

云南城投置业股份有限公司关于公司 重大资产重组预案信息披露问询函的回复公告

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。

云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）于 2017 年 11 月 18 日披露了《云南城投置业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》（下称“重组预案”），并于 2017 年 11 月 29 日收到上海证券交易所《关于云南城投置业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函【2017】2375 号，下称“《问询函》”），现根据《问询函》所涉问题进行说明、解释和回复，具体内容如下：

如无特别说明，本回复的词语或简称与重组预案“释义”中所定义的词语或简称具有相同的含义。

一、关于标的资产盈利预测无法实现的风险

1、预案披露，标的资产成都会展 2015 年度营业收入约为 16.81 亿元，净利润 8,786.57 万元，而 2016 年在营业收入同比下降约 2%的情况下，净利润同比增长约 196.93%。请补充披露：（1）营业收入基本持平的情况下，标的资产 2016 年净利润大幅上涨的原因及合理性，并结合增长原因，详细说明是否具有可持续性；（2）评估是否充分考虑到报告期内业绩大幅增长的合理性及可持续性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

一、营业收入基本持平的情况下，标的资产 2016 年净利润大幅上涨的原因及合理性，并结合增长原因，详细说明是否具有可持续性

（一）标的公司2016年利润大幅度上升的原因分析

1、2016年度营业收入下降2%的情况分析

单位：万元

项目	2016 年收入	2015 年收入	差异额	差异率
酒店及附属经营	74,069.64	73,299.22	770.42	1.05%
会展经营	23,469.91	21,854.38	1,615.53	7.39%
物业管理	23,222.77	20,466.78	2,755.99	13.47%
租赁业务	20,060.42	17,713.76	2,346.66	13.25%
房地产开发	10,528.91	22,268.02	-11,739.11	-52.72%
餐饮业务	6,766.79	6,101.79	665.00	10.90%
停车服务	4,282.67	3,820.44	462.22	12.10%
其他	2,112.44	2,589.07	-476.63	-18.41%
合计	164,513.54	168,113.46	-3,599.92	-2.14%

2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，成都会展2016年5-12月的收入为不含税收入，为了与2015年度同口径比较，2016年度含税收入为17.12亿元，收入比上年略有增长，但收入结构发生了一定的变化。其中，会展经营、物业管理、租赁业务和餐饮业务的收入有较大上升，上升比例分别是7.39%、13.47%、13.25%和10.90%

2、2016年度营业成本下降13.85%的情况分析

单位：万元

项目	2016 年成本	2015 年成本	差异额	差异率
酒店及附属经营	38,732.59	45,709.20	-6,976.60	-15.26%
会展经营	4,166.45	3,748.87	417.57	11.14%
物业管理	14,051.08	14,213.36	-162.28	-1.14%
租赁业务	-	-	-	-
房地产开发	7,928.81	13,247.36	-5,318.54	-40.15%
餐饮业务	2,661.69	2,195.00	466.69	21.26%
停车服务	-	-	-	-
其他	1,425.37	940.29	485.08	51.59%
合计	68,965.99	80,054.06	-11,088.07	-13.85%

2016年成都会展的营业成本下降11,088.07万元，主要原因是：

(1) 酒店经营成本减少主要原因系标的公司按照合并方即省城投集团房屋建筑物折旧政策对其在用的房产建筑物类固定资产的折旧年限自2016年1月1日起由20年调整为40年，折旧年限的调整影响营业成本2016年较2015年下降。

成都会展按照拟并购方云南省城市建设投资集团有限公司会计政策和会计估计，将公司房屋建筑物折旧年限由20年变更为40年，并从2016年1月1日起执行。

在会计估计变更时，成都会展也充分考虑了同行业的类似资产的折旧年限，并结合成都会展自身的实际情况做出了上述会计估计变更。

在会计估计变更时，成都会展公司也充分考虑了同行业上市公司的相关会计估计，并结合成都会展公司实际情况做出了上述会计估计变更。同行业上市公司房屋建筑物折旧年限如下：

上市公司名称	房屋折旧方法	折旧年限（年）
锦江股份（600754）	年限平均法	20-60
华天酒店（000428）	年限平均法	20-35
首旅酒店（600258）	年限平均法	40
金陵饭店（601007）	年限平均法	35-40

会计师认为，标的资产会计估计变更符合会计准则的要求。

折旧年限从20年变更为40年，对公司的报告期的利润影响金额情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2017 年 1-8 月
由 20 年变更为 30 年对净利润的影响	5,937.93	4,113.27
由 20 年变更为 40 年对净利润的影响	8,550.51	5,914.88
由 40 年变更为 30 年对净利润的影响	-2,612.58	-1,801.61

根据《企业会计准则第28号--会计政策、会计估计变更和差错更正》，企业对会计估计变更应当采用未来适用法处理。标的资产如果将折旧年限由40年变更为30年，对报告期财务报表不产生影响。

（2）随房地产开发的营业收入下降，对应的营业成本也下降。

3、毛利变化情况分析

报告期内，标的公司毛利较高的会展经营、物业管理、租赁业务和餐饮业务较2015年的收入占比上升导致2016年度总体毛利上升，2016年上述四项业务的毛利率分别是82.25%、39.49%、100%和60.67%。

毛利情况对比表

单位：万元

项目	2016 年			2015 年		
	收入	毛利率 (%)	毛利	收入	毛利率 (%)	毛利
酒店及附属经营	74,069.64	47.71	35,337.04	73,299.22	37.64	27,590.02
会展经营	23,469.91	82.25	19,303.46	21,854.38	82.85	18,105.51
物业管理	23,222.77	39.49	9,171.69	20,466.78	30.55	6,253.43
租赁业务	20,060.42	100.00	20,060.42	17,713.76	100.00	17,713.76
房地产开发	10,528.91	24.69	2,600.10	22,268.02	40.51	9,020.67
餐饮业务	6,766.79	60.67	4,105.10	6,101.79	64.03	3,906.79
停车服务	4,282.67	100.00	4,282.67	3,820.44	100.00	3,820.44
其他	2,112.44	32.52	687.07	2,589.07	63.68	1,648.78
合计	164,513.54	58.08	95,547.55	168,113.46	52.38	88,059.40

注：1.标的公司的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧，租赁业务的人工成本在销售费用核算，故租赁业务的营业成本为零。

2.停车服务的摊销、电费、人工费在销售费用核算，故停车服务的营业成本为零。

4、费用和税金变化的情况

（1）标的资产房地产开发项目土地增值税按清算模式计提，2016年度主要销售地下车位，售价低于计税成本，计提的土地增值税较2015年度减少4,516.94万元；

（2）销售费用减少1,275.70万元，主要原因系标的公司对目前在用的房产建筑物类固定资产的折旧年限自2016年1月1日起调整为40年，影响销售费用2016年较2015年下降1,733.56万元；同时，由于停车服务、冰场及海洋乐园一楼档口、二楼餐饮陆续运营等资产转固，增加折旧金额336.11万元，该变动共计减少销售费用-折旧1,397.45万元；

（3）公司带息负债规模降低，2016年度财务费用较2015年减少733.88万元；

（4）投资性房地产公允价值比上年度增加825.59万元；

（5）投资收益较上年度减少2,179.52万元。

（二）标的公司利润大幅上涨的合理性和可持续性

综上所述，由于成都会展 2016 年收入结构发生了一定的变化，毛利率较高的会展经营、物业管理、租赁业务和餐饮业务在收入占比上升，此外，酒店及附属经营、物业管理业务毛利率亦出现提升。加之折旧减少、营业税和销售费用等的减少，导致标的公司 2016 年的利润大

幅上涨。因此，标的公司利润大幅上涨具有合理性。会展经营、物业管理、租赁业务和餐饮业务毛利率较高且稳定使得标的资产利润增长具有可持续性。

二、评估是否充分考虑到报告期内业绩大幅增长的合理性及可持续性

根据上述关于报告期业绩增长的分析可知，对业绩产生影响的板块主要有酒店经营、会展经营、物业管理、租赁业务。

酒店经营板块：该板块影响报告期业绩的主要因素是折旧政策变更导致经营成本下降，预测期内对该因素的预计遵循企业调整后的折旧政策。

会展经营板块：该板块报告期收入 2016 年较 2015 年增长 7.39%，影响报告期业绩的主要因素是承展数量增加（场地使用费 2016 年较 2015 年增加 1100 万元），成都会展近三年承展数量和展费均保持稳定增长。考虑会展业务已进入稳定增长状态，基于谨慎性原则，未来预计 3%的收入增长率。

物业管理板块：该板块影响报告期业绩的主要因素是物业费收入增加，经分析比对，遵循谨慎性原则，本次预估按照企业现有收费规模及标准进行预测，并按照实际情况考虑 87%的综合回款率，未考虑未来可能增加的物管区域收入。

租赁业务板块：该板块影响报告期业绩的主要因素是投资性房地产合同租金增加，预测期内按照实际履行合同租赁价格对未来收入进行预测，空置率采用2017年8月31日实际空置率（5%左右）进行预计。

本次评估采用资产基础法的评估结论，资产基础法中对房屋建筑等实物资产采用NPV现金流量法进行评估，折旧摊销不影响资产的现金流量，因此，折旧政策的变更不会影响资产估值。

三、补充披露的情况

已在预案“第四节 交易标的的基本情况”之“五、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况（四）最近两年的简要财务数据”中补充披露标的资产报告期内业绩大幅增长的合理性等相关内容。

四、中介机构意见

经核查，独立财务顾问认为，报告期内标的资产报告期内自持物业经营面积增加即可出租面积增加，租赁业务收入上升；会展经营收入稳定增长；物业管理的范围随着标的公司房地产

开发项目的增加而扩大，进而物业收入上升；会展经营带动餐饮业务收入的上升。因此净利润大幅增长具有合理性。会展经营、物业管理、租赁业务和餐饮业务毛利率较高且稳定使得标的资产利润增长具有可持续性。

经核查，评估师认为，报告期内标的资产报告期内自持物业经营面积增加即可出租面积增加，租赁业务收入上升；会展经营收入稳定增长；物业管理的范围随着标的公司房地产开发项目的增加而扩大，进而物业收入上升；会展经营带动餐饮业务收入的上升。因此净利润大幅增长具有合理性。会展经营、物业管理、租赁业务和餐饮业务毛利率较高且稳定使得标的资产利润增长具有可持续性。

2、预案披露，标的资产 2015 年净利润为 8,786.57 万元，2016 年净利润为 2.6 亿元，2017 年 1-8 月净利润为 1.84 亿元。交易对方承诺，标的资产盈利承诺期内三年累计实现扣除非经常损益后归属于母公司净利润合计约为 63 亿元，年均实现约 21 亿元。请补充披露：（1）标的资产报告期内扣除非经常损益后归属于母公司净利润；（2）盈利承诺与标的资产历史盈利水平相差过大，说明预测标的资产业绩大幅增长的依据及合理性；（3）业绩预测的具体测算过程，并说明关键指标选取的标准和合理性；（4）结合标的公司历史业绩和经营情况，预测期内主营营业收入和利润来源，说明标的资产盈利承诺的可实现性。（5）结合现有土地、在建工程及完工项目的预估价值，说明未来是否会采用直接出售项目公司或者通过整体出售项目等方式完成业绩承诺。如是，请结合会计准则关于同一控制下合并的会计处理，说明未来利润承诺的可能构成，并请财务顾问、会计师和评估师发表意见。

回复：

一、标的资产报告期内扣除非经常损益后归属于母公司净利润

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，标的公司扣除非经常损益后归属于母公司净利润如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-8 月	2016 年度	2015 年度
归属于母公司的净利润	18,299.71	25,697.21	8,669.18
非经常损益	2,909.71	1,530.38	313.61
扣除非经常损益后归属于母公司净利润	15,390.00	24,166.82	8,355.56

二、盈利承诺与标的资产历史盈利水平相差过大，说明预测标的资产业绩大幅增长的依据及合理性

2015年、2016年及2017年1-8月，标的公司营业收入分别为168,113.46万元，164,513.54万元及109,422.66万元，报告期内标的公司收入和利润主要来源于成熟稳定的经营板块业务。

