



云南城投置业股份有限公司

2015 年第三次临时股东大会

会 议 资 料

2015 年 12 月

云南城投置业股份有限公司 2015 年第三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”）2015年第三次临时股东大会会议期间合法行使表决权，依据《公司法》和《云南城投置业股份有限公司公司章程》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有：

- 1、《关于非公开发行公司债券（第二期）的议案》；
- 2、《关于提请股东大会对公司向控股股东及其下属公司申请借款额度进行授权的议案》；
- 3、《关于提请股东大会对公司融资事项进行授权的议案》；
- 4、《关于提请股东大会对公司向下属参股公司提供借款进行授权的议案》；
- 5、《关于提请股东大会对公司向控股股东申请担保额度及建立互保关系进行授权的议案》；
- 6、《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》；
- 7、《关于提请股东大会对公司投资事项进行授权的议案》；
- 8、《关于公司2016年日常关联交易事项的议案》；
- 9、《关于公司增资云南东方柏丰投资有限责任公司的议案》。

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，发放表决票；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

2015 年 12 月 21 日

云南城投置业股份有限公司 2015 年第三次临时股东大会会议议程

现场会议召开时间：2015年12月21日（星期一）14:00

网络投票起止时间：自2015年12月21日至2015年12月21日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即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股东大会召开当日的9:15-15:00。

会议地点：昆明市民航路869号融城金阶广场A座23楼会议室

主 持 人：董事长许雷先生

序号	会议内容
1	介绍与会人员并向大会报告到会股东人数及所代表的股份数
2	宣布云南城投置业股份有限公司 2015 年第三次临时股东大会开始
3	说明《关于非公开发行公司债券（第二期）的议案》，股东进行审议
4	说明《关于提请股东大会对公司向控股股东及其下属公司申请借款额度进行授权的议案》，股东进行审议
5	说明《关于提请股东大会对公司融资事项进行授权的议案》，股东进行审议
6	说明《关于提请股东大会对公司向下属参股公司提供借款进行授权的议案》，股东进行审议
7	说明《关于提请股东大会对公司向控股股东申请担保额度及建立互保关系进行授权的议案》，股东进行审议
8	说明《关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案》，股东进行审议
9	说明《关于提请股东大会对公司投资事项进行授权的议案》，股东进行审议
10	说明《关于公司 2016 年日常关联交易事项的议案》，股东进行审议
11	说明《关于公司增资云南东方柏丰投资有限责任公司的议案》，股东进行审议

12	选举监票人和计票人
13	股东及股东代理人进行表决、投票
14	回收表决票，统计表决结果
15	作回收表决票情况的报告并宣读表决结果
16	宣读《云南城投置业股份有限公司 2015 年第三次临时股东大会决议》
17	征询股东及股东代理人对大会决议的意见
18	签署会议决议与会议记录
19	律师发表见证意见
20	宣布云南城投置业股份有限公司 2015 年第三次临时股东大会闭幕

云南城投置业股份有限公司董事会编印

议案一：

关于非公开发行公司债券（第二期）的议案

各位股东：

为进一步优化公司现有融资结构，合理控制公司整体融资成本，公司拟非公开发行公司债券（第二期），方案如下：

一、发行规模

本次非公开发行的公司债券票面总额不超过人民币 45 亿元（含 45 亿元）。具体发行规模提请股东大会授权董事会在前述范围内确定。

二、向公司原有股东配售安排

本次非公开发行的公司债券不向公司股东优先配售。

三、债券期限

本次非公开发行的公司债券期限为不超过 6 年（含 6 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种，具体存续期限提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行前市场情况在上述范围内确定。

四、债券利率及确定方式

本次非公开发行的公司债券票面利率及其利息支付方式由公司和承销商根据市场情况确定。

五、分期方式

本次非公开发行的公司债券在完成必要的发行手续后，既可以采取一次发行，也可以采取分期发行的方式，具体发行期数及各期发行规模将根据市场情况确定。本次公司债券发行后将根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定，履行必要的备案程序。

六、发行对象

本次非公开发行的公司债券拟向具备相应风险识别和承担能力且符合《公司债券发行与交易管理办法》的合格投资者发行。

七、募集资金的用途

本次非公开发行的公司债券募集资金将用于归还公司（含下属公司）借款、补充营运资金或项目投资。

八、担保方式

本次非公开发行的公司债券由公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（下称“省城投集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

九、赎回条款或回售条款

本次债券发行是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容由公司和承销商根据市场情况确定。

十、承销方式

本次非公开发行的公司债券由主承销商以余额包销方式承销。

十一、挂牌转让场所

在本次非公开发行公司债券发行结束后，在满足挂牌转让条件的前提下，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次非公开发行公司债券挂牌转让的申请。经监管部门批准，本次非公开发行公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所挂牌转让，具体交易场所提请股东大会授权董事会根据相关法律法规、监管部门的批准和市场情况予以确定。

十二、关于本次非公开发行公司债券的授权事项

为保证本次非公开发行公司债券工作能够有序、高效地进行，拟提请公司股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行公司债券发行相关事宜，包括但不限于下列各项：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次非公开发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次非公开发行公司债券的发行条款；

2、选择债券受托管理人并签署相关协议；

3、如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项之外，授权董事会依据监管部门新的政策规定和意见或新的市场条件对本次非公开发行公司债券的具体发行方案等相关事项进行相应调整；

4、在市场环境或政策法规发生重大变化时，授权董事会根据实际情况决定是否继续开展本次非公开发行公司债券的发行工作。

十三、决议的有效期限

本次非公开发行公司债券决议的有效期限为自公司股东大会审议通过之日起 24 个月。

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，省城投集团系公司控股股东，省城投集团为公司本次非公开发行债券提供担保构成关联交易，关联董事许雷先生回避了本议案的表决。此项交易尚须获得股东大会的批准，与

本次交易有利害关系的关联人省城投集团在股东大会上将放弃行使该议案的投票权。

本议案已经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2015 年 12 月 21 日

议案二：

关于提请股东大会对公司向控股股东 及其下属公司申请借款额度进行授权的议案

各位股东：

公司拟向公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（下称“省城投集团”）及其下属公司申请新增20亿元的借款额度，并提请股东大会进行授权。具体情况如下：

一、关联交易概述

为顺利实施公司 2016 年年度经营计划，公司拟向省城投集团及其下属公司申请新增借款额度，现提请股东大会作如下授权：

1、公司计划向省城投集团及其下属公司申请新增 20 亿元的借款额度，在上述新增借款额度和省城投集团为公司提供的借款余额（截至 2015 年 12 月 31 日）范围内，公司可循环办理借款事宜，借款成本不超过公司当年实际综合融资成本率，且借款年利率不超过 12%；

2、在上述借款总额度内，授权公司总经理办公会审批相关借款事宜，并由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件。

授权有效期自 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。

二、关联方介绍

名称：云南省城市建设投资集团有限公司

住所：昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

法定代表人：许雷

注册资本：肆拾壹亿肆仟贰佰贰拾壹万肆仟肆佰元正

公司类型：非自然人出资有限责任公司

成立日期：2005 年 4 月 28 日

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（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

截至2014年12月31日（经审计），省城投集团资产总额为85,031,544,571.67元，净资产值为17,054,265,531.63元。

截至2015年9月30日（未经审计），省城投集团资产总额为108,948,616,081.81元，净资产值为23,025,935,825.79元。

截至目前，省城投集团持有公司34.87%的股权，系公司控股股东。

三、本次关联交易的目的及对公司的影响

公司向省城投集团及其下属公司申请增加借款，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2015年12月2日，省城投集团对公司的借款余额约为12.07亿元（含利息）。

2、省城投集团为公司提供担保余额约为170.85亿元，公司为省城投集团提供担保余额为29亿元。

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关联交易实施指引》的相关规定，省城投集团及其下属公司均为公司关联法人，公司向省城投集团及其下属公司申请借款额度构成关联交易，关联董事许雷先生回避了本议案的表决。此项交易尚须获得股东大会的批准，与本次交易有利害关系的关联人省城投集团及其下属公司在股东大会上将放弃行使该议案的投票权。

