证券代码：600239　　证券简称：*ST 云城　　公告编号：临 2021-052 号

云南城投置业股份有限公司关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的公告

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”）拟以非公开协议转让及公开挂牌转让方式对外出售 16 家下属企业股权及份额。

2、本次交易尚需提交公司 2021 年第四次临时股东大会审议。

3、本次交易构成关联交易，但不属于重大资产重组事项。

一、关联交易概述

（一）关联交易基本情况

公司拟将持有的云南城投置地有限公司 100%股权、云南安盛创享企业管理有限公司 100%股权、云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）99.3377%合伙份额、成都民生喜神投资有限公司 100%股权、云南城投海东投资开发有限公司 100%股权、成都鼎云房地产开发有限公司 100%股权、海南天利度假酒店有限公司 75%股权、海南天利酒店有限公司 75%股权、云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司 35%股权、云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 39%股权、云南城投众和装饰有限公司 30%股权共计 11 家下属企业股权及份额通过非公开协议转让方式出售给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”）下属公司云南康启企业管理有限公司（下称“康启公司”）；同时，公司拟将持有的昆明云城西山旅游投资开发有限公司 70%股权、云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%股权、云南华侨城实业有限公司 30%股权、云南中海城投房地产开发有限公司 35%股权、云南招商城投房地产有限公司 40%股权共计 5 家下属企业股权通过公开挂牌转让方式对外出售，康启公司拟参与公开竞买并保底摘牌。（上述资产出售中涉及的下属企业下称“标的企业”，拟出售标的企业股权或份额下称“标的资产”）

公司已聘请审计、评估机构对标的企业进行审计、评估，并出具了相应的审计、评估报告。本次交易确定的审计、评估基准日均为 2020 年 12 月 31 日，交易价格将以评估机构出具的资产评估报告为依据确定。根据资产基础法及收益法进行评估，公司持有的上述标的资产的评估净资产值合计为 -31,589.08 万元。评估结果尚需报有备案权限的上级主管部门或单位备案，最终评估结果以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为准。

公司拟将持有的云南城投置地有限公司 100%股权等 11 家标的企业股权及份额以 22,183.77 万元的价格通过非公开协议转让方式出售给康启公司；同时，公司拟将持有的昆明云城西山旅游投资开发有限公司 70%股权等 5 家标的企业股权通过公开挂牌转让方式对外出售，挂牌底价合计为 51,393.63 万元，康启公司拟参与公开竞买并保底摘牌。本次交易最终转让价格以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为基础计算，若经备案的评估结果为负值，则按照人民币 1 元转让。价款支付方式为现金支付。审计基准日至资产交割日之间产生的损益均由受让方享有或承担。