标的公司的会展、酒店等经营板块和物业管理业务已持续稳定经营多年，积累形成了成熟、完整、专业的会展、商业及酒店运营能力，体现在良好公共关系的建立与维护、高效的会展资源、专业的招商招展、精准的整合营销和宣传推广、以客户体验为中心的全过程精心服务等方面。未来随着标的公司可租赁面积增加，会展中心承展数量提升带来的周边酒店群的辐射效应，预测期内标的公司的经营板块收入将保持平稳上升的态势。

报告期内因前期开发的项目已属于尾盘销售，截至本回复出具日，黑龙滩竹海美墅一期项目虽签约比例达95%，但尚未竣工无法确认收入，导致房地产开发板块收入占比较低。预测期内，标的公司利润来源主要为房地产开发，标的公司现有5个在建项目、302万平方米的土地储备（含拟建项目占地），项目分布在成都市及其周边地区，多个项目预计于2018-2020年间竣工并完成交付，为未来3年标的公司地产板块的业绩快速增长奠定坚实基础，因此，预测期内业绩收入大幅增长具有合理性。

三、业绩预测的具体测算过程，并说明关键指标选取的标准和合理性

（一）测算方法

本次预估业绩主要来源于成都会展母公司经营板块、标的公司房地产开发板块物业管理及参股公司的经营收益。

1、经营板块未来业绩主要包含酒店业务利润、会展业务利润、租赁业务利润，业绩预测的计算公式为：

经营板块净利润=各经营板块 EBITDA-财务费用-总部管理费用及销售费用-折旧摊销-所得税

2、房地产开发板块主要包含黑龙滩、天成云盟、世纪城公寓的开发及世纪城和环球中心存量房的销售。

房地产开发板块净利润=预计销售面积×预计销售单价-营业成本-销售税金及附加-销售及

管理费用-财务费用-所得税

3、物业管理

世纪城物业近三年管辖物业面积无明显变动，因此未来收入预测主要参考历史收入审定数据，并且考虑历史实际回款率进行调整。物业管理的成本主要是人工成本和更新改造成本，本次基于历史审定数据预计其人工成本和更新改造支出。

4、投资收益=参股公司净利润×持股比例

预测期内标的公司测算的投资收益为世纪新能源的经营收益。

世纪新能源净利润=营业收入-营业成本-销售税金及附加-销售及管理费用-所得税

其中：营业收入=蒸汽销售量×平均销售单价+热力销售量×平均销售单价+电力销售量×平均销售单价+热水销售量×平均销售单价+冷气、暖气（空调）×平均销售单价+其他服务费收入

（二）各板块测算过程、关键指标的选取标准和合理性：

1、成都会展母公司经营性板块

本次预估成都会展母公司经营性板块业绩主要包括世纪城会展中心的会展业务、世纪城和环球中心酒店群、世纪城和环球中心系列项目自持物业贡献。

（1）酒店业务（环球中心洲际酒店、世纪城假日酒店、世纪城洲际酒店）

酒店业务 EBITDA=营业收入-销售税金及附加-直接销售成本-销售及管理费用

其中：营业收入=年运营天数×客房数量×年平均入住率×实际出售房平均房价(ADR)

关键指标：年实际出售房平均房价、平均入住率及 **GOP**，本次业绩测算按照历史水平的平均值进行预测，该业务历史处于稳定增长状态，采用历史平均水平计算的指标合理。

（2）会展业务

会展业务 EBITDA=场地费收入×（1+其他附加收费占比）-销售税金及附加-直接销售成本-销售及管理费用

关键指标：场地费收入增长率按照历史平均增长率计算，其他附加收费占比按照历史平均值计算，销售及管理费用占比按照历史平均值计算，该业务历史处于稳定增长状态，因此我们认为采用历史平均水平计算的指标合理。

（3）租赁业务

租赁业务 EBITDA=可租面积×平均出租率×年平均租金-销售税金及附加-直接销售成本-销售及管理费用

关键指标：合约期内的出租物业按照合同约定金额计算，未签约物业参照周边平均租金及同区域内已签约物业租金计算，本次预估按照历史平均出租率计算，未考虑未来新增的可租面积，较为谨慎。

根据选取的指标和测算，成都会展母公司经营板块未来三年 EBITDA 情况如下：

单位：万元

EBITDA	报告期			预测期		
	2015	2016	2017 年 1-8 月	2018	2019	2020
会展业务	13,404.32	16,504.50	10,714.20	13,358.01	13,779.71	14,210.59
世纪城假日酒店 (西楼)	2,490.41	2,893.69	1,740.43	2,589.23	2,752.19	2,922.37
世纪城洲际酒店	10,781.80	9,432.03	7,769.79	8,708.84	8,989.85	9,279.36
环球中心洲际酒店及附属设施	5,483.84	7,199.02	6,687.60	6,569.90	7,187.40	7,835.28
世纪城及环球中心系列项目自持物业(租赁业务)	16,363.08	16,433.70	12,722.40	15,248.40	16,137.60	17,072.42
合计	48,523.45	52,462.94	39,634.42	46,474.38	48,846.75	51,320.02

综上，成都会展母公司经营板块的税息折旧及摊销前利润较报告期平稳增长，EBITDA 率或 GOP 保持稳定，较为合理。

2、房地产开发板块

标的公司房地产开发板块主要包括黑龙滩和天成云盟开发项目、世纪城公寓项目及环球中心和世纪城系列项目剩余存货销售。

关键指标：销售单价的预测参照已销售单价及周边可比物业销售单价确定，土地增值税按照清算模式计算。下面以黑龙滩长岛开发项目为例，对相关参数进行说明。

根据成都会展开发计划，预测期内计划开发的项目包括竹海美墅一期、商业小镇、英冠庄园一期、竹海美墅二期及三期、水晶阁一期住宅、水晶阁一期公寓、竹海美墅四期、竹海美墅五期、水晶阁二期住宅、水晶阁二期公寓。英冠庄园、竹海美墅二、三期、水晶阁一期（住宅）、水晶阁一期（公寓）拟于 2018 年开始开发，竹海美墅四期、竹海美墅五期、水晶阁二期住宅、水晶阁二期公寓拟于 2019 年开始开发截至本回复出具日，商业小镇和竹海美墅一期已在开发并接近完工。

(1)销售单价预测

a 在建项目销售单价的预测

黑龙滩系列项目中在建住宅为竹海美墅一期。竹海美墅一期总建筑面积 6.78 万平方米，截至 2017 年 8 月 31 日，已签约面积为 42,017.41 平方米，签约金额 5.36 亿元，平均预售单价 12,700.00 元/平方米。截至本回复出具日，竹海美墅一期已签约比例达 95%，第五批次预售均价为 13,368.51 元/平米，较开盘时销售均价上涨 21.53%，最高销售价格达 17,322.99 元/平方米。剩余尾盘计划预售单价 13,700.00 元/平方米较为合理。

b 拟建项目销售单价的预测

黑龙滩的拟建项目主要业态为住宅，本次预测针对拟建项目售价主要参照周边类似楼盘的销售单价，并结合产品类型、位置因素以及销售时间的影响等确定拟建项目的销售单价。

黑龙滩系列项目周边类似品质商品住宅项目销售情况如下：

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价/楼面价	业态	开盘时间
天府公园城	视高镇	13,000 元/m ²	住宅	2017 年 12 月
保利天府林语	视高镇	1,3000-14,000 元/m ²	住宅	2016 年 9 月
中铁诺德一号	科学城	15,000 元/m ²	住宅	内部认筹
秦皇帝锦	天府新区汉洲路	预计 11,000 元/m ² -12,000 元/m ²	住宅	尚未开盘

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价/楼面价	业态	开盘时间
天府南院	视高镇	18,000 元/m ²	低密度住宅	2017 年 11 月
天府南院	视高镇	26,000 元/m ²	低密度住宅	2017 年 11 月
黄龙溪谷	彭山区	40,000-50,000 元/m ²	低密度住宅	2016 年 9 月
世茂云湖	三岔湖	17,000-25,000 元/m ²	低密度住宅	2016 年 8 月

黑龙滩系列项目周边低密度住宅销售情况如下：

c 预测结果

经过上述测算及分析，结合成都会展开发计划，黑龙滩长岛预计于未来两年预售的拟建项目销售单价及评估总值如下：

项目	预计销售单价（元）	总值(万元)
英冠庄园	13,300.00	36,130.57

竹海美墅二、三期	20,600.00	164,800.00
水晶阁一期（住宅）	10,500.00	126,462.00
水晶阁一期（公寓）	10,300.00	85,078.00
竹海美墅四期	25,000.00	115,000.00

（2）成本及费用预测

a.成本单价

各项目成本包含土地取得成本、建安成本等，根据企业提供数据，黑龙滩长岛项目扣除楼面土地成本后，别墅建安成本约 5,000 元/平方米，小高层建安成本约 4,000 元/平方米，属于行业内合理开发成本。

b.期间费用

管理费用按照开发成本的 2.5% 预计，销售费用按照销售合同总额的 3.5% 进行预计，为行业惯例。

c.税金及附加

可售地产部分涉及的税费包括增值税及附加、印花税，由于可售地产均属于增值税计税中的“新项目”，因此按照新项目的要求计算增值税，附加税中城建税、教育费附加、地方教育费附加的税率分别为 5%、3%、2%，印花税税率为万分之五（销售）和万分之三（建造）。

d.土地增值税

黑龙滩长岛土地增值税预征税率分别是：普通住宅 1%，非普通住宅 1.6%、商业及车位 2.5%。在收益法测算中，按照清算模式测算土地增值税。

3、物业管理

标的公司的物业管理业务通过世纪城物业进行，世纪城物业对天鹅湖花园、成达佳园、成达大厦、时尚天堂街区、沙湾商铺、现代城、环球中心系列项目等开展物业管理服务。

世纪城物业近三年管辖物业面积无明显变动，因此未来收入预测主要参考报告期内收入数据，并且考虑历史实际回款率 87% 进行预测。物业成本主要是人工成本和更新改造成本，基于历史审定成本预计其人工成本和更新改造支出。由于各参数均参考历史均值，且未考虑未来随

着环球中心西区租赁面积增加导致物业管理收入增加的因素，本业务板块参数取值较谨慎合理。

4、投资收益

成都世纪新能源拥有世纪城区域、环球中心区域、黑龙滩区域、三岔湖区域等四个能源中心站，四个中心站分别对其负责的区域提供热水、热气、电、冷气的供应。

本次业绩预测中，投资收益为世纪新能源的预测净利润×标的公司持股比例 49%，基于世纪新能源近三年一期的历史收入成本数据进行预测。蒸汽、热力、电力、热水、冷暖气的平均销售单价按照 2017 年 8 月 31 日的收费标准计算，销售数量是按照历史销售数量加 2017 年 8 月 31 日时计划开始运营的物业数量来确定，毛利率是按照企业目前发展水平以及考虑未来企业生产节能水平来确定，其他指标按照历史平均水平确定，预测参数取值合理谨慎。

四、结合标的公司历史业绩和经营情况，预测期内主营营业收入和利润来源，说明标的资产盈利承诺的可实现性

成都会展成立于2003年12月17日，经过十余年的发展，现已成为包括房地产开发、会展经营、酒店经营、物业管理四大业务板块的大型公司，先后打造了世纪城、环球中心、黑龙滩长岛等多个项目，构建了从房地产开发到物业经营服务的全产业服务链条，并已经发展成为中国西南地区的大型企业集团之一。

在房地产开发经营方面，成都会展具有国家二级房地产开发资质，开发业务集旅游地产、商业地产、住宅等综合性开发于一体。在会展经营业务方面，成都会展拥有展馆面积约为13万平方米的世纪城会展中心，该会展中心曾被评为“2005年度中国(管理效率)最佳展览场馆”、“2009-2010年度重大十大品牌会展场馆”。根据贸促会发布的《中国展览经济发展报告(2016)》，2016年成都会展展览会举办次数位居全国前五，租馆率位列全国前十，在各大展馆中具有较强的竞争优势；在酒店经营业务方面，成都会展拥有世纪城假日酒店、世纪城洲际酒店、环球中心洲际酒店以及黑龙滩洲际酒店等四家酒店，四家酒店具备良性的经营管理环境，多次斩获殊荣；在物业管理业务方面，世纪城物业已通过ISO9001质量管理体系认证，曾被评为“成都市十大金牌物业”、“成都市物业协会优秀会员单位”。