本议案已经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2015年12月21日

议案三：

关于提请股东大会对公司融资事项进行授权的议案

各位股东：

为更好地推进公司融资工作，确保公司项目开发的顺利实施，拟提请股东大会对公司（含合并范围内的下属公司）融资事项作如下授权：

一、公司（含合并报表范围内的下属公司）2016 年计划融资 120 亿元（不含控股股东借款，在上海证券交易所、发展和改革委员会、中国银行间市场交易商协会发行的债券及股权类融资）。

二、根据公司融资计划，拟申请作如下授权：

1、授权公司总经理办公会审批银行融资的银行机构、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；增信措施中涉及对外担保的，按对外担保的相关授权进行审批）等事宜，由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件；

2、对于信托产品、基金及其他非银行的债权性融资，公司总经理办公会审议通过后，授权公司董事长审批单笔不超过人民币 20 亿元（含人民币 20 亿元）融资事项的融资机构、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；增信措施中涉及对外担保的，按对外担保的相关授权进行审批）等事宜，由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件；

3、对单笔超过人民币 20 亿元的信托产品、基金及其他非银行的债权性融资，授权公司董事会审批，由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件；

4、对公司现有及上述新增银行与非银行融资，在债务存续期间的变更，由公司总理办公会审议通过后，授权公司董事长审批，并由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件；

5、对于超过年度融资计划的债权性融资事项，授权公司董事会审批，由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件。

授权有效期自 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。

本议案已经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2015 年 12 月 21 日

议案四：

关于提请股东大会对公司向 下属参股公司提供借款进行授权的议案

各位股东：

为确保公司下属参股公司开发运作的项目顺利推进，经公司下属参股公司各方股东协商，拟按各自持股比例向下属参股公司提供股东借款。具体情况如下：

一、关联交易概述

为确保下属参股公司开发运作的项目顺利推进，经下属参股公司各方股东协商，拟按各自持股比例为下属参股公司提供股东借款。现提请股东大会对公司为下属参股公司提供借款作如下授权：

1、在下属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、对上述提供股东借款事宜，提请股东大会授权公司总经理办公会审议通过后报公司董事长审批，并由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件。

授权有效期自 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。

二、关联方介绍

下属参股公司截止2015年9月30日基本情况如下：

公司名称	法定代 表人	注册资本 (万元)	经营范围	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	公司持 股比例 (%)
成都民生喜神投资有限公司	杨斌	1,000.00	房地产开发与经营、项目投资与管理	96,011.32	685.61	-57.68	48
青岛蔚蓝天地置业有限公司	陆郑毅	8,000.00	房地产开发与经营	68,243.74	7,800.88	-40.59	49
云南城投华商之家投资开发有限公司	许雷	20,000.00	房地产开发与经营	179,941.39	12,597.32	-499.91	40
云南万科城投房地产公司	莫军	1,000.00	房地产开发与经营	1,094.05	1,100.49	10.07	49
云南招商城投房地产有限公司	朱文凯	1,000.00	房地产开发与经营	213,074.90	-7,668.89	-1,943.10	40

云南华侨城实业有限公司	倪征	100,000.00	房地产开发与经营	239,543.84	82,060.74	-7,434.90	30
云南中海城投房地产开发有限公司	张一	1,000.00	房地产开发与经营	227,531.00	-3257.55	-2,310.38	35
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	卞大军	5,000.00	房地产开发与经营	111,345.23	27,710.23	-138.64	20

三、该关联交易的目的及对公司的影响

本次关联交易有利于下属参股公司在建项目的顺利推进，可保证其持续稳定发展。

四、需要特别说明的历史关联交易

近一年内，公司向云南城投华商之家投资开发有限公司提供借款 1 亿元，归还 0.8 亿元；向云南华侨城实业有限公司提供借款 0.70 亿元，归还 0.5 亿元；向北京房开创意港投资有限公司提供借款 7.92 亿元；向成都民生喜神投资有限公司提供借款 0.2 亿元；向青岛蔚蓝天地置业有限公司提供借款 3.99 亿元；收回云南招商城投房地产有限公司借款 0.344 亿元。

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，公司关联自然人担任董事或高管的参股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，关联董事许雷先生、余劲民先生、栗亭倩女士均回避了本议案的表决。此项交易尚须获得股东大会的批准，与本次交易有利害关系的关联人在股东大会上将放弃行使该议案的投票权。

本议案已经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2015 年 12 月 21 日

议案五：

关于提请股东大会对公司向控股股东 申请担保额度及建立互保关系进行授权的议案

各位股东：

根据公司（含合并范围内的下属公司）与公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（下称“省城投集团”）业务发展需要，公司拟向省城投集团申请新增总额不超过 120 亿元的担保额度，并拟与省城投集团建立互保关系。具体情况如下：

一、关联交易概述

根据公司（含合并范围内的下属公司）及省城投集团业务发展需要，公司拟向省城投集团申请新增总额不超过 120 亿元的担保额度，并拟与省城投集团建立互保关系。现提请股东大会做如下授权：

（1）在上述新增担保额度和省城投集团为公司提供的担保余额（截止 2015 年 12 月 31 日）范围内，公司可循环办理担保事宜；

（2）在公司实际为省城投集团提供担保时，担保金额累计不超过省城投集团实际向公司提供担保金额的 50%；

（3）具体每一笔担保的金额、期限、责任及生效条件等由相应的担保合同约定；

（4）在上述互保额度内，提请公司股东大会授权公司总经理办公会审批，并由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件。

授权有效期自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止。

二、关联方介绍

名称：云南省城市建设投资集团有限公司

住所：昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

法人代表：许雷

注册资本：肆拾壹亿肆仟贰佰贰拾壹万肆仟肆佰元正

公司类型：非自然人出资有限责任公司

成立日期：2005 年 4 月 28 日

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（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

截至 2014 年 12 月 31 日（经审计），省城投集团资产总额为 85,031,544,571.67 元，净资产值为 17,054,265,531.63 元。

截至 2015 年 9 月 30 日（未经审计），省城投集团资产总额为 108,948,616,081.81 元，净资产值为 23,025,935,825.79 元。

截至目前，省城投集团持有公司 34.87% 的股权，系公司控股股东。

三、需要特别说明的历史关联交易

1、截至目前，省城投集团对公司的借款余额约为 12.07 亿元（含利息）。

2、省城投集团为公司提供担保余额约为 170.85 亿元，公司为省城投集团提供担保余额为 29 亿元。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2015 年 12 月 2 日，公司及控股子公司对外担保总额约为 119.029 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 295.31%；公司对控股子公司提供担保总额约为 80.259 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 199.12%；公司为省城投集团提供担保余额为 29 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 71.95%。公司不存在逾期担保情形。

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关联交易实施指引》的相关规定，省城投集团系公司控股股东，公司向省城投集团申请担保额度及建立互保关系构成关联交易，关联董事许雷先生回避了本议案的表决。此项交易尚须获得股东大会的批准，与本次交易有利害关系的关联人省城投集团在股东大会上将放弃行使该议案的投票权。

本议案已经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过，现提交公司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

2015 年 12 月 21 日

议案六：

关于提请股东大会对公司担保事项进行授权的议案

各位股东：

公司拟提请股东大会对公司担保事项进行授权，具体情况如下：

一、担保情况概述

为满足公司及公司下属公司（含公司合并报表范围内的下属公司及公司下属参股公司）融资及经营需求，简化公司会务，提高管理效率，现拟提请公司股东大会对公司及下属公司担保事项作如下授权：

1、公司及下属公司之间提供担保的方式包括但不限于保证、质押及抵押等；

2、本次授权担保范围包括公司对下属公司的担保、下属公司对公司的担保、下属公司之间发生的担保，担保总额为 120 亿元（不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保）；

3、上级公司对下级公司按照权益比例提供担保及下级公司对上级公司或下属公司之间提供担保事宜，授权公司总经理办公会审议通过后报公司董事长审批，并由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件；