标的资产的评估明细及拟转让价格具体情况如下：

标的资产	评估报告	评估方法	经审计净资产值（母公司报表口径，根据持股比例调整）	经评估净资产值（根据持股比例调整）	增值额（根据持股比例调整）	主要增值原因	转让方式	股权转让价格（公开挂牌底价
云南城投置地有限公司 100%股权	北京亚超评报字（2021）第 A184 号	收益法、资产基础法	-5,061.36 万元	40.69 万元	5,102.05 万元	存货评估增值	非公开协议转让	40.69 万元
云南安盛创享企业管理有限公司 100%股权	中和评报字（2021）第 KMV2037 号	资产基础法	2,931.24 万元	1,023.19 万元	-1,908.05 万元	由于云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）长期股权投资单位兰州云城小天鹅房地产开发有限公司经营亏损整体评估减值，导致云南安盛创享企业管理有限公司持有的份额比例价值低于原始投资额，形成评估减值	非公开协议转让	1,023.19 万元
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）99.3377%合伙份额	中和评报字（2021）第 KMV2036 号	资产基础法	22,078.67 万元	13,892.94 万元	-8,185.73 万元	长期股权投资单位兰州云城小天鹅房地产开发有限公司整体评估值为负值，造成云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）对长期股权投资单位享有的权益小于账面原始投资成本，形成评估减值。	非公开协议转让	13,892.94 万元
成都民生喜神投资有限公司 100%股权	中和评报字（2021）第 KMV2038 号	资产基础法、收益法	-37,105.93 万元	-32,181.02 万元	4,924.91 万元	主要增值原因为建成的酒店占用土地，随宗地所在区域国家对基础设施的完善及投入力度的加大带来对土地资源需求的增长，及土地资源稀缺性和不可再生性，基准日市场价值高于原取得成本，形成土地评估增值。	非公开协议转让	1 元
云南城投海东投资开发有限公司 100%股权	中和评报字（2021）第 KMV2021 号	资产基础法	18,872.07 万元	-56.33 万元	-18,928.40 万元	长期股权投资单位位云南城投海东投资开发有限公司对长期股权投资单位享有的权益小于账面原始投资成本，形成评估减值。	非公开协议转让	1 元
成都鼎云房地产开发有限公司 100%股权	中和评报字（2021）第 KMV2039 号	资产基础法、收益法	-7,965.30 万元	-7,950.96 万元	14.34 万元	部分设备计提完折旧，只剩余残值，实际资产正常使用，实际价值大于剩余残值，形成增值。	非公开协议转让	1 元
海南天利度假酒店有限公司 75%股权	中和评报字（2021）第 KMV2035 号	资产基础法、收益法	-44,882.56 万元	-23,471.87 万元	21,410.69 万元	因基准日人工费、材料费较资产构建时期上涨，形成房屋建筑物评估增值；且随宗地所在区域国家对基础设施的完善及投入力度的加大带来对土地资源需求的增长，及土地资源稀缺性和不可再生性，形成土地评估增值。	非公开协议转让	1 元
海南天利酒店有限公司 75%股权	中和评报字（2021）第 KMV2033 号	资产基础法	-5,960.19 万元	4,106.59 万元	10,066.78 万元	增值原因主要为企业在建工程及无形资产账面值为实际发生成本，根据海口市自然资源和规划局收回海南国际会展中心北侧地块的函，评估值实际发生成本并考虑资金占用成本评估，形成评估增值。	非公开协议转让	4,106.59 万元
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司 35%股权	国融兴华评报字[2021]第 010185 号	资产基础法	952.09 万元	963.39 万元	11.29 万元	固定资产会计折旧年限小于设备经济使用年限	非公开协议转让	963.39 万元
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 39%股权	国融兴华评报字[2021]第 010181 号	资产基础法	-4,241.45 万元	88.48 万元	4,329.92 万元	存货评估增值主要是由于未开发土地价格上涨导致	非公开协议转让	88.48 万元
云南城投众和装饰有限公司 30%股权	国融兴华评报字[2021]第 010184 号	资产基础法和收益法	1,892.19 万元	2,068.50 万元	176.31 万元	收益法考虑未来盈利能力导致增值	非公开协议转让	2,068.50 万元
昆明云城西山旅游投资开发有限公司 70%股权	北京亚超评报字（2021）第 A185 号	资产基础法、收益法	-628.64 万元	431.21 万元	1,059.85 万元	投资性房地产评估增值	公开挂牌转让	431.21 万元
云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%股权	中和评报字（2021）第 KMV2024 号	资产基础法	-51,608.57 万元	-41,506.29 万元	10,102.28 万元	被评估单位 2019 年基于股东申请破产清算原因，按基于清算前提进行了存货减值测试，对于存货账面余额按清算价值计提了减值准备，后破产清算申请未获法院批准。评估基准日基于股权交易及企业持续经营前提，价值内涵为市场价值，故导致评估增值。	公开挂牌转让	1 元
云南华侨城实业有限公司 30%股权	国融兴华评报字（2021）第 010180 号	资产基础法	10,870.60 万元	34,039.06 万元	23,168.46 万元	长期股权投资及土地价格上涨导致增值	公开挂牌转让	34,039.06 万元
云南中海城投房地产开发有限公司 35%股权	国融兴华评报字（2021）第 010182 号	资产基础法	5,985.22 万元	6,048.98 万元	63.76 万元	剩余尾盘销售价格高于账面成本导致增值	公开挂牌转让	6,048.98 万元
云南招商城投房地产有限公司 40%股权	国融兴华评报字[2021]第 010183 号	资产基础法	10,805.02 万元	10,874.38 万元	69.36 万元	剩余尾盘销售价格高于账面成本导致增值	公开挂牌转让	10,874.38 万元

