

云南旅游股份有限公司

关于公司房地产业务相关问题的自查报告

云南旅游股份有限公司（以下简称“云南旅游”或“公司”）于 2015 年 12 月 22 日召开第五届董事会第二十二次会议审议通过了关于公司非公开发行 A 股股票的相关议案，并于 2016 年 1 月 12 日召开了第五届董事会第二十三次会议审议通过了关于公司非公开发行 A 股股票预案的修订稿。公司现依据中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，对公司及子公司报告期内是否存在炒地、闲置用地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况进行了自查，现将本次自查的情况报告如下：

一、本次自查的范围

公司本次自查的范围为报告期内，即 2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-9 月，公司及纳入合并报表范围内的子公司所开发的房地产项目。公司仅有其子公司云南世博兴云房地产有限公司（以下简称“世博兴云”）主营业务涉及房地产开发经营。

公司对报告期内世博兴云已完工、在建以及存在销售（包括尾盘销售）的房地产开发项目涉及用地以及其他未开发土地（含拟建）情况进行了自查。自查的具体项目范围如下表：

序号	开发主体名称	项目名称	项目状态
1	世博兴云	高新佳园（U族部落）	已完工
2	世博兴云	世博生态城二期	已完工
3	世博兴云	世博生态城三期	已完工
4	世博兴云	世博生态城-公寓式精品酒店度假公寓	已完工

序号	开发主体名称	项目名称	项目状态
5	世博兴云	世博生态城-低碳中心	已完工
6	世博兴云	世博生态城-鸣凤邻里	拟建

二、关于是否存在闲置土地行为的自查

（一）相关法律法规的规定

1、闲置土地定义

根据《闲置土地处置办法》（以下简称“《闲置办法》”）第二条规定，下列情形构成闲置土地：（1）国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；（2）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

2、闲置土地认定

《闲置办法》第八条规定，有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的情形，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照《闲置办法》第十二条和第十三条规定处置：

（1）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；

（2）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；

（3）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；

(4) 因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；

(5) 因军事管制、文物保护等无法动工开发的；

(6) 政府、政府有关部门的其他行为。

因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照上述规定办理。

(二) 具体自查结果

1、在建和完工项目涉及土地是否存在闲置土地情形

世博兴云报告期内在建项目或完工项目具体情况如下：

序号	项目名称	合同约定 开工时间	实际开工 日期	土地出让 合同签订 时间	是否国有土地有偿使用合同生效之日起满1年未动工开发建设/是否超过出让合同约定的动工开发日期满一年	使用土地证号
1	高新佳园（U族部落）	未约定	2005.11.18	1993.12.24	是	昆国用（2004）字第00235号
2	世博生态城二期	未约定	2007.07.01	2004.08.05	是	昆国用（2004）第00371号、昆国用（2004）第00384号
3	世博生态城三期	未约定	2008.07.01	2004.08.05	是	昆国用（2004）第00371
4	世博生态城-公寓式精品酒店度假公寓	未约定	2010.01.11	2004.08.05	是	昆国用（2004）第00383号
5	世博生态城-低碳中心	2013.04.28	2013.03	2012.04.28	否	昆国用（2012）00262号

注：上表中报告期外建成项目在报告期内存在车库等尾盘销售情形，故纳入核查范围。

截至本自查报告出具之日，以上 5 个项目是否存在闲置土地的情况具体如下：

(1) 高新佳园（U族部落）

高新佳园（U族部落）项目所使用土地，为本公司控股子公司世博兴云于1993年与昆明高新技术产业开发区土地房屋开发办公室签订《昆明高新技术产业开发区

区国有土地使用权出让合同书》后取得，合同内容并未约定地上建设项目开工时间，且此时尚未出台关于闲置土地相关管理规定。

2005年4月25日，昆明高新技术产业开发区管理委员会向世博兴云核发了昆高开委复〔2005〕84号《关于云南世博兴云房地产有限公司高新佳园基本建设项目立项的批复》（以下简称“批复”），批复第九条载明：“项目建设工期：18个月（2005.6-2006.12）”。