（一）报告期的收入和利润主要来源

报告期内，标的公司分业务板块利润来源如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-8 月			2016 年			2015 年		
	收入	毛利	毛利占比	收入	毛利	毛利占比	收入	毛利	毛利占比
经营板块	84,483.01	53,005.84	85.46%	128,649.43	83,088.70	86.96%	122,789.59	71,136.52	80.78%
房地产开发	8,381.25	1,735.94	2.80%	10,528.91	2,600.10	2.72%	22,268.02	9,020.66	10.24%
物业管理	13,085.81	5,213.83	8.41%	23,222.77	9,171.69	9.60%	20,466.78	6,253.42	7.10%
其他	3,472.58	2,066.07	3.33%	2,112.44	687.07	0.72%	2,589.06	1,648.77	1.87%
合计	109,422.65	62,021.68	100%	164,513.54	95,547.56	58.08	168,113.46	88,059.37	100.00%
投资收益	6,813.94			4,548.74			6,728.26		

备注：上表中经营板块包含酒店及附属设施经营、会展经营、租赁业务、餐饮和停车服务。

标的公司报告期内的利润主要来源于经营板块和物业管理，其业务毛利2015年度、2016年度及2017年1-8月占比分别为：87.88%、96.56%、93.87%。此外，投资收益分别为6,728.26万元、4,548.74万元及6,813.94万元。

（二）预测期内收入和利润主要来源

成都会展在成都及周边地区拥有丰富的土地储备，涵盖优质的住宅、商业等地产项目资源，所开发的项目大部分位于当地区域核心地段，具有绿色生态、人气汇集等综合价值。

预测期内标的公司的收入和利润构成如下表所示：

单位：万元

板 块	项 目	2018 年			2019 年			2020 年			三年合计		
		收入	归属于母公司所有者净利润	归属于母公司所有者净利润占比	收入	归属于母公司所有者净利润	归属于母公司所有者净利润占比	收入	归属于母公司所有者净利润	归属于母公司所有者净利润占比	收入	归属于母公司所有者净利润	归属于母公司所有者净利润占比
房 地 产 开 发 业 务	世纪城公寓用地	-	-	0.00%	100,900.90	36,820.19	18.76%	126,126.13	37,716.80	11.85%	227,027.03	74,536.99	11.79%
	黑龙滩长岛	262,447.38	59,850.04	50.84%	376,238.93	83,702.74	42.65%	325,870.31	91,564.42	28.77%	964,556.62	235,117.20	37.19%
	天成云盟	9,164.31	710.79	0.60%	34,006.75	4,971.68	2.53%	587,642.11	146,548.30	46.05%	630,813.17	152,230.77	24.08%
	环球中心和世纪城系列剩余库存	133,278.56	32,708.64	27.79%	162,998.52	39,764.06	20.26%	31,970.79	7,848.44	2.47%	328,247.87	80,321.14	12.70%
小计		404,890.25	93,269.47	79.23%	674,145.10	165,258.67	84.20%	1,071,609.34	283,677.96	89.13%	2,150,644.69	542,206.10	85.76%
经 营 业 务	会展经营、酒店及附属设施经营、租赁业务、餐饮及停车服务	136,181.91	16,731.03	14.21%	142,680.42	23,093.51	11.77%	149,616.22	26,349.61	8.28%	428,478.55	66,174.15	10.47%
物业管理		18,758.55	3,929.21	3.34%	18,758.55	3,929.21	2.00%	18,758.55	3,929.21	1.23%	56,275.65	11,787.63	1.86%
投 资 收	新能源	-	3,787.96	3.22%	-	3,985.83	2.03%	-	4,310.86	1.35%	-	12,084.65	1.91%

板 块	项 目	2018 年			2019 年			2020 年			三年合计		
		收入	归属于母公司所有者净利润	归属于母公司所有者净利润占比	收入	归属于母公司所有者净利润	归属于母公司所有者净利润占比	收入	归属于母公司所有者净利润	归属于母公司所有者净利润占比	收入	归属于母公司所有者净利润	归属于母公司所有者净利润占比
益													
	合计	559,830.71	117,717.67	100.00%	834,646.14	196,267.22	100.00%	1,239,046.18	318,267.64	100.00%	2,635,398.89	632,252.53	100.00%

2018 年、2019 年及 2020 年，标的公司净利润构成中，房地产开发业务占比分别达到 79.23%、84.20%及 89.13%，经营板块净利润占比为 14.21%、11.77%及 8.28%。因此，标的公司在预测期内利润来源主要为房地产开发业务。

预测期内标的公司的房地产开发业务主要包括世纪城公寓项目、黑龙滩长岛、天成云盟项目的开发，以及环球中心和世纪城系列项目剩余库存的销售。未来三年将开发普通住宅、公寓、低密度住宅等物业用于销售。

（1）世纪城公寓项目

该项目由成都会展母公司开发，位于成都高新区天府大道中段，包括高新区南区新川劲松南片区地块、高新区大源组团地块、高新区石羊街道三元社区二组地块，土地为 2015 年取得，性质为商业及其他商服用地，土地面积 50,864.04 平方米，总建筑面积 127,160.10 平方米（根据世纪城系列项目的剩余容积率计算），其中地上建筑面积 80,000.00 平方米，总计容面积 113,600.00 平方米。

本项目类似品质公寓类项目销售情况如下:

项目	楼盘坐落	业态	销售均价 (元/平米)	开盘时间
兰博中心	武侯区	写字楼	46,000	2017 年 11 月
望江名门	锦江区	公寓	40,033	2016 年 9 月
银泰华悦居	高新区	公寓	48,000-50,000 (二手)	2013 年 10 月
花漾锦江	天府新区	公寓	30,000-60,000	2017 年 6 月

根据上述楼盘价格情况, 结合项目的地理位置、区域市场情况、周边实际成交价及地块自身属性考虑, 该项目售价为含税 35,000 元/平方米, 较为合理。

(2) 黑龙滩长岛项目

黑龙滩项目位于仁寿县黑龙滩镇, 由黑龙滩长岛公司负责开发建设, 土地总面积为 3,500 亩, 由 16 块土地组成, 主要建设内容为低密度住宅、高层住宅及配套商业, 总计容面积为 326.76 万平方米, 其中商业计容面积为 99.69 万平米, 住宅计容面积为 227.07 万平米。已开发及计划开发面积为 104.81 万平米。

黑龙滩未来拟建项目包括英冠庄园、竹海美墅二期(低密度住宅、住宅及公寓)、三、四、五期及水晶阁(公寓、住宅), 根据开发的业态不同, 预测销售价格为 13,000 元/平方米-27,000 元/平方米

黑龙滩周边类似品质商品住宅项目销售情况如下:

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价	业态	开盘时间
天府公园城	视高镇	13,000 元/m ²	住宅	2017 年 12 月
保利天府林语	视高镇	13,000-14,000 元/m ²	住宅	2016 年 9 月
中铁诺德一号	科学城	15,000 元/m ²	住宅	内部认筹
秦皇帝锦	天府新区汉洲路	预计 11,000 元/m ² -12,000 元/m ²	住宅	尚未开盘

黑龙滩周边类似品质低密度住宅销售情况如下:

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价	业态	开盘时间
天府南院	视高镇	18,000 元/m ²	低密度住宅	2017 年 11 月
天府南院	视高镇	26,000 元/m ²	低密度住宅	2017 年 11 月
黄龙溪谷	彭山区	40,000-50,000 元/m ²	低密度住宅	2016 年 9 月
世茂云湖	三岔湖	17,000-25,000 元/m ²	低密度住宅	2016 年 8 月

黑龙滩属于 4A 级旅游景区，被誉为“成都后花园”，成都会展欲将该片区打造成综合高端生活区，因此，产品面对的客群与上述交易案例面对的客群主体相似，并且配建体育公园、洲际酒店、旅游码头等基础设施，周边近万亩绿地森林水面，环境优势明显。

黑龙滩长岛公司目前已完成开发物业 9.9 万平方米（可售，不含自持物业），包括竹海美墅一期和商业小镇，其中竹海美墅一期自 2017 年 4 月分批次取得预售许可证开始预售，开盘时销售均价 11,000 元/平米。截至 2017 年 8 月 31 日，已签约面积为 42,017.41 平方米，签约金额 5.36 亿元，平均预售单价 12,700.00 元/平方米。截至本回复出具日，竹海美墅一期已签约比例达 95%，第五批次预售均价为 13,368.51 元/平方米，较开盘时销售均价上涨 21.53%，最高销售价格达 17,322.99 元/平方米。竹海美墅一期月均去化面积达 1.09 万平米，去化速度较快。因此，黑龙滩系列项目未来拟开发产品的定价和去化合理。

（3）天成云盟项目

天成云盟项目由子公司四川天成云盟文化旅游投资有限公司开发，位于彭山区武阳乡五一村，土地面积 440.61 亩（293,734 平方米），项目地上建筑面积 69.28 万平方米。

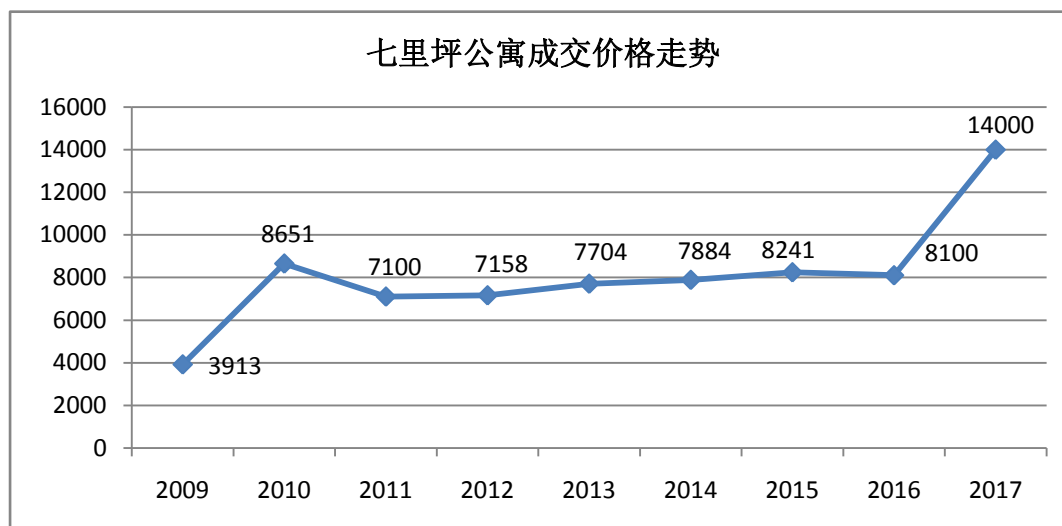
根据标的公司的开发计划，天成云盟项目未来计划开发 69.28 万平方米物业，包括低密度及高层电梯住宅。大部分低密度住宅计划于 2018 年预售，2019 年竣工交房，高层住宅项目于 2019 年启动预售。

标的公司天成云盟项目拟开发地块位于彭山区彭祖山景区旁，彭山区是长寿之乡，彭祖山景区是国内独有、世界知名的以长寿养生为特色的文化旅游风景名胜区和茶叶文化发源地之一。标的公司拟开发的住宅以养生、养老为主题。

成都周边文化旅游项目与普通住宅的售价比见下表：

文旅项目名称	文旅项目住宅售价 (元/平米)	当地普通住宅销售价 格 (元/平米)	文旅住宅售价与普通 住宅售价之比
峨眉七里坪国际度假区	14,000	7,000	2:1
合景·云上国际旅游度假区	15,000	7,500	2:1

文化旅游项目带来的文化价值、自然生态价值、优居生活价值、大盘价值等等，使文化旅游项目物业持续稳定升值，具有可持续性，七里坪项目从 2009 年上涨到 2017 年，售价年平均增长率 17.3%。



