



云南城投置业股份有限公司

2022 年第七次临时股东大会

会议资料

2022 年 9 月

---

# 云南城投置业股份有限公司

## 2022年第七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”）2022年第七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、《关于公司拟为控股股东及其下属公司提供担保的议案》

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

2022年9月23日



云南城投置业股份有限公司  
2022年第七次临时股东大会会议议程

现场会议的召开时间：2022年9月23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2022年9月23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2022年9月23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、《关于公司拟为控股股东及其下属公司提供担保的议案》
- 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

## 议案一：

### 关于公司拟为控股股东及其下属公司提供担保的议案

各位股东：

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”）为缓解资金压力，优化存量债务，拟向银行申请以下6笔借款，借款金额合计65.4237亿元，公司（含下属公司）拟为康旅集团及其下属子公司提供担保，具体情况如下：

#### 一、担保情况概述

1、康旅集团原于2017年与中国工商银行昆明南屏支行（下称“工商银行”）开展“债转股”合作，工商银行通过“股权+债权”方式向康旅集团投放资金66亿元，公司下属公司为该笔债权中的16亿元（目前借款余额13亿元）提供担保。

现康旅集团与工商银行协商拟对上述融资事项进行债务优化调整，公司下属公司为该笔债权中的担保融资余额由13亿元调整为21.1亿元，借款到期日不晚于2030年12月31日，保证期间为主合同债权到期之日后三年止。公司下属公司宁陕云海房地产开发有限公司以其持有的790.04亩的土地提供最高额抵押担保；名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司以其持有的24万平米的商业物业提供最高额抵押担保。康旅集团以连带责任保证担保方式为本次担保提供反担保。

2、康旅集团原于2022年8月向中信银行股份有限公司昆明分行（下称“中信银行”）申请不超过5亿元（目前借款余额4.75亿元）授信额度，公司为此笔借款提供全额连带责任保证担保。

现康旅集团与中信银行协商拟对上述不超过5亿元借款进行债务优化调整，公司为此笔借款提供全额连带责任保证担保，担保债权指自公司与中信银行签署《最高额保证合同》之日起至2027年11月30日期间康旅集团与中信银行签署的主合同债权，保证期间为主合同债权到期之日后三年止。康旅集团以连带责任保证担保方式为本次担保提供反担保。

3、康旅集团原于2021年12月向华夏银行股份有限公司昆明分行（下称“华夏银行”）申请10亿元（目前借款余额9.7434亿元）流动资金借款，公司及下属公司为此笔借款提供担保。

现康旅集团与华夏银行协商，拟对上述借款进行债务优化调整，康旅集团拟



再向华夏银行申请 2.24 亿元借款，合计申请 11.9834 亿元借款。借款到期日不晚于 2027 年 12 月 31 日，保证期间为主合同债权到期之日后三年止。公司为此笔借款提供连带责任保证担保；公司以持有的云南城投大厦 2935.64 m<sup>2</sup> 商业用房提供抵押担保；公司和下属公司天津银润投资有限公司分别以持有的成都银城置业有限公司 19%和 51%股权提供质押担保。康旅集团以连带责任保证担保方式为本次担保提供反担保。

4、康旅集团原于 2022 年 1 月，向中国进出口银行云南省分行（下称“进出口银行”）申请 2.19 亿元并购贷款，公司于 2022 年 5 月起对该笔借款提供连带责任保证担保。

现根据康旅集团与进出口银行协商，拟对上述借款进行债务优化调整，公司为康旅集团向进出口银行展期的 2.19 亿元并购贷款提供全额连带责任保证担保，借款到期日不晚于 2027 年 10 月 24 日，保证期间为主合同债权到期之日后三年止。康旅集团以连带责任保证担保方式为本次担保提供反担保。

5、康旅集团原于 2022 年 6 月 30 日向富滇银行股份有限公司昆明正义路支行（下称“富滇银行”）办理了 15 亿元流动资金借款，期限至 2022 年 12 月 22 日。

现康旅集团与富滇银行协商，拟对上述 15 亿元流动资金借款进行债务优化调整，调整后借款到期日为 2027 年 12 月 22 日，保证期间为主合同债权到期之日后三年止，公司为该笔借款继续提供全额连带责任保证担保。康旅集团以连带责任保证担保方式为本次担保提供反担保。

6、康旅集团及其下属公司云南水务投资有限公司（下称“云南水务”）拟向交通银行云南省分行（下称“交通银行”）申请 10.1503 亿元借款。借款到期日不晚于 2030 年 12 月 31 日，保证期间为主合同债权到期之日后三年止。公司下属公司宁波银泰置业有限公司以其持有的宁波东部新城银泰购物中心资产为此笔借款提供抵押担保。康旅集团以连带责任保证担保方式为本次担保提供反担保。

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，康旅集团为公司关联法人，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。

