

康旅集团的实际控制人：云南省人民政府国有资产监督管理委员会

经营范围：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资；自有房屋租赁（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）。

康旅集团最近一年又一期的主要财务指标：

（单位：万元）

科目	2022年12月31日（经审计）	2023年9月30日（未经审计）
资产总额	23,401,682.97	22,984,890.49
资产净额	2,997,933.89	2,328,343.41
营业收入	1,784,616.73	1,132,777.07
净利润	-1,902,607.07	-348,566.74

截至目前，康旅集团及其下属控股子公司云南融智投资有限公司合计持有公司41.08%的股权，康旅集团系公司控股股东。

三、本次关联交易的目的及对公司的影响

公司向康旅集团及其下属公司申请增加借款额度，有利于提高公司的筹资效率，可解决公司资金需求。

四、需要特别说明的历史关联交易

1、截至2023年12月31日，康旅集团及其下属公司向公司提供的借款本金余额约为0.61亿元。

2、截至2023年12月31日，康旅集团为公司及公司下属子公司提供担保余额约为32.37亿元，公司为康旅集团提供担保余额为35.97亿元。

本议案已经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，现提交公司2024年第一次临时股东大会进行审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2024年2月2日



议案五：

关于公司 2024 年向下属参股公司提供借款的议案

各位股东：

公司拟为下属参股公司昆明欣江合达城市建设有限公司、西双版纳云城置业有限公司、大理满江康旅投资有限公司、云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司、云南华侨城实业有限公司（上述 5 家公司下称“项目公司”）按照持股比例提供借款，并提请股东大会批准。

一、关联交易概述

根据公司与项目公司各方股东签订的《合作协议》约定，公司拟按持股比例为参股公司提供股东借款。现拟提请股东大会对公司为参股公司提供借款作如下批准：

- 1、在参股公司融资及销售回款仍不能满足项目后续建设资金需求时，由公司按照持股比例提供股东借款；
- 2、借款利率按照双方协商一致的市场利率确定；
- 3、对上述提供股东借款事宜，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会进行决策。

上述事项有效期自 2024 年第一次临时股东大会审议通过之日起至 2024 年 12 月 31 日止。

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自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》的相关规定，公司关联自然人担任董事或高管的下属公司为公司关联法人，公司为此类参股公司提供股东借款构成关联交易，关联董事崔铠先生在审议本议案时已回避表决。

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。

二、关联方基本情况及按股比提供借款预计额度

- （一）公司拟向以下参股公司进行借款展期，预计额度如下：

公司名称	公司持股比例 (%)	预计 2024 年借款额度 (万元)
大理满江康旅投资有限公司	20	14,000.00
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	36	7,800.00
云南华侨城实业有限公司	30	5,200.00
合计		27,000.00

注：本次拟进行展期系因为借款到期未归还，预计2024年借款额度为剩余借款本金及利息。

(二) 公司拟对以下参股公司借款事宜调整如下：

公司名称	公司持股比例 (%)	预计 2024 年借款额度 (万元)
昆明欣江合达城市建设有限公司	10	35,000.00
西双版纳云城置业有限公司	10	12,000.00
合计		47,000.00

注：2024年公司预计对昆明欣江合达城市建设有限公司、西双版纳云城置业有限公司的借款期限进行调整。

三、交易对方基本情况

1、昆明欣江合达城市建设有限公司

社会信用代码：91530122MA6NEYJN7B

法定代表人：余青

成立日期：2018年10月9日

注册资本：12,000万元人民币

注册地址：云南省昆明市晋宁区晋城镇三合村办公楼第四层

经营范围：房地产开发及经营；房地产的配套基础设施建设施工。（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）

股东情况：

云南保利实业有限公司持股90%，云南城投置业股份有限公司持股10%。

最近一年又一期主要财务指标：

单位：万元

项目	2022 年度 (经审计)	2023 年 1-9 月 (未经审计)
资产总额	458,320.30	477,460.22
负债总额	451,954.58	473,911.48
所有者权益	6,365.72	3,548.74
资产负债率	98.61%	99.26%
营业收入	69,194.19	8,223.10
净利润	-1,406.79	-2,816.97