七里坪项目自开盘以来，共计供应约 8000 套，整体去化 95%以上，几乎无库存。以此计算，项目月均去化 90 多套，年去化量约 10 万平米。

仁寿北城项目(二期)项目位于仁寿中央商务大道，拟建总建筑面积约 879,565.50 平方米。其中，住宅面积约 557,759.38 平方米，预计销售 4 年，实际于 2015-2017 年两年去化完，年均去化销售 25 多万方。

彭祖山周边低密度住宅销售情况如下：

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价	业态	开盘时间
黄龙溪谷	彭山牧马镇	40,000-50,000 元/㎡	低密度住宅	2016 年 9 月
美好庄园	新津邓双镇	15,000 元/㎡	低密度住宅	2015 年 1 月
亚特兰蒂斯	新津邓双镇	15,000 元/㎡起	低密度住宅	2017 年 5 月
天府南院	仁寿视高镇	18,000 元/㎡	低密度住宅	2017 年 11 月
天府南院	仁寿视高镇	26,000 元/㎡	低密度住宅	2017 年 11 月

根据周边类似住宅价格情况和综合周边市场情况，结合项目所在彭祖山风景区的独特区位优势，该项目预测售价在 1.1 万元/平米-1.8 万元/平米，预测合理，具有可实现性。

（4）环球中心和世纪城系列项目剩余库存的销售

截至预案出具日，剩余存货主要由世纪城及环球中心系列项目的尾盘构成，包括世纪城时尚街区、世纪城天鹅湖花园、世纪城成达佳园、环球中心北区、环球中心南区。

环球中心位于成都市高新南区天府大道北段，紧邻成都市中轴线天府大道，是一座功能高度复合的超大型单体建筑。环球中心是四川省、成都市两级政府打造世界现代田园城市的重大项目，主体建筑以“流动的旋律”为设计理念，总建筑面积约176万平方米，主体平面尺寸约500米×400米，最高点达130米，是由中央游艺区和四周酒店、商业、办公等部分组成的一个集游艺、展览、商务、传媒、购物、酒店于一体的世界级的超大城市综合体。目前已成为成都市的娱乐天堂、购物天堂、休闲天堂和美食天堂。

世纪城天堂街区及天鹅湖花园是依托成都世纪城新国际会展中心建设的商业和住宅项目，西临人民南路延线天府大道，北靠外环线，东面为锦江，北侧紧临世纪公园，东部及西部为河滨绿地，会展中心作为成都地标式建筑群、市政府南迁地的政治核心区和泛城南经济圈核心地带，中心的人流、物流、信息流、资金流高度集中，而直线距离1公里外的环球中心凭借良好的休闲娱乐设施，每年都将吸引上千万的消费者，目前随着1号线地铁世纪城站的开通，聚集了大量的人流，商业与人流的不断互动，大大提升世纪城天堂街区的商业竞争力。

本次预估参照历史已销售存货的单价及周边类似楼盘价格预测未来销售单价，并考虑楼层及位置因素的影响，假设分三年全部销售。母公司剩余可售库存及预测单价情况如下表所示：

区域	业态类型	可售面积（m ² ）/ 个数（个）	货值（不含税） （万元）	销售均价（元/m ² ）
环球中心南北区	商业	19,507.12	33,751.85	17,302.32
	写字楼	16,672.41	20,963.87	12,573.99
	车位	5,432.00	113,813.33	209,523.80
世纪城	住宅	564.52	645.17	11,428.65
	商业	98,890.20	125,318.56	12,672.50

	写字楼	2,932.89	2,234.58	7,619.04
	车位	2,270.00	32,149.42	141,627.40

本项目已实现的销售情况如下:

楼盘名称	业态	实际售价 (元)	销售时间
世纪城-天鹅湖花园	商业	17,637	2017 年 9 月
世纪城-天鹅湖独栋	商业	15,000	2017 年 10 月
环球中心	商业	23,240	2017 年 8 月
环球中心	商业	18,300	2017 年 7 月
环球中心	写字楼	14,000	2017 年 8 月
环球中心	车位	210,000	2017 年 8 月
环球中心	车位	210,000	2017 年 7 月

本项目周边及高新区类似品质商业项目销售情况如下:

项目名称	商铺 (元/㎡)	状态	写字楼 (元/㎡)	状态	车位
银泰城	17,000-32,000	新盘 6 米层高	/	/	
两江国际	38,000	二手	10,000-13,000	新盘清水	自持
星宸国际	45,000	新盘	10,000-11,000	二手清水	自持
蜀都中心	33,000	二手	9,500-12,000	二手精装	17 万/个
绿地之窗	38,000-45,000	新盘	12,500-13,000	新盘精装修	17 万/个

根据周边类似商业、车位的销售情况、本项目已实现的销售情况, 结合高新区未来发展趋势, 本项目盈利预测合理, 具有可实现性。

本次评估是在持续经营前提下对评估基准日成都会展拥有的资产负债分别采用收益法和资产基础法进行评估。其中, 资产基础法对持有未开发土地采用市场法的评估结论作为估值结果, 该结论与对委估土地是否具有开发计划无关; 收益法中, 对于企业已经有开发计划的土地采用现金流法在计划开发经营期内进行评估, 对于尚无具体开发计划的土地采用市场法或静态假设开发法进行评估, 例如, 黑龙滩拥有的土地总面积为 3,500 亩, 由 16 块土地组成, 其中已开发或计划开发面积为 2338 亩, 剩余 1163 亩土地尚无具体开发计划, 对于尚无开发计划的 1163 亩土地采用静

态假设开发法和市场法评估；天成云盟截至评估基准日持有土地 440 亩，计划 2018-2020 年完成开发销售，针对该部分土地在开发经营期内采用收益法和市场法进行评估；世纪城公寓可开发土地为 76.30 亩，预计 2021 年开发及销售完成，针对该部分土地在开发经营期内采用收益法和市场法进行评估。

房地产企业的开发具有周期性，一般单个项目开发周期为 2-3 年，尽管单个项目开发完成后，该项目不再有持续的利润贡献，但成都会展作为持续经营的房地产开发企业，经过十余年发展，已拥有经验丰富且稳定的开发团队，开发的多个项目兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态，形成了可复制的会展+酒店+配套商业带动地产开发的成熟模式。

标的公司在成都及周边城市拥有丰富的土地储备，在现有项目的开发过程中，会不断利用现有资金及销售回款新增土地储备进行开发。2017 年 8 月 31 日之后，成都会展取得了普者黑 325 亩住宅用地和西双版纳 475 亩住宅用地，进一步增加了土地储备，此外，成都会展子公司天成云盟与彭山区人民政府签订了《土地预约用地合同》，预约位于彭山区武阳镇总规划面积约 3500 亩的用地，天成云盟缴纳专款用于该片地区的征地、拆迁、安置、社保等工作，在预约用地拍卖、挂牌出让公告发布后，预约用地保证金可转为土地竞买保证金。

因此，在现有项目开发完成后，成都会展还将不断开发新的地产项目，为上市公司持续贡献利润。

五、结合现有土地、在建工程及完工项目的预估价值，说明未来是否会采用直接出售项目公司或者通过整体出售项目等方式完成业绩承诺。如是，请结合会计准则关于同一控制下合并的会计处理，说明未来利润承诺的可能构成

根据北京亚超资产评估有限公司预估，截至 2017 年 8 月 31 日，标的公司现有土地、在建工程及完工项目的预估价值合计约 125 亿元。

标的公司根据经营板块的历史盈利能力、存量房规模及计划去化周期、在建及拟建项目的开发进度及销售进度，预测 2018-2020 年三个会计年度实现扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 63 亿元。

标的资产预计能通过其经营板块的日常经营活动、提供物业服务、销售存量房及新开发的物业等完成业绩承诺，不会采用直接出售项目公司或者通过整体出售项

目等方式完成业绩承诺。

六、补充披露的情况

已在预案“第五节 交易标的主营业务”之“四、交易标的报告期内房地产项目开发情况（一）拟建项目”中补充披露标的资产标的资产业绩大幅增长的依据、业绩预测的具体测算过程和预测期内主营营业收入和利润来源等内容。

已在预案“第四节 交易标的的基本情况”之“五、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况（四）最近两年的简要财务数据”中补充披露标的资产报告期内扣除非经常性损益归属于母公司净利润的情况。

七、中介机构意见

经核查，会计师认为，我们接受业务约定，正在执行为成都会展盈利预测出具审核报告的相关程序，但工作尚未完成，审核报告尚未出具。就我们已经执行的程序和了解的信息，我们没有发现成都会展 2018-2020 年盈利预测所依据的最佳估计假设存在重大不合理之处，没有发现盈利预测不是在所述假设的基础上编制的。

经核查，评估师认为，成都会展 2018-2020 年盈利测算过程合理，其主要房地产开发项目均位于成都市及周边，定价较为合理，结合标的公司目前经营状况、盈利模式以及未来发展和经营计划，业绩大幅增长的依据充分；通过结合标的公司现有土地、在建项目及完工项目预估值分析，标的资产不会采用直接出售项目公司或者通过整体出售项目等方式完成业绩承诺。

经核查，独立财务顾问认为，成都会展 2018-2020 年盈利测算过程合理，其主要房地产开发项目均位于成都市及周边，定价较为合理，结合标的公司目前经营状况、盈利模式以及未来发展和经营计划，业绩大幅增长的依据充分；通过结合标的公司现有土地、在建项目及完工项目预估值分析，标的资产不会采用直接出售项目公司或者通过整体出售项目等方式完成业绩承诺。

3、预案披露，2016年6月，标的资产成都会展进行了股本变动，公司控股股东城投集团通过受让股份与增资，取得成都会展51%的股份（以下简称前次交易）。在本次交易中，标的资产预估值约为240亿元，其中向城投集团以股份支付作价104.04亿元。请补充披露：（1）城投集团取得成都会展51%股份的总成本，前次交易的评估结果、评估方法、评估增值率，增值明细和增值依据；（2）自前次交易至预案披露日，成都会展的经营情况、利润、资产等是否发生了重大变化；（3）本次交易预估值与前次的差异，本次估值的依据与合理性；（4）以预估值计算的静态市盈率，并结合同行业公司、近期同类交易说明与可比公司市盈率存在的差异，并说明原因。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

一、省城投集团取得成都会展51%股份的总成本，前次交易的评估结果、评估方法、评估增值率、增值明细和增值依据

以2015年9月30日为基准日，省城投集团通过收购股权和增资的方式取得成都会展51%股权(以下简称“前次交易”)。前次交易评估机构采用了收益法和资产基础法对成都会展全部权益价值进行了评估，最终选用资产基础法作为评估结果，成都会展股东全部权益价值为172.41亿元，增值率240.25%

根据前次《股权转让及增资协议》，省城投集团支付59亿元收购成都会展34.22%的股权并增资59亿元持股至51%。因此，省城投集团取得成都会展51%股份的总成本为118亿元，增资后成都会展权益价值为231.41亿元。

前次评估时增值幅度较大的科目为存货、长期股权投资、固定资产。成都会展主要资产开发时间较早，取得成本较低，经过多年发展，周边环境不断完善，及房地产市场不断上涨，因而导致前次评估增值较大，增值率较高。

（1）世纪城部分：天鹅湖土地使用权为2003年取得，上次评估基准日天鹅湖账面成本单价约3,099.87元/m²、天堂时尚街区成本单价4,051.95元/m²、成达家园991元/m²、五星酒店写字楼2,483.21元/m²；

截至前次评估基准日2015年9月30日，世纪城周边住宅售价约在8,000-9,000元/m²，商业写字楼售价约在15,000-25,000元/m²，世纪城系列项目已实现的销售价

格如下：

项目	编号	面积	合同金额（元）
天鹅湖花园车位	16056	28.22	150,000.00
	16051	28.22	150,000.00
	18069	28.22	150,000.00
	19117	28.22	150,000.00

