证券代码：600239 证券简称：云南城投 编号：临 2020-020 号

云南城投置业股份有限公司关于上海证券交易所对公司业绩预亏事项问询函的回复公告

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、2020 年四季度，云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）无新增竣工交付项目，亦无项目股权转让收益，加之计提存货跌价准备的项目及金额增加等因素影响，导致四季度亏损较前三季度亏损增大。

2、公司受竣工结转面积减少及疫情持续的叠加影响，2020 年收入下降；随着房地产监管政策的出台，融资额下降，成本有所上升、竣工及停工项目增加导致利息费用化金额大幅增加。

3、2020 年下半年开始，房地产市场融资环境紧缩，受疫情叠加影响，市场竞争不断加剧。为了加快销售去化，缓解资金压力，公司对部分去化周期较长的项目进行了价格调整，计提了大额减值准备，使得公司 2020 年存货减值准备较 2019 年增加。

公司于 2021 年 1 月 29 日收到上海证券交易所《关于对云南城投置业股份有限公司业绩预亏事项的问询函》（上证公函【2021】0172 号）（下称“《问询函》”）。公司对《问询函》高度重视，积极组织相关各方对《问询函》中涉及的问题进行逐项落实，现就《问询函》相关问题回复如下：

问题一、公司 2020 年三季报显示，前三季度归母净利润亏损 10.39 亿元，与本次披露的预计 2020 年全年归母净利润亏损 23.00-27.50 亿元差额较大。请公司结合房地产业务的项目结转等经营情况，说明公司 2020 年四季度出现大额亏损的具体原因及合理性；2020 年前三季度的成本及费用是否存在应结转未结转等利润调节情形。请公司年审会计师发表意见。

公司回复：

2020 年下半年开始，房地产市场融资环境紧缩，受疫情叠加影响，市场竞争不断加剧。为了加快销售去化，缓解资金压力，公司对部分去化周期较长的项目进行了价格调整，计提了大额减值准备；2020 年四季度公司无新增竣工交付项目，亦无项目股权转让收益，使得公司 2020 年四季度亏损较前三季度亏损增大。

一、公司 2020 年四季度较前三季度亏损增大的主要原因

1、前三季度公司完成了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、西双版纳沧江文旅开发有限公司等 7 个项目的股权转让事宜，实现转让收益 14 亿元；

2、为了顺应降杠杆、快去化的市场趋势，加快销售回款，在参考市场销售价格基础上，公司前三季度计提了存货减值准备 3.56 亿元，四季度计提了存货减值准备 6.92 亿元。

二、2020 年四季度公司确认及结转收入、成本、费用与前三季度变动分析

1、公司四季度结转营业收入 8 亿元，较前三季度均值下降了 35%

2020 年因公司开工周期拉长，竣工面积同比下降 60%，前三季度仅有融城·昆明湖中坝 7 地块、临平银泰城竣工交房达到结转条件，确认收入，集中交付面积 10.9 万平方米。四季度公司无新增竣工交房项目，房地产收入占营业收入的比例从前三季度的 59%降至 39%。

2、四季度经营利润较前三季度增加约 1.7 亿元

年末部分项目完成工程结算，根据结算结果相应减少开发产品和自持物业成本，减少营业成本约 1.9 亿元。因收入下降，转让后的合并项目减少，税金及管理费用均出现了明显下降。

3、前三季度确认项目股权转让的投资收益约 14 亿元

为加快项目资金回收，并促进公司向康养旅游地产的战略转型，公司前三季度完成了 7 个项目的股权转让，实现了转让收益约 14 亿元，四季度无项目股权转让收益。

4、四季度计提存货减值准备 6.92 亿元

2020 年 8 月后，随着对房地产资金监测加强和房地产融资“三道红线”规定的出台，大部分房企都面临融资环境整体紧缩、债务违约风险上升的压力，缓拿地、去化主储、快促销、以价换量成为了房企降杠杆的主要手段。在此背景下，公司为了加快回款，参考市场售价并结合项目自身销售计划，对部分存货采取了降价促销策略，全年共计提了约 10.5 亿元存货减值准备（详见问题三、存货减值测试过程）。

