

关于上海证券交易所对云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函有关问题的回复

大华特字[2017]002961 号

上海证券交易所：

我们接受委托，对杭州理想银泰购物中心有限公司（以下简称：“杭州理想”）2016 年度财务报表进行了审计，并出了大华审字[2017]005251 号标准无保留意见审计报告。根据贵所《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函》（上证公函[2017]0472 号，简称“问询函”）要求，我们对需要会计师回复的问题进行了认真核实与确认，现将有关情况回复如下：

关于标的资产财务及评估情况

预案披露，本次交易收购的八个标的资产中有六个项目尚未竣工，处于建设期。请公司：（1）补充披露各个在建项目的工程进度，是否符合预期，能否在计划竣工日期完工；（2）结合各个在建项目的预计投入金额、已投入金额、自持面积以及标的资产目前的财务状况等补充披露各个在建项目的待投入金额、相关资金来源和对公司现金流量的影响；（3）结合各个在建项目的可售面积、已售面积、未售面积以及相关销售的结算情况等补充披露本次交易对公司利润表的影响。请财务顾问和会计师发表意见。

公司回复：

一、在建项目的工程进度是否符合预期

（一）宁波银泰

截至 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰下属各地块已全部开工建设、尚未整体竣工备案。

其中，购物中心的经营方式为自持经营，计划 2017 年 7 月份竣工；截止目前，购物中心主体结构及幕墙工程完工，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工开业。

步行商业街运营方式为对外销售，截止本报告出具日已完成竣工备案。

写字楼运营方式为对外销售，计划 2017 年 12 月份竣工交付；截止目前，写字楼主体结构完工，幕墙工程完成过半，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工交付。

住宅部分运营方式为对外销售，截止本报告出具日已完成竣工备案。



（二）杭州西溪

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪下属各地块已全部开工建设、尚未竣工备案。

其中，购物中心的经营方式为自持经营，计划 2017 年 12 月竣工，目前主体结构封顶，进度符合整体计划预期，预计能按照计划竣工日期完工。

商业街、写字楼的运营方式为对外销售，计划 2017 年 12 月底竣工交付，目前内部公共区域精装、幕墙工程基本完工，室外园林景观工程进行中，进度符合整体计划预期，预计可按照计划竣工日期完工。

（三）杭州理想

截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想住宅部分已竣工，酒店式公寓、购物中心、写字楼及酒店项目已全部开工，尚未竣工。

杭州理想酒店式公寓的运营方式为对外销售，计划 2018 年 6 月竣工，目前主体结构封顶，砌体二次结构施工基本完成，幕墙、机电、内部公共区域精装等正进行施工，进度符合整体开发计划预期，预计可按照计划日期竣工交付。

购物中心的运营方式为自持经营，计划 2018 年 6 月竣工；目前主体结构封顶，砌体二次结构施工基本完成，进度符合整体开发计划预期，预计可按照计划日期竣工开业。

写字楼和酒店计划 2019 年 11 月竣工；目前，写字楼和酒店主体结构施工至四层，进度符合整体开发计划预期，预计可按照计划日期竣工交付。

（四）台州置业

截至 2016 年 12 月 31 日，台州置业下属各地块已全部开工建设、尚未竣工备案。

台州置业全部开发项目运营方式均为对外出售。其中，住宅部分计划 2017 年 6 月竣工；目前主体结构完工，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工交付。

写字楼部分计划 2017 年 6 月竣工，并于 2017 年 12 月交付；目前主体结构完工，内外装、机电、消防工程都基本完工，进入工程收尾和系统调试阶段，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工交付。

商业街部分计划 2017 年 6 月竣工；目前主体结构完工，内外装、机电、消防工程都基本完工，进入工程收尾和系统调试阶段，部分样板段已对外开放试运行，进度符合整体开发计划预期，预计能按照计划日期竣工交付。

（五）台州商业

截至 2016 年 12 月 31 日，台州商业下属各地块已全部开工建设、尚未竣工备案。

根据台州市椒江区人民政府办公室 2016 年 9 月 9 日出具的《关于台州银泰城相关事宜专题协调会议纪要》（[2016]193 号），在确保消防安全的前提下，经区规划处对台州银泰城进行建筑主体确认和区住建分局进行建筑单体验收后，同意台州银泰城先予开业。已取得台州市椒江安居房产测绘有限公司 2016 年 11 月 25 日出具的《房产测绘成果报告书》。

台州市规划局 2016 年 12 月 16 日出具《文件处理单》（台规审[2016]119 号），台州市规划局已收到《关于要求对台州银泰城（F0205-A）进行规划单体确认的申请》，经现场查验，根据台州市椒江区人民政府办公室[2016]193 号会议纪要精神，台州市银泰城购物中心项目银泰城（F0205-A）主体建筑按规划许可的建筑施工图建设，基本符合要求。