项目	房号	销售单价(元/平米)
天鹅湖花园商业	30-1-2-7	18,438.55
	19-1-2-3	17,000.00
	18-1-2-4	17,832.97
	28-1-2-2	19,000.00

（2）环球中心部分：该土地使用权于 2008 年取得，该部分地上账面成本单价 7,968.47 元/m²，地下账面成本单价 4,057 元/m²。截止前次评估基准日 2015 年 9 月 30 日，环球中心写字楼及商业已实现销售情况如下：

项目名称	面积（m ² ）	成交单价（元/m ² ）
成都新世纪环球中心东 3 区-3 栋-2 单元-1807	195.55	19,397.12
成都新世纪环球中心东 3 区-3 栋-2 单元-1808	265.9	19,397.12
新世纪环球中心东区一区-1 栋-2 单元-502	346.05	14,333.50
新世纪环球中心东区一区-1 栋-3 单元-509	150.25	15,000.00
新世纪环球中心东区一区-1 栋-3 单元-506	147.5	15,000.00
新世纪环球中心西区 8 栋 8 栋 1 单元 2121	347.78	18,165.00

环球中心商业物业实际销售价格如下：

项目名称	面积（m ² ）	成交单价（元/m ² ）
新世纪环球中心西区 7 栋（12、13 区）-7 栋-1 单元-103	96.52	55,000
新世纪环球中心西区 7 栋（12、13 区）-7 栋-1 单元-136	71.03	55,000
新世纪环球中心西区 7 栋（12、13 区）-7 栋-1 单元-102	96.36	55,000

新世纪环球中心西区 7 栋（12、13 区）-7 栋-1 单元-138	49.38	55,000
新世纪环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-211	122.71	40,000
新世纪环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-208	173.65	40,000
新世纪环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-212	34.05	40,000
新世纪环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-204	162.44	39,900
新世纪环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-203	171.87	39,900

（3）世纪城剩余未开发土地：世纪城剩余未开发土地面积合计为 50,864.04 平方米，容积率 2.5，账面楼面地价成本 483 元/m²。查询可比成交案例如下：

序号	宗地名称/坐落	土地用途	土地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	容积率	成交日期	单价(元)
1	高新区南区新川劲松南片区地块	其他商服用地	21,751	119,633	--	2015/6/3	3,300.08
2	高新区大源组团地块	其他商服用地	13,269	39,807	3	2015/3/23	3,165.27
3	高新区石羊街道三元社区二组地块	商业用地	10,864	21,728	2	2015/2/9	3,180.23

（4）四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司主要资产为土地使用权，其土地使用权共计 3500 亩，位于风景区内黑龙滩水库西北整个半岛范围内，其土地分别于 2009 年-2012 年取得，土地性质为城镇住宅及其他商服用地，容积率 1.8。同时属于招商引资项目，取得成本较低，原始成本 249.25 元/m²。2015 年，黑龙滩地区划入天府新区开发区范围，土地价格快速上涨。

根据 2014—2015 年内土地招拍挂出让案例，区域位置、土地用途、相近的商服及住宅用地交易案例如下：

位置	面积 (公顷)	价格(万元)	单价 (元/平方米)	用途	容积率	土地使用年限
仁寿县黑龙滩镇金山村	4.9378	13,000.00	2,632.74	其他商服用地	1.5-2	40
仁寿县黑龙滩镇金山村	5.1832	14,000.00	2,701.05	其他商服用地	1.5-2	40

黑龙滩镇光相场镇	5.7239	14,200.00	2,480.83	其他普通商品住房用地	1.8-2.5	70
黑龙滩镇光相场镇	0.9873	2,200.00	2,228.28	其他普通商品住房用地	2-2.5	70

综上所述，标的公司所开发的项目均处于成都市核心地段及周边城市风景区内，区位优势明显，且拿地时间较早，账面成本较低，已实现的销售均价均高于账面成本，近年来，上述区域的土地成交价格及商品房成交价格上涨幅度明显，导致评估增值。因此，省城投集团取得成都会展 51%股权时的评估值较为合理。

二、自前次交易至预案披露日，成都会展的经营情况、利润、资产等是否发生了重大变化

（一）自前次交易至预案披露日成都会展剥离的公司

在本次重大资产重组过程中，为突出主业、减少同业竞争，成都会展对下属部分子公司及参股公司股权进行剥离，交易对价为10.52亿元，前次交易投资成本7.55亿元，剥离公司范围：脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司、香格里拉悟空出行科技有限公司、四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司、成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司、拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司、康定溜溜城旅游开发有限责任公司、成都鸿凯食品有限公司、武汉新城国际博览中心有限公司、武汉新城国际博览中心经营管理有限公司。

（二）自前次交易至预案披露日成都会展新增的公司

此外，2017年2月1日，成都会展与云南民族文化旅游产业有限公司、四川仙女泉旅游投资有限公司、陈晖签了《股权转让及增资协议》，以9,317.38万元的价格收购云南民族文化旅游产业有限公司、四川仙女泉旅游投资有限公司以及陈晖合计持有的天成云盟 90.00%的股权。《股权转让及增资协议》约定成都会展在完成收购天成云盟 90.00%的股权后向天成云盟增资 18,000.00 万元。天成云盟于 2017 年 3 月 15 日完成相应工商变更手续。

自省城投集团前次收购标的公司的合并时点 2016 年 6 月 30 日至本预案披露日，标的公司合并报表范围有所变动，但经营情况、收入、利润、资产均未发生重大变化。

三、本次交易预估值与前次的差异，本次估值的依据与合理性

（一）本次交易预估值与前次的差异

本次预估采用资产基础法及收益法进行评估，最终选用资产基础法的评估结果。较前次评估，本次预估增值约 9 亿元。

（二）本次估值的依据与合理性

1、本次预估结果拟采用资产基础法评估结果的原因

成都会展的业务涉及房地产开发、不动产租赁、酒店经营等，存在永续经营和非永续经营等不同收益类型的资产。本次评估采用了收益法及资产基础法评估。

评估师在进行收益法评估计算时，充分考虑了宏观经济形势、行业发展现状、企业实际情况等因素的影响，对成都会展未来收益和经营的风险进行了合理的分析和判断，此外，拟开发项目在评估初步结果形成前尚未形成详细的规划建设材料。因此，根据评估价值类型及评估结果对市场的适用性，评估师认为基于谨慎性原则，资产基础法的评估结论更能准确体现评估对象的市场价值。基于以上原因，本次预估最终选取资产基础法的评估结果。

2、本次估值的依据及合理性

本次预估中估值占比较大的科目为存货、长期股权投资、固定资产、投资性房地产。

标的公司的存量物业采用市场法进行评估；世纪城待开发土地采用基准地价法及假设开发法进行评估，选取基准地价法结果；黑龙滩和天成云盟待开发土地采用市场法和假设开发法进行评估，选取市场法结果；投资性房地产采用市场法和收益法进行评估，选取市场法结果；经营性物业采用收益法进行评估。

标的公司所开发的项目均处于成都市核心地段及周边城市风景区内，区位优势明显，且拿地时间较早。近年来，上述区域的土地成交价格及商品房成交价格涨幅明显。本次预估的销售取价区间充分考虑了可参考案例及历史成交价格，因此，本次交易标的预估值较为合理。

截至本回复出具日，本次交易的评估尚未完成，涉及本次估值的具体依据和合

理性的将在《云南城投置业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》中披露。

四、以预估值计算的静态市盈率，并结合同行业公司、近期同类交易说明与可比公司市盈率存在的差异，并说明原因

（一）与同行业上市公司比较

成都会展资产基础法预估结果为2,400,000万元、对应成都会展2016年12月31日的归属于母公司股东的净资产818,339.62万元，作价为2.93倍市净率，对应成都会展2017年8月31日的归属于母公司股东的净资产1,401,467.19万元，作价为1.71倍市净率；对应成都会展2016年归属于母公司所有者净利润，静态市盈率为93.40倍；根据《盈利预测补偿协议》，未来三年承诺归属于母公司所有者净利润合计630,000万元，对应标的资产作价为平均11.43倍市盈率。

同行业A股上市公司截至2017年8月31日所对应的市盈率、市净率详见下表

序号	证券代码	证券简称	静态市盈率	市净率（LF）
1	000002.SZ	万科 A	11.98	2.22
2	000006.SZ	深振业 A	14.65	2.28
3	000007.SZ	全新好	69.81	14.7
4	000011.SZ	深物业 A	31	4.56
5	000029.SZ	深深房 A	33.83	3.99
6	000031.SZ	中粮地产	20.15	2.46
7	000036.SZ	华联控股	9.65	3.85
8	000042.SZ	中洲控股	43.13	1.91
9	000043.SZ	中航地产	43.81	1.73
10	000046.SZ	泛海控股	13.75	2.33
11	000402.SZ	金融街	12.63	1.28
12	000502.SZ	绿景控股	71.36	10.8
13	000505.SZ	珠江控股	53.57	60.33
14	000514.SZ	渝开发	55.72	2.33
15	000517.SZ	荣安地产	94.28	3.82
16	000534.SZ	万泽股份	80.94	4.45
17	000537.SZ	广宇发展	13.66	2.05
18	000540.SZ	中天金融	11.75	2.32
19	000573.SZ	粤宏远 A	18.95	2.2
20	000620.SZ	新华联	25.81	2.19
21	000631.SZ	顺发恒业	27.09	1.78
22	000656.SZ	金科股份	19.15	1.34
23	000667.SZ	美好置业	13.05	1.34

24	000671.SZ	阳光城	19.33	1.8
25	000718.SZ	苏宁环球	15.72	2.23
26	000732.SZ	泰禾集团	11.87	1.13
27	000797.SZ	中国武夷	51.38	5.03
28	000838.SZ	财信发展	65.15	4.45
29	000863.SZ	三湘印象	13.81	1.53
30	000886.SZ	海南高速	97.61	2.39
31	000918.SZ	嘉凯城	33.25	4.31
32	000926.SZ	福星股份	20.37	1.22
33	000965.SZ	天保基建	26.83	1.66
34	000981.SZ	银亿股份	56.9	5.15
35	001979.SZ	招商蛇口	15.65	2.66
36	002016.SZ	世荣兆业	74.92	3.92
37	002133.SZ	广宇集团	28.38	1.52
38	002146.SZ	荣盛发展	10.69	1.87
39	002147.SZ	新光圆成	15.01	3.12
40	002208.SZ	合肥城建	34.44	2.28
41	002244.SZ	滨江集团	15.35	1.68
42	002285.SZ	世联行	33.69	6.01
43	002314.SZ	南山控股	21.98	2.06
44	600007.SH	中国国贸	28.99	3.24
45	600048.SH	保利地产	9.84	1.37
46	600052.SH	浙江广厦	11.85	2.07
47	600053.SH	九鼎投资	23.4	8.72
48	600064.SH	南京高科	13.07	1.23
49	600067.SH	冠城大通	34.57	1.63
50	600094.SH	大名城	21.43	1.7
51	600159.SH	大龙地产	40.99	1.86
52	600162.SH	香江控股	17.24	2.44
53	600173.SH	卧龙地产	59.81	2.88
54	600177.SH	雅戈尔	9.89	1.61
55	600185.SH	格力地产	21.4	1.76
56	600208.SH	新潮中宝	6.48	1.3
57	600223.SH	鲁商置业	50.61	2.1
58	600239.SH	云南城投	34.33	1.81
59	600240.SH	华业资本	11.2	2.41
60	600246.SH	万通地产	89.57	1.5
61	600266.SH	北京城建	15.58	1.14
62	600325.SH	华发股份	16.5	1.29
63	600340.SH	华夏幸福	14.78	3.78
64	600376.SH	首开股份	15.28	1.05
65	600383.SH	金地集团	8.4	1.41
66	600466.SH	蓝光发展	22.42	2.01