综上，公司 2020 年四季度出现归母净利润亏损增大，主要是因为四季度较前三季度大幅减少项目转让投资收益，以及降价促销计提存货减值准备，不存在前三季度的成本费用应结转而未结转的利润调节情况。

会计师意见：

2020 年度的审计工作尚在进行中，上述事项确认及影响金额，我们尚需收集充分适当的审计证据，目前，我们尚未发现 2020 年前三季度的成本及费用存在应结转未结转等利润调节的情形。后续在审计过程中，我们将继续关注大额亏损的相关事项。

问题二、公告显示，公司有息负债规模大，财务费用高且大幅上升，是公司业绩亏损的原因之一。请公司结合前三季度财务费用 22.43 亿元、同比增长 41.33%的情况，说明 2020 年财务费用大幅上升的具体原因及合理性。

公司回复：

公司 2020 年财务费用大幅上升的主要原因是融资成本上升，项目因竣工及停工，使得利息停止资本化，该处理符合《企业会计准则》的要求。

2020 年公司财务费用 30 亿元，较 2019 年的 22.4 亿元增加 7.6 亿元，增长幅度为 34%，其中：2020 年前三季度财务费用 22.43 亿元，与去年同期同比增长 41.33%。

1、截止 2020 年 12 月 31 日，公司有息负债余额 611 亿元，内资产总额的比例为 76%，较年初基本持平，全年资金利息约 55 亿元。受融资环境整体偏紧，房地产监管规定陆续出台的影响，公司融资规模大幅下降，全年金融机构融资额 27 亿元，较去年同期大幅下降了 75%。2020 年，公司综合融资成本从 8.39%上升至 9.12%，融资成本上升使 2020 年财务费用相应增加。

2、2020 年，按照政府的通知要求及公司资金计划安排，梦云南·海东方项目、兰州上徐项目等地块继续停工，融城·昆明湖中坝 11 地块自 2020 年 1 月开始停工；哈尔滨银泰城于 2019 年 10 月正式开业，临平银泰城写字楼及融城·昆明湖中坝 7 地块于 2020 年竣工交付。因竣工及停工项目增加，2020 年公司利息费用化比例约 57%，较 2019 年上升 7 个百分点。

问题三、公告显示，为加快销售回款，公司对部分项目进行降价促销并计提存货减值准备，是 2020 年业绩亏损的一项主要原因。请公司：（1）列示存货中各项目计提减值准备的具体金额，并结合项目的开发情况、销售进展、市场供求等因素，说明本期计提减值的原因及合理性，是否存在前期计提不足的情形；（2）补充披露上述资产减值测试的方法及过程，说明计提金额是否准确、恰当，是否符合《企业会计准则》规定；（3）结合近三年存货减值准备的计提情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，计提金额是否发生重大变化及变化原因。请年审会计师发表意见，请评估师对问题（2）发表意见。

公司回复：

2020 年下半年开始，房地产市场融资环境偏紧，违约风险增加，受疫情叠加影响，采取降价促销成为各大房企降杠杆的主要手段，市场竞争不断加剧。为了加快销售去化，缓解资金压力，公司对部分去化周期较长，受疫情影响较明显的项目进行了价格调整，全年共计提存货跌价准备约 10.5 亿元。

（1）列示存货中各项目计提减值准备的具体金额，并结合项目的开发情况、销售进展、市场供求等因素，说明本期计提减值的原因及合理性，是否存在前期计提不足的情形；

一、各项目本期计提减值准备情况如下：

单位：万元

项目	业态	本期计提金额
融城·昆明湖	车位、住宅	31,453.13
梦享·春山可望	公寓、车位、洋房等	27,558.47
梦云南·楠景新城	别墅、公寓	16,143.04
梦享·龙腾湾	车位、写字楼、产权式酒店	14,431.72
其他项目	商铺、车位、住宅	15,238.90
合计		104,825.26

二、本期计提减值的原因及合理性分析

1、融城·昆明湖计提车位减值 3.14 亿元

为加快配比率较高的地下车位去化速度，促进销售回款，昆明湖项目在三季度、四季度对部分已交房地块的车位进行了调价，并委托给物业管理公司进行尾盘销售；同时，对预计将于 2021 年首推入市的车位参考周边销售价格进行减值测试。昆明湖项目按调整后的销售价格确定车位可变现净值，共计提了跌价准备 31,453.13 万元。具体情况如下：