台州市公安消防支队 2016 年 12 月 20 日颁发《公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证》，使用性质：商场，场所建筑面积：87,124.37 平方米，场所层数：第一至四层。

据此，台州银泰城已于 2016 年 12 月 20 日符合开业所需条件，并于 2016 年 12 月 30 日正式开业运营；计划于 2017 年 8 月 30 日前取得项目整体竣工备案表，截止目前竣工备案工作进度符合计划预期，预计将按计划完成项目竣工备案。

（六）哈尔滨银旗

截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗项目下属各地块已全部开工建设、尚未竣工备案。

其中，住宅及步行街部分计划竣工日期 2017 年 10 月，目前地上主体结构工程已完成，处于外装施工阶段，进度符合整体开发计划预期，预计能够按照计划竣工日期完工。

购物中心部分计划竣工时间 2018 年 9 月，目前地下室结构工程已完成，处于地上主体结构工程阶段，购物中心地上主体结构已完成四层（总共五层局部六层），进度符合整体开发计划预期，预计将按照计划竣工日期完工。

二、各个在建项目的待投入金额、相关资金来源和对公司现金流的影响

1、2017 年竣工项目情况

本次收购的在建项目中，宁波银泰、杭州西溪、台州置业、台州商业项目将于 2017 年完工。上述四个项目 2017 年现金流情况如下：

单位：万元

项目	杭州西溪	宁波银泰	台州置业	台州商业	合计
年初资金余额	41,761.62	24,356.37	6,346.47	2,251.06	74,715.52
资金流入	销售回款	50,280.71	36,605.65	21,910.41	108,796.77
	其他应收款项			6,525.23	6,525.23
	新增融资	-15,000.00	6,000.00	11,000.00	2,000.00
资金流出	工程支付	51,274.25	57,417.99	21,736.96	145,937.33
	费用支出	2,402.24	1,877.70	1,225.70	5,554.64
	税金支出	6,921.22	1,409.59	818.26	9,523.79
	利息支付	4,929.91	5,150.61	2,094.00	15,307.77
合并日（2017 年 6 月 30 日） 资金余额	11,514.70	1,106.14	2,381.96	711.19	15,713.99
期末贷款存量	106,000.00	127,540.00	30,000.00	81,000.00	344,540.00
贷款平均利率	8.54%	9.00%	13.96%	8.30%	

假设本次收购合并日为 2017 年 6 月 30 日，合并日前各项目公司现金流变化不会对上市公司现金流造成影响，上述四个项目 2017 年合并日后现金流情况如下：

项目	杭州西溪	宁波银泰	台州置业	台州商业	合计
合并日（2017 年 6 月 30 日） 资金余额	11,514.70	1,106.14	2,381.96	711.19	15,713.99
资金流入	销售回款	36,111.43	39,505.06	20,304.33	95,920.82
	其他应收款项	91,357.30	17,787.24	41,013.48	151,578.79
	新增融资		10,000.00	22,000.00	32,000.00
资金流出	工程支付	25,958.96	40,291.81	11,634.85	97,188.44
	费用支出	1,633.13	2,270.32	1,554.26	5,457.71
	税金支出	3,408.48	18,980.31	2,296.37	24,963.55
	利息支付	4,526.20	5,964.30	2,094.00	16,506.25
期末资金余额	103,456.66	891.69	46,120.29	629.00	151,097.64
期末贷款存量	106,000.00	137,540.00	30,000.00	103,000.00	376,540.00
贷款平均利率	8.54%	9.00%	13.96%	8.30%	

上述项目 2017 年后资金状况如下：

单位：万元

	资金余额	剩余销售回款	剩余工程款	税费支付	存量贷款	资金缺口
杭州西溪	103,456.66	58,800.09	81,034.75	16,770.39	106,000.00	-41,548.39
宁波银泰	891.69	92,809.53	33,906.33	35,244.85	137,540.00	-112,989.96
台州置业	46,120.29	42,399.13	28,437.94	4,583.78	30,000.00	25,497.70
台州商业	629.00	-	15,056.63	-	103,000.00	-117,427.62
合计	151,097.64	194,008.75	158,435.65	56,599.02	376,540.00	-246,468.27

注：税费支付包括土地增值税支付、费用支付、所得税支付

上述项目完工后，杭州西溪、宁波银泰、台州商业资金缺口分别为 4.15 亿、11.30 亿、11.74 亿元；台州置业资金盈余 2.55 亿元，可部分弥补其余项目资金缺口。

上述项目完成后，杭州西溪、宁波银泰、台州商业项目均有较大规模购物中心物业，按照行业经营惯例，相关项目将以自有经营物业统一进行经营性物业贷融资，相关物业情况以及融资假设如下：