67	600503.SH	华丽家族	91.31	3.14
68	600510.SH	黑牡丹	22.46	1.1
69	600515.SH	海航基础	52.73	1.49
70	600533.SH	栖霞建设	32.46	1.61
71	600565.SH	迪马股份	16.45	1.89
72	600604.SH	市北高新	98.51	2.66
73	600606.SH	绿地控股	12.86	1.65
74	600622.SH	光大嘉宝	50.47	2.92
75	600638.SH	新黄浦	94.52	2.65
76	600639.SH	浦东金桥	28.97	2.07
77	600641.SH	万业企业	16.16	2.66
78	600649.SH	城投控股	12.52	1.16
79	600657.SH	信达地产	9.97	0.97
80	600658.SH	电子城	22.16	1.55
81	600663.SH	陆家嘴	26.28	5.1
82	600665.SH	天地源	19.06	1.53
83	600675.SH	中华企业	19.74	3.97
84	600683.SH	京投发展	21.12	2.82
85	600684.SH	珠江实业	18.03	2.33
86	600708.SH	光明地产	12.55	1.44
87	600716.SH	凤凰股份	92.12	1.38
88	600724.SH	宁波富达	54.47	2.68
89	600730.SH	中国高科	8.95	2.59
90	600736.SH	苏州高新	28.04	1.62
91	600743.SH	华远地产	13.7	1.51
92	600748.SH	上实发展	22.16	1.44
93	600807.SH	天业股份	67.77	4.79
94	600823.SH	世茂股份	9.6	1.03
95	600848.SH	上海临港	67.24	5.87
96	601155.SH	新城控股	13.43	2.73
97	601588.SH	北辰实业	29.78	1.53
		平均值	32.12	3.24
		标的公司	93.40	2.93

数据来源：Wind资讯

注1：上表可比公司选择了证监会房地产行业指数A股上市公司，剔除微利上市公司（市盈率大于100）、亏损上市公司和ST股上市公司

注2：上表中的市净率、市盈率计算中涉及的总市值以2017年8月31日收盘价计算；

注3：市净率（PB）：可比公司总市值/2016年末归属于母公司所有者净资产；

注4：市盈率（PE）：可比公司总市值/2016年末归属于母公司所有者净利润。

（二）与可比交易案例比较

根据公开信息整理，评估基准日在2014年之后（含2014年），房地产上市公司重大资产重组且通过证监会审核的可比交易案例信息如下表所示：

单位：万元

序号	上市公司简称	股票代码	标的资产	评估基准日	账面价值	评估值	以累计平均承诺业绩计算的市盈率	静态市盈率	市净率
1	上海临港	600848.SH	浦星公司 100%股权；双创公司 85%股权	2016.5.31	111,500.03	166,219.30	13.15	17.27	1.49
2	海航基础	600515.SH	海航基础产业集团 100%股权	2015.8.31	1,830,486.23	2,615,018.17	14.89	123.12	1.61
3	新光圆成	002147.SZ	万厦房产 100%股权；新光建材城 100%股权	2015.7.31	196,750.91	1,118,728.94	8.39	23.6	5.98
4	上海临港	600848.SH	临港投资 100%股权及其控股子公司少数股东权益	2014.12.31	189,777.92	283,884.55	11.05	24.01	1.45
5	京汉股份	000615.SZ	京汉置业 100%股权	2014.10.31	52,551.24	157,350.81	10.26	13.11	1.81
6	广宇发展	000537.SZ	重庆鲁能 34.50%的股权、宜宾鲁能 65.00%的股权、鲁能亘富 100.00%的股权、顺义新城 100.00%的股权以及重庆鲁能英大 30.00%的股权	2016.4.30	479,908.10	911,117.11	10.21	14.94	1.95
7	中华企业	600675.SH	中星集团 100%股权	2016.8.31	748,652.10	1,747,214.67	9.78	15.11（对应 2015 年 末 218 倍）	2.4

8	新能泰山	000720.SZ	宁华世纪 100%股权	2016.4.30	39,522.97	167,491.76	5.26	净利润为负	4.23
9	新能泰山	000721.SZ	宁华物产 100%股权	2016.4.30	18,418.02	58,263.10	26.89	净利润为负	3.16
10	豫园股份	600655.SZ	上海星泓、闵祥地产等 22(6) 家公司全部或者部分股权	2017.6.30	1,037,711.74	2,423,039.78	10.38	-	2.33
平均值							12.03	33.02	2.64

数据来源：根据公开信息整理

P/B、P/E是A股地产股常用的相对估值指标，估值技术成熟，受到投资者的广泛认可，可以从资产和盈利两个角度分别考察标的资产的估值水平是否合理，相互印证，反映了重资产的房地产企业估值的主要驱动因素，且其计算依赖于公开市场交易形成的股价和经审计的财务报告，数据可靠性高、客观性强。

而从上表可以看出，本次交易拟注入资产的市净率为1.71倍（以2017年8月31日净资产为基础），显著略低于同行业可比上市公司的平均数3.24倍及可比交易案例平均值2.64倍；静态市盈率为93.40倍，高于同行业可比上市公司的平均数32.12倍以及可比交易案例的平均数33.02倍，主要是由于因为房地产开发企业的开发及收入确认具有周期性，房地产购销合同在开发产品竣工验收前后均可能签订，待开发产品竣工验收并办理移交手续后，方可确认房地产销售收入实现，而单个地产项目在结转收入之后，就不再有持续的利润贡献。成都会展前期开发的项目都在2015年以前结转收入，2015年以后仅有部分尾盘及车位在售，黑龙滩竹海美墅一期项目在2016年尚未交房，未达到收入确认条件，因此2016年净利润未能充分反映标的公司的盈利能力。

鉴于房地产开发项目的开发周期一般为2-3年，报告期内，标的公司的房地产开发板块属于新旧项目交替期，业绩并未得到充分释放，因此，使用报告期的过往经营业绩作为市盈率计算标准，无法相对客观、公允地反应标的资产的实际价值。

标的公司未来拟开发包括黑龙滩长岛系列项目、世纪城公寓、天成云盟等多个项目，可贡献较高的利润，以三年累计平均业绩承诺计算的市盈率为11.43倍，低于可比交易案例的平均数12.03倍。本次交易估值较为合理。

五、补充披露情况

已在预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、历史沿革（五）2016年股本变动”中补充披露标的资产上次评估情况和两次评估差异情况等内容。

六、中介机构意见

经核查，独立财务顾问认为，自前次交易至预案披露日，成都会展的经营情况、利润、资产等未发生重大变化；因房地产项目的开发周期一般为2-3年，报告期内标的公司房地产开发业务属于新旧项目交替期，以预估值计算的标的公司静态市盈

率高于近期同类交易和可比公司市盈率，但以三年累计平均业绩承诺计算的市盈率接近近期同类交易，以三年累计平均业绩承诺计算市盈率较为合理。

经核查，评估师认为，自前次交易至预案披露日，成都会展的经营情况、利润、资产等未发生重大变化；因房地产项目的开发周期一般为 2-3 年，报告期内标的公司房地产开发业务属于新旧项目交替期，以预估值计算的标的公司静态市盈率高于近期同类交易和可比公司市盈率，但以三年累计平均业绩承诺计算的市盈率接近近期同类交易，以三年累计平均业绩承诺计算市盈率较为合理。

4、预案披露，标的资产下属经营房地产开发的子公司为黑龙滩长岛，其最近两年一期的资产负债率分别为 83.86%、87.36%和 92.91%，毛利率分别为-7.26%、25.42%、33.41%。请补充披露：（1）黑龙滩长岛毛利率变化较大的原因；（2）结合标的资产的土地储备情况及未来预测大幅上升的原因，说明黑龙滩长岛未来的经营计划，是否存在未来三年内集中进行房地产开发入市的计划；（3）结合黑龙滩长岛的高资产负债率，说明其未来进行房地产开发的主要融资途径及可行性。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

一、黑龙滩长岛毛利率变化较大的原因

黑龙滩长岛2015年、2016年及2017年1-8月营业收入和营业成本的构成如下表：

单位：万元

利润表	明细	2017 年 1-8 月	2016 年度	2015 年度
酒店收入	餐饮收入	2,242.72	2,492.46	1,702.17
	客房收入	2,726.49	3,074.24	2,133.79
	其他收入	638.55	843.22	768.24
其他业务收入	资金占用费	715.41	-	-
营业收入合计		6,323.17	6,409.92	4,604.21
营业成本	餐饮成本	811.75	862.65	566.70
	能耗	774.08	1,008.31	930.19
	折旧	1,162.15	1,334.90	2,050.33
	人工成本	1,078.28	1,152.75	1,049.25

	低值易耗品	203.69	181.56	145.36
	其他支出	180.35	240.13	196.44
营业成本合计		4,210.30	4,780.32	4,938.27
综合毛利率		33.41%	25.42%	-7.26%
其中：酒店毛利率		24.92%	25.42%	-7.26%
其中：餐饮毛利率		63.81%	65.39%	66.71%

（一）报告期内收入变动原因

2015年至2016年收入增加的主要原因为：2016年9月黑龙滩洲际酒店附楼开始营业，增加284间客房，客房数量从117间增至401间，年度可用房间数从42,705间增至92,806间，年度实际售出房间数从25,193间增至41,228间，客流量增加，导致酒店收入增加约39%，详情如下表：

项目	2017年1-8月	2016年	2015年
酒店入住率	38.84%	44.42%	58.99%
平均每天房价/元（含服务费）	720.40	745.67	846.98
每天可售客房收入水平/元	112,199.80	132,831.25	58,460.22
可用房间数/间	97,443.00	92,806.00	42,705.00
实际售出房间数/间	37,847.00	41,228.00	25,193.00
住房客人数/人	74,506.00	79,562.00	38,432.00
运营天数/天	243.00	366.00	365.00
客房收入/元（含服务费）	27,264,900.98	30,742,415.73	21,337,907.52
房间数	401	401	117

（二）报告期内成本构成和金额

成本主要包括和酒店经营直接相关的餐饮成本、能耗、折旧、人工成本、低值易耗品和其他零星费用构成。

单位：万元

营业成本	2016年	2015年	变动额
餐饮成本	862.65	566.70	295.96
能耗	1,008.31	930.19	78.12
折旧	1,334.90	2,050.33	-715.44
人工成本	1,152.75	1,049.25	103.51
低值易耗品（酒店）	181.56	145.36	36.21
其他支出	240.13	196.44	43.69
合计	4,780.32	4,938.27	-157.95

成本变动主要原因：因2016年9月洲际酒店附楼开业，房间数和客流量的增加导

致2016年与酒店经营成本直接相关的餐饮成本增加295.96万元，能耗费增加78.12万元，人工成本增加103.51万元，其他支出也相应增加。

2016年折旧金额较2015年大幅减少的主要原因为标的公司按照合并方即省城投集团房屋建筑物折旧政策对其在用的房产建筑物类固定资产的折旧年限自2016年1月1日起的折旧年限由20年调整为40年。截止2015年12月31日，房屋原值为34,767.42万元，年折旧额约1,700万元，折旧年限的增加节约成本约850万元；因2016年9月酒店附楼转固定资产，增加房产原值18,664.06万元，增加折旧约100万元，上述变动导致折旧对整体成本影响为节约700万元。

（三）毛利率变动情况

综上所述，2015年毛利率为负数的主要原因为黑龙滩酒店2015年仅主楼营业，房间数量有限，酒店的需求需要逐步培育。因此，2015年酒店盈利情况尚不能覆盖发生的成本费用，导致2015年毛利率为负数。

2016年毛利率增加的主要原因为：2016年9月黑龙滩洲际酒店附楼开始营业，增加284间客房，从117间增至401间。随着酒店知名度扩大，酒店接待家庭出游度假增加。另外，企业产品发布会、企业年会等大型活动在酒店的举办次数也不断增加，客流量的快速增长导致酒店收入增长约40%，同时黑龙滩房屋折旧年限从20年变更为40年，影响成本约-700万，降幅约35%，上述原因导致2016年毛利率增加。

2017年毛利率增加的主要原因为2017年公司收取关联方省城投集团715.41万元资金占用费收入，导致营业收入增加，毛利率增加。剔除该项收入影响，2017年1-8月毛利率约为25%，与2016年相比基本无变化。