单位：万元

地块	业态	平均成交价（含税）		去化比例（%）	2020 年减值测试采用的销售价	2020 年计提金额	2020 年以前跌价准备余额
		2019 年	2020 年				
中坝 12	车位	15.00	13.17	87.23	9.5-10	1,097.62	350.66
中坝 14	车位		9.00	66.20	9-14	3,389.32	472.68
中坝 15	车位				11-15	1,635.32	5,348.72
上坝 7	车位	13.11	12.08	43.90	8-18	1,040.13	665.25
中坝 7	车位	14.57	11.81	20.78	8-15	2,967.50	2,809.57
中坝 5	车位		10.98	7.34	8-12	-193.78	5,822.57
中坝 8	车位				8-17.8	1,250.84	
中坝 8	住宅	1.39	1.39	43.00	1.41	2,659.33	
中坝 3	车位				9-14	8,329.68	
上坝 4	车位				9-13	9,277.17	
合计						31,453.13	15,469.45

2020 年，昆明湖项目中坝 3 和上坝 4 进行回迁安置，按照回迁协议约定的车位价格，回迁车位按 9 万元/个、市场车位按 10-14 万元/个计提存货跌价准备。

昆明湖项目中坝 8 地块车位拟于 2021 年开始预售，2020 年参照周边市场成交价格进行减值测试。

昆明湖项目中坝 15 地块目前地上商户开业率较低，因小区旁道路尚未移交市政，路面停车不受限制，去化速度较慢。2021 年公司将根据市场情况，计划继续通过降价促销的方式提升去化率。

2020 年昆明湖项目各地块车位销售定价参考了周边项目车位成交价格，目前昆明湖项目周边车位的市场销售情况如下：

单位：万元

项目案名	销售价
万科金域水岸	7-15
俊发城	8-20

2、梦享·春山可望项目计提减值 2.75 亿元

春山可望项目为公司的文旅地产项目，项目位于青城山景区旁，主要成交客户为外地旅居人群。受疫情持续影响，2020 年外地购房客户明显下降，而各大开发商的文旅竞品在疫情后不断入市。为加快项目去化，公司根据周边市场的销售价格及去化速度，对预售及拟建项目进行了减值测试，计提跌价准备 27,558.47 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	平均售价	减值测试采用的销售均价	2020 年计提减值金额
公寓	1.30	1.25	11,875.08
洋房	1.26	1.19	4,387.91
车位		3.00	7,944.23
别墅	1.78	1.75	1,134.83
商业		1.50、2.08	2,216.42
合计			27,558.47

目前，该项目周边同类产品的市场销售情况如下：

楼盘	产品	2019 年销售均价（万元）	2020 年销售均价（万元）
绿地无舍青城	公寓：34-48㎡	/	1.2-1.4
绿地无舍青城	洋房：46-63㎡	1.5	1.2-1.5
融创文旅城	洋房：91㎡-152㎡	1 万左右	0.86-0.96
中铁水印青城	洋房：56-102㎡	/	0.9-1.3
绿地无舍青城	叠拼：95-100㎡	/	1.5-1.7
融创文旅城	叠拼：122㎡-154㎡	/	1.04-1.3
中铁水印青城	墅孖屋：98㎡	/	1.1-1.6
融创文旅城	车位		5 万/个
中铁水印青城	车位		3.5 万/个

3、梦云南·楠景新城计提减值 1.61 亿元

楠景新城项目位于西双版纳橄榄坝傣族园景区旁，项目定位为公司文旅康养项目。2020 年持续的疫情使地处边境的西双版纳管控力度加强，旅居客户数量明显减少；另一方面，2020 年西双版纳一线品牌文旅项目在疫情稳定后纷纷推出竞品，市场竞争加剧，造成整体市场房价呈明显下降趋势，去化周期加长；由于楠景新城项目融资尚未落地，导致项目开发进度缓慢，客户对项目的整体感知度不高，故公司 2020 年根据市场调研情况对预售物业进行了销售定价，按照项目销售定价测算其可变现净值，对楠景新城项目计提存货跌价准备 16,143.04 万元。具体情况如下：