高新佳园（U族部落）项目于2005年11月18日开工建设，2006年12月5日竣工，并于2007年5月8日取得建设项目竣工验收备案表。

该项目虽实际开工时间晚于批复时间，但竣工时间在项目批复的时间内，未影响项目进度，并最终取得了建设项目竣工验收备案表，不属于闲置土地情形。

（2）世博生态城二期、世博生态城三期、世博生态城-公寓式精品酒店度假公寓

世博生态城二期、世博生态城三期、世博生态城-公寓式精品酒店度假公寓项目使用的土地，为云南旅游控股子公司世博兴云于2004年与昆明市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》（昆国土资〔2004〕合同字第300号）后取得。该出让合同未约定动工建设时间。

世博生态城二期项目从2007年4月至2008年1月期间陆续开工，于2008年陆续竣工验收；世博生态城三期项目从2008年7月1日陆续开工，于2009年11月30日完成竣工备案；世博生态城-公寓式精品酒店度假公寓项目于2010年9月1日开工建设，于2012年3月6日竣工验收。

以上三个项目实际开工建设时间距离签订土地出让合同时间超过1年，但因为出让合同中并未约定开工建设时间，且以上三个项目已经竣工并销售，不属于闲置土地情形。

（3）世博生态城-低碳中心

世博生态城-低碳中心所占土地，为本公司控股子公司世博兴云于2012年4月28日与昆明市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（CR53 昆明

市 2012044 号) 后取得, 土地用途为商务金融用地, 合同约定本宗土地建设项目在 2013 年 4 月 28 日前开工, 项目于 2013 年 11 月 13 日取得建筑工程施工许可证, 于 2015 年 10 月 21 日取得工程竣工验收证明书。低碳中心项目实际于 2013 年 3 月开始破土动工, 未超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期, 不属于闲置用地情形。

2、未开发土地是否存在闲置土地情形

截至本自查报告出具之日, 世博兴云尚有 33 宗土地未开发, 分别于 2004 年 8 月 5 日、2005 年 11 月 7 日、2005 年 11 月 16 日三批次取得。

(1) 位于昆明世博新区核心区范围的 32 宗土地

2004 年 8 月 5 日, 世博兴云与昆明市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》(昆国土资(2004)合同字第 300 号), 取得出让土地共计 23 宗。除去已进行项目开发的土地外, 尚余 13 宗土地未进行开发, 土地证相关信息如下:

序号	土地证号	座落	宗地编号	证载面积 (m ²)	土地证 取得时间
1	昆国用(2004)第 00372号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-71	27,922.7	2004年8月13 日
2	昆国用(2004)第 00373号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-72	10,680.7	2004年8月13 日
3	昆国用(2004)第 00374号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-73	22,217.7	2004年8月13 日
4	昆国用(2004)第 00375号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-74	31,985.0	2004年8月13 日
5	昆国用(2004)第 00376号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-75	8,821.5	2004年8月13 日
6	昆国用(2004)第 00377号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-76	11,304.7	2004年8月13 日
7	昆国用(2004)第 00378号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-77	27,671.1	2004年8月13 日
8	昆国用(2004)第 00379号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-78	6,828.3	2004年8月13 日
9	昆国用(2004)第 00380号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-79	26,925.9	2004年8月13 日
10	昆国用(2004)第 00381号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-84	3,146.3	2004年8月13 日
11	昆国用(2004)第 00382号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-11-90	9,041.1	2004年8月13 日
12	昆国用(2004)第 00385号	云南省昆明市官渡区金 马镇刘家营村、云山村	07-02-36	3,713.7	2004年8月13 日

13	昆国用(2004)第00386号	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	07-11-86	32,011.2	2004年8月13日
----	------------------	----------------------	----------	----------	------------

2005年11月16日,世博兴云与世博旅游集团签订《国有土地使用权转让合同》(该合同涉及的土地使用权由世博旅游集团于2004年8月23日与昆明市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》(昆国土资出(2004)合同字第321号)后取得),世博兴云取得转让土地合计19宗,截至目前均未开发。该19宗地具体情况如下:

序号	土地证号	座落	宗地编号	证载面积(m ²)	土地证取得时间
1	昆国用(2006)第00080号	昆明市金马镇云山村	07-11-149	3,091.80	2006年3月
2	昆国用(2006)第00081号	昆明市金马镇云山村	07-11-151	16,507.40	2006年3月
3	昆国用(2006)第00082号	昆明市金马镇云山村	07-11-139	2,001.80	2006年3月
4	昆国用(2006)第00098号	昆明市金马镇云山村	07-11-140	1,909.00	2006年3月
5	昆国用(2006)第00100号	昆明市金马镇云山村	07-11-145	2,000.10	2006年3月
6	昆国用(2006)第00101号	昆明市金马镇云山村	07-11-138	2,034.20	2006年3月
7	昆国用(2006)第00102号	昆明市金马镇云山村	07-11-134	2,026.60	2006年3月
8	昆国用(2006)第00103号	昆明市金马镇云山村	07-11-146	2,000.00	2006年3月
9	昆国用(2006)第00104号	昆明市金马镇云山村	07-11-144	1,999.80	2006年3月
10	昆国用(2006)第00105号	昆明市金马镇云山村	07-11-135	2,005.10	2006年3月
11	昆国用(2006)第00106号	昆明市金马镇云山村	07-11-133	7,333.20	2006年3月
12	昆国用(2006)第00108号	昆明市金马镇云山村	07-11-141	1,702.30	2006年3月
13	昆国用(2006)第00109号	昆明市金马镇云山村	07-11-143	2,009.60	2006年3月
14	昆国用(2006)第00110号	昆明市金马镇云山村	07-11-136	2,017.90	2006年3月
15	昆国用(2006)第00111号	昆明市金马镇云山村	07-11-142	1,969.10	2006年3月
16	昆国用(2006)第00112号	昆明市金马镇云山村	07-11-137	2,015.10	2006年3月
17	昆国用(2006)第00114号	昆明市金马镇云山村	07-11-126	118,705.90	2006年3月
18	昆国用(2006)第00115号	昆明市金马镇云山村	07-11-148	2,000.00	2006年3月

19	昆国用（2006）第00116号	昆明市金马镇云山村	07-11-147	2,000.00	2006年3月
----	------------------	-----------	-----------	----------	---------

2010年11月8日，昆明市盘龙区人民政府向世博兴云下发了《限期开工通知书》，“根据昆明市清理和处置闲置土地工作领导小组第三、四、五次全体会议精神，对你公司位于昆明官渡区金马镇刘家营村、云山村（13宗）、昆明官渡区金马镇云山村（19宗）土地，做出如下审批意见：闲置时间超过两年，属政府原因造成闲置，不作处罚。由区政府下达《限期开工通知书》，限期开工建设。现责令你单位在接到本通知之日起，1年时间以内，对上述地块进行开工建设，逾期未开工建设的，将严格按照闲置土地进行处置”。

上述32宗地块处于昆明世博新区核心区范围，是将昆明世博新区打造为旅游型城市综合体和现代服务业集聚区的重要资源。根据昆明市政府指示，世博旅游集团于2010年底受托启动了《世博新区核心区控制性详细规划方案》（以下简称“《控规》”）的编制工作，并于2011年5月完成后按程序上报审批。由于《控规》未通过审查，2011年10月11日，世博旅游集团向昆明市人民政府上报《云南世博旅游控股集团关于世博生态城596亩土地延期开工的请示》（云博旅司发〔2011〕151号），“由于受规划等因素的影响，项目在规定期限内开工已不具备该条件和可能，特恳请昆明市人民政府予以理解和支持，批准596亩土地再延期一年开工建设”。2011年10月22日，昆明市人民政府领导批示“根据省政府把世博作为旅游试验区的要求，世博在调整相关规划并待批，建议同意延期”。