单位：万元

项目	自持物业面积	自持物业估值	预计 EBITDA			完工三年平均 EBITDA 合计	预计经营性物业贷融资额	预计年利息
			2018 年	2019 年	2020 年			
杭州西溪	115,040.90	124,310.68	3,998.88	5,926.97	8,259.89	18,948.39	253,598.55	16,483.91
宁波银泰	160,621.00	157,476.54	4,229.80	6,598.64	8,512.31			
台州商业	232,468.03	140,877.02	5,421.05	6,438.85	7,458.78			

注：①假设经营性物业贷质押率为 60%，即上述项目自持物业估值合计的 60%；

②假设经营性物业贷年利率 6.5%

如上所述，杭州西溪、宁波银泰、台州商业项目合计可通过经营性物业贷融资 25.36 亿元，能够覆盖相关资金缺口。上述项目未来三年 EBITDA 平均值合计约 1.89 亿元，超过经营性物业贷年利息支出。

综上所述，预计在 2017 年完工的宁波银泰、杭州西溪、台州置业、台州商业四个项目能够依靠项目自身销售回款、回收关联方往来、经营性物业贷融资等方式获取后续开发及运营所需资金，预计不会对上市公司现金流造成负面影响。

2、2018 年竣工项目情况

本次收购的在建项目中，杭州理想、哈尔滨银旗项目将于 2018 年完工。上述两个项目 2017 年、2018 年现金流情况如下：

项目	杭州理想	哈尔滨银旗	合计
2017 年初资金余额	49,160.78	11,596.83	60,757.61
资金流入	销售回款	33,333.33	2,044.92
	其他应收款项		
	新增融资	-16,000.00	10,000.00
资金流出	工程支付	50,817.00	17,616.74
	费用支出	2,397.76	715.74
	税金支出	8,921.98	215.34
	利息支付	3,502.97	4,750.00
合并日（2017 年 6 月 30 日） 资金余额	854.41	343.94	1,198.35
期末贷款存量	121,500.00	110,000.00	231,500.00
贷款平均利率	7.25%	10.00%	

假设本次收购合并日为 2017 年 6 月 30 日，合并日前各项目公司现金流变化不会对上市公司现金流造成影响，上述两个项目 2017 年合并日后现金流情况如下：

单位：万元

项目	杭州理想		哈尔滨银旗		合计
	2017 年 (合并日后)	2018 年	2017 年 (合并日后)	2018 年	
合并日（2017 年 6 月 30 日） 资金余额	854.41		343.94		1,198.35
资金流入	销售回款	33,333.33	57,420.93	1,064.49	2,909.40
	其他应收款项	10,000.00		28,795.09	
	新增融资	15,000.00	23,000.00	17,000.00	72,000.00
资金流出	工程支付	49,221.00	55,919.49	31,031.80	51,047.56
	费用支出	2,865.47	3,349.46	189.95	1,882.20
	税金支出	2,159.17	2,737.14	112.11	1,857.34
	利息支付	4,748.89	11,201.57	6,050.00	17,100.00
2018 年末资金余额		7,406.49		12,841.96	20,248.45
期末贷款存量		159,500.00		199,000.00	358,500.00
贷款平均利率	7.25%	7.25%	10.00%	10.00%	

上述项目 2018 年后资金状况如下：

单位：万元

项目	资金余额	剩余销售回款	剩余工程款	税费支付	存量贷款	资金盈余
杭州理想	7,406.49	246,400.51	60,063.35	22,063.30	159,500.00	12,180.36
哈尔滨银旗	12,841.96	78,168.72	43,856.66	3,908.44	199,000.00	-155,754.41
合计	20,248.45	324,569.23	103,920.01	25,971.74	358,500.00	-143,574.05

注：税费支付包括土地增值税支付、费用支付、所得税支付

上述项目完工后，哈尔滨银旗资金缺口分别为 15.58 亿，杭州理想资金盈余 1.22 亿元，可部分弥补其余项目资金缺口。

上述项目完成后，杭州理想、哈尔滨银旗项目均有较大规模购物中心物业、酒店、写字楼等自持物业，按照行业经营惯例，相关项目将以自有经营物业统一进行经营性物业贷融资，相关物业情况以及融资假设如下：

单位：万元

项目	资金盈余	自持物业面积	自持物业估值	预计 EBITDA			完工三年平均 EBITDA 合计	预计经营性物业贷融资额	股东借款	年利息合计
				2019 年	2020 年	2021 年				
杭州理想	12,180.36	129,953.55	51,220.54	4,937.60	6,025.85	6,959.45	12,960.90	86,204.52	57,369.53	10,192.86
哈尔滨银旗	-155,754.41	190,593.15	92,453.66	4,914.38	7,130.22	8,915.20				