截至2023年12月31日，公司对其借款余额为26,840.79万元，应收利息余额6,763.27万元，不存在借款到期后未能及时清偿的情形。

2、西双版纳云城置业有限公司

社会信用代码：91532800577255278H

法定代表人：余青

成立日期：2011年6月15日

注册资本：2,100万元人民币

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）

股东情况：

云南保利实业有限公司持股90%，云南城投置业股份有限公司持股10%。

最近一年又一期主要财务指标：

单位：万元

项目	2022 年度 (经审计)	2023 年 1-9 月 (未经审计)
资产总额	147,985.02	252,006.31

负债总额	162,372.92	268,256.61
所有者权益	-14,387.90	-16,250.31
资产负债率	109.72%	106.45%
营业收入	11.71	-914.97
净利润	-2,128.96	-1,862.41

截至2023年12月31日，公司对其借款余额为10,593.41万元，应收利息余额403.14万元，不存在借款到期后未能及时清偿的情形。

3、大理满江康旅投资有限公司

社会信用代码：91532900MA6MYM5646

法定代表人：窦晓龙

成立日期：2018年1月11日

注册资本：5,250万元人民币

注册地址：云南省大理白族自治州大理市满江街道机场路与平安路交汇处大理拾叁月营销中心三楼

经营范围：房地产开发经营；城市旧城改造；城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气管网投资建设及管理；旅游景点、景区投资开发及经营管理；城市服务性项目（学校、酒店、医院、体育、景观绿化等）的投资开发及经营管理。（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）

股东情况：

昆明万洱房地产开发有限公司持股80%，云南城投置业股份有限公司持股20%。

最近一年又一期主要财务指标：

单位：万元

项目	2022年度 (经审计)	2023年1-9月 (未经审计)
资产总额	173,829.34	192,161.34
负债总额	152,421.34	157,010.39
所有者权益	21,408.00	35,150.95
资产负债率	87.68%	81.71%

营业收入	167,312.21	29,374.76
净利润	21,952.26	6,171.78

截至2023年12月31日，公司对其借款余额为9,334.33万元，应收利息余额4,212.95万元，双方正在协商办理借款展期。

后续公司将持续关注大理满江康旅投资有限公司所投资房地产项目的经营情况，并通过公司委派的董事积极参与重大事项的决策，提高项目去化速度，做好风险动态跟踪评估研判工作，控制公司资金风险及投资损益，进一步督促其在具备还款条件的情况下及时还款，若后续发现借款方不具备归还款项能力等情况，将根据协商进度采取有效措施（不排除法律手段）促使其尽快归还借款，维护公司及股东的合法权益。

4、云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司

社会信用代码：91530400734334405N

法定代表人：白运晓

成立日期：2000年9月4日

注册资本：7,000万元人民币

注册地址：云南省玉溪市澄江市环湖东路10号

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务；食品销售；高危险性体育运动（游泳）；高危险性体育运动（攀岩）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：休闲观光活动；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；会议及展览服务；棋牌室服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；组织文化艺术交流活动；健身休闲活动；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；针纺织品销售；服装服饰零售；体育用品及器材零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务；休闲娱乐用品设备出租；体育用品设备出租；文化用品设备出租；体育保障组织；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育经纪人服务；组织体育表演活动；企业管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游乐园服务；体验式拓展活动及策划；软件开发；园区管

管理服务；游览景区管理；露营地服务；幼儿园外托管服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东情况：

云南万城百年投资开发有限公司持股90%，永昌发展有限公司持股10%。

最近一年又一期主要财务指标：

单位：万元

项目	2022年度 (经审计)	2023年1-9月 (未经审计)
资产总额	598,419.05	573,860.71
负债总额	636,550.85	616,131.88
所有者权益	-38,131.80	-42,271.17
资产负债率	106.37%	107.37%
营业收入	114,956.31	33,935.64
净利润	-4,269.60	-4,054.88

截至2023年12月31日，公司对其借款余额为5,000.00万元，应收利息余额2,552.12万元，双方正在协商办理借款展期。

后续公司将持续关注云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司所投资房地产项目的经营情况，并通过公司委派的董事积极参与重大事项的决策，提高项目去化速度，做好风险动态跟踪评估研判工作，控制公司资金风险及投资损益，进一步督促其在具备还款条件的情况下及时还款，若后续发现借款方不具备归还款项能力等情况，将根据协商进度采取有效措施（不排除法律手段）促使其尽快归还借款，维护公司及股东的合法权益。

