

证券代码：600239

证券简称：云南城投

公告编号：临 2026-007 号

云南城投置业股份有限公司

关于拟公开挂牌转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.5%股权的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 为优化资产结构，确保及时收回投资，进一步聚焦主营业务，云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）拟通过公开挂牌方式转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司（下称“七彩公司”）10.5%股权；公司以 2025 年 7 月 31 日为评估基准日开展评估，并参考 2018 年转让七彩公司 59.5%股权时的估值水平，对应 10.5%股权的价值为人民币 29,313.57 万元，拟以此作为本次公开挂牌的转让底价，且该底价不低于经有备案权限的国有资产监督管理部门或相关单位备案的评估价值，最终交易价格及交易对手以公开挂牌交易结果为准。

- 本次交易采取公开挂牌方式，尚未确定交易对象，暂不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易在公司董事会权限范围之内，无需提交公司股东会审议。
- 本次交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性，此外，本次交易涉及的财务影响将根据公开挂牌成交结果确定。敬请广大投资者密切关注并注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

七彩公司为公司下属参股子公司，目前的股权结构为公司持有 10.5% 股权，云南凤宇置业有限公司（下称“凤宇公司”）持有 89.5% 股权。为优化资产结构，

确保及时收回投资，进一步聚焦主责主业，公司拟通过云南产权交易所（下称“云交所”）公开挂牌转让所持有的参股子公司七彩公司 10.5%股权。

根据北京中同华资产评估有限公司出具的《云南城投置业股份有限公司拟转让持有昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.50%股权涉及的昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（中同华评报字（2026）第 080072 号），以 2025 年 7 月 31 日为评估基准日，股东全部权益账面价值为 -17,154.34 万元，评估价值为 65,938.70 万元，公司拟转让的七彩公司 10.5% 股权评估价值为 6,923.56 万元。按照《企业国有资产交易监督管理办法》等有关规定，本次股权转让价格不得低于上述经备案的评估值。

公司参考 2018 年转让七彩公司 59.5% 股权时的估值水平，对应 10.5% 股权的价值为人民币 29,313.57 万元，拟以此作为本次公开挂牌的转让底价，且该底价不低于经有备案权限的国有资产监督管理部门或相关单位备案的评估价值，最终交易价格及交易对手以公开挂牌交易结果为准。

2、本次交易的交易要素

交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 放弃优先受让权 <input type="checkbox"/> 放弃优先认购权 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
交易标的类型	<input checked="" type="checkbox"/> 股权资产 <input type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.5% 股权
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）：_____ <input checked="" type="checkbox"/> 尚未确定（本次对外公开挂牌转让底价为 29,313.57 万元，且不低于经有备案权限的国有资产监督管理部门或相关单位备案的评估价值。）
账面成本	5,810.23 万元（七彩公司 10.5% 股权持续计算的账面成本）
交易价格与账面值相比的溢价情况	不涉及
放弃优先权金额	不涉及
支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点：受让方应于产权交易合同生效之日起 5 个工作日内一次性支付完毕全部股权转让价款。

	<input type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款：_____
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（二）董事会审议情况

公司第十届董事会第三十九次会议于 2026 年 1 月 23 日以通讯表决形式召开。会议符合《中华人民共和国公司法》《云南城投置业股份有限公司章程》规定。本次会议审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于拟公开挂牌转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.5% 股权的议案》，同意公司通过云南省产权交易所公开挂牌转让所持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.5% 股权，本次对外公开挂牌转让底价为 29,313.57 万元，且不低于经有备案权限的国有资产监督管理部门或相关单位备案的评估价值，最终交易价格及交易对手以公开挂牌交易结果为准；授权公司管理层在确定交易对方，履行相关决策、审批程序及信息披露义务后，办理公司与受让方签订股权转让协议及公司变更登记等后续工作。

（具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》上刊登的临 2026-006 号《云南城投置业股份有限公司第十届董事会第三十九次会议决议公告》）。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易拟采取公开挂牌转让的方式进行，存在交易成功与否的风险，且最终交易对方、成交价格等存在不确定性，目前尚无法判断是否构成关联交易，根据最终结果，若构成关联交易，公司将按照规定履行相应程序。

本次交易在公司董事会权限范围之内，无需提交公司股东会审议。

二、交易对方情况介绍

本次交易拟采取公开挂牌转让的方式进行，尚未确定交易对方，交易对方的情况将以最终受让方为准，公司将按有关规定履行相应的信息披露义务。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易标的为七彩公司 10.5% 股权。

2、交易标的的权属情况

公司持有的七彩公司 10.5% 股权权属清晰，不存在抵押、质押及其他限制转

让的情况，不涉及查封、冻结等司法措施，待征求大股东是否放弃优先购买权，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、标的公司项目开发情况

七彩公司开发的“古滇未来城”项目位于昆明市晋宁区晋城镇新街片区安江村委会。项目总占地面积为 1,171.03 亩，涉及 20 宗土地。目前已完成海云荟、观云府、滇池美岸、春城 365 一期竣备交付，春城 365 二三期施工中，已开发土地面积 399.94 亩，已完工建筑面积 68.27 万 m²，19.52 万 m²施工中。剩余 16 宗土地待开发，待开发土地面积 771.09 亩。