注：①假设经营性物业贷质押率为 60%，即上述项目自持物业估值合计的 60%；

②假设经营性物业贷年利率 6.5%

③假设经营性物业贷与资金缺口的差额部分由上市公司提供股东借款

④假设股东借款年利率为 8%

如上所述，杭州理想、哈尔滨银旗项目合计可通过经营性物业贷融资 8.62 亿元，除经营性物业贷外，仍需由标的公司股东按股权比例为项目公司提供 5.74 亿元左右的股东借款，股东借款与经营性物业贷年利息合计约 1.02 亿元。上述项目完工三年 EBITDA 平均值合计约 1.30 亿元，超过年利息支出。

综上所述，预计在 2018 年完工的杭州理想、哈尔滨银旗项目可以依靠项目自身销售回款、回收关联方往来、经营性物业贷融资等方式获取后续开发及运营所需资金，缺口部分虽需由上市公司提供股东借款，但项目未来自持物业的经营所得能够覆盖利息支出。预计上述项目不会对上市公司现金流造成负面影响。

综上所述，本次收购的在建项目预计不会对上市公司现金流造成负面影响。

3、现金流测算假设前提：

(1) 项目现金流测算按季度为单位测算，基于 2016 年 12 月 31 日现状，测算周期至项目竣工年度末；

(2) 项目工程支出及销售回款根据 2016 年 12 月 31 日时点开发状况及未来开发节奏预测；

(3) 费用支出预算参考历史数据及当年业务变化情况预测；

(4) 项目已借入金融机构借款如在项目完工开业前到期，可以按照同样的利率借入相同金额的借款，直至项目竣工及大商业开业，大商业开业后以经营性物业贷款或者资产证券化形式融资替换现有存量融资；

(5) 项目开发过程中存在资金缺口时考虑新增融资，新增融资以资金缺口为准，金额为 1000 万元的整数倍，新增融资自新增季度初开始计息，利率参照项目目前存量融资利率；

(6) 项目竣工后费用支出预算按照剩余销售回款的 5% 预计。

三、本次交易对公司利润表的影响

结合上述在建项目的可售面积、已售面积、未售面积以及相关销售的结算情况，2017 年用于出售的地产项目预计实现营业收入约 50-55 亿元，上述在建项目 2017 年利润总额合计约 11-13 亿元，考虑到溢价摊销（即以购买日被收购方可辨认净资产公允价值持续计量）后，上述在建项目将增加上市公司 2017 年净利润约 2-2.5 亿元。

预测本次上述对利润表的影响时假设前提如下：

(1) 股权交割日为 2017 年 6 月 30 日；

(2) 假设预计 2017 年 6 月 30 日时点被购并方的可辨认净资产的公允价值等于 2016 年 12 月 31 日的评估值，亦等于本次收购对价（杭州理想除外）；

(3) 仅考虑六家在建项目对外销售物业对利润表的影响。

会计师意见：

经查验，我们认为：公司已经对杭州理想在建项目的工程进度是否符合预期，能否在计划竣工日期完工；各个在建项目的待投入金额、相关资金来源以及对公司现金流和利润表的影响进行了补充披露，我们于 2017 年 4 月 18 日签发了杭州理想审计报告，上述补充披露中所载的 2016 年财务资料及相关数据与我们审计财务报表过程中审核的会计资料及了解的信息一致。对公司现金流和利润表的影响是公司按照假设的购并日期以及其他各项假设基础上测算的，我们对测算方法进行了复核，在所有重大方面未发现公司的测算方法存在不合理之处。

预案披露，本次交易收购的多个标的资产存在较高的关联方往来款余额。请公司补充披露：（1）上述关联方往来款项的形成原因，是否存在坏账风险；（2）是否存在关联方非经常性资金占用的情形，如有，请补充披露上述非经营性资金占用的清理方式和最新进展；（3）标的资产防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用相关制度的建立及执行情况。请财务顾问、会计师和律师进行核查并发表意见。

公司回复：

一、关联方往来情况，是否存在坏账风险，是否存在非经营性资金占用

（一）关联方情况

本次交易前，交易对方北京银泰、中国银泰的控股股东均为北京国俊，且北京国俊为本次交易的保证人。截至本报告书出具之日，除持有标的公司股权外，交易对方精英国际无其他对外投资的企业，北京国俊、北京银泰、中国银泰及实际控制人沈国军直接或间接控制的除交易标的、保证人、瑞达集团及交易对方以外的主要企业基本情况如下：