4、上级公司对下级公司超出权益比例提供担保事宜，授权公司董事会审批，并由公司董事长或其授权代表签署相关法律文件；

5、公司及下属公司发生担保事项时，如出现下列情形的，包含在本次提请授权范围之内：

（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）公司及其控股子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产 50% 以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；

（4）按照担保金额连续十二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；

（5）按照担保金额连续十二个月内累计计算原则，超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

6、对于公司新投资的纳入合并报表范围内的控股公司和投资完成的参股公司，适用前述授权。

授权有效期自 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。

对于超出本次担保授权额度范围的，严格按照上市公司相关监管要求及决策程序执行。

二、被担保人基本情况

拟发生担保业务的主体截止 2015 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 (万元)	经营 范 围	总 资 产 (万元)	净 资 产 (万元)	净 利 润 (万元)	公 司 持 股 比 例 (%)
云南城投置业股份有限公司	许雷	107,045.79	房地 产 开 发 与 经 营	4,082,018.18	468,424.71	-30,470.11	
云南红河房地产开发有限公司	杨明才	12,600.00	房地 产 开 发 与 经 营	47,322.16	34,519.48	3.75	100
云南城投置地有限公司	吴涛	5,000.00	房地 产 开 发 与 经 营	307,614.57	5,411.81	-139.55	100
昆明云城尊龙房地产开发有限公司	吴涛	5,000.00	房地 产 开 发 与 经 营	67,772.28	20,766.88	-318.90	74
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	韩开平	15,000.00	房地 产 开 发 与 经 营	231,878.57	48,754.83	-0.30	75
昆明城海房地产开发有限公司	吴涛	10,000.00	房地 产 开 发 与 经 营	195,812.49	27,515.60	-5,819.70	52.63
云南金航线商业管理有限公司	文刚建	100	商 贸	27.69	-221.73	-218.22	52.63
重庆城海实业有限公司	刘猛	20,000.00	房地 产 开 发 与 经 营	82,665.72	16,243.02	-1,073.97	31.05
昆明市官渡区城中村改造置业有限公司	余劲民	10,000.00	房地 产 开 发 与 经 营	197,439.50	9,991.04	-5.32	95
昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司	韩开平	20,000.00	房地 产 开 发 与 经 营	212,623.06	40,996.51	-0.56	80
云南城投大理置地有限公司	蒋涛	2,000.00	房地 产 开 发 与 经 营	3,030.90	3,030.91	0.06	100
成都鼎云房地产开发有限公司	杨天元	10,000.00	房地 产 开 发 与 经 营	60,758.16	7,857.09	-2,548.50	100

西双版纳云城置业有限公司	李向何	2,000.00	房地产开发与经营	82,019.64	-6,018.89	-1,976.46	100
兰州云城小天鹅房地产开发有限公司	余劲民	10,000.00	房地产开发与经营	174,691.19	9,571.29	-173.52	60
西安云城置业有限公司	李继锋	8,312.24	房地产开发与经营	33,766.28	5,895.76	-474.54	51
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	董晓萩	16,000.00	房地产开发与经营	142,834.07	23,722.04	-961.82	60
昆明翠谷温泉户外运动有限公司	董晓萩	100	体育休闲	21,550.06	-84.16	-507.80	60
安宁温泉山谷旅游开发有限公司	董晓萩	300	旅投开发	16,723.27	8,118.97	0.01	60
安宁盛达兴资源利用管理有限公司	董晓萩	1,200.00	贸易	11,248.63	6,513.82	-35.54	60
昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	董晓萩	3,200.00	酒店管理	23,080.91	2,619.75	-371.33	60
成都民生喜神投资有限公司	杨斌	1,000.00	房地产开发与经营、项目投资与管理	96,011.32	685.61	-57.68	48
青岛蔚蓝天地置业有限公司	陆郑毅	8,000.00	房地产开发与经营	68,243.74	7,800.88	-40.59	49
云南城投园林园艺有限公司	张洁	3,000.00	房地产开发与经营	2,608.58	2,599.10	-132.61	100
昆明云城西山旅游投资开发有限公司	钟毅明	5,000.00	房地产开发与经营	14,070.14	4,604.87	-77.26	70
西安东智房地产有限公司	李继锋	10,205.00	房地产开发与经营	36,147.99	8,295.52	-570.51	51
云南城投海东投资开发有限	余劲民	25,000.00	房地产开发与	26,995.84	24,599.99	-51.34	100

公司			经营				
云南城投洱海置业有限公司	李向何	2,000.00	房地产开发与经营	88,223.23	2,685.11	-249.10	100
云南城投海东园林绿化有限公司	李向何	200	园林绿化	202.21	199.76	0.24	100
云南城投龙江房地产开发有限公司	韩开平	26,000.00	房地产开发与经营	681,934.93	73,983.79	978.78	77
陕西普润达投资发展有限公司	李继锋	10,000.00	房地产开发与经营	43,060.65	9,107.77	-556.48	100
云南城投天堂岛置业有限公司	吴涛	10,000.00	房地产开发与经营	191,759.18	9,998.14	-1.86	100
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	吴涛	6,896.55	房地产开发与经营	299,577.43	-11,376.36	-4,300.22	51
云南城投华商之家投资开发有限公司	许雷	20,000.00	房地产开发与经营	179,941.39	12,597.32	-499.91	40
中建穗丰置业有限公司	余劲民	5,000.00	房地产开发与经营	106,000.21	12,567.28	-1,441.33	70
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	舒翎	7,000.00	房地产开发与经营	324,123.83	10,593.87	-674.75	36
云南万科城投房地产有限公司	莫军	1,000.00	房地产开发与经营	1,094.05	1,100.49	10.07	49
云南招商城投房地产有限公司	朱文凯	1,000.00	房地产开发与经营	213,074.90	-7,668.89	-1,943.10	40
云南华侨城实业有限公司	倪征	100,000.00	房地产开发与经营	239,543.84	82,060.74	-7,434.90	30
云南中海城投房地产开发有限公司	张一	1,000.00	房地产开发与经营	227,531.00	-3,257.55	-2,310.38	35
鞍山市云投高铁新城置业有限公司	卞大军	5,000.00	房地产开发与经营	111,345.23	27,710.23	-138.64	20

北京房开创意港投资有限公司	王启春	1,000.00	房地产开发与经营, 投资	322,667.84	-804.78	-95.33	25
---------------	-----	----------	--------------	------------	---------	--------	----

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合同为准。

四、对外担保累计金额及逾期担保的数量

截至 2015 年 12 月 2 日，公司及控股子公司对外担保总额约为 119.029 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 295.31%；公司对控股子公司提供担保总额约为 80.259 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 199.12%；公司不存在逾期担保情形。

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，公司关联自然人担任董事或高管的参股公司为公司关联法人，公司与此类参股公司之间发生担保构成关联交易；上级公司对下级公司超出权益比例提供担保可能构成关联交易，本次交易构成关联交易，关联董事许雷先生、余劲民先生、栗亭倩女士均回避了本议案的表决。此项交易尚须获得股东大会的批准，与本次交易有利害关系的关联人在股东大会上将放弃行使该议案的投票权。

本议案已经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过，现提交公司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

2015 年 12 月 21 日

议案七：

关于提请股东大会对公司投资事项进行授权的议案

各位股东：

面对新的行业环境及市场形势，公司的投资模式与产品战略逐步完善，为提高公司投资决策效率，拟提请股东大会在公司 2016 年预算投资范围内对投资事项作如下授权：

一、对于公司已参与的城中村、棚户区等改造涉及的土地一级开发项目，公司拟按照国家相关规定获取土地进行项目二级开发的，项目投资总额不超过公司最近一期经审计总资产 20% 的，授权公司总经理办公会审批；

二、对于已经公司内部决策流程审议通过的项目，因调整或补充定位，增加的配套类衍生投资，其单项投资额不超过项目总投资额 5% 的，累计投资额不超过项目总投资额 10% 的，授权公司总经理办公会审批；

三、对于已经公司内部决策流程审议通过的项目，根据项目实际情况，需成立配套的经营、管理服务类等相关公司，其出资额不超过人民币 1000 万元（含 1000 万元）的，授权公司总经理办公会审批；