单位：万元

业态	预计平均售价	2020 年计提金额
住宅-公寓	0.68	12,946.50
住宅-别墅	1.32	3,092.16
商业	1.00	104.38
合计		16,143.04

楠景新城项目同区域暂无可比楼盘，景洪市近邻同类产品的市场平均售价如下：

单位：万元

项目	业态	位置	2019 年平均售价	2020 年平均售价
融创·曼陀香缇	公寓	嘎栋工业园区	1.00	0.80
凤凰谷	公寓	嘎洒	0.90	0.66
雅居乐	公寓	嘎洒	1.10	0.70
雨林时光	公寓	曼弄枫	未销售	0.69
置境·孔雀台	公寓	曼弄枫	未销售	0.75
平均售价			1.00	0.72
融创·曼麓	别墅	嘎栋工业园区	未销售	1.40
观澜云顶	别墅	江北团山老寨	1.50	1.10
保利·西双曼湖	别墅	嘎洒	未销售	1.80
桃李春风一期	别墅	嘎洒	未销售	1.80
平均售价			1.50	1.50

4、梦享·龙腾湾计提减值 1.44 亿元

龙腾湾项目位于海口市西海岸边，业态主要为住宅、办公楼、产权式酒店及车位。项目地段较好，但受海口限购限贷政策影响，去化较慢。2019 年之后，虽然政府对产权式酒店的销售限制逐步解除，但随着市场供货量逐步扩充，产权酒店价格随之下滑；2020 年项目区域办公楼的市场供应量增加，办公产品以价换量趋势逐步显现，去化周期拉长；片区内车位因整体入住率偏低，需求不足。考虑到 2021 年将受到市场供应量增加及去化周期拉长的挤压，为加快回款，公司对产权式酒店、办公楼及车位进行了重新定价，经测算应计提存货跌价准备 14,431.72 万元。具体情况如下：

单位：万元

业态	2019 年预计售价	2020 年减值测试售价	2020 年计提数	备注
车位		13.56	7,705.38	预计 2021 年 3 月取得预售证
写字楼	1.60	1.20-1.35	1,314.40	
产权式酒店	1.72	1.50	4,928.69	
其他			483.25	
合计			14,431.72	

海南可比楼盘销售价格数据如下：

楼盘	业态	2019 年销售均价（元/㎡）	2020 年销售均价（元/㎡）
首开美墅湾	写字楼	16500	12800
晨辉星樾	写字楼	17000	14500
雅居乐金沙湾（loft 精装）	写字楼	21000	16000
绿地新海岸	产权式酒店	17000	14000
天地风凰城	产权式酒店	17000	
广粤锦泰首座（精装）	产权式酒店		21000
南光中心（精装）	产权式酒店		20000
海域阳光一期	车位	230000/个	150000/个
大华锦绣海岸二期	车位	220000/个	140000/个
绿地海长滨四期			166000/个

5、其他项目计提减值准备 1.52 亿元

2020 年，部分一、二线城市房地产价格持续上涨，政府出台了限价限售政策，杭州城南银泰城按照限价政策对在建商品测算可变现净值，计提了存货跌价准备 0.18 亿元；公司为加快销售去化周期较长的尾盘商铺及车位，调整了哈尔滨银泰城 E9、平阳银泰城、融城璟荟等项目的销售价格，并合计计提了存货跌价准备 1.34 亿元。

2020 年受疫情持续影响，旅居客户明显下降，而市场竞品增加，导致文旅项目去化压力普遍增加；另一方面，下半年开始的房地产行业监管力度不断升级，公司资金承压，采取降价促销是必然的手段。综上，本期计提存货减值是合理的，不存在前期计提不足的情况。

（2）补充披露上述资产减值测试的方法及过程，说明计提金额是否准确、恰当，是否符合《企业会计准则》规定；

公司期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价。直接用于出售的开发产品，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费（含土地增值税）后的金额确定；估计售价按营销部门进行周边市场行情及供求等调研后确定的市场售价确定；销售费用率根据不同项目类型和物业类型在 1%至 5.5%之间选择确定，城市开发项目销售费用率在 1%-3%之间，文旅项目销售费用率在 3%-5.5%之间。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