	公司名称	关联关系
1	Fortune Achieve Group Ltd.	沈国军持股 100%
2	Pride Leader Management Ltd.	沈国军持股 100%
3	Sea Islands International Co.,Ltd.	沈国军持股 100%
4	EAST JUMP MANAGEMENT LIMITED	沈国军持股 100%
5	宁波银泰投资有限公司	北京国俊持股 100%
6	浙江国俊有限公司	北京国俊 90%；沈国军 10%
7	杭州银俊投资有限公司	北京国俊 90%；中国银泰 10%
8	杭州宁俊实业有限公司	北京国俊 50%；上海华服投资有限公司 50%
9	湖州佳乐福商城有限公司	北京国俊 50%；顾晓宝 50%
10	三亚东锣岛海上游乐有限公司	北京国俊 45%；三亚海融投资发展有限公司 35%；陆小畅 18%；林立萍 2%
11	厦门银泰置业有限责任公司	北京银泰 100%
12	成都银泰冠唯科技有限公司	北京银泰 100%
13	奥希特（上海）投资中心（有限合伙）	北京银泰 98%；奥希特（上海）投资管理有限公司 1%；北京银泰置地商业管理有限公司 1%
14	攀枝花银泰商业管理有限公司	北京银泰 100%
15	攀枝花银泰置业有限公司	北京银泰 70%；四川卓尔百货有限公司 20%；钟建凡 10%
16	杭州银晟商业管理有限公司	北京银泰 60%；浙江众安盛隆商业有限公司 40%
17	杭州乐府投资管理有限公司	北京银泰 50%；理想四维地产集团有限公司 50%
18	北京银泰吉祥商业有限公司	中国银泰 100%
19	北京银泰置地商业管理有限公司	中国银泰 100%
20	杭州银泰购物中心有限公司	中国银泰 100%
21	浙江富强置业有限公司	中国银泰 100%

	公司名称	关联关系
22	北京银泰酒店管理有限公司	中国银泰 100%
23	北京宏达祥和房地产开发有限公司	中国银泰 95%；方艳 5%
24	宁波市金润资产经营有限公司	中国银泰 90%；北京国俊 7.9579%；沈国军 2.0421%
25	浙江浙银资本管理有限公司	中国银泰 80%；弘和（平潭）投资管理合伙企业（有限合伙）5%；弘实（平潭）投资管理合伙企业（有限合伙）5%；弘源（平潭）投资管理合伙企业（有限合伙）5%；广州玉琮投资合伙企业（有限合伙）5%
26	海南银泰星际投资有限公司	中国银泰 60%；海南窝壳投资咨询服务有限公司 20%；戚宇平 10%；郑勇强 5%；梁湛春 5%
27	北京世纪泰悦物业管理有限公司	中国银泰 60%；北京国俊 40%
28	赤峰天星投资有限公司	中国银泰 100%
29	上海纬翰融资租赁有限公司	中国银泰 60%；Onachieve Investments Limited 安达投资有限公司 40%
30	银泰（永清）新城投资有限公司	中国银泰 56%；北京浙商豪信置业有限公司 33%；上海卓松投资有限公司 10%；郑勇强 1%
31	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	中国银泰 50%；深圳红树林创业投资有限公司 50%
32	河北银泰农业科技发展有限公司	中国银泰 50%；浙江国俊有限公司 40%；河北葫芦峪芳草园种植科技有限公司 10%
33	东阳市三阳银泰置业有限公司	北京银泰 52%；李君 11%；张永平 23%；葛德法 14%
34	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	中国银泰 35%；奉化市溪口旅游集团有限公司 40%；英属维尔京群岛利泉投资有限公司 25%
35	北京银泰置业有限公司	中国银泰 36.015%；北京国俊 36.015%；Yellow River Investments Limited 27.97%
36	慈溪银泰置业有限公司	宁波银泰投资有限公司实际控制

（二）关联方资金往来具体情况

1、宁波银泰

截止 2016 年 12 月 31 日，宁波银泰与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	中国银泰投资有限公司	5,000.00
	宁波银泰投资有限公司	68,650.00
	慈溪银泰置业有限公司	20,000.00
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	75,862.76

2013 年 8 月 30 日，宁波明基置业有限公司（简称“宁波明基”）与宁波银泰投资有限公司签署股权转让协议，约定宁波明基将所持慈溪银泰 100%股权转让给宁波银泰投资有限公司。股权转让协议签署后，宁波银泰投资有限公司对慈溪银泰进行实质管理和控制，目前尚未办理工商变更手续。

宁波银泰关联资金往来全部为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

2、杭州西溪

截止 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	62,479.09
	杭州银泰购物中心有限公司	17,400.00
	浙江富强置业有限公司	2,920.00
	宁波银泰投资有限公司	5,000.00
	浙江纬翰投资管理有限公司	3,700.00
	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	1.00
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	134.79
	浙江富强置业有限公司	8.00