四、对于公司参加土地市场公开“招、拍、挂”获取土地的报名及竞价事项，土地获取（含项目后续开发投资）累计在不超过公司最近一期经审计总资产 20% 的，由公司总经理办公会审议通过后，授权公司董事长审批。

授权有效期自 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。

本议案已经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。

请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2015 年 12 月 21 日

议案八：
关于公司 2016 年日常关联交易事项的议案

各位股东：

根据公司 2016 年经营计划，公司（含公司合并报表范围内的下属公司）预计在 2016 年将与公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（下称“省城投集团”）及其下属公司、公司其他关联方发生关联交易，现将公司截至 2015 年 11 月 30 日发生及 2016 年预计的日常关联交易提交公司股东大会审议。

一、公司截至 2015 年 11 月 30 日的日常关联交易及 2016 年预计发生的日常关联交易

交易类型	关联方名称	交易内容	2015 年度授权额（万元）	截至 2015 年 11 月 30 日合同额（万元）	截至 2015 年 11 月 30 日实际发生额（万元）	2016 年预计合同金额（万元）			
销售商品、提供劳务	云南省城市建设投资集团有限公司	物业管理服务	400.00	160.40	125.40	1,000.00			
	云南城投项目管理有限公司								
	云南城投健康产业投资有限公司								
	云南省水务产业投资有限公司								
	云南城投甘美医疗投资管理有限公司								
	云南循环经济投资有限公司								
	昆明未来城开发有限公司								
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司								
	云南城投教育投资管理有限公司								
	云南城际物流有限公司								
	云南民族文化旅游产业有限公司								
	昆明一建建设集团有限公司						—	10.00	10.00
	云南融智资本管理有限公司						—	11.74	11.74
云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	400.00	232.35	—	1,000.00				
云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	购买物业	—	—	—	100,000.00				
购买商品、接受劳务	云南城际物流有限公司	购买钢材	100,000.00	—	—	30,000.00			
	昆明一建建设集团有限公司	建安工程	400,000.00	93,432.75	23,584.71	400,000.00			
	大理水务产业投资有限公司	供水设备安装工程	1,000.00	—	—	1,000.00			
	景洪市城投管道燃气有限责任公司	煤气	400.00	—	15.88	400.00			
	景洪城投物业管理有限公司	物业服务	485.00	—	324.93	485.00			

云南城投碧水源水务科技有限公司	供水设备安装工程	1,200.00	59.50	91.00	1,200.00
云南海埂酒店管理有限公司	酒店服务	300.00	—	36.77	200.00
云南城投版纳投资开发有限公司	酒店服务	300.00	—	20.56	100.00
云南城投甘美医疗投资管理有限公司	医疗服务	20.00	—	—	20.00
昆明市第一人民医院	医疗服务	20.00	—	—	20.00
北京云南大厦酒店管理有限公司	酒店服务	200.00	—	7.53	100.00
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	酒店服务	—	—	5.15	20.00
云南澄江老鹰地旅游度假区有限公司	酒店服务	—	—	—	100.00
云南省城市建设投资集团有限公司及下属子公司	房屋租赁	295.00	—	—	200.00
景洪城投物业管理有限公司	广告位租赁	85.00	—	—	50.00
合计		505,105.00	93,906.74	24,233.67	535,895.00

由于公司所处房地产行业受政策、市场环境等影响较大，公司将综合考虑多种因素，对投资及工程进度进行适时调整，因此全年实际交易金额与预计金额会产生一定差异。

二、关联方介绍

公司名称	法定代表人	注册资本 (万元)	经营范围
云南省城市建设投资集团有限公司	许雷	414,221	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
云南城投项目管理有限公司	田敏	20,000	建设工程项目的管理、工程监理；建设项目工程咨询、造价咨询、招标代理；编制项目可行性研究报告、建筑方案设计；建筑材料、电器机械及器材、办公设备、文化用品的销售
云南省水务产业投资有限公司	焦军	60,000	项目投资及对所投资的项目进行管理（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）
云南城投甘美医疗投资管理有限公司	许雷	75,000	项目投资及对所投资的项目进行管理；医疗产业管理与咨询（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）
云南循环经济投资有限公司	喻勇	20,000	项目的投资及对所投资的项目进行管理；环境污染治理；再生资源及相关产品的研究开发、技术转让及技术咨询；环保工程及市政工程设计、施工；设计、制作、代理、发布国内各类广告；房屋租赁；仓储服务；国内贸易、物资供销；货物进出口及技术进出口业务
云南城际物流有限公司	李丹	50,000	物流方案的设计与策划；货运代理、货运配载、搬运装卸、汽车租赁；项目投资及对所投资的项目进行管理；国内贸易、物资供销；货物及技术进出口；煤炭经营（不得在区内建堆场进行实物经营）；医疗器械、电梯、电缆、电气设备、空调、装修装饰材料、建筑材料、矿产品及汽车零部件的销售（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)
昆明一建建设集团有限公司	陈刚	6,600	房屋建筑工程施工总承包;消防设施工程专业承包;起重设备安装工程 专业承包;市政公用工程施工总承包;预拌商品混凝土;建筑装饰装饰工 程专业承包;钢结构工程专业承包;建筑工程材料检测;桩基检测;结构无 损检测;承包境外工业与民用建筑工程及境内国际招标工程;上述境外 工程所需的设备、材料出口;对外派遣实施上述境外工程所需的劳务 人员(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)
景洪城投物业管理有限公司	杜胜	500	物业管理,建筑材料、卫生洁具零售,商务咨询服务,装饰装修,房屋 代租,家政服务,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)
北京云南大厦酒店管理有限公司	杨晓轩	100	住宿;零售卷烟、雪茄烟;餐饮服务;游泳馆;酒店管理;物业管理; 会议及展览服务;打字、复印服务;洗衣服务;体育运动项目经营(危 险性项目除外);销售工艺品、日用品;机动车公共停车场服务。(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)
云南海埂酒店管理有限公司	杨晓轩	1,000	酒店管理;住宿;特大型餐饮服务、食堂(含凉菜、裱花蛋糕、生食 海产品);承办会议及商品展览展示活动;机动车公共停车场服务;物 业服务;酒、珠宝玉石制成品、黄金白银饰品、服装、皮具(含针纺 织品)、日用百货、工艺美术品的销售
云南城投版纳投资开发有限公司	杨晓轩	30,000	项目投资;酒店管理;会议、会展服务;广告设计、制作、发布;社 会经济咨询服务;物业管理;汽车租赁;洗涤服务;日用百货、工艺 品批发、零售;分支机构经营:餐饮服务(含凉菜、含裱花蛋糕、含 生食海产品)、住宿服务;公共浴室、游泳池服务;预包装食品零售
云南城投教育投资管理有限公司	李建美	13,333	项目投资及对所投资的项目进行管理;社会经济信息咨询;企业管理 及营销策划;电子设备、教学设备的租赁及销售;承办会议及商品展 览展示活动
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	许雷	50,000	会议展览;物业管理及经营;房地产开发经营;设计、制作、代理、 发布国内各类广告;摄影服务;酒店项目投资;房屋、设备租赁;项 目投资;营业性演出场所经营;旅游资源的开发和管理;园林设计及 施工;销售日用百货、建筑材料、装饰材料(不含危险化学品)、五金 交电、家具、文化用品、健身器材、公益美术品(不含金银饰品)、机 电产品(不含汽车)、通讯器材(不含无线电发射的设备)、汽配、化 工原料及产品销售(不含危险品)
云南民族文化旅游产业有限公司	解怡诚	30,000	旅游景区景点、旅游基础设施的投资、开发及经营;旅游房地产的投 资、开发及经营;园林绿化工程设计与施工;组织文化艺术交流活动 (演出除外);旅游产品、民族服饰、工艺美术品的研发;旅游产品、 民族服饰、工艺美术品、金银饰品、珠宝玉石制成品的销售(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)
昆明市第一人民医院	李立	18,293	为人民身体健康提供医疗与护理保健服务,为医学院校学生和成人医 科学历教育提供医学教学、临床实习服务等。