5、云南华侨城实业有限公司

社会信用代码：915301006682928756

法定代表人：李劲东

成立日期：2007年12月25日

注册资本：100,000万元人民币

注册地址：云南省昆明市阳宗海风景名胜区汤池街道云南华侨城

经营范围：云南华侨城的投资开发与经营管理；物业管理；住房租赁经营；住宿及餐饮服务；酒店管理；会议及会展服务；电子商务；园林景观设计 & 施工；体育运动项目开发与经营管理（国家禁止及限制类除外）；温泉洗浴、水上娱乐及休闲服务；洗涤服务；景区策划；文艺活动策划（演出经纪除外，禁止投资文艺表演团体）；舞台美术设计、制作；旅游商品、日用百货、预包装食品批发与零售；机动车停放服务；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、五金的批发与零售，以上商品及技术的进出口业务（涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额许可证、特许经营权等专项管理的商品除外）（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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）。

股东情况：

深圳华侨城股份有限公司持股50%，云南城投置业股份有限公司持股30%，华侨城企业有限公司持股20%。

最近一年又一期主要财务指标：

单位：万元

项目	2022 年度 (经审计)	2023 年 1-9 月 (未经审计)
资产总额	110,450.20	107,994.51
负债总额	232,133.32	239,243.27
所有者权益	-121,683.12	-131,248.76
资产负债率	210.17%	221.53%
营业收入	1,846.87	1,625.02
净利润	-104,098.80	-9,565.64

截至 2023 年 12 月 31 日，公司对其借款余额为 4,200.69 万元，应收利息余额 783.66 万元，双方正在协商办理借款展期。

后续公司将持续关注云南华侨城实业有限公司所投资房地产项目的经营情况，并通过公司委派的董事积极参与重大事项的决策，提高项目去化速度，做好风险动态跟踪评估研判工作，控制公司资金风险及投资损益，进一步督促其在具备还款条件的情况下及时还款，若后续发现借款方不具备归还款项能力等情况，

将根据协商进度采取有效措施（不排除法律手段）促使其尽快归还借款，维护公司及股东的合法权益。

四、该关联交易的目的及对公司的影响

本次关联交易有利于项目公司在建项目的顺利推进，可保证其持续稳定发展。该交易不存在损害公司及股东的利益情形，不会对公司本期及未来的财务状况和经营成果产生不利影响。

五、需要特别说明的历史关联交易

2023年1-11月，公司收回西双版纳云城置业有限公司借款3,000.00万元。

本议案已经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，现提交公司2024年第一次临时股东大会进行审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2024年2月2日



议案六：

关于公司 2024 年日常关联交易事项的议案

各位股东：

一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易概述

根据公司业务发展的需要及实际情况，公司及控股子公司预计 2024 年度将与关联方康旅集团及其下属公司，发生总金额累计不超过 86,135.00 万元的日常关联交易。公司 2023 年 1-11 月，日常关联交易实际发生总金额为 38,629.75 万元，其中销售商品、提供劳务金额为 7,731.21 万元，向关联方采购商品、接受劳务金额为 30,898.54 万元。

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自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》的相关规定，康旅集团及其下属公司均为公司关联法人，公司关联自然人担任董事或高管的下属公司为公司关联法人，交易对方均为公司的关联法人，该交易构成关联交易，关联董事崔铠先生、王自立女士、樊凡女士均在审议本议案时已回避表决。

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。

（二）2023 年日常关联交易的预计和执行情况

单位：万元

关联交易类别	关联方名称	交易内容	2023 年预计金额	2023 年 1-11 月实际发生金额	预计金额与实际发生金额差异较大的原因
销售商品、提供劳务	康旅集团	物业管理服务	10,000.00	2,313.89	各类关联交易前次预计金额与实际发生金额差异达到 300 万元人民币以上，且占上市公司最
	云南城投项目管理有限公司				
	云南省城市更新有限公司				
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司				
	云南城际物流有限公司				
	云南民族文化旅游产业有限公司				
	云南城投众和建设集团有限公司				