2012年10月15日，世博旅游集团向昆明市人民政府上报《云南世博旅游控股集团关于世博生态城596亩土地延期开工的请示》（云博旅司发〔2012〕181号），昆明市人民政府领导批示同意。

2013年12月6日，世博旅游集团向昆明市人民政府上报《云南世博旅游控股集团关于世博生态城596亩土地延期开工的请示》（云博旅司发〔2013〕220号），世博旅游集团编制的《昆明世博新区旅游业发展改革综合试点总体规划编制》于2013年7月取得省政府批复同意，《控规》正按照省政府、盘龙区政府、昆明市规划局的意见调整充实。《控规》获批是项目开工建设的一项基础条件。由于《控规》审批层次高、环节复杂，且规划审批后项目研究及建设的各种报批报建手续较多，开工时间难以确定，世博旅游集团恳请市政府继续予以理解和支持，批准

世博生态城596亩土地在《控规》获批后2-3年内开工建设。昆明市人民政府领导批示同意“世博新区核心区控制性详细规划方案完成规划审批手续后，世博旅游集团务必在1年内开工建设世博生态城596亩土地”。

2015年7月30日，昆明市盘龙区人民政府对世博兴云出具了《闲置土地处置意见书》，“上述地块超出合同约定开工时间未动工，历届闲置土地清理过程中经认定为政府原因，处置方式为延期开工，在世博片区控制性规划获批后一年内开工，请你公司在取得获批文件后尽快到原签订土地出让合同部门签订补充合同，重新约定开工时间，办理延期开工手续”。

昆明市规划委员会于2014年第6次会议审议通过《盘龙区控制性详细规划梳理成果》，并于2015年1月4日起在昆明市规划局网站进行公示，截至目前尚未完成规划审批手续。世博兴云32宗土地在获得世博片区控制性规划审批手续后一年内开工建设已获得昆明市政府批准，世博兴云32宗土地暂时未予开发不属于闲置土地情形。

（2）昆国用（2004）01990 号地块

序号	土地证号	座落	宗地编号	证载面积 (m ²)	土地证取得时间
1	昆国用（2004）第01990号	世博园东北侧	69-02-05	90,081.77	2006年8月15日

世博兴云持有的昆国用（2004）01990号地块，是国际会展中心绿化项目补偿用地。是昆明市政府根据2004年2月18日云南省人民政府专题会议纪要第6期，依法核给省园艺博览集团公司（原“世博旅游集团”）150亩用地指标作为补偿。同时此次会议决定：“对99世博会后期征用的后续发展用地纳入治理整顿土地市场秩序中的历史遗留问题予以统筹解决”。2004年4月15日昆明市人民政府办公厅会议通知第52期明确，“省政府专题会议纪要安排给省园艺博览集团公司的150亩补偿用地，由市规划局、市国土资源局抓紧完善有关手续”。

2005年8月21日，昆明市治理整顿土地市场秩序完善用地手续领导小组办公室向世博兴云下发了《昆明市治理整顿土地市场秩序完善用地手续缴费通知书》（完费字〔2005〕第〔0276〕号），经云南省国土资源厅批准，拟同意世博兴云“国际会展中心绿化项目补偿用地（世博佳园）项目”在补齐相关要件后，可以

完善该项目土地的用地手续。世博兴云及时缴纳了土地出让款、契税等相关税费，于2005年11月7日与昆明市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》（昆国土资完善〔2004〕0427号），并于2006年8月15日取得昆国用（2004）第01990号《土地使用权证》。该地块出让合同中，未约定项目开工建设时间。