腾冲玛御谷温泉投资有限公司	许斐	10,000	温泉旅游投资、开发；房地产开发、经营；宾馆酒店行业投资；提供体育休闲及健身服务；桑拿、美容服务；温泉洗浴、餐饮、住宿服务（仅限分公司悦椿温泉村经营）；旅游产品、工艺品开发、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）。
云南城投健康产业投资有限公司	许雷	23,000	项目投资及对所投资的项目进行管理；国内贸易、物资供销（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）
昆明未来城开发有限公司	卢文静	40,000	法律、法规禁止的不得经营；须经审批的、在审批后方可经营；法律、法规未规定审批的、企业可自行开展经营活动（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）
云南融智资本管理有限公司	王兴全	120,000	股权投资；各项债权投资、债权转让、债权收购、债权置换，对投资对象开展借款、财务性投资等；受托管理资产；为中小企业提供投融资咨询、财务咨询等服务；其他经核准的业务。（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）
大理水务产业投资有限公司	于龙	20,000	自来水生产供应、供排水建设施工、水制品开发利用、下水管道、污水、废渣的保养处理、供排水管道及水暖器材、五金建材经营及供排水工程的综合服务、供排水工程的勘察设计
景洪市城投管道燃气有限责任公司	杜胜	2,000	管道燃气开发、建设；燃气器具及设备销售
云南城投碧水源水务科技有限责任公司	季永飞	6,000	水处理技术开发与技术服务；环保产品及设备的研究开发；污水处理工程的设计与施工；环保产品及设备的销售；膜产品、膜组件及相关设备的制造（筹建）；货物及技术进出口业务（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）
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	舒翎	7,000	高尔夫球场及相配套的商品部（商品目录待项目建成后具体核定），度假村、房地产开发经营，会议及展览服务

云南城投项目管理有限公司、昆明一建建设集团有限公司、云南城投健康产业投资有限公司、云南省水务产业投资有限公司、云南城投甘美医疗投资管理有限公司、云南循环经济投资有限公司、北京云南大厦酒店管理有限公司、云南城投教育投资管理有限公司、云南城际物流有限公司、景洪市城投管道燃气有限责任公司、景洪城投物业管理有限公司、云南海埂酒店管理有限公司、云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司、云南民族文化旅游产业有限公司、腾冲玛御谷温泉投资有限公司、云南融智资本管理有限公司、昆明未来城开发有限公司、大理水务产业投资有限公司、云南城投版纳投资开发有限公司、云南城投碧水源水务科技有限责任公司等均属于省城投集团的下属子公司；云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司为公司合营企业云南城投华商之家投资开发有限公司的控股子公司。公司与上述交易对方具有关联关系。

三、关联交易的主要内容和定价政策

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。

四、关联交易协议签署情况说明

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。现提请股东大会授权董事长在日常关联交易全年累计发生预计额度内签署相关协议。

五、关联交易的目的以及对上市公司的影响

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，关联交易符合相关法律法规及制度的规定，交易行为是在公平原则下合理进行，有利于公司的发展，没有损害公司及股东的利益。

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关联交易实施指引》的相关规定，省城投集团及其下属公司均为公司关联法人，上述交易构成关联交易，关联董事许雷先生回避了本议案的表决。此项交易尚须获得股东大会的批准，与本次交易有利害关系的关联人省城投集团及其下属公司在股东大会上将放弃行使该议案的投票权。

本议案已经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过，现提交公司股东大会审议。
请各位股东审议。

云南城投置业股份有限公司董事会

2015 年 12 月 21 日

议案九：

关于公司增资云南东方柏丰投资有限责任公司的议案

各位股东：

公司拟增资云南东方柏丰投资有限责任公司（下称“项目公司”），具体情况如下：

一、对外投资概述

项目公司注册资本 1 亿元，是云南柏丰投资（集团）有限公司（下称“柏丰集团”）的全资子公司，项目公司目前开发建设位于昆明市金碧路核心商圈地带的“东方首座”项目（下称“项目”）。公司拟增资持有项目公司 51% 的股权后，与柏丰集团共同投资，完成项目的后续开发。

公司现已聘请具有证券从业资格的中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）及北京亚超资产评估有限公司对项目公司进行了审计、评估，并分别出具了中审亚太审 [2015] 020143 号《审计报告》及北京亚超评报字（2015）A169 号《评估报告》。本次交易确定的审计、评估基准日均为 2015 年 9 月 30 日。截至基准日，项目公司经审计的资产总额为 1,136,612,157.98 元，净资产值为 423,889,612.37 元；经评估的资产总额为 114,671.45 万元，净资产值为 40,399.19 万元；净资产评估增值额为-1,989.77 万元，增值率-4.69%，变动原因主要是评估增加 3,000 万元预计负债，系柏丰集团对其将来需要承担的义务做出的金额限定承诺。评估结果尚需报云南省国资委备案，最终的评估结果以云南省国资委备案通过的结果为准。

经公司与柏丰集团协商，柏丰集团同意公司依据项目公司经审计认定的注册资本 1 亿元为基础，由公司以现金方式认购项目公司新增注册资本 104,081,632.65 元，柏丰集团放弃对新增注册资本认缴出资的优先权。增资完成后，项目公司股权结构变更为：公司持股 51%；柏丰集团持股 49%。因项目公司存在对外担保，故本次交易尚需提交公司股东大会审议。公司股东大会审议通过本次交易后，公司将签订相关协议。

公司本次增资项目公司不属于关联交易和重大资产重组事项。

二、交易对方情况介绍

名称：云南柏丰（集团）有限公司

类型：有限责任公司（自然人独资）

住所：云南省昆明市吴井路

法定代表人：林旭钧

注册资本：7000 万元整

成立日期：2003 年 6 月 16 日

经营范围：房地产开发、经营、项目投资及对投资的项目进行管理、经营和监督；计算机软硬件的开发、应用、推广；线路集成；建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电、水暖器材、普通机械、电子产品、化工产品及其原料、机电产品、橡胶制品、塑料制品的批发、零售、代购代销。（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）

截至 2014 年 12 月 31 日，柏丰集团经审计的资产总额为 1,288,272,055.46 元，净资产值为 125,034,911.10 元。

三、交易标的基本情况

1、项目公司基本情况

名称：云南东方柏丰投资有限责任公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：云南省昆明市五华区崇仁街

法定代表人：林旭钧

注册资本：10000 万元整

成立日期：2006 年 9 月 13 日

经营范围：项目投资及对所投资的项目进行管理、经营和监督，房地产开发、经营、自有房屋租赁、工程建设、建筑材料、金属材料、装饰材料、针纺织品、家用电器、汽车配件、五金交电、通讯器材、电线电缆、日用百货、橡胶产品及原料、化工产品及其原料的销售、货物进出口、技术进出口、国内贸易（涉及专项审批凭许可证经营）。（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）

截至 2014 年 12 月 31 日，项目公司经审计的资产总额为 1,298,239,795.29 元，净资产值为 473,364,338.25 元。

截至 2015 年 9 月 30 日，项目公司经审计的资产总额为 1,136,612,157.98 元，净资产值为 423,889,612.37 元。

2、项目基本情况

项目公司是项目的开发建设主体。项目位于昆明市中心金马碧鸡坊对面，三市街和金碧路交汇处，是昆明市商业文化中心。

项目由东楼和西楼两栋组成,其中:东楼总建筑面积 6.68 万平方米(地上 4.84 万平方米,地下 1.84 万平方米),地上 25 层,地下 4 层,已于 2014 年 3 月 31 日竣工验收,并取得竣工备案表;西楼目前已取得 5.33 亩土地的《国有土地使用证》。

项目东楼目前的销售情况及租赁情况:已售地上面积约 1.95 万平方米,销售收入约 4.58 亿元,剩余地上未售物业约 2.93 万平方米,项目公司作为投资性房产持有,账面净值约 6.78 亿元,可售地下车位约 195 个;截止 2015 年 9 月底,扣除项目公司自用,东楼已出租面积约 1.99 万平方米,出租率为 68%,月租金收入约 280 万元。