股东大会审议通过该事项后，公司将签订相关协议。就本次担保的相关事宜，提请公司股东大会授权公司总经理办公会跟进、办理。

## 二、被担保人基本情况

被担保人（一）：康旅集团

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04月28日

注册资本：陆拾壹亿肆仟贰佰贰拾壹万肆仟肆佰元整

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（下称“云南省国资委”）

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	2021年12月31日（经审计）	2022年6月30日（未经审计）
资产总额	25,591,466.56	24,879,184.99
资产净额	5,758,751.78	5,556,034.29
营业收入	3,764,239.83	919,070.98
净利润	-917,216.80	-510,994.86

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，云南省国资委系康旅集团实际控制人。

被担保人（二）：云南水务

名称：云南水务投资股份有限公司

法定代表人：李波

成立日期：2011年06月21日

注册资本：壹拾壹亿玖仟叁佰贰拾壹万叁仟肆佰伍拾柒元整

统一社会信用代码：915301005772605877

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

注册地址：云南省昆明市高新区海源北路2089号云南水务

云南水务的实际控制人：云南省国资委

经营范围：城市供水、污水处理、中水回用以及水务固体废物处理环境治理项目的投资及对所投资项目进行管理；环境治理技术咨询；环保设备的销售（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）

云南水务最近一年又一期的主要财务指标：

（单位：万元）

科目	2021年12月31日(经审计)	2022年6月30日(未经审计)
资产总额	4,842,562.00	4,852,139.09
资产净额	759,813.75	708,180.05
营业收入	528,380.41	218,034.03
净利润	-105,525.44	-50,232.71

截至目前，康旅集团全资子公司云南省绿色环保产业集团有限公司持有云南水务30.07%股权，康旅集团系云南水务控股股东，云南省国资委系康旅集团实际控制人。

### 三、担保的必要性和合理性

康旅集团隶属于云南省国资委，是全国首家省级国资文旅康养企业，是“云南文化旅游和健康服务两个万亿产业龙头企业”的排头兵，康旅集团秉持绿色高质量发展理念，全面深化改革，构建新型业务体系，全面进行债务优化调整，主要涉及调整原存量债务存续期间的期限及利率，调整后既可大幅降低康旅集团及其下属子公司整体有息负债规模、缓解偿债压力，同时也大大减轻了公司的对外担保风险，调整方案确实有利于提高公司的经营能力和可持续发展。

公司作为房地产企业近年来融资规模不断缩减，为帮助公司“保稳定、谋发展”，康旅集团及其下属子公司一直以来都为公司（含下属公司）提供融资担保



及资金支持，截止 2022 年 8 月 31 日康旅集团及其下属公司对公司的其他应收款余额约为 91.29 亿元。为支持康旅集团进行债务优化调整，公司（含下属公司）拟为控股股东的借款提供担保，以利公司与康旅集团发挥资源协同优势，促进公司持续经营发展。

此外，康旅集团的资产体量较大，债务风险总体可控，具备为公司本次担保提供反担保的能力。

#### 四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

1、截至 2022 年 9 月 6 日，公司为康旅集团提供担保余额为 71.37 亿元（未包含本次担保），康旅集团为公司提供担保余额约为 116.71 亿元；公司及控股子公司对外担保总额约为 148.32 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 2103.38%；公司对控股子公司提供担保总额约为 52.80 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 748.53%。

#### 2、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 5100 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) 2018年12月26日，公司为下属全资子公司陕西普润达投资发展有限公司（下称“陕西普润达”）向中国华融资产管理有限公司云南省分公司（下称“华融云南公司”）办理借款2.88亿元提供全额连带责任保证担保，贷款期限3年（自2018年12月26日起至2021年12月24日止）。截至目前，该笔贷款余额为1.4亿元。

2021年末，公司已将陕西普润达转让给云南城投康源投资有限公司（系康旅集团下属全资子公司）。目前，就还款相关事宜，陕西普润达正在与华融云南公司进行协商。陕西普润达待售存货约为5亿元，将于近期取得预售许可证，预计销售回款可以覆盖上述贷款余额，公司担保风险可控。

(3) 2021年5月，公司控股股东康旅集团与中信信托有限责任公司签署了20亿元《债权受让协议》及《债权债务确认协议》；公司下属成都银城置业有限公司（下称“成都银城”）以其持有的银泰in99购物中心物业为康旅集团债权受让义务提供第一顺位抵押担保；康旅集团为成都银城在《抵押合同》项下的担保责任提供反担保。公司下属公司成都银城于近日收到四川省成都市中级人民法院发来的(2022)川01执3974号《执行通知书》，涉案金额暂为1,670,841,890.06元，鉴于上述事项正在进展过程中，目前暂无法估计上述事项对公司的最终影响。但若法院后续对公司下属成都银城以其持有的银泰in99购物中心物业采取相关资产处置等措施，将对公司产生较大影响。

本议案已经公司第九届董事会第四十四次会议审议通过，现提交公司2022年第七次临时股东大会以特别决议的方式进行审议。请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2022年9月23日

董 事 会