（二）董事会审议情况

公司第九届董事会第二十四次会议于 2021 年 6 月 10 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《关于公司对外出售下属企业股权暨关联交易的议案》，拟同意公司以非公开协议转让及公开挂牌的方式对外出售标的资产，其中：云南城投置地有限公司 100%股权等 11 家标的企业股权及份额以 22,183.77 万元的价格通过非公开协议转让方式出售给康启公司；昆明云城西山旅游投资开发有限公司 70%股权等 5 家标的企业股权以公开挂牌转让的方式对外出售，挂牌底价合计为 51,393.63 万元，康启公司拟参与公开竞买并保底摘牌。本次交易最终转让价格以经有备案权限的上级主管部门或单位备案的评估结果为基础计算，若经备案的评估结果为负值，则按照人民币 1 元转让。价款支付方式为现金支付。审计基准日至资产交割日之间产生的损益均由受让方享有或承担。

（三）根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，康启公司系公司控股股东康旅集团的下属公司，本次交易构成关联交易，关联董事李家龙先生、陈勇航先生均回避了本议案的表决。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，结合公司本次拟出售标的资产的实际情况，本次交易涉及的总资产、营业收入、净资产均未达到《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条界定的重大资产重组的标准。公司本次交易不构成《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：云南康启企业管理有限公司

成立日期：2021 年 6 月 4 日

住所：云南省昆明市官渡区民航路 400 号城投大厦

法定代表人：陈慕胜

注册资本：5 亿元

经营范围：企业管理；项目投资。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

康启公司股权结构为：康旅集团下属全资子公司云南城投康源投资有限公司持股 100%。

康启公司为公司控股股东康旅集团的下属三级公司，康旅集团最近一年又一期的主要财务指标：

单位：万元

科 目	2020 年 12 月 31 日（经审计）	2021 年 3 月 31 日（未经审计）
资产总额	28,085,644.40	27,212,318.08
资产净额	7,091,590.86	6,865,708.79
营业收入	3,302,512.33	1,632,113.70
净利润	-140,616.50	-153,033.06

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

本次拟通过非公开协议转让方式出售的标的为：云南城投置地有限公司 100%股权、云南安盛创享企业管理有限公司 100%股权、云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）99.3377%合伙份额、成都民生喜神投资有限公司 100%股权、云南城投海东投资开发有限公司 100%股权、成都鼎云房地产开发有限公司 100%股权、海南天利度假酒店有限公司 75%股权、海南天利酒店有限公司 75%股权、云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司 35%股权、云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 39%股权、云南城投众和装饰有限公司 30%股权共计 11 家标的企业股权及份额。

本次拟通过公开挂牌转让方式对外出售的标的为：昆明云城西山旅游投资开发有限公司 70%股权、云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%股权、云南华侨城实业有限公司 30%股权、云南中海城投房地产开发有限公司 35%股权、云南招商城投房地产有限公司 40%股权共计 5 家标的企业股权。

（二）标的企业基本情况

1、云南城投置地有限公司

公司名称：云南城投置地有限公司

成立日期：2006 年 11 月 6 日

注册资本：20,000 万元

法定代表人：李靖

注册地址：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区民航路融城金阶 A 座 24 楼

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；自有房屋及场地租赁（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）

股东信息：公司持股 100%。

权属状况说明：除公司于 2018 年 11 月 30 日以标的资产人民币 20,000 万元出资出质给北京众置鼎福房地产开发有限公司外，不存在其他影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。公司将于股权转让变更登记前解除股权质押。

2、云南安盛创享企业管理有限公司

公司名称：云南安盛创享企业管理有限公司

成立日期：2012 年 12 月 6 日

注册资本：2,000 万元

法定代表人：娄洲

注册地址：中国(云南)自由贸易试验区昆明片区经开区阿拉街道办事处昌宏路 36 号 PE 中心 A-402-7 室

经营范围：一般项目：企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；企业形象策划；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；计算机软硬件及辅助设备批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；国内贸易代理(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)。