二、黑龙滩长岛土地储备和开发计划

（一）土地储备情况概述

土地证号/宗地名称	签订土地出让合同时间	取得成本（万元，含契税）	土地面积（平方米）	规划计容建筑面积（平方米）	权益占比
仁国用（2013）第0460号	2010.06.28	17,571.70	733,361.00	1,319,999	100%
仁国用（2009）第10346号	2009.10.13	12,580.76	533,333.30	2,528,514	100%

仁国用（2013） 第 7238 号	2009.10.13	20555.32	871,397.00		100%
仁国用（2012） 第 6559 号	2012..01.16	447.74	10,464.30	18,835.74	100%
仁国用（2012） 第 6546 号	2012.01.16	601.92	16,739.00	30,130.2	100%
仁国用（2012） 第 6548 号	2012.01.16	115.10	2,689.40	4,840.92	100%
仁国用（2012） 第 6549 号	2012.01.17	217.54	5,083.80	9,150.84	100%
仁国用（2012） 第 6550 号	2012.01.17	556.51	18,338.70	330,090.66	100%
仁国用（2012） 第 6551 号	2012.01.18	549.12	14,399.20	259,185.60	100%
仁国用（2012） 第 6552 号	2012.01.19	211.20	4,780.10	8,604.18	100%
仁国用（2012） 第 6553 号	2012.01.17	1,731.84	45,170.10	81,306.18	100%
仁国用（2012） 第 6554 号	2012.01.18	422.40	9,864.10	17,755.38	100%
仁国用（2012） 第 6555 号	2012.01.18	158.40	3,561.30	6,410.34	100%
仁国用（2012） 第 6556 号	2012.01.19	703.29	18,965.90	338,338.62	100%
仁国用（2012） 第 6557 号	2012.01.18	768.77	19,053.20	34,295.76	100%

（二）经营开发计划

根据成都会展的开发计划，黑龙滩长岛未来计划开发86.4万平方米物业，现已完成开发物业9.9万平方米。已完成开发的物业是竹海美墅一期（6.8万方）和商业小镇（3.1万方），其中竹海美墅一期自2017年4月分批次取得预售许可证开始预售，截至2017年8月31日，已签约面积为42,017.41平方米，签约金额5.36亿元，平均预售单价12,700.00元/平方米。截至本回复出具日，竹海美墅一期已签约比例达95%，第五批次预售均价为13,368.51元/平方米，较开盘时销售均价上涨21.53%。

黑龙滩未来三年计划开发的土地主要为仁国用(2013)第 0460 号、仁国用(2009)第 10346 号地块，三年内将集中进行房地产开发入市。根据成都会展开发计划，预

测期内计划开发的项目包括竹海美墅一期、商业小镇、英冠庄园一期、竹海美墅二期及三期、水晶阁一期住宅、水晶阁一期公寓、竹海美墅四期、竹海美墅五期、水晶阁二期住宅、水晶阁二期公寓。英冠庄园、竹海美墅二、三期、水晶阁一期（住宅）、水晶阁一期（公寓）拟于 2018 年开始开发，竹海美墅四期、竹海美墅五期、水晶阁二期住宅、水晶阁二期公寓拟于 2019 年开始开发截至本回复出具日，商业小镇和竹海美墅一期已在开发并接近完工。

三、结合黑龙滩长岛的高资产负债率，说明其未来进行房地产开发的主要融资途径及可行性

（一）黑龙滩长岛报告期内资产负债率情况

单位：万元

项目	2017 年 8 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	432,340.77	199,335.64	178,850.69
负债总额	401,677.46	174,130.69	149,990.36
资产负债率	92.91%	87.36%	83.86%

（二）黑龙滩长岛报告期内负债构成情况

单位：亿元

项目	2017 年 8 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	25.85	64.35%	9.98	57.32%	8.34	55.60%
应付账款	10.57	26.31%	7.32	42.04%	6.49	43.27%
合计	36.42	90.66%	17.30	99.37%	14.83	98.87%
负债总额	40.17	100.00%	17.41	100.00%	15.00	100.00%

由上表可知，黑龙滩长岛的负债主要由其他应付款和应付账款构成。其他应付账款主要是向母公司成都会展的筹资款，应付账款主要是洲际酒店和商业小镇建设的工程结算和竹海美墅的开发向供应商的付款信用占用。

（三）未来的融资途径和融资额及可行性分析

黑龙滩长岛土地储备丰富，未来开发时计划通过滚动的方式逐步进行，前期开发项目的销售回款将作为后续项目开发的资金来源。

在滚动开发销售回款不足以支持后续开发时，黑龙滩长岛还可以通过增加负债的方式进行融资。黑龙滩长岛主要负债为经营性负债和关联往来，金融负债占比很低。未来进行房地产开发的主要融资途径为：1、依靠土地、在建工程抵押取得开发贷款，相关融资方式为房地产开发时常见的融资方式，且成都会展可提供一定担保，本次重组完成后，黑龙滩长岛将成为上市公司下属企业，有利于进一步提升贷款的效率并降低融资成本；2、向母公司成都会展进行融资，由母公司为黑龙滩长岛提供资金支持；3、房地产开发时，施工企业将为黑龙滩长岛提供一定账期，此外，黑龙滩长岛也需扣除一定比例的尾款，预计随着后续开发规模上升，黑龙滩长岛经营性负债规模也将增加。

四、补充披露情况

已在预案“第四节 交易标的的基本情况”之“二、主要下属企业情况（一）四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司”中补充披露黑龙滩长岛毛利率变化和未来三年内集中进行房地产开发入市的计划等情况。

五、中介机构意见

经核查，独立财务顾问认为，黑龙滩长岛毛利率变化具有合理性；未来三年内有集中进行房地产开发入市的计划，其未来进行房地产开发的主要融资途径是依靠土地抵押取得开发贷款和向母公司成都会展进行融资，具有可行性。

经核查，评估师认为，黑龙滩长岛毛利率变化具有合理性；未来三年内有集中进行房地产开发入市的计划，其未来进行房地产开发的主要融资途径是依靠土地抵押取得开发贷款和向母公司成都会展进行融资，具有可行性。

二、关于标的资产的行业信息

5、预案披露，标的资产主要从事房地产开发、会展经营、酒店经营、物业管理四大业务。请补充披露：（1）标的资产报告期内分业务的营业收入、毛利率等；（2）会展业务的场地建筑面积、展馆数量、平均出租率、平均租期、平均租金等，并结合该情况对其与主要竞争方中国西部国际博览城的会展业务进行优劣势比较分析；（3）酒店的入住率、平均每天房价、每天可售客房收入水平等。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

一、标的资产报告期内分业务的营业收入、毛利率的情况

单位：万元

业务类别	2017 年 1-8 月			2016 年度			2015 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
酒店及附属经营	48,779.12	26,577.89	45.51%	74,069.64	38,732.59	47.71%	73,299.22	45,709.20	37.64%
会展经营	15,641.88	3,402.92	78.24%	23,469.91	4,166.45	82.25%	21,854.38	3,748.87	82.85%
物业管理	13,085.81	7,871.98	39.84%	23,222.77	14,051.08	39.49%	20,466.78	14,213.36	30.55%
租赁业务	12,996.28	-	100.00%	20,060.42	-	100.00%	17,713.76	-	100.00%
房地产开发	8,381.25	6,645.31	20.71%	10,528.91	7,928.81	24.69%	22,268.02	13,247.36	40.51%
餐饮业务	3,994.81	1,496.36	62.54%	6,766.79	2,661.69	60.67%	6,101.79	2,195.00	64.03%
停车服务	3,070.92	-	100.00%	4,282.67	-	100.00%	3,820.44	-	100.00%
其他业务收入	3,472.58	1,406.51	59.50%	2,112.44	1,425.37	32.52%	2,589.06	940.29	63.68%
合计	109,422.66	47,400.97	56.68%	164,513.54	68,965.99	58.08%	168,113.46	80,054.06	52.38%

注：1.标的公司的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧，租赁业务的人工成本在销售费用核算，故租赁业务的营业成本为零。

2.停车服务的摊销、电费、人工费在销售费用核算，故停车服务的营业成本为零。

二、会展业务的场地建筑面积、展馆数量、平均出租率、平均租期、平均租金等

（一）会展业务的各项经营指标

报告期内成都会展的会展业务各项运营指标如下：

指标	2017 年 1-8 月	2016 年	2015 年
----	--------------	--------	--------

场地建筑面积(平方米)	131,728.15	131,728.15	131,728.15
展馆数量(个)	9	9	9
平均出租率	31.89%	25.23%	22.29%
平均租期(天)	77.49	92.34	81.37
平均租金 (元/天/平方米)	15.32	19.29	20.39

注：1、平均出租率=（ Σ 租赁占用展馆面积 $\times$ 租赁天数）/可租用展馆面积 $\times$ 日历天数

2、平均租期（天）=（ Σ 租赁占用展馆面积 $\times$ 租赁天数）/可租用展馆面积

3、平均租金（元/天/平方米）=当期总租金收入/（ Σ 租赁面积 $\times$ 租赁天数）

（二）与主要竞争方中国西部国际博览城的会展业务进行优劣势比较分析

2017年之前，成都全市范围内展馆可租用面积在10万平方米以上的会展中心仅有世纪城会展中心一个，世纪城会展中心先后举办了春季成都全国糖酒会、成都国际家具展、成都国际车展等大型展会活动。

2017年，中国西部国际博览城展览中心投入使用，展馆面积达20万平方米，满足了特大型展览会在成都举办的需求。自此，成都进入了一城两馆的时代。

与中国西部国际博览城展览中心相比，世纪城会展中心的优劣势如下：

1、优势分析

（1）完善的周边配套设施

世纪城会展中心位于城南新区内，西为人民南路南延线天府大道，北邻成都市主要干道外环线，交通条件优越；除展馆区外，还配套有国际会议区、假日酒店、洲际酒店、文化设施区及商业住宅区等，建立起了一个完整的会展综合体。

（2）经营指标位于行业前列

根据贸促会发布的《中国展览经济发展报告（2016）》，2016年世纪城会展中心举办大型展览84次，租馆率达25.23%，展览会举办次数位居全国前五，租馆率位列全国前十；从已举办大型展览的次数及租馆率来看，世纪城会展中心在各大展馆中具有较强的竞争优势。

（3）专业、成熟的会展运营能力

自2006年世纪城会展中心投入运营以来，积累形成了成熟、完整、专业的会展

运营能力，体现在周全的策划、良好公共关系的建立与维护、高效的会展资源、专业的招商招展、精准的整合营销和宣传推广、成熟的现场管理和把控能力、以客户体验为中心的全过程精心服务等方面。与2017年新投入使用的中国西部国际博览城展览中心相比，从会展运营能力来看，世纪城会展中心具有较强的优势。

（4）成熟稳定的管理运营团队

会展行业属于商务服务业，人才在公司的发展中起到重要作用。标的公司主要经营管理团队自公司设立以来一直从事会展相关的经营管理工作，业务团队稳定，拥有多年行业经验，对会展行业的发展趋势有深刻理解。

（5）丰富的会展资源

标的公司注重对各类会展资源的开发和整合，在多年的办展过程中，不断构建并丰富包括政府、参展商、行业协会、媒体、服务提供商等各类会展资源，成都会展与上述各方在长期合作中逐步增进了解和互信，建立了稳固、良好的合作关系。

2、劣势分析

（1）展馆面积受限

世纪城会展中心展馆面积约13万平方米，与展馆面积约为20万平方米的中国西部国际博览城展览中心相比面积较小，随着展会规模的扩大，可能导致世纪城会展中心无法满足特大型展览会的举办需求。

为保持世纪城会展中心展馆的利用率，盘活展馆资源，未来标的公司可能对部分展馆进行改造，扩大经营类别，建造专业型场馆，以此增强展馆的竞争力。

三、酒店的入住率、平均每天房价、每天可售客房收入水平等

报告期内标的公司酒店业务的各项运营指标如下：

（一）黑龙滩长岛天堂洲际酒店

	2017 年 1-8 月	2016 年	2015 年
房间数量	401	401	117
入住率	38.84%	44.42%	58.99%
平均每天房价（元）	720.4	745.67	846.98
每天可售客房收入（元）	112,199.80	132,831.25	58,460.22