杭州西溪关联资金往来全部为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

3、杭州理想

截止 2016 年 12 月 31 日，杭州理想与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	理想四维地产集团有限公司	10,000.00
其他应付款	杭州理想四维物业管理有限公司	5.16
	北京银泰置地商业有限公司	3.81

杭州理想对杭州理想四维物业管理有限公司的其他应付款为四维物业向公司支付的保证金，应付款余额为 5.16 万元，该等往来不属于非经营性资金占用的情形，届时由双方根据协议协商处理。杭州理想对理想四维地产集团有限公司其他应收款余额 10,000 万元，为杭州理想对原股东的借款，截止 2017 年 3 月 31 日理想四维地产集团已足额归还该笔款项，不存在坏账风险。

截止 2016 年 12 月 31 日，除上述往来款外，其他关联方往来款均为与银泰关联方往来，杭州理想与北京银泰置地往来应付款为北京银泰置地为公司代垫费用，应付款余额为 3.81 万元，该等往来属于非经营性资金占用的情形。

4、台州置业

截止 2016 年 12 月 31 日，台州置业与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	26,193.38
	台州银泰商业有限公司椒江分公司	235.00
	宁波银泰投资有限公司	3,800.00
	台州银泰商业有限公司	10,785.10

台州置业关联资金往来全部为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

5、台州商业

截止 2016 年 12 月 31 日，台州商业与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	5,566.10
	宁波银泰投资有限公司	13,400.00
其他应付款	台州银泰置业有限公司	11,020.10

台州商业关联资金往来全部为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

6、哈尔滨银旗

截止 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	黑龙江盛丰投资有限公司	2,000.00
	黑龙江银泰置地有限公司	108,961.83
	哈尔滨银悦商业管理有限公司	6.50
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	80,271.79
	黑龙江银泰置地有限公司	1,798.41
	黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司	103.04

哈尔滨银旗关联资金往来主要为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

哈尔滨银旗对黑龙江盛丰投资有限公司的其他应收款余额为 2000 万元，该等往来系公司与股东的资金调配安排，该等往来属于非经营性资金占用的情形。北京银泰负责协调黑龙江盛丰参照《股权转让协议》的约定在股权交割日后三个自然月内完成前述应收款的处理，收回该等应收款，如黑龙江盛丰投资有限公司无法在股权交割日后三个自然月内归还的，由北京银泰代黑龙江盛丰投资有限公司予以归还，云南城投在向北京银泰支付第四期股权转让价款时予以直接扣除，扣除后北京银泰向黑龙江盛丰投资有限公司进行追偿。该等其他应收款不存在坏账风险。

7、黑龙江银泰

截止 2016 年 12 月 31 日，黑龙江银泰与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
其他应收款	北京银泰置地商业有限公司	109,499.17
	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	103.04
	黑龙江盛丰投资有限公司	3,550.00
其他应付款	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	107,169.92
	北京国俊投资有限公司	35,489.07
	浙江富强置业有限公司	3,000.00
	传富置业（成都）有限公司	2,100.00

黑龙江银泰关联资金往来主要为与实际控制人沈国军控制的企业之间的关联往来款。上述关联往来款产生原因为参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来。上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

黑龙江银泰对黑龙江盛丰投资有限公司的其他应收款余额为 3,550 万元，该等往来系公司与股东的资金调配安排，该等往来属于非经营性资金占用的情形。北京银泰负责协调黑龙江盛丰参照《股权转让协议》的约定在股权交割日后三个自然月内完成前述应收款的处理，收回该等应收款，如黑龙江盛丰投资有限公司无法在股权交割日后三个自然月内归还的，由北京银泰代黑龙江盛丰投资有限公司予以归还，云南城投在向北京银泰支付第四期股权转让价款时予以直接扣除，扣除后北京银泰向黑龙江盛丰投资有限公司进行追偿。该等其他应收款不存在坏账风险。

8、淄博银泰

截止 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰与相关关联方往来余额情况如下：

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日（单位：万元）
应收账款	淄博银泰百货有限公司	558.61
	淄博昂展地产有限公司	127.08
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	14.20
其他应收款	淄博昂展地产有限公司	23.46
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	113.14
	宁波银泰投资有限公司	7,000.00
	淄博银泰百货有限公司	605.11
其他应付款	北京银泰置地商业有限公司	1,207.07
	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	501.78
	淄博昂展地产有限公司	22,955.25
	银泰商业（集团）有限公司	4.43
	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	1.05
	传富置业（成都）有限公司	1,000.00
	北京国俊投资有限公司	22,815.77

截止 2016 年 12 月 31 日，因淄博银泰租赁业务，淄博银泰对淄博银泰百货有限公司、淄博昂展地产有限公司、淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司的应收账款为淄博昂展地产有限公司开展租赁业务而应收的租金、物业费、水电费等款项，应收账款余额为 699.89 万元，该等往来不属于非经营性资金占用的情形，由相关各方按照租赁等协议约定协商处理，不存在坏账风险。