股东信息：公司持股 100%。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

3、安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)

公司名称：安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)

成立日期：2012 年 12 月 13 日

注册资本：302,000 万元

执行事务合伙人：云南安盛创享企业管理有限公司

注册地址：中国(云南)自由贸易试验区昆明片区经开区昌宏路 36 号四库文创园 A-402-7 号

经营范围：除国家法律禁止和需要前置审批范围以外的投资；旅游产业项目投资及其对所投资项目进行管理(严禁涉及旅游团队购物)；经济信息、商务信息咨询(不得涉及互联网金融类及其关联衍生业务、个人征信业务)(危险化学品、涉氨制冷业及国家限定违禁管制品除外)(不得在经开区内从事本区产业政策中限制类、禁止类行业)(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)。

股东信息：公司通过中航信托股份有限公司持有其 99.3377%份额(全部为有限合伙份额)、云南安盛创享企业管理有限公司持有其 0.6623%份额(全部为普通合伙份额)。

权属状况说明：公司合法持有标的合伙份额，标的合伙份额不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次合伙份额转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

4、成都民生喜神投资有限公司

公司名称：成都民生喜神投资有限公司

成立日期：2010 年 3 月 11 日

注册资本：10,000 万元

法定代表人：钟璟

注册地址：四川省成都市都江堰市玉堂街道新益社区石孟江路 177 号

经营范围：项目投资与管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)；土地整理；房地产开发经营；物业管理；市政公用设施施工；园林绿化设计和施工；工程管理服务；酒店管理；会议及展览服务；停车场服务；自有房屋租赁；住宿；茶座；洗染服务；销售：工艺美术品(不含文物及象牙制品)；日用百货；食品；图书；音像制品；汽车租赁；餐饮服务；打字、复印；商业综合体管理服务；体育场馆服务；游泳馆服务；KTV 歌厅娱乐服务；外卖送餐服务；洗涤服务；休闲健身活动；洗浴服务；商务信息咨询服务(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)；摄影扩印服务；酒吧服务。(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)。

股东信息：公司持股 100%。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

5、云南城投海东投资开发有限公司

公司名称：云南城投海东投资开发有限公司

成立日期：2010 年 04 月 20 日

注册资本：25,000 万元

法定代表人：李扬

注册地址：云南省大理州海东镇(梦云南?海东方项目内)

经营范围：房地产开发；城市旧城改造；城市管道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；住宅装饰和装修；建筑幕墙装饰和装修

股东信息：公司持股 100%。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

6、成都鼎云房地产开发有限公司

公司名称：成都鼎云房地产开发有限公司

成立日期：2010 年 8 月 16 日

注册资本：10,000 万元

法定代表人：邹敏

注册地址：成都市青羊区顺城大街 316 号

经营范围：房地产开发与经营；社会经济咨询。(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)

股东信息：公司持股 100%。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

7、海南天利度假酒店有限公司 75%股权

公司名称：海南天利度假酒店有限公司

成立日期：2009 年 9 月 23 日

注册资本：5,000 万元

法定代表人：谭正良

注册地址：海南省海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾 3 号楼

经营范围：酒店管理及相关信息咨询服务；酒店开发及会展中心基础设施配套建设；进出口贸易。(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。)

股东信息：公司持股 75%；天利(海南)旅游开发有限公司持股 25%。天利(海南)旅游开发有限公司已放弃优先购买权。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，不存在质押情形，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

8、海南天利酒店有限公司 75%股权

公司名称：海南天利酒店有限公司

成立日期：2009 年 9 月 23 日

注册资本：1,000 万元

法定代表人：谭正良

注册地址：海南省海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾 3 号楼

经营范围：会展中心基础设施配套及酒店开发建设。(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。)

股东信息：公司持股 75%；天利(海南)旅游开发有限公司持股 25%。天利(海南)旅游开发有限公司已放弃优先购买权。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