四、拟签订协议的主要内容

公司与柏丰集团、项目公司拟签订的《昆明市东方首座项目增资协议》(下称“本协议”)主要内容如下:

1、项目公司是项目的开发建设主体,注册资本人民币 10,000 万元,柏丰集团持有项目公司 100%的股权,该股权已质押给中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司(下称“华融资产”)。

2、项目公司及柏丰集团一致同意项目公司新增注册资本人民币 104,081,632.65 元,同时柏丰集团放弃对新增注册资本认缴出资的优先权,并同意公司依据项目公司经审计认定的注册资本 10,000 万元为基础,以现金方式认购项目公司新增注册资本。增资完成后,项目公司股权比例为柏丰集团持股 49%,公司持股 51%。

3、各方确认,公司在本协议项下的增资义务以下列全部条件的满足为前提:

(1) 各方同意并正式签署本协议,并提供了约定的附件内容;

(2) 柏丰集团出具书面承诺,同意增资完成后项目公司按照本协议的相关条款修改章程;同时,过渡期(基准日至公司按照本协议约定期限完成增资并办理项目公司变更登记且新营业执照下发之日的期间)内,柏丰集团不得修订或重述项目公司章程;

(3) 柏丰集团确认柏丰集团及项目公司向公司提供的《披露函》充分、真实、完整、没有任何遗漏和误导的披露了项目公司的资产、负债、权益、对外担保、已签署合同以及与本协议有关的全部信息,柏丰集团及项目公司并未对公司隐瞒任何在签订本协议时可预见的对项目后续开发可能造成重大不利影响的事项;

(4) 过渡期内,项目公司的经营或财务状况等方面没有发生重大的不利变化(由公司根据独立判断作出决定),未进行任何形式的利润分配,项目公司未在任何资产或财产上新设立或允许设立任何权利负担,项目公司没有以任何方式直接或者间接地处置其主要资产,也没

有发生或承担任何重大债务(通常业务经营中的处置或负债除外),不得主动聘用或解聘任何关键员工,或提高或承诺提高其应付给其雇员的工资、薪水、补偿、奖金、激励报酬、退休金或其他福利且提高幅度在 10%以上;

(5) 柏丰集团在过渡期内不得转让其所持有的部分或全部项目公司股权或在其上设置质押等权利负担;

(6) 项目公司作为连续经营的实体,不存在亦不得有任何违法、违规的行为;

(7) 公司按照国有资产管理的规定,完成本项投资的上级国有资产管理部门备案手续。

若上述(1)-(6)的条件在 2016 年 2 月 1 日前因任何原因未能实现,则公司有权以书面通知的形式单方解除本协议;若上述(7)的条件在 2016 年 2 月 1 日前因任何原因未能实现,则柏丰集团有权以书面通知的形式单方解除本协议。

4、柏丰集团对项目公司及项目的陈述

(1) 柏丰集团保证合法、完整的拥有项目公司 100%股权,除对华融资产的 100%股权质押外,无其他任何限制及排他性权益,不存在被采取任何司法强制措施的情形;

(2) 项目地块(东西楼及整合用地)沿革及土地整合

项目地块系柏丰集团于 2006 年 8 月与中国东方资产管理公司(下称“东方资产”)签署《合资协议书》等一系列合法法律文件后,由东方资产根据“云南省高级人民法院民事裁定书”将金碧路 A04(西楼地块)、A05(东楼地块)地块转入项目公司名下,并依法办理了《国有土地使用证》,A04、A05 两项资产合并作价人民币 6317.6422 万元,资产转入后根据“昆发改审批办《关于对“东方柏丰首座商务中心”项目核准批复》”、“关于拟对金碧路 A04、A05 地块周边土地进行整合收储以用于“东方首座”项目建设的用地通知”等文件,项目公司需对项目周边土地进行整合,现整合情况具体如下:

A04(西楼地块):面积为 3556.09 平方米,土地用途为综合商住,土地使用权人是项目公司,该地块上有一幢三层楼房,其房产不属于项目公司;面积为 1140.72 平方米的 C 地块目前昆明市政基础设施综合开发建设(集团)股份有限公司对该宗地权属提出异议; F 地块现均已签订拆迁补偿协议,同时还涉及一所面积 375.2 平方米的公房拆迁(目前已拆除),由项目公司向其提供西楼 362.28 平方米的房屋进行回迁安置,截止 2015 年 9 月 30 日, F 地块货币补偿费用及安置补偿费均已足额支付;

A05(东楼地块):用地面积 466.83 平方米的公交公司 D 地块权属尚未解决,现状情况为项目售楼部;用地面积为 599.35 平方米的昆明市五华区中医院 E 地块,已由项目公司与昆

明市五华区中医院签署《崇仁街 52 号房产回迁安置协议》，回迁安置房位于项目西楼地块，面积为 1930 平方米，具体位置待施工图审批后 30 日内签署协议予以明确；

(3) 项目公司合法、完整拥有项目 A04、东楼地块的开发权益，且满足以下条件：项目公司已缴清项目 A04 地块、东楼地块全部土地成本费用（包括但不限于土地出让金、契税等全部费用），取得合法土地成本票据；项目公司已取得东楼面积为 748.48 平方米（1.12 亩）及面积为 5653.03 平方米（8.47 亩）的《国有土地使用证》，西楼面积为 3556.09 平方米（5.33 亩）的《国有土地使用证》；项目东楼已取得：《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《房屋建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《竣工验收备案表》、《房屋所有权证》；项目公司完整拥有项目地块的开发权益，项目地块所开发建设完成的房地产产品可正常进入市场自由流通；项目地块不存在土地闲置和延期开发的情形；

(4) 项目以下资产已办理抵押：项目东楼写字楼 21-24 层，共计建筑面积 5207.49 平方米已抵押给东亚银行（中国）有限公司昆明分行；项目东楼 16-20 层、23-25 层，共计建筑面积 13338.33 平方米已抵押给方正东亚信托有限责任公司；项目东楼一、二层共计 2888.56 平方米已抵押给华融资产；项目东楼第 5 层共计 2616.91 平方米为黑龙江省云天商贸有限责任公司进行抵押担保，担保金额 3500 万；项目西楼 A04 地块“昆国用（2007）第 00339 号”为云南荣驰建设工程有限公司进行抵押担保，担保金额 5800 万元，除以上资产抵押外不存在其他抵押或被采取任何司法强制措施。

5、柏丰集团的特别承诺

(1) 除财务报表列示且柏丰集团向公司在《披露函》中所披露的项目公司应付账款（债务）外，项目公司不存在其他或有债务；

(2) 如果项目公司存在已向公司披露的应付款（债务）之外的其他债务，均由柏丰集团自行承担（不含公司增资后项目公司按其内部决策程序新签署合同、变更原合同或其它经内部决策程序许可的情形而产生的负债），如由项目公司承担的，柏丰集团应当于项目公司实际承担后 10 个工作日向项目公司赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿；

(3) 项目公司除财务报表列示且柏丰集团向公司在《披露函》中所披露的工程类款项外，后续因工程结算导致款项增加需项目公司承担的工程类款项不超过 400 万元，项目公司工程款项按照最终实际结算金额由项目公司据实承担，如项目公司实际结算新增的款项超过前述确定的 400 万元，柏丰集团保证超过部分由柏丰集团自行承担，如由项目公司承担的，柏丰集团应当于项目公司实际承担后 10 个工作日向项目公司赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿，

但是公司接管项目公司后新增或者变更工程项目所增加的工程款及其它新签署或变更协议产生的费用不包含在前述 400 万元的限额中，柏丰集团不承担任何责任；

(4) 项目西楼建设不受本协议所述的三层楼房整合影响，如因三层楼房整合原因导致项目公司无法进行西楼建设且该情形超过 18 个月（自项目公司本次增资工商变更之日开始计算，项目公司取得项目西楼地上及地下《建设工程施工许可证》副本时即视为不影响项目建设）无法解决的，则项目西楼的损失由柏丰集团承担（包括不限于：因项目西楼无法建设产生的回迁安置费、违约金等），工商变更之日起 18 个月项目公司无法取得项目西楼地上及地下《建设工程施工许可证》副本的，柏丰集团应当于该事项发生 3 个工作日内向项目公司赔偿上述款项，或按该金额的 51% 向公司赔偿；