截止 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰对淄博昂展地产有限公司的其他应收款余额为 23.46 万元，淄博银泰对淄博昂展地产有限公司的其他应付款余额为 22955.25 万元，往来款净额为淄博银泰应付淄博昂展地产有限公司 22931.79 万元，该等往来系淄博银泰与股东的资金调配安排，属于非经营性资金占用的情形，不存在坏账风险，届时由双方协商清理。

截止 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰对淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司的其他应收款为淄博银泰作为股东提供的代垫费用，其他应收款余额为 113.14 万元，不存在坏账风险，其他应付款余额为 1.05 万元，为淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司向淄博银泰支付的保证金，该等往来属于非经营性资金占用的情形，届时由双方协商清理。

截止 2016 年 12 月 31 日，除上述往来款项外，其他关联方往来款项均为淄博银泰与沈国军控制的企业之间的关联方的往来款。因往来款相关各公司为同一实际控制人控制的公司，参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，银泰项目资

金采取统一管理、统一调配方式的管理，形成了上述关联方的往来，该等往来属于非经营性资金占用的情形。

根据股权转让方与云南城投置业股份有限公司已签署的股权转让协议约定，在股权交割日后三个自然月内完成转让方及相关关联方与标的公司的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕、债务清偿完毕，届时标的公司各方股东按照持股比例向标的公司提供股东借款的目的。不存在坏账风险。

9、清理资金往来对交易标的影响

宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗六家标的公司关联应收款大于关联应付款，因此预计清理资金往来不会对上述六家企业的现金流造成负面影响。过往关联往来未计息，因此，清理资金往来不会对上述六家企业损益造成负面影响。

黑龙江银泰、淄博银泰关联应付款大于关联应收款。本次清理资金往来为交易对方与八个交易标的间按照净额结清的方式进行，上述两公司在清理关联资金往来时无需实际对外支付现金。因此，预计清理资金往来不会对黑龙江银泰和淄博银泰城的日常经营和正常资金使用产生影响。

10、清理资金往来对交易对方的影响

根据《股权转让协议》约定，交易对方及其关联方对标的公司的债务最迟应在股权交割日后三个自然月内清偿完毕，清偿程序为在云南城投按照协议支付第一、二、三笔转让款后十个工作日内清偿债务，清偿比例为第一笔付款后清偿 30%，第二笔付款后清偿 30%，第三笔付款后清偿 40%。根据八个标的项目公司的评估报告，本次交易的股权转让价款合计约 25.88 亿元，交易对方及其关联方需支付的结清往来款金额为 12.82 亿元，由于银泰内部对集团内企业资金采用统一调配制度，因此在结清上述关联往来过程中，交易对方及其关联方的资金不受影响。

清理资金往来为本次交易的内容之一，交易对方北京银泰、中国银泰，保证人北京国俊及关联方已针对本次交易过程中收到的股权转让款及支付的结清往来款，已制定资金计划，上述资金收支事项属正常计划范围内，不会对交易对方及其关联方的日常经营和资金使用产生非正常影响。

二、关联方资金往来清理方式

标的公司上述关联往来款项不存在坏账风险。根据《股权转让协议》约定，云南城投与交易对方确认，在股权交割日后三个自然月内完成转让方及其关联方与标的公司的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕，债务清偿完毕，同时标的公司各方股东按照持股比例向标的公司提供股东借款的目的。

哈尔滨银旗相关《补充协议》中约定，各方确认，截至 2016 年 12 月 31 日，哈尔滨银旗对黑龙江盛丰的其他应收款余额为 2000 万元，交易对方负责协调黑龙江盛丰投资有限公司在股权交割日后三个自然月内完成前述其他应收款的清理，收回该等应收款。如黑龙江盛丰投资有限公司未足额归还的，就差额部分由交易对方代为归还，云南城投有权按照本条约定从股权转让价款中予以直接扣除，扣除后转让方成为前述其他应收款的债权人，有权向黑龙江盛丰投资有限公司进行追偿，云南城投及哈尔滨银旗应给予配合。若扣除后黑龙江盛丰投资有限公司又向哈尔滨银旗偿付了该笔款项，哈尔滨银旗应当在收到该款项 3 个工作日内将该款项支付给交易对方。