9、云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司 35%股权

公司名称：云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司

成立日期：2016 年 7 月 18 日

注册资本：10,000 万元

法定代表人：范文武

注册地址：云南省西双版纳傣族自治州勐腊县新城小磨高速公路入城口普阳物流城 A、B、C 幢

经营范围：澜沧江—湄公河通航水域综合航运、旅游及水域内国际游船旅游线路的投资、开发与运营；澜沧江—湄公河沿岸景点及景区的开发、建设与运营；文化艺术交流活动；艺术表演服务；市场推广宣传；旅客运输；水利和内河港口工程建筑；室内娱乐活动；旅客票务代理；餐饮服务；酒店管理；承办会议及商品展览展示活动；婚庆礼仪服务；电子游艺厅娱乐活动；日用百货、预包装食品、饮料、茶叶、土特产、酒类、工艺美术品、珠宝玉石销售；市场经营管理服务；场地租赁；设计、制作、代理、发布国内各类广告；摄影扩印服务；电子商务。(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)。

股东信息：公司持股 35%；深圳市天正投资有限公司持股 20%；北京润德富宁投资管理有限公司持股 20%；云南省港航投资建设有限责任公司持股 25%。深圳市天正投资有限公司、北京润德富宁投资管理有限公司、云南省港航投资建设有限责任公司均已放弃优先购买权。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

10、云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 39%股权

公司名称：云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司

成立日期：2006 年 1 月 26 日

注册资本：16,000 万元

法定代表人：李远书

注册地址：云南省昆明市安宁市温泉镇羊角村温泉山谷 1 栋

经营范围：房地产开发经营；园林绿化服务；建筑材料、装饰材料、电线电缆、钢材的销售。

股东信息：公司持股 39%；新疆立兴股权投资管理有限公司持股 40%；云南城投健康产业投资有限公司持股 21%。新疆立兴股权投资管理有限公司持股、云南城投健康产业投资有限公司均已放弃优先购买权。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

11、云南城投众和装饰有限公司 30%股权

公司名称：云南城投众和装饰有限公司

成立日期：2016 年 5 月 5 日

注册资本：5,000 万元

法定代表人：王江

注册地址：云南省昆明市官渡区融城金阶广场 A 座副楼 3-4 层

经营范围：建筑工程施工；建筑装饰业施工；建筑业安装；园林绿化设计、施工；建筑工程设计；工程管理服务；建筑及装饰材料的加工、销售；医疗器械销售、安装；机械设备、五金产品及电子产品销售；机电设备及配件销售；文化、体育用品及器材销售；进出口贸易；建筑技术推广应用；人力资源服务。(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)

股东信息：公司持股 30%；云南同力环境艺术工程有限公司持股 20%；云南城投众和建设集团有限公司持股 50%。云南同力环境艺术工程有限公司、云南城投众和建设集团有限公司均已放弃优先购买权。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

12、昆明云城西山旅游投资开发有限公司

公司名称：昆明云城西山旅游投资开发有限公司

成立日期：2012 年 7 月 23 日

注册资本：5,000 万元

法定代表人：冯先国

注册地址：云南省昆明市西山区西山风景名胜区管委会办公楼一楼

经营范围：旅游产业投资、项目投资及对所投资项目进行管理；房地产开发及经营；市政公用工程、园林绿化工程；停车场经营(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)

股东信息：公司持股 70%；昆明西山旅游投资开发有限责任公司持股 30%。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

13、云南艺术家园房地产开发经营有限公司

公司名称：云南艺术家园房地产开发经营有限公司

成立日期：2006 年 3 月 22 日

注册资本：6,896.5517 万元

法定代表人：刘玲

注册地址：云南省昆明市官渡区云秀路 5688 号

经营范围：房地产开发及经营(以上经营范围中涉及国家专项审批的，按有效的《资质证》、《许可证》开展生产经营)

股东信息：公司持股 51%；胡兆祥持股 24.65%；云南文化产业投资控股集团有限责任公司持股 20%；吕燕持股 4.35%。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