(5) 项目西楼至完整获取开发权益并可建设房地产产品，后续需由项目公司承担的包括不限于土地出让金、相关政府部门收费、拆迁安置相关费用、证书工本费、印花税、权属调查费、地籍测绘出图费等全部项目西楼土地相关费用不超过 2 亿元（含西楼项目土地现已支付费用约 6000 万元，最终以审计认定的金额为准，下同），项目西楼土地相关费用实际发生金额不超过 2 亿元（含西楼项目土地现已支付费用）的由项目公司据实支付，超过 2 亿元（含西楼项目土地现已支付费用）的部分由柏丰集团自行承担，如由项目公司承担的，柏丰集团应当于项目公司实际承担后 10 个工作日内向项目公司赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿；

(6) 本协议所述的 C 地块如最终确认有其它使用权人的，如因项目公司前期施工导致其它使用权人要求项目公司赔偿的，则全部赔偿款项及赔偿责任由柏丰集团承担，如由项目公司承担的，柏丰集团应当于项目公司实际承担后 10 个工作日内向项目公司赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿；

(7) 本协议所述的项目 D 地块无需再行由项目公司通过赎买、置换、补偿等方式对 D 地块进行拆迁整合，且该等不整合行为不会对项目公司造成任何负面影响；

(8) 本协议所述的因 E 地块拆迁所产生的总款项（包括不限于：违约金、按市场价格向昆明市五华区中医院赔偿款、安置过渡费等）：如昆明市五华区中医院选择货币补偿的，则需由项目公司承担的费用不超过人民币 3860 万元，E 地块货币补偿总款项实际发生金额不足 3860 万元的项目公司据实支付，超过 3860 万元的部分由柏丰集团自行承担，如由项目公司承担的，柏丰集团应当于项目公司实际承担后 10 个工作日内向项目公司赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿；如昆明市五华区中医院选择回迁安置的，由柏丰集团负责协调项目公司与昆明市五华区中医院签署协议明确 1930 平方米安置房回迁至西楼写字楼，如最终明确的回迁位

置非项目西楼写字楼物业且对外售价高于西楼写字楼（以经董事会审议并备案的价格为准）则差额部分由柏丰集团承担并补偿给项目公司，同时回迁安置除安置房外需由项目公司承担的费用为：过渡费及根据《崇仁街 52 号房产回迁安置协议》需承担的租赁费，除以上两项费用外无其它任何费用需由项目公司承担，如由项目公司承担的，柏丰集团应当于项目公司实际承担后 10 个工作日内向项目公司赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿；

（9）于工商变更之日起 8 个自然月内负责协调项目公司办理完毕项目东楼“昆国用（2012）第 00333 号”及“昆国用（2012）第 00204 号”的《国有土地使用证》产权分割事宜，同时合法合规完善项目东楼全部土地、规划等手续，柏丰集团保证并承诺需由项目公司承担的项目东楼土地手续完善费用（包括不限于需补缴的土地出让金、相关政府部门处罚或向其缴纳之费用、证书工本费、印花税、权属调查费、地籍测绘出图费等全部费用）不超过 3000 万元，项目东楼土地手续完善费用实际发生金额不超过 3000 万元的由项目公司据实支付，超过 3000 万元的部分由柏丰集团自行承担，如由项目公司承担的，柏丰集团应当于项目公司实际承担后 10 个工作日内向项目公司赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿；

（10）本协议所述的项目公司对黑龙江省云天商贸有限责任公司、云南荣驰建设工程有限公司（下称“被担保人”）提供的抵押担保，柏丰集团保证并承诺协调被担保人向项目公司出具《委托支付函》，由项目公司将应付被担保人的款项直接支付至债权人，如项目公司支付款项后，被担保人仍无力偿还借款，则应由柏丰集团向被担保人提供资金偿还金融借款以确保项目资产不因抵押担保事宜被金融机构依法以该项目资产折价或者以拍卖、变卖该项目资产的价款优先受偿，若项目公司先行为被担保人承担并清偿金融借款的，柏丰集团应当在项目公司实际清偿后 5 个工作日内，向项目公司全额赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿；

（11）于本协议签署 40 个月内，负责归还柏丰集团对项目公司欠款 29,208 万元及其对应利息（本息合称“该笔借款”），香港金新国际有限公司同意将其持有的呼伦贝尔金新化工有限公司 30.79% 股权质押给项目公司，并向质押股权所在地政府主管机关办理质押登记手续，用于担保柏丰集团能够按期归还该笔借款，如柏丰集团无法在还款期限内清偿该笔借款，香港金新国际有限公司无条件同意项目公司通过公开市场拍卖的方式，行使质权，以收回该笔借款本息；

（12）项目公司如因柏丰集团控制期间项目西楼提前进行桩基础施工等其他前期的不合规因素或该因素直接衍生的其他因素，而导致项目公司受到相关部门处罚的，该处罚由柏丰集团承担，如由项目公司承担的，柏丰集团应当于项目公司实际承担后 10 个工作日内向项目公

司赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿。

6、公司保证并承诺在满足本协议的前提条件下对项目公司进行增资，公司完成自身内部决策程序并云南省国资委备案通过后且本协议约定的全部条件满足后 5 个工作日内，公司支付全部出资。各方同意，公司按本协议约定支付完毕全部增资款后，公司在本协议项下的出资义务即告完成，公司增资款项到账当日即视为项目公司股东，享有所有股东全部权利、承担股东义务，同时公司增资款到账当日即有权按照本协议约定派驻项目公司高管、合并项目公司财务报表。柏丰集团保证并承诺，公司增资款到帐后 2 个工作日内按本协议相关约定开展项目公司清点共管工作。

7、柏丰集团及项目公司承诺，在公司将出资款支付至项目公司帐户之日起的 10 日内，完成相应的工商变更登记手续。如果项目公司未按约定按时办理相关验资和工商变更手续，且逾期超过 30 天仍无法办理相应的工商变更登记手续(由于政府方面、公司原因或不可抗力的因素情形除外)，公司有权以书面通知的形式提出终止本协议，项目公司应于本协议终止后一个月内退还公司已经支付的全部出资款，并按年化利率 12% 返还占用期间利息。柏丰集团对项目公司上述款项的返还承担连带责任，但如果公司同意豁免的情形除外。

8、过渡期内，柏丰集团及项目公司应当确保其业务在所有重大方面正常延续以前的经营，并确保其资产或运营不出现任何重大不利变化。

9、项目公司董事会由 5 名董事组成，其中：公司提名 3 名，柏丰集团提名 2 名，董事长由董事会从公司提名的董事中选举产生，董事长是项目公司法定代表人；项目公司实行董事会领导下的总经理负责制，总理由柏丰集团提名的人员出任；项目公司财务总监由公司委派。

10、项目公司的项目管理纳入公司的项目管理体系，按照公司的开发流程和操作标准进行项目开发，并接受公司的统一管理；

11、资金投入

对项目后续开发所需资金，由双方按其持有的股权比例向项目公司提供股东借款，股东借款均按照年化 6% 的利率计息，当项目具备取得金融机构的贷款条件后，各方通过项目公司共同向金融机构融资，产生的借款利息由项目公司承担；

如为获取贷款，项目公司需要股东提供担保的，应当由项目公司双方股东根据持股比例承担保证责任，或各自提供相关金融机构认可之担保，如需一方股东代为提供担保的，其余股东应当向提供担保之股东支付担保费，担保费率为代为担保金额的年化 1%（于每自然季度