云南省股权投资基金管理有限公司				近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的原因是公司结合自身业务发展需要按照可能发生交易的金额上限进行预计。
云南城投众和装饰有限公司				
云南中兴城投信息技术有限公司				
云南兴盛水业有限公司				
诚泰财产保险股份有限公司云南分公司				
东莞云旅置业有限公司				
广东云景旅游文化产业有限公司				
景洪市城市投资开发有限公司				
昆明乘云出行科技有限公司				
腾冲玛御谷润禾园置业有限公司				
腾冲玛御谷温泉投资有限公司				
云南城投康源投资有限公司				
云南城投中民昆建科技有限公司				
西双版纳云城置业有限公司				
昆明欣江合达城市建设有限公司				
云南西翥投资有限公司				
北京房开创意港投资有限公司				
成都鼎云房地产开发有限公司				
成都民生喜神投资有限公司				
云南城投海东投资开发有限公司				
云南城投洱海置业有限公司				
昆明国际会展中心有限公司				
云南城投健康产业投资有限公司				
云南山海遊旅游集团有限公司				
云南城投置地有限公司				
云南海埂酒店管理有限公司				
云南集采贸易有限公司				
云南融智投资有限公司				
云南云漫汽车旅游投资有限公司				
云南云漫智慧旅游有限公司				
云南普者黑文化旅游开发有限公司				
瑞滇投资有限公司				
云南司岗里生物科技股份有限公司				
云南城投海东园林绿化有限公司				
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司				
云南城投龙江房地产开发有限公司				
冕宁康旅投资开发有限公司				
昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司				
云南紫云青鸟珠宝产业有限公司				

云南扎西泽旺房地产开发有限公司			
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司			
云南甘美康养产业集团有限公司			
昆明云城尊龙房地产开发有限公司		5.00	3.34
昆明城海房地产开发有限公司		5.00	0.82
云南金航线商业管理有限公司		5.00	0.82
云尚发展（淄博）有限公司		2.00	
西安东智房地产有限公司		10.00	1.14
西安海荣青东村房地产开发有限公司		100.00	50.17
西安国际港务区海荣实业有限公司		50.00	1.14
陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司		50.00	1.14
昆明温泉山谷康旅酒店有限公司		100.00	35.70
云南水务投资股份有限公司		5.00	
昆明中营津桥科教有限公司		5.00	
云南瑞景供应链有限公司		5.00	
云南城投会展中心物业服务有限公司		150.00	7.78
云南省土地储备运营有限公司		15.00	
云南康旅教育投资管理有限公司		300.00	176.47
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司		300.00	113.28
云南艺术家园房地产开发经营有限公司		2.00	0.31
云南城投华商之家投资开发有限公司		350.00	236.94
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司		2.00	
康旅集团及下属子公司	房屋租赁及委托管理	12,000.00	3,585.68
昆明欣江合达城市建设有限公司	房屋租赁		
云南省土地储备运营有限公司	房屋租赁		
康旅集团及下属子公司	销售物业	5,000.00	
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	园林绿化	500.00	

	云南城投华商之家投资开发有限公司		200.00	
	云南城投众和建设集团有限公司		10,000.00	40.13
	云南城投置地有限公司		1,000.00	284.26
	成都民生喜神投资有限公司		3,000.00	723.51
	云南城投海东投资开发有限公司		1,000.00	
	云南城投洱海置业有限公司		1,000.00	
	云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司		3,000.00	473.87
	云南城投龙江房地产开发有限公司		3,000.00	-457.25
	冕宁康旅投资开发有限公司		500.00	
	云南海埂酒店管理有限公司		100.00	
	西双版纳盛璟新城投资开发有限公司		500.00	
	西双版纳云城置业有限公司		50.00	138.07
购买商品、接受劳务	云南城投众和建设集团有限公司	建安工程	10,000.00	
	云南城投众和装饰有限公司	装修、装饰工程	1,000.00	38.86
	大理水务产业投资有限公司	水费等	100.00	50.93
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气		
	景洪城投园林景观有限责任公司	园林绿化		
	昆明国际会展中心有限公司	物业管理服务	2,000.00	148.07
	云南云水建设工程有限公司	供水设备安装		
	云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	50.00	
	昆明市第一人民医院	医疗服务	50.00	8.57
	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店服务	50.00	
	云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	酒店服务	50.00	
	云南三七科技有限公司	购买商品	10.00	
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	酒店服务	50.00	
	云南兴盛水业有限公司	购买商品		
景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁			

	昆明官房建筑设计有限公司	工程施工		
	云南水务二次供水有限公司	工程施工		
	诚泰财产保险股份有限公司云南分公司	车辆保险费	50.00	2.52
	康旅集团及下属子公司	房屋租赁	40,000.00	30,649.59
	合计		105,721.00	38,629.75