公司每年均会根据市场销售变化及项目自身去化情况，对存在减值迹象的存货进行减值测试，计提跌价准备，符合《企业会计准则》的规定。

公司本年计提跌价准备的存货，均为在正常经营过程中按市场价格定价出售的开发商品，售价来自项目自身成交价格或合同价格以及参考周边项目公开成交价格，开发成本由项目公司按照规划条件及签订的合同金额等确定，不存在需要通过评估手段进行计量的存货。

（3）结合近三年存货减值准备的计提情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，计提金额是否发生重大变化及变化原因。

公司每年均对存在减值迹象的存货进行减值测试，2018-2020 年计提存货跌价准备主要集中在去化周期较长的车位、商铺，2020 年受疫情持续影响，以及房地产融资收缩导致市场以价换量的竞争加剧，项目普遍承压，公司采取降价促销策略以应对市场压力，故导致 2020 年存货跌价准备计提金额上升。各年计提存货跌价准备情况如下：

2018 年存货跌价准备计提情况：

单位：万元

项目	业态	存货跌价准备余额	当期计提金额	账面成本	可变现净值
融城·昆明湖	车位	4,947.72	573.31	29,125.17	24,177.45
山海荟一期	商墅	736.89	641.60	6,958.26	6,221.37
融城春晓	车位	39.46		869.31	829.85
融城优郡二期	车位		-322.89		
梦云南·春城十八里一期	商墅	42.39		275.94	233.55
苍南银泰城	商业、车位	50.03	50.03	349.66	299.62
宁波银泰城	商业	311.05	311.05	2,316.03	2,004.98
梦享·龙腾湾一期	住宅	29.87		205.85	175.98
合计		6,157.41	1,253.11	40,100.22	33,942.81

2019 年存货跌价准备计提情况：

单位：万元

项目	业态	存货跌价准备余额	当期计提金额	账面成本	可变现净值
梦云南·海东方	体育公园	21,805.90	21,805.90	21,805.90	-
梦云南·海东方	二期项目	3,478.32	3,478.32	17,074.39	13,596.07
山海荟一期	商墅	189.38	53.96	1,768.29	1,578.91
融城春晓	住宅、车位	263.74	224.29	3,991.04	3,727.29
融城·昆明湖	车位	15,469.45	10,522.14	74,575.30	59,105.85
艺术家园	商业、车位	45,873.69	45,873.69	103,960.98	58,087.29
平阳银泰城	商业、车位	2,700.92	2,700.92	5,453.70	2,752.78
苍南银泰城	商业、车位	513.16	463.12	1,324.76	811.61
西溪银泰城	商业、车位	1,978.45	1,978.45	9,049.03	7,070.58
哈尔滨银泰城 E9	商业	1,997.26	1,997.26	42,677.45	40,680.19
宁波银泰城	写字楼、商业	2,578.29	2,267.24	19,369.12	16,790.83
奉化银泰城	车位	47.33	47.33	2,583.99	2,536.66
合计		96,895.88	91,412.61	303,633.95	206,738.07

2020 年存货跌价准备计提情况：

单位：万元

项目	业态	存货跌价准备余额	当期计提金额	账面成本	可变现净值
融城·昆明湖	车位、住宅	46,644.13	31,453.13	167,012.56	120,368.42
梦享·龙腾湾	车位、写字楼、产权式酒店	14,431.72	14,431.72	62,855.60	48,423.89
梦云南·楠景新城	别墅、公寓	16,143.04	16,143.04	50,601.88	34,458.84
梦享·春山可望	公寓、车位、洋房、别墅、商业	27,558.47	27,558.47	48,854.64	21,296.17
梦云南·海东方	体育公园及三期项目	25,284.22		38,880.29	13596.07
艺术家园	商业、车位	43,684.67		95,979.29	52,294.62
其他		22,580.32	15,238.90	74,864.44	52,284.13
合计		196,326.57	104,825.26	539,048.70	342,722.13