14、云南华侨城实业有限公司

公司名称：云南华侨城实业有限公司

成立日期：2007 年 12 月 25 日

注册资本：100,000 万元

法定代表人：程大厚

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；园林景观设计及施工；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)

股东信息：深圳华侨城股份有限公司持股 50%；公司持股 30%；华侨城企业有限公司持股 20%。

权属状况说明：除公司于 2019 年 10 月 29 日和 2020 年 1 月 22 日分别以标的资产人民币 7,200 万元和 4,800 万元出资出质给华侨城(云南)投资有限公司，于 2021 年 4 月 19 日以标的资产人民币 3,750 万元出资出质给云南世博旅游控股集团有限公司外，不存在其他影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。公司将于股权转让变更登记前解除股权质押。

15、云南中海城投房地产开发有限公司

公司名称：云南中海城投房地产开发有限公司

成立日期：2012 年 11 月 14 日

注册资本：1,000 万元

法定代表人：郭勇

注册地址：云南省昆明市官渡区民航路 400 号云南城投大厦 A 座 3-2 号

经营范围：房地产开发与经营、物业管理(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)

股东信息：中海企业发展集团有限公司持股 65%；公司持股 35%。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

16、云南招商城投房地产有限公司

公司名称：云南招商城投房地产有限公司

成立日期：2010 年 1 月 27 日

注册资本：1,000 万元

法定代表人：娄旭

注册地址：云南省昆明市官渡区通河街 2599 号

经营范围：房地产开发经营、商品房销售、房屋租赁、房地产经纪代理。(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)

股东信息：深圳招商房地产有限公司持股 60%；公司持股 40%。

权属状况说明：公司合法持有标的资产，标的资产不存在权属纠纷，未设置质押，不存在影响本次股权转让的权利限制、瑕疵及第三方权益，也未遭受司法冻结、保全或其他司法的、行政的强制措施约束。

（三）标的企业审计情况

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计了本次交易涉及的 16 家标的企业财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日资产负债表、2019 年及 2020 年度利润表、2019 年及 2020 年度现金流量表及相关财务报表附注，并出具了 XYZH/2021KMAA20152、XYZH/2021KMAA20160、XYZH/2021KMAA20159、XYZH/2021CDAA10107、XYZH/2021KMAA20023、XYZH/2021CDAA10108、XYZH/2021KMAA20146、XYZH/2021KMAA20144、XYZH/2021KMA20136、XYZH/2021KMAA20142、XYZH/2021KMAA20128、XYZH/2021KMAA20183、XYZH/2021KMAA20156、XYZH/2021KMAA 20130、XYZH/2021KMAA20139、XYZH/2021KMAA20138 号审计报告。

本次交易涉及的 16 家标的企业最近两年经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	2020 年 12 月 31 日（经审计）				2019 年 12 月 31 日（经审计）			
	资产总额	净资产	营业收入	净利润	资产总额	净资产	营业收入	净利润
云南城投置地有限公司	290,671.88	-5,061.36	11,073.02	-11,931.09	351,303.18	6,869.73	22,327.44	-5,721.48
云南安盛创享企业管理有限公司	2,933.80	2,931.24	-	-0.56	2,957.26	2,931.80	-	-0.07
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	383,140.31	-3,800.17	18.7	-13,495.72	372,929.11	15,674.25	11,328.12	1,584.77
成都民生喜神投资有限公司	196,228.23	-37,105.93	537.47	-35,405.82	185,361.59	-1,700.10	4.5	-1,872.12
云南城投海东投资开发有限公司	189,130.31	-55,781.61	-43.66	-36,354.47	226,760.82	-19,427.14	-	-47,175.44
成都鼎云房地产开发有限公司	31,755.14	-7,965.30	1,096.02	-1,679.29	31,664.90	-6,286.01	1,428.37	-5,677.99
海南天利度假酒店有限公司	77,581.80	-59,843.41	5,632.47	-14,024.78	79,007.26	-45,818.63	6,543.19	-15,238.69
海南天利酒店有限公司	21,871.18	-7,946.92	0	-3,049.66	22,066.16	-4,897.25	0	-338.27
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	2,725.53	2,720.26	16.51	-550.55	3,391.96	3,270.81	10.37	-671.96
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	386,059.64	-17,245.80	11,716.00	196.48	360,552.63	-17,442.28	49,169.63	-35,682.03
云南城投众和装饰有限公司	18,589.32	6,307.31	9,724.74	314.29	19,890.56	5,993.02	15,738.14	375.13
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	28,394.02	-898.06	180.93	-165.03	26,026.47	-733.02	168.98	-2,356.68
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	49,782.87	-101,193.28	5,812.40	-14,655.25	56,100.28	-86,538.03	5,443.95	-49,388.44
云南华侨城实业有限公司	225,704.96	36,235.34	2,051.44	4,019.09	233,944.39	32,216.25	1,350.30	3,686.44
云南中海城投房地产开发有限公司	19,620.18	17,100.62	416.29	-6,386.01	26,534.25	23,486.64	1,193.15	-753.99
云南招商城投房地产有限公司	51,299.35	27,012.56	195.45	235.06	55,609.09	26,777.49	7,857.61	2,967.17
合计	1,975,488.53	-204,534.49	48,427.77	-132,933.31	2,054,099.91	-65,622.47	122,563.75	-156,263.66