(三) 2024 年日常关联交易预计金额和类别

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	2024 年预计金额	2023 年 1-11 月与关联人累计已发生的交易金额	2024 年预计金额与 2023 年 1-11 月实际发生金额差异较大的原因
销售商品、提供劳务	康旅集团及其下属公司	物业管理服务	10,000.00	2,942.95	结合公司业务发展需要按照可能发生交易的金额上限进行预计
		绿化修复等	160.00		
		资产委托管理	3,900.00	3,585.67	
		房屋租赁	150.00		
		销售物业	21,000.00		
		园林绿化	8,300.00	1,202.59	
购买商品、接受劳务		装修、装饰工程	50.00		
		建安、装修、装饰工程	2,500.00	38.86	
		水费等	100.00	50.93	
		物业管理服务	603.00	148.07	
		医疗服务	50.00	8.57	
		酒店服务	20.00		
接受租赁	车辆保险费	50.00	2.52		
	房屋租赁	39,252.00	30,649.59		
	合计		86,135.00	38,629.75	

注：1、2023 年 1-11 月实际发生金额未经审计；

2、康旅集团及其下属公司包括其下属子公司、参股公司及其子公司的参股公司。

上述事项有效期自 2024 年第一次临时股东大会审议通过之日起至 2024 年 12 月 31 日止。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方的基本情况

1、云南省康旅控股集团有限公司

社会信用代码：915301007726970638

法定代表人：杨敏

成立日期：2005年4月28日

注册资本：614,221.44万元人民币

注册地址：云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

经营范围：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资；自有房屋租赁（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）

股东情况：云南省人民政府国有资产监督管理委员会持股91.6439%，云南省财政厅持股4.9908%，云南省建设投资控股集团有限公司持股3.3653%。

最近一年及一期主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2022 年度 (经审计)	2023 年 1-9 月 (未经审计)
资产总额	23,401,682.97	22,984,890.49
负债总额	20,403,749.08	20,656,547.08
资产负债率	87.19%	89.87%
所有者权益	2,997,933.89	2,328,343.41
营业收入	1,784,616.73	1,132,777.07
净利润	-1,902,607.07	-348,566.74

（二）与上市公司的关联关系

康旅集团为公司控股股东，截至目前，康旅集团及其下属控股子公司云南融智投资有限公司合计持有公司 41.08%的股权。

（三）履约能力分析。

康旅集团及其下属企业（含参股公司）均系依法注册成立，依法存续并持续经营的法人主体，经营活动正常，具有良好的履约能力。公司与其发生交易前，公司将对其履约情况、经营情况、财务状况等方面进行全面研究分析，以确保相关交易不存在无法正常履约的风险。

三、关联交易主要内容和定价政策

（一）日常关联交易内容

本次关联交易预计主要为向关联方提供物业管理服务、销售物业、提供资产委托管理、提供园林绿化以及向关联方提供和接受租赁，系公司开展日常经营活动所需，所有交易均会与交易人签订书面协议。

（二）关联交易定价原则

公司与上述关联方交易的定价政策和定价依据：

- 1、有国家定价的，按照国家定价执行；
- 2、无国家定价的，按照市场价格执行。

（三）关联交易协议签署情况

上述关联交易系日常业务，具体协议要待实际发生时签订，因此交易具体价格、款项安排和结算方式等主要条款在协议签订时方可确定。

在上述关联交易预计额度内，董事会在取得股东大会授权之同时，进一步转授权公司总经理办公会按公司相关制度执行并签署协议。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

上述关联交易的发生可满足公司业务特点和业务发展的需要，有利于促进公司持续、稳定发展；关联交易符合相关法律法规及制度的规定。

上述关联交易系日常业务，具体协议要待实际发生时签订，因此交易具体价格、款项安排和结算方式等主要条款在协议签订时方可确定，交易行为是在公平原则下合理进行，有利于公司的发展，不存在损害公司及中小投资者利益的情况。

本次日常关联交易是基于公司正常生产经营所需，关联交易定价公平、公正，交易公允，没有损害公司及中小投资者的利益，不会对公司的独立性构成影响。

本议案已经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，现提交公司 2024 年第一次临时股东大会进行审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2024 年 2 月 2 日