公司存货跌价准备计提相关政策各期保持一致，本期计提金额发生的变化原因详见：问题三、（二）本期计提减值的原因及合理性分析所述。

会计师意见：

基于以前年度的审计情况，公司 2018、2019 年度存货跌价准备采用的计提政策一致。2020 年度的审计工作尚在进行中，上述事项确认及影响金额，我们尚需收集充分适当的审计证据，目前，尚未发现 2020 年存货跌价准备政策不一致的情形。在后续审计过程中，我们将继续关注存货跌价准备计提的相关事项。

问题四：公告显示，公司预计 2020 年末归母净资产为负，根据上海证券交易所《股票上市规则》等相关规定，公司股票存在被实施退市风险警示的风险。请公司：（1）结合现阶段的资产负债、经营财务、现金流等方面情况，充分评估目前的可持续经营能力，并充分揭示相关风险；（2）补充披露公司针对目前的净资产为负、业绩大额亏损情形，已采取及拟采取的解决方案及应对措施。

公司回复：

一、公司具备可持续经营能力

2020 年，受疫情和房地产调控政策双重影响，公司房地产收入及租金收入减少，导致公司目前面临较大的业绩压力和偿债压力。经充分评估，公司短期压力较大，但仍具备可持续经营能力，具体说明如下：

1、截止目前，公司持有待开发项目的土地面积达 3547 亩，规划计容建筑面积达 281 万平方米，主要位于昆明、大理、西双版纳、西安、成都、海口等国内热点区域。同时，公司现有一级开发项目后续还可获取土地约 1839 亩，并通过签署投资协议前期锁定土地面积约 6667 亩。除土地储备外，公司在建项目建筑面积约 282 万平方米，已完工可售物业面积约 151 万平方米。充足的土地储备及存货，为公司可持续发展奠定了坚实的基础。

2、根据云南省委、省政府对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”）“打造文化旅游、健康服务两个万亿级产业的龙头企业”的战略定位，公司将围绕康旅集团的战略定位，制定公司十四五战略规划，进一步向文化、旅游、康养业务转型。目前，公司旗下梦云南·楠景新城、梦享·春山可望等文旅项目正在开发建设并部分实现运营，“梦云南旅居（分时）度假平台”已投入运行六年，融城·昆明湖项目居家康养生活模式正在筹划。公司文旅、康养产业初见成效，加之云南省委、省政府及康旅集团对公司的大力支持，公司具备向文化、旅游、康养业务转型的基础。

3、经过多年发展，公司旗下“融城”、“梦云南”、“梦享”等产品系列已覆盖云南、陕西、四川等省份，并已搭建商业运营、物业管理、园林园艺、集中采购、装饰装修等产业链体系，公司市场影响力及竞争能力得到了较为显著的提升。

综上所述，依托已形成的战略转型基础、土地储备及产业链联动能力，公司具备可持续经营能力。

二、公司面临的主要风险

1、2020 年，公司业绩持续亏损，资产负债率高，财务费用及债务压力较大。受金融监管政策等影响，公司融资成本持续升高，融资额明显下降，公司可能面临资金流动性风险。

2、受疫情影响、经济下行压力、房地产调控政策持续、房地产市场竞争加剧等影响，加之目前产品结构主要集中商业、写字楼及车位上，去化周期较长，销售速度较慢，公司可能面临销售收入及经营业绩得不到改善的风险。

3、公司将围绕康旅集团的战略定位，制定公司十四五战略规划，进一步向文化、旅游、康养业务转型，截止目前，公司文旅、康养业务占公司营业收入的比例较低，公司战略转型任重道远，存在一定的不确定性。

三、公司已采取及拟采取的解决方案及应对措施。

1、继续推进重大资产重组，优化资本结构，增强盈利能力

公司重大资产重组事宜经云南产权交易所组织交易，已确定 11 家标的资产最高报价方，最终受让方尚需确认标的公司其他股东方是否行使优先购买权后方能确定。本次重大资产重组完成后，预计可大幅降低公司的资产规模及有息负债，优化公司资产结构，节约资金利息支出，减轻经营压力，增强公司市场竞争力。

2、稳步推进战略转型，拓展培育新项目

2021 年，公司将依托康旅集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，紧紧围绕康旅集团的整体发展战略，制定公司十四五战略规划，公司对现有项目进行产业划分及运营升级，本着瘦身健体，聚焦主业的原则，对现有项目中不符合公司战略转型方向的项目提出有计划、有步骤的剥离，并拟通过并购、合作等方式拓展、培育符合公司战略转型发展方向、具有持续盈利能力的项目，实现公司可持续性发展目标。