4、交易标的具体信息

(1) 基本信息

法人/组织名称	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
统一社会信用代码	91530122MA6K76K16W
是否为上市公司合并范围内子公司	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本次交易是否导致上市公司合并报表范围变更	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在为参股子公司提供担保、委托其理财，以及该参股子公司占用上市公司资金	担保： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 委托其理财： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 占用上市公司资金： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2016/08/04
注册地址	云南省昆明市晋宁区晋城镇三合村委会办公楼 4 层
主要办公地址	云南省昆明市晋宁区晋城镇安江村滇池美岸售房部
法定代表人	陈祖富
注册资本	12,000 万元
主营业务	项目投资及对投资项目进行经营管理；房地产开发及经营。

(2) 股权结构

本次交易前股权结构：

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	云南城投置业股份有限公司	1,260 万元	10.5%
2	云南凤宇置业有限公司	10,740 万元	89.5%

本次交易后股权结构：

本次交易通过公开挂牌方式进行，交易对方尚不确定。

(3) 其他信息

待征求凤宇公司是否放弃行使本次股权转让交易的优先购买权利。

七彩公司不属于失信被执行人。

(二) 交易标的主要财务信息

七彩公司最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	昆明七彩云南城市建设投资有限公司	
标的资产类型	股权资产	
本次交易股权比例 (%)	10.5	
是否经过审计	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
审计机构名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	
是否为符合规定条件的审计机构	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
项目	2024 年度 2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 1-7 月 (经审计)
资产总额	217,162.42	148,800.64
负债总额	189,638.63	165,954.98
净资产	27,523.79	-17,154.34
营业收入	40,176.86	8,999.24
净利润	421.23	-44,678.13
扣除非经常性损益后的净	385.98	-44,674.84

利润		
----	--	--

四、交易标的评估、定价情况

(一) 本次交易的定价方法和结果

公司将严格按照《企业国有资产交易监督管理办法》等有关规定，待有备案权限的国有资产监督管理部门或相关单位对评估价值备案后，通过云交所公开挂牌转让七彩公司 10.5%股权。

北京中同华资产评估有限公司对七彩公司股东全部权益价值进行了评估，并出具《云南城投置业股份有限公司拟转让持有昆明七彩云南城市建设投资有限公司 10.50%股权涉及的昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》(中同华评报字(2026)第 080072 号)。本次评估以 2025 年 7 月 31 日为基准日，采用资产基础法对七彩公司股东全部权益价值进行评估。经资产基础法评估股东全部权益评估价值为 65,938.70 万元，增值额为 83,093.04 万元，增值率为 484.38%。

即：七彩公司的股东全部权益价值评估结果为 65,938.70 万元，公司拟转让持有的七彩公司 10.5%的股东部分权益价值评估值为 6,923.56 万元（实际以经有权机构备案的评估结果为准）。

(二) 标的资产的具体评估、定价情况

1、标的资产

标的资产名称	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input checked="" type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他：
交易价格	<input type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <input checked="" type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/07/31
采用评估/估值结果 (单选)	<input checked="" type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：
最终评估/估值结论	评估/估值价值：65,938.70 万元 评估/估值增值率：484.38%

评估/估值机构名称	北京中同华资产评估有限公司
-----------	---------------

2、定价原则、方法和依据

以 2025 年 7 月 31 日为基准日，北京中同华资产评估有限公司对七彩公司股东全部权益价值进行了评估，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

因七彩公司主要从事房地产开发业务，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

另考虑剩余未开发宗地面积较大，七彩公司也未取得各项地块的修建性详细规划，建设指标无法可靠确定，未来收益期限也无法合理确定，获得未来预期收益所承担的风险无法衡量，故不选用收益法进行评估。

鉴于七彩公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用资产基础法。

资产基础法评估结果：七彩公司总资产账面价值为 148,800.64 万元，评估值为 231,893.68 万元，增值率 55.84%；负债账面价值为 165,954.98 万元，评估值为 165,954.98 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 -17,154.34 万元，评估值为 65,938.70 万元，增值率 484.38%。即：七彩公司的股东全部权益价值评估结果为 65,938.70 万元，公司拟转让持有的七彩公司 10.5% 的股东部分权益价值评估值为 6,923.56 万元。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）交易合同或协议的主要内容

因本次交易采取公开挂牌转让方式进行，交易对方、成交价格、交易标的交付情况等协议主要内容尚无法确定。

（二）主要交易条件

1、受让方应于《产权交易合同》生效之日起 5 个工作日内一次性支付完毕全部股权转让价款。

2、债权债务处理安排

1) 七彩公司欠付债务由七彩公司继续承担。
2) 评估基准日后，标的公司的损益和风险由受让方按竞得标的股权的持股比例享有或承担。

3、税、费的承担

因本次标的股权转让所产生的税、费，由转让方及受让方按相关法律、法规规定，各自承担应当承担的部分，规定不明确的，则由受让方承担。

4、交割条件

在受让方向公司支付完毕全部股权转让价款后 15 个工作日内，协助受让方办理标的公司股东变更登记、并按法律法规要求办理移交等相关手续。

（三）本次交易的履约安排

同意授权公司管理层在确定交易对方，履行相关决策、审批程序及信息披露义务后，办理公司与受让方签订股权转让协议及公司变更登记等后续工作。

六、本次交易对公司的影响

通过此次股权转让有利于优化公司资产结构，确保及时收回投资，进一步聚焦主营业务；有利于减少参股公司经营业绩亏损对公司造成的影响。本次交易不会影响公司现有主营业务，不会对公司的持续经营、整体发展产生重大影响；不存在损害公司及股东利益的情况。

本次交易待有备案权限的国有资产监督管理部门或相关单位对评估价值备案后方可通过公开挂牌的方式征集受让方，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性，此外，本次交易涉及的财务影响将根据公开挂牌成交结果确定。敬请广大投资者密切关注并注意投资风险。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2026 年 1 月 24 日