（四）标的企业的其他情况

1、标的企业应付公司的债务情况

根据本次交易条件约定，康启公司将向各标的企业提供借款，用于各标的企业向公司及公司关联方(包括转让方合并报表范围内子企业、下同)偿还存续债务本息。截至 2020 年 12 月 31 日，各标的企业应付公司及公司关联方的债务本息共计约 1,078,018.84 万元。具体情况如下：

单位：元

标的企业名称	持股比例	标的企业应付公司及公司关联方债权本息余额(截至 2020 年 12 月 31 日)
成都民生喜神投资有限公司	100.00%	1,527,373,314.68
云南城投海东投资开发有限公司	100.00%	1,637,037,510.53
成都鼎云房地产开发有限公司	100.00%	239,537,640.65
云南安盛创享企业管理有限公司	100.00%	-
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）	99.3377%	3,598,348,019.86
云南城投置地有限公司	100.00%	1,663,192,358.16
海南天利度假酒店有限公司	75.00%	270,547,638.48
海南天利酒店有限公司	75.00%	223,462,214.11
云南城投众和装饰有限公司	30.00%	-
云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司	39.00%	606,392,972.03
云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	35.00%	-
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	70.00%	241,184,056.25
云南中海城投房地产开发有限公司	35.00%	-
云南招商城投房地产有限公司	40.00%	-
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	51.00%	731,105,866.99
云南华侨城实业有限公司	30.00%	42,006,853.29
合计		10,780,188,445.03

2、公司为标的企业提供的担保情况

根据本次交易条件约定，对标的企业作为债务人、由公司及公司关联方为标的企业提供担保的融资项目，康启公司应在相应的时限内，代标的企业提前偿还债务或另行提供债权人认可的担保，以解除公司及公司关联方为标的企业提供的担保，否则，康启公司应在公司要求的时限内向公司提供反担保，康启公司于指定其关联方履行该义务。

截至 2020 年 12 月 31 日，标的企业作为债务人，由公司及公司关联方提供担保的总额共计 30.55 亿元，公司及公司关联方担保比例对应的实际担保余额为 21.41 亿元，具体情况如下：

单位：万元

序号	债务人	借款余额	借款期限	上市公司及其关联方提供担保情况	担保比例对应实际担保余额
1	云南城投海东投资开发有限公司	69000	2018.7.26-2033.7.26	公司提供全额连带责任保证担保	69000
2	云南城投置地有限公司	97500	2018.7.5-2023.9.3	公司提供全额连带责任保证担保	97500
3	成都鼎云房地产开发有限公司	8475	2018.7.26-2032.7.26	公司提供全额连带责任保证担保	8475
4	云南华侨城实业有限公司	18810	2015.9.16-2025.9.15	公司按股比提供 30%连带责任保证担保	5643
5	云南华侨城实业有限公司	50000	2016.10.25-2021.10.24	公司按股比提供 30%连带责任保证担保	15000