3、增加公司现金回流、节约资金利息支出

（1）根据内外部环境变化及项目实际情况，通过项目转让、项目合作、资产置换、化解历史遗留问题等多种方式，快速回流资金，解决公司短期发展中对营收、利润及发展资金的需求。

（2）加大力度开展债权清收工作，将债权清收落实到目标责任与考核中，补充公司流动资金、节约资金利息支出。

（3）加大对存货去化力度，拟通过奖惩制度调整、调价促销、增加存货附加值等多种方式实现现金回流。

4、加强内部管理，提升竞争力

为提升公司经营能力、竞争能力及抗风险能力，公司将按照集团化管控、专业化管理、集约化运营的要求，优化公司组织架构及人力资源配置，健全考核激励机制等改革措施，同时，进一步加强信息化建设，提升公司运作效率，真正推进企业良性发展，健康发展。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司
董事会
2021 年 2 月 8 日

证券代码：600379 证券简称：宝光股份 编号：2021-04

陕西宝光真空电器股份有限公司关于与第三方及关联人共同投资设立合资公司暨关联交易的公告

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.投资标的名称：北京宝光智中能源科技有限公司（暂定名）。

2.投资金额：陕西宝光真空电器股份有限公司认缴出资 450 万元，出资方式为现金，占注册资本的 45%，投资资金来源为自有资金。

3.此次投资交易将构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。过去 12 个月内公司与本次共同投资方暨关联人济南宝华投资合伙企业（有限合伙）或与不同关联人之间未发生过交易类别相同或相关的关联交易。

4.公司第六届董事会第三十六次会议审议通过了《关于与第三方及关联人共同投资设立合资公司暨关联交易的议案》，该投资暨关联交易在公司董事会决策范围内，无需提交公司股东大会审议。对该议案进行表决时，公司关联董事回避表决。

一、本次投资暨关联交易概述

为响应国家以科技创新引领高质量发展的号召，落实以科技创新为引领推动实施创新驱动发展的战略，探索陕西宝光真空电器股份有限公司（以下简称“宝光股份”或“公司”）可持续发展路径，经考察调研，公司拟与北京智中能源互联网研究院有限公司（以下简称“智中院”）、安吉清锋企业管理咨询合伙企业（有限合伙（以下简称“安吉清锋”）、安吉清和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“安吉清和”）、济南宝华投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“宝华投资”）合作设立由宝光股份控股的，专注于电网储能辅助调频业务及其他电力储能应用领域的子公司。

该子公司拟注册资本人民币 1000 万元，注册地址：北京市，暂定名为：北京宝光智中能源科技有限公司（以下简称“合资公司”），最终合资公司信息以有关注册登记机构核定的信息为准。

2021 年 2 月 7 日，公司第六届董事会第三十六次会议审议通过了《关于与第三方及关联人共同投资设立合资公司暨关联交易的议案》，合资公司各方股东的出资额、出资比例以及出资方式如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
1	陕西宝光真空电器股份有限公司	450	45%	货币
2	北京智中能源互联网研究院有限公司	200	20%	货币
3	安吉清锋企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	190	19%	货币
4	安吉清和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	100	10%	货币
5	济南宝华投资合伙企业(有限合伙)	60	6%	货币
合计		1000	100%	

各方股东按照各自实缴出资比例享有表决权、分红权等股东权利。

合资公司未来主要面向国家电网、中央电力企业、优质省级电力企业和优质省级国有控股企业开展储能调频辅助服务业务，方式包括但不限于收购现有在运营项目、参与上述企业招标获得项目等。

鉴于宝华投资的执行事务合伙人为公司现任董事邹群，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，宝华投资为公司关联人，本次公司投资设立合资公司事项将构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

过去 12 个月内公司与本次共同投资方关联人宝华投资或与不同关联人之间未发生过交易类别相同或相关的关联交易。

二、关联方情况介绍

（一）关联关系

宝华投资的执行事务合伙人为公司现任董事邹群，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，宝华投资与公司本次共同投资设立合资公司的交易将构成关联交易。