2009年9月15日，昆明市清理整顿土地市场秩序领导小组颁布了《关于昆明市完善用地中已出让土地补缴土地使用权出让价款公告》（以下简称《公告》），公告明确凡属于昆明市2004年治理整顿土地市场秩序完善用地工作中已取得《国有土地使用证》，且经2008年市、县（区）清理整顿土地市场秩序领导小组审批为“按现行城市规划期建成”和“纳入国有存量用地监管，可以办理后续手续”的使用权人，按规定补缴土地使用权出让价款后，可以到相关部门办理后续审批手续。世博兴云持有的昆国用（2004）01990号地块属于前述规定应补缴土地使用权出让价款的范畴。世博兴云应当就前述土地向政府部门申请补缴相应的土地价款，但由于本宗土地涉及的昆明市总体规划发生变更，一直处在重新编制过程中，至今尚未完成相关批准程序，本宗土地应补缴土地出让金无法计算，因此无法办理相关建设的后续程序，至今处于搁置状态。

综上，昆国用（2004）01990号地块至今未能开发建设系由于政府部门变更昆明市总体规划所致，不属于闲置土地情形。

（三）自查结论

经自查，公司及其子公司的房地产开发业务在报告期内不存在《闲置土地处置办法》认定的闲置土地的情形。

三、关于是否存在炒地违法行为的自查

（一）相关法律法规的规定

国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知（以下简称“《国五条》”）第五条规定，对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。

《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《房地产管理法》”）第 39

条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

1、按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；

2、按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

（二）具体自查结果

公司查阅了自查范围内项目的土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售许可证、销售统计表、销售合同、开发成本明细表等资料，并实地查看了上述项目，访谈了公司的高级管理人员。经自查，具体情况如下：

1、高新佳园（U 族部落）工程

高新佳园（U 族部落）使用土地为云南旅游控股子公司世博兴云于 1993 年签订《昆明高新技术产业开发区国有土地使用权出让合同书》（昆高地房办[93]合同字第 12 号）后取得。经自查，该项目用地经出让取得后用于项目开发，已经支付全部土地使用权出让金，在预售时已取得土地使用权证书，目前已完成开发建设，不存在《国五条》及《房地产管理法》所规定的炒地行为。

2、世博生态城二期、世博生态城三期、世博生态城-公寓式精品酒店度假公寓

世博生态城二期、世博生态城三期、世博生态城-公寓式精品酒店度假公寓项目使用土地为云南旅游控股子公司世博兴云于 2004 年签订的昆国土资(2004)合同字第 300 号《国有土地使用权出让合同》后取得。经自查，该项目用地经出让取得后用于项目开发，已经支付全部土地使用权出让金，在预售时已取得土地使用权证书，目前已完成开发建设，不存在《国五条》及《房地产管理法》所规定的炒地行为。

3、世博生态城-低碳中心

世博生态城-低碳中心所占土地系云南旅游控股子公司世博兴云于 2012 年 4 月 28 日签订的 CR53 昆明市 2012044 号《国有建设用地使用权出让合同》后取得。经自查，该项目用地经出让取得后用于项目开发，已经支付全部土地使用权出让金，在预售时已取得土地使用权证书，目前已完成开发建设，不存在《国五条》及《房地产管理法》所规定的炒地行为。

4、其他未开发土地

世博兴云其他未开发土地中有 13 宗土地系世博兴云与昆明市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》（昆国土资[2004]合同字第 300 号）取得，有 19 宗土地系世博兴云与世博旅游集团签订《国有土地使用权转让合同》（昆国土资出[2004]合同字第 321 号）取得，有 1 宗土地系世博兴云与昆明市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》（昆国土资完善[2004]0427 号）取得。世博兴云已经支付上述土地使用权出让金或转让价款，现均无对外转让的情形，不存在《国五条》及《房地产管理法》所规定的炒地行为。

（三）自查结论

经自查，公司及其子公司的房地产开发业务在报告期内不存在炒地行为。

四、关于是否存在捂盘惜售行为的自查

（一）相关法律法规的规定

根据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号，于 2010 年 4 月 13 日生效）（以下简称“《53 号文》”）第一条第（一）款规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。

《53 号文》第一条第（二）款规定，各地要加大对捂盘惜售等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全

部准售房源对外公开销售，要严肃查处。

（二）具体自查结果

公司查阅了云南旅游及其控股子公司的项目资料、商品房预售许可证、销售统计表、销售合同等相关文件资料，查询了住建及物价主管部门网站，与公司负责人进行了面谈。经自查，具体情况如下：