末前的 15 日支付年化 0.25%担保费），同时被代为提供担保股东应向替其担保之股东提供其认可的担保，具体的担保方式由双方协商确定；

如股东中一方不能投入其应投资金，且自发生此种情形之日起 3 个工作日内仍不能解决的，另一方股东有权代其投入资金，代垫资股东有权按照不低于年化利率 10%计算的利息（具体利率由双方协商，协商不一致的直接按此利率计息）向被垫资股东计收利息，且代其投入的资金项目公司不再向被垫资股东支付利息，同时被垫资股东应将其所持项目公司股权向代垫资股东提供质押，或提供代垫资股东认可的其它担保；

双方同意，公司累计向项目公司投入的资金总额原则上不超过人民币 40,000 万元（不含利息，包括但不限于：注册资本金、股东借款本金、代投入资金本金），如公司投入资金总额已达到 40,000 万元，柏丰集团保证并承诺项目公司后续开发建设资金方面发生缺口的，由柏丰集团在该等资金缺口出现后 10 日内负责将上述资金予以补足，如柏丰集团不能投入资金，项目公司仍需公司继续投入资金的，则公司 40,000 万元外投入的资金，公司按其持有的股权比例向项目公司提供的股东借款应当按照年化利率 20%计算的利息，并根据资金实际占用天数，在每自然季度末前的 15 日由项目公司向公司支付利息，柏丰集团与项目公司就向公司支付资金本息承担连带责任，公司代柏丰集团投入的代垫资款，按照年化 20%计算的利息向柏丰集团计收利息，且代其投入的资金项目公司不再向柏丰集团支付利息，同时就上述超过 40,000 万元的款项投入柏丰集团及项目公司应提供公司认可的其它担保。

12、双方同意并确认：由公司合并项目公司财务报表；

13、合资经营期内，双方持有的项目公司股权均不得对外转让、设置质押或任何其他第三者权益（双方将股权质押给对方、或经项目公司股东会同意，以股权抵押、质押给金融机构为项目公司融资时除外）；双方应审慎经营，确保所持有的项目公司股权不受司法查封、冻结或其他司法强制措施。

14、柏丰集团的声明与保证

(1) 柏丰集团在本协议上签字的代表已获得必要授权，柏丰集团签署本协议和履行本协议项下之义务已履行必要的内部批准手续，本协议对柏丰集团具有法律约束力，柏丰集团保证签署并履行本协议不违背公司章程的规定，亦不会与其自身已经签署的合同、协议或承诺相冲突，柏丰集团将积极签署一切必要文件、履行一切必要程序以促使本协议项下约定的事项顺利完成；

(2) 除财务报表列示及《披露函》中所列明的项目公司所需承担的应付账款（债务）外，

项目公司无任何其他负债，除《披露函》中未结诉讼清单所记载的未结诉讼及相关诉讼保全外，项目公司不存在其他未结诉讼或本诉讼保全情况，亦不存在其他争议或索赔事项；

(3) 截至项目公司交割日，除财务报表列示及《披露函》中所列明的项目公司所需承担的税费外，项目公司已按国家和地方税务机关规定的税项缴足其所有到期应缴的税费，无需加缴或补缴且项目公司交割日之前的各项支出由柏丰集团负责落实提供可计入项目税务成本的合法票据，确保做到账实相符，若有不足部分，则不足部分给项目公司增加的税费由柏丰集团承担，同时项目公司亦无任何因违反有关税务法规而将被处罚的事件发生；

(4) 项目地块所开发建设完成的房地产产品可正常进入市场自由流通，未向其余任何单位和个人设置优先购买权、限价购买权或进行任何形式的团购；

(5) 对于本次增资完成之前项目公司已发生或已存在的法律、环保、土地使用权、合同、拆迁补偿等方面的风险、违约等，如果项目公司因为上述风险、违约等发生对外赔付、缴纳滞纳金或者被处以罚款、罚金，除本协议已明确的事项外柏丰集团同意承担由此所产生的全部责任；

(6) 项目公司已与东方资产、有权机关或其他有权主体签署相关的协议，合法取得项目 A04、A05 地块的国有土地使用权并已取得《国有土地使用证》，因取得该等国有土地使用权所支付的任何款项不存在纠纷或潜在纠纷，项目公司已按照相关适用法律规定及相关政府部门的要求及时缴纳项目土地出让金及相关税费，项目地块上不存在因违反本项前述约定已经发生的或潜在的可能导致乙方及项目公司权益减损的情形，如果因违反本项前述约定而造成项目公司、乙方遭受任何损失的，柏丰集团同意承担该等全部责任。

15、担保

(1) 香港金新国际有限公司同意将其持有的呼伦贝尔金新化工有限公司 30.79% 股权质押给项目公司，并向质押股权所在地政府主管机关办理质押登记手续，用于担保柏丰集团能够履行其对项目公司之还款义务；

(2) 香港金星集团有限公司同意将其持有的呼伦贝尔金新化工有限公司 13.42% 股权质押给公司，并向质押股权所在地政府主管机关办理质押登记手续，用于担保柏丰集团能够履行其本协议项下之应尽义务；

(3) 柏丰集团应在华融资产解除股权质押当日将其所持项目公司全部股权质押给公司，并向质押股权所在地政府主管机关办理质押登记手续，用于担保柏丰集团能够履行本协议之应尽义务。柏丰集团将其持有的项目公司全部股权质押给公司后，公司解除对香港金星集团

有限公司持有的呼伦贝尔金新化工有限公司 13.42% 股权的质押；

(4) 本协议项下包括不限于柏丰集团承诺的应承担款项、补偿、赔偿、安置补偿费、土地手续完善费用、清偿借款等应承担款项，已明确时间之款项按本协议约定进行支付，未明确时间之款项柏丰集团应于项目公司实际承担款项后 15 个工作日内向项目公司进行赔偿，或按该金额的 51% 向公司赔偿。如本协议中柏丰集团应承担款项由公司实际承担的，柏丰集团应于公司实际承担后 5 个工作日内向公司进行赔偿，如柏丰集团违反其作出的特别承诺、保证、声明、确认与承诺或违反本协议的其他约定又不按本协议约定进行赔付的，公司及项目公司有权采取如下一种或多种救济措施加以维护其权利：公司可以依据《公司法》自行召集临时股东会会议，通过股东会决议决定以不低于成本价的方式对公司指定对象进行房地产项目销售，以提高房地产项目销售回款进度，同时柏丰集团、项目公司应当无条件配合公司达成项目销售回款进度的按期实现，该销售回款应优先用于偿还公司对项目公司之债权本息；行使质权；项目公司可以在柏丰集团应分配利润及对柏丰集团应付款中直接扣除；

(5) 各方一致同意，本协议签订后，公司根据实际情况决定是否需要办理签约公证或强制执行公证；如公司决定办理签约公证或强制执行公证，则为办理本协议及其附属的《最高额质押担保协议》等全部文件公证所缴纳的公证费用由项目公司承担。

16、本协议签署后因柏丰集团原因未能履行本协议约定及时办理股权质押及相关强制执行公证（公司或者政府方面、登记机构原因、不可抗力除外），每延期一日须支付相当于总增资价款万分之五的违约金，延期超过 30 个工作日的，属根本性违约，柏丰集团须向公司支付相当于总增资价款 10% 的违约金，且公司有权单方解除本协议，公司单方解除协议的柏丰集团应当向公司支付其已对项目公司投入的全部款项（包括但不限于：增资款、股东借款等）。

17、本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，经公司履行内部决策程序（股东大会审议）通过后生效。项目公司在本协议上盖章确认，以表示：项目公司对本协议的全部内容予以认可，将积极配合实现本次合作，并承担本协议项下项目公司应承担的义务。

五、本次对外投资对公司的影响及风险分析

项目位于昆明市主城中央商务区的核心区，具备双地铁的区位优势，且土地获取成本低，具有升值潜力，已经建成的项目东楼建筑品质较好，功能齐全，配套设施完善，管理规范，已经形成一定的品牌知名度；项目西楼目前仍有零星拆迁未完成，项目整体尚需完善相关土地手续。

增资完成后，项目公司将纳入公司合并报表范围，可增强公司盈利能力。

本议案已经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过，现提交公司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

2015 年 12 月 21 日