（二）关联人的基本情况

公司名称：济南宝华投资合伙企业（有限合伙）

统一社会信用代码：**91370181MA3UTAQ271**

注册资本：100 万元

注册地址：山东省济南市章丘区双山街道章来路泉城科技金融小镇 9 号楼 133 号

公司类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：邹群

控股股东：邹群，持股比例 90%；

成立日期：2021 年 1 月 8 日

经营范围：以自有资金从事投资活动；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；自有资金投资的资产管理服务；（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）

与本公司之间存在的其他关系说明：除上述关联关系之外，公司与宝华投资在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在其它关系。

三、非关联方情况介绍

（一）北京智中能源互联网研究院有限公司

公司名称：北京智中能源互联网研究院有限公司

统一社会信用代码：**91110302327361036**

注册资本：6153.1915 万人民币

注册地址：北京市北京经济技术开发区运成街 2 号 1 幢 11 层

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

法定代表人：李凤玲

成立日期：2015 年 2 月 4 日

经营范围：电力电子、新能源、储能系统及电池材料、纳米纤维材料、电力系统自动化和信息化、微电网规划和运行控制、电力物联网和云计算、数据中心、能源大数据分析、电力信息网络、智能电网设备制造相关的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术培训、技术检测；销售机械设备、电气设备、电子产品、计算机软硬件及辅助设备、针纺织品、日用品；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）安吉清锋企业管理咨询合伙企业(有限合伙)

公司名称：安吉清锋企业管理咨询合伙企业(有限合伙)

统一社会信用代码：**91330523MA2D5W4C0D**

注册资本：190 万人民币

注册地址：浙江省湖州市安吉县灵峰街道灵岩路 236 号 1 幢 204 室-17

公司类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：吴京涛

成立日期：**2021-01-27**

经营范围：企业管理咨询(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)。

（三）安吉清和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)

公司名称：安吉清和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)

统一社会信用代码：**91330523MA2D5W6L7N**

注册资本：100 万人民币

注册地址：浙江省湖州市安吉县灵峰街道灵岩路 236 号 1 幢 204 室-18

公司类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：吴京涛

成立日期：**2021-01-27**

经营范围：企业管理咨询；社会经济咨询服务(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)。

（四）公司与非关联方之间的关系说明

本公司与上述非关联方在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关系。

四、拟签署《合资协议》的主要内容

（一）拟投资标的基本情况

公司名称：北京宝光智中能源科技有限公司(暂定名)

注册地址：北京市

注册资本：人民币 1000 万元

经营范围：电力电子、新能源、储能系统及电池材料、电力系统自动化和信息化、微电网规划和运行控制、电力物联网和云计算、能源大数据分析、电力信息网络、智能电网设备制造相关的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术培训、技术检测；销售机械设备、电气设备、电子产品、计算机软硬件及辅助设备；货物进出口、技术进出口、代理进出口。；

有关合资公司的信息均为暂定信息，最终合资公司基本情况应以有关注册登记机构核定的信息为准。

（二）出资情况：合资公司注册资本为人民币 1000 万元，其中：甲方宝光股份认缴出资 450 万元，占注册资本的 45%。；乙方智中院认缴出资 200 万元，占公司注册资本的 20%；丙方 1 安吉清锋认缴出资 190 万元，占公司注册资本的 19%；丙方 2 安吉清和认缴出资 100 万元，占公司注册资本的 10%；丁方宝华投资认缴出资 60 万元，占公司注册资本的 6%。各方出资方式均为货币。各方按照各自实缴出资比例享有表决权、分红权等股东权利。

（三）公司治理：合资公司设股东会、董事会、监事、总经理等相关决策经营机构。股东会由各出资方共同组成，是合资公司最高权力机构。董事会作为股东会的执行机构，由 5 名董事组成，其中：甲方有权提名 3 名董事人选，乙方、丙方各有权提名 1 名董事人选。董事会设董事长 1 名，为合资公司的法定代表人，由甲方提名董事担任，并由全体董事的过半数选举产生。合资公司不设监事会，设监事 1 名，监事由丁方提名，并由股东会选举。合资公司成立后设总经理 1 名，由丙方提名，