1、世博生态城-公寓式精品酒店度假公寓

2010年9月1日，世博兴云取得编号为530000201001180201-01号《建筑工程施工许可证》，世博兴云开工建设世博生态城-公寓式精品度假酒店项目。2012年3月6日，酒店完成竣工验收并取得了竣工验收备案表。2013年1月，世博兴云取得酒店的房屋产权证书后，将世博生态城-公寓式精品度假酒店整体转让，世博生态城-公寓式精品酒店不存在捂盘惜售。

2、世博生态城-低碳中心

世博兴云世博生态城-低碳中心项目，于2014年3月10日、2014年7月25日、2014年8月8日先后取得C幢、A幢和B幢商品房预售许可证，并于2014年7月开始销售已经取得销售许可证的商品房。该项目性质为办公和商业，不属于《国五条》和《53号文》规定的商品住房项目，不存在《53号文》规定的捂盘惜售行为。

除上述两个项目，报告期内未涉及其他项目的开盘销售，少量销售了剩余房源和车库等房产，不存在捂盘惜售行为。

（三）自查结论

经自查，公司及其子公司的房地产开发业务在报告期内不存在捂盘惜售行为。

五、关于是否存在哄抬房价行为的自查

（一）相关法律法规的规定

《国五条》第五条规定，继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售。

《53 号文》第一条第（一）款规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。

《53 号文》第一条第（二）款规定，各地要加大对哄抬房价等违法违规行为的查处力度，对故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。

（二）具体自查结果

公司查阅了云南旅游及其控股子公司的项目资料、商品房预售许可证、销售统计表等相关文件资料，查询了住建及物价主管部门网站，访谈了世博兴云高级管理人员。经自查，具体情况如下：

1、世博生态城-公寓式精品酒店度假公寓

2010 年 9 月 1 日，世博兴云取得编号为 530000201001180201-01 号《建筑工程施工许可证》，世博兴云开工建设世博生态城-公寓式精品度假酒店项目。2012 年 3 月 6 日，酒店完成竣工验收并取得了竣工验收备案表。2013 年 1 月，世博兴云取得酒店的房屋产权证书后，将世博生态城-公寓式精品度假酒店整体转让，世博生态城-公寓式精品酒店不存在哄抬房价的行为。

2、世博生态城-低碳中心

世博兴云世博生态城-低碳中心项目，于 2014 年 3 月 10 日、2014 年 7 月 25 日、2014 年 8 月 8 日先后取得 C 幢、A 幢和 B 幢商品房预售许可证，并于 2014 年 7 月开始销售已经取得销售许可证的商品房。该项目性质为办公和商业，不属于《国五条》和《53 号文》规定的商品住房项目，不存在《国五条》和《53 号文》规定的哄抬房价行为。

除以上两个项目，报告期内销售的其他项目的剩余房源和车库等房产，均执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

（三）自查结论

经自查，公司及其子公司的房地产开发业务在报告期内不存在哄抬房价的行为。

六、关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况以及相应整改措施和整改效果的自查

（一）具体自查结果

公司查询了云南省国土资源厅、昆明市国土资源局官方网站公布的行政处罚信息，公司无被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（二）自查结论

经自查，报告期内公司开发房地产项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售或哄抬房价而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况，也不涉及因此而采取整改措施和取得整改效果的情况。

七、总体结论

经自查，报告期内公司及其下属子公司房地产业务不存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，也不存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况及相应整改措施和整改效果。

八、公司董事、高级管理人员及控股股东的承诺

2016年1月12日，公司董事、高级管理人员及控股股东分别出具了《关于云南旅游股份有限公司房地产业务相关事项的承诺函》，均承诺云南旅游已披露

其在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。如云南旅游存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给云南旅游和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《云南旅游股份有限公司关于房地产业务相关问题的自查报告》之签字盖章页）

云南旅游股份有限公司

2016 年 1 月 12 日