黑龙江银泰相关《补充协议》中约定，各方确认，截至 2016 年 12 月 31 日，黑龙江银泰对黑龙江盛丰的其他应收款余额为 3550 万元，交易对方负责协调黑龙江盛丰投资有限公司在股权交割日后三个自然月内完成前述其他应收款的清理，收回该等应收款。如黑龙江盛丰投资有限公司未足额归还的，就差额部分由交易对方代为归还，云南城投有权按照本条约定从股权转让价款中予以直接扣除，扣除后转让方成为前述其他应收款的债权人，有权向黑龙江盛丰投资有限公司进行追偿，云南城投及黑龙江银泰应给予配合。若扣除后黑龙江盛丰投资有限公司又向黑龙江银泰偿付了该笔款项，黑龙江银泰应当在收到该款项 3 个工作日内将该款项支付给交易对方。

对于银泰方及其关联方对标的公司的股东借款（包括股东借款或关联方借款，下同）最迟应在股权交割日后三个自然月内清偿完毕，银泰方投入的股东借款在股权交割日后四十五日内不计算利息，在第四十六日至三个自然月满之日按照基准利率上浮 15% 计算利息，超过三个自然月未偿还的按照年化利率 8% 计算利息（期限自前述三个自然月期限届满之日起计算至全部偿还之日），但标的公司对银泰方及其关联方的债权在三个自然月内未予全额收回的，标的公司不承担上述利息。

对于银泰方及其关联方对标的公司的债务最迟应在股权交割日后三个自然月内清偿完毕，清偿比例为在甲方按照本协议支付第一、二、三笔转让款后十个工作日内清偿债务，清

偿比例为第一笔付款后清偿 30%，第二笔付款后清偿 30%，第三笔付款后清偿 40%，超过该时间未清偿的按照年化利率 8% 计算利息（期限自超过之日起计算至对应债务偿还之日）

同时，在交易对方无法完成清偿时，云南城投可依据《股权转让协议》中约定的如下条款向保证人北京国俊提出付款要求：

“对于转让方因本协议约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、转让方承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，保证人北京国俊同意提供连带责任担保，在云南城投和/或标的公司送达付款要求后三十个工作日内，将转让方应付未付金额转入云南城投和/或标的公司指定账户。”

三、标的资产防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用相关制度的建立及执行情况

目前各交易标的没有建立防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的相关制度。

云南城投已建立防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的相关制度，主要包括：

1、《公司章程》第三十九条规定：公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

2、公司《募集资金管理制度》亦规定：公司控股股东、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金及募集资金投资项目获取不正当利益，公司使用募集资金不得将募集资金直接或者间接提供给控股股东、实际控制人等关联人使用，为关联人利用募投项目获取不正当利益提供便利。

公司在日常经营活动中，严格执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发 2003[56]号）、上市规则等的要求，防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的制度得到了有效履行，例如：

1、公司股东大会、董事会、总经理办公会按照各自权限和职责审议批准公司与控股股东、实际控制人及关联方通过采购和销售等生产经营环节开展的关联交易事项；

2、公司财务管理中心在办理与控股股东、实际控制人及其他关联方之间的支付事宜时，严格遵守公司的各项规章制度和财务纪律，并建立专门的备查档案，及时上报与控股股东及关联方非经营性资金往来的审查情况；

3、公司聘请外部独立机构对公司控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金的情况进行审核，出具专项说明，监督公司与控股股东、实际控制人及其他关联方占用资金的情况。

本次交易完成后，标的公司将纳入上市公司管理体系，执行上市公司的管理制度，包括防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的制度。公司将严格执行相关制度的要求，避免发生控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的情形。

会计师意见：

经核查，我们认为：

（1）按照公司披露，截至 2016 年 12 月 31 日，理想银泰公司杭州理想对理想四维地产集团有限公司其他应收款 10,000.00 万元，截至 2017 年 3 月 31 日理想四维地产集团有限公司已足额归还该笔款项，不存在坏账风险。

截至 2016 年 12 月 31 日，除上述与理想四维地产集团有限公司等披露的往来款项外，其他关联方往来款项均为公司与银泰相关关联方的往来款。根据股权转让协议约定，在股权交割日后三个自然月内完成转让方及相关关联方与标的公司的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕、债务清偿完毕，届时理想银泰公司杭州理想各方股东按照持股比例向标的公司提供股东借款的目的。上述安排得以实施的情况下，不存在坏账风险。

（2）目前公司尚未建立防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用的相关制度。理想银泰公司杭州理想与理想四维地产集团有限公司的往来款系理想银泰公司杭州理想与股东的资金往来款项，除此之外的其他往来款相关各公司为同一实际控制人控制的公司，由于银泰项目资金采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来，该等往来属于非经营性资金占用的情形。我们注意到，按照上述披露，理想银泰公司杭州理想拟在成为云南城投置业股份有限公司子公司后，按照其资金管理制度建立相应管理制度并按制度执行。

（本页无正文，为《大华会计师事务所（特殊普通合伙）关于上海证券交易所<关于对云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函>的回复》之签章页）