（二）环球中心洲际大饭店

	2017 年 1-8 月	2016 年	2015 年
房间数量	975	861	861
入住率	46.01%	50.38%	50.50%
平均每天房价（元）	729.93	766.13	769.54
每天可售客房收入（元）	327,444.77	332,325.59	334,599.84

（三）世纪城天堂洲际大饭店

	2017 年 1-8 月	2016 年	2015 年
房间数量	555	555	555
入住率	58.81%	55.08%	54.42%
平均每天房价（元）	765.08	838.87	921.66
每天可售客房收入（元）	249,718.67	256,437.53	278,369.89

（四）世纪城假日酒店西楼

	2017 年 1-8 月	2016 年	2015 年
房间数量	775	775	775
入住率	64.03%	62.46%	56.42%
平均每天房价（元）	373.68	385.74	443.55
每天可售客房收入（元）	185,432.16	186,723.23	193,944.46

（五）世纪城假日酒店东楼

	2017 年 1-8 月	2016 年	2015 年
房间数量	190	190	190
入住率	60.42%	62.08%	53.56%
平均每天房价（元）	368.99	362.97	428.55
每天可售客房收入（元）	42,359.31	42,813.04	43,610.96

注： 1、入住率=当期实际售出房间数量/（房间数量×运营天数）

2、平均每天房价=含服务费客房收入/当期实际售出房间数量

3、每天可售客房收入=房间数量×平均每天房价×入住率

四、补充披露情况

1、已在预案“第五节 交易标的主营业务”之“一、标的资产主营业务概述”中补充披露标的资产报告期内分业务的营业收入、毛利率的情况，

2、已在预案“第五节 交易标的主营业务”之“二、主要经营模式（二）会展经营和（三）酒店经营”中补充披露标的资产会展、酒店业务的经营信息。

五、中介机构意见

经核查，会计师认为，我们接受业务约定，正在执行审计成都会展截止 2017 年 8 月 31 日财务报表，并出具审计报告的程序，但审计报告尚未出具。就我们执行的工作和了解的其他信息，会计师没有发现上述信息与财务报表之间存在重大不一致；上述信息与会计师在审计中了解到的情况之间没有存在重大不一致。

经核查，独立财务顾问认为，标的公司房地产开发、会展经营、酒店经营、物业管理毛利水平稳定，经营状况良好，上述披露的数据基本符合标的公司的实际经营情况。

6、预案披露，标的资产收入的主要来源是房地产开发销售。请补充：（1）标的资产目前的土地储备情况，取得土地时间、取得成本、土地面积、规划计容建筑面积、合作开发项目涉及的面积和权益占比等；（2）各在建项目的计划投资金额、已投资金额、实际进度与计划进度是否存在重大差异、是否达到预售条件；（3）截至目前，标的资产可供出售面积、已售或已预售面积等，报告期内的每平方米平均售价。请财务顾问发表意见。

回复：

一、截至目前，标的资产土地储备的基本情况

土地证号/宗地名称	签订土地出让合同时间	取得成本 (万元, 含契税)	土地面积 (平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	权益占比
仁国用(2013)第0460号	2010.06.28	17,571.70	733,361.00	1,319,999	100%
仁国用(2009)第10346号	2009.10.13	12,580.76	533,333.30	2,528,514	100%
仁国用(2013)第7238号	2009.10.13	20,555.32	871,397.00		100%
仁国用(2012)第6559号	2012.01.16	447.74	10,464.30	18,835.74	100%
仁国用(2012)第6546号	2012.01.16	601.92	16,739.00	30,130.2	100%
仁国用(2012)第6548号	2012.01.16	115.10	2,689.40	4,840.92	100%
仁国用(2012)第	2012.01.17	217.54	5,083.80	9,150.84	100%

6549 号					
仁国用（2012）第 6550 号	2012.01.17	556.51	18,338.70	330,090.66	100%
仁国用（2012）第 6551 号	2012.01.18	549.12	14,399.20	259,185.60	100%
仁国用（2012）第 6552 号	2012.01.19	211.20	4,780.10	8,604.18	100%
仁国用（2012）第 6553 号	2012.01.17	1,731.84	45,170.10	81,306.18	100%
仁国用（2012）第 6554 号	2012.01.18	422.40	9,864.10	17,755.38	100%
仁国用（2012）第 6555 号	2012.01.18	158.40	3,561.30	6,410.34	100%
仁国用（2012）第 6556 号	2012.01.19	703.29	18,965.90	338,338.62	100%
仁国用（2012）第 6557 号	2012.01.18	768.77	19,053.20	34,295.76	100%
彭国用（2012）第 00830 号	2012.02.24	10692.96	40,567.00	89,247.40	90%
彭国用（2012）第 00831 号	2012.02.17	20910.35	70,000.00	154,000.00	90%
彭国用（2012）第 00832 号	2012.02.13	10521.96	36,300.00	79,860	90%
彭国用（2012）第 01398 号	2012.02.17	10697.90	40,567.00	89,247.40	90%
彭国用（2012）第 01399 号	2012.02.24	10511.89	36,300.00	79,860	90%
彭国用（2012）第 01400 号	2012.02.24	20905.86	70,000.00	154,000	90%
2016-（P）-55 号	2017 年 12 月 28 日签订拍卖成交确认书	-	95.8 亩	约 140,506 平方米	90%
成高国用（2008）第 001 号	2003.12.27	3,064.39	10,497.28	113,600.00	100%
成高国用（2008）第 3427 号	2003.12.27		8,514.31		100%
成高国用（2009）第 2218 号	2003.12.27		39,733.21		100%
成高国用（2005）第 9212 号	2003.12.27		31,852.45		100%
云（2017）丘北县不动产权第 0002106 号	2017.09.26	3,992.90	59,984.00	71,000	100%
云（2017）丘北县不动产权第 0002107 号	2017.09.26	3,941.40	59,167.00	71,000	100%

云（2017）丘北县 不动产权第 0002105 号	2017.09.26	3,895.05	58,473.00	70,000	100%
云（2017）丘北县 不动产权第 0002104 号	2017.09.26	2,617.85	39,294.00	46,000	100%
532801007019GB 00001	2017.12.13	1,942.17	22,028.09	17,622.47	100%
532801007019GB 00002	2017.12.13	2,583.28	29,299.52	23,439.61	100%
532801007019GB 00003	2017.12.13	3,086.19	35,003.56	28,002.84	100%
532801007019GB 00004	2017.12.13	6,001.13	68,064.71	54,451.76	100%
532801007019GB 00005	2017.12.13	177.93	2,018.08	1,614.46	100%
532801007019GB 00006	2017.12.13	4,108.43	46,597.76	37,278.20	100%
532801007019GB 00007	2017.12.13	2,162.20	24,523.64	19,618.91	100%
532801007019GB 00008	2017.12.13	2,939.16	33,335.84	26,668.67	100%
532801007019GB 00010	2017.12.13	2,649.29	30,048.28	24,038.62	100%
532801007019GB 00011	2017.12.13	2,279.47	25,853.74	20,682.99	100%

截至报告期末，成都会展的土地储备中仅有位于彭祖山的 6 块地（彭国用（2012）第 00830 号、彭国用（2012）第 00831 号、彭国用（2012）第 00832 号、彭国用（2012）第 01398 号、彭国用（2012）第 01399 号、彭国用（2012）第 01400 号）的权益占比为 90%，其余土地储备的权益占比均为 100%。上述 6 块地的所有权人为彭祖文化，彭祖文化系天成云盟全资子公司，而成都会展在天成云盟的股权占比为 90%，除此之外，成都会展不存在其他合作开发项目。

二、各在建项目的计划投资金额、已投资金额、实际进度与计划进度是否存在重大差异、是否达到预售条件

在建项目	项目计划投资 金额（亿元）	项目已投资金额 （亿元）	实际进度与计划进度 是否存在重大差异	是否达到预售条 件
黑龙江洲际 酒店副楼	1.86	1.87	否	否，自持经营
黑龙江商业	4.21	1.97	否	部分销售，部分

小镇				自持；销售部分 预计 2018 年 2 月 取得预售证
环球中心洲际酒店及附属设施	20.64	20.64	否	否，自持经营
环球中心地下室	13.45	14.21	否	是
竹海美墅	23.78	2.21	注	是

注：竹海美墅共五期，计划总投资额 23.78 亿元；截至本回复出具日，竹海美墅一期已投资 2.21 亿元，并已取得预售证。

三、截至目前，标的资产可供出售面积、已售或已预售面积等，报告期内的每平方米平均售价

（一）截至2017年8月31日，标的资产可供出售面积、已预售面积如下表：

序号	项目	开发主体	总可售面积 (m ²)	已预售面积 (m ²)	未售面积 (m ²)
1	环球中心东区	成都会展	247,406.43	229,965.02	17,441.41
2	环球中心地下室	成都会展	245,257.76	18,825.77	226,431.98
3	竹海美墅一期	黑龙江长岛	67,859.37	42,017.41	25,841.96
4	环球中心西区	成都会展	341,121.02	331,600.05	9,520.97
5	环球中心北区	成都会展	99,189.04	92,948.1	6,240.94
6	环球中心南区	成都会展	64,783.55	61,807.34	2,976.21
7	世纪城会议中心	成都会展	1,975.98	1,975.98	0
8	世纪城西蜀廊桥	成都会展	2,472.57	2,472.57	0
9	世纪城时尚街区	成都会展	144,004.45	91,385.98	52,618.47
10	世纪城烟草大厦	成都会展	104,873.64	104,873.64	0
11	世纪城天鹅湖花园	成都会展	790,756.72	665,499.58	125,257.14
12	世纪城成达佳园	成都会展	230,135.38	217,932.75	12,202.63
13	世纪城假日酒店西楼（写字楼部分）	成都会展	14,095.45	11,162.56	2,932.89

合计	2,353,931.36	1,872,466.75	481,464.60
----	--------------	--------------	------------

(二) 报告期内项目的每平方米平均售价 (单位: 万元/平方米)

序号	项目	开发主体	2017年1-8月			2016年			2015年		
			已预售面积 (m ²)	总金额 (万元)	每平方米平均售价	已预售面积 (m ²)	总金额 (万元)	每平方米平均售价	已预售面积 (m ²)	总金额 (万元)	每平方米平均售价
1	环球中心东区	成都会展	683.22	908.68	1.33	1,290.68	1,869.45	1.45	4,046.54	6,104.87	1.51
2	环球中心地下室	成都会展	3,693.29	2,260.06	0.61	15,132.49	7,309.72	0.48	0.00	0.00	/
3	竹海美墅	黑龙江长岛	42,017.41	53,616.74	1.28	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/
4	环球中心西区	成都会展	1,318.89	1,956.01	1.48	321.31	431.46	1.34	6,314.26	9,187.77	1.46
5	环球中心北区	成都会展	0.00	0.00	/	627.78	792.09	1.26	862.44	1,129.35	1.31
6	环球中心南区	成都会展	133.83	508.55	3.80	0.00	0.00	/	284.96	422.66	1.48
7	世纪城会议中心	成都会展	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/
8	世纪城西蜀廊桥	成都会展	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/
9	世纪城时尚街区	成都会展	2,529.73	3,415.14	1.35	0.00	0.00	/	1,864.42	2,983.07	1.60
10	世纪城烟草大厦	成都会展	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/
11	世纪城天鹅湖花园	成都会展	2,065.71	5,476.87	2.65	695.22	350.70	0.50	1,950.12	1,551.02	0.80
12	世纪城成达佳园	成都会展	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/
13	世纪城假日酒店西楼 (写字楼部分)	成都会展	0.00	0.00	/	0.00	0.00	/	955.83	960.00	1.00
合计			52,442.08	68,142.05	1.30	18,067.48	10,753.42	0.60	16,278.57	22,338.74	1.37

四、补充披露情况

1、已在预案“第五节 交易标的主营业务”之“三、交易标的报告期内房地产

开发项目基本情况（一）拟建项目情况”中补充披露标的资产目前的土地储备情况。

2、已在预案“第五节 交易标的主营业务”之“三、交易标的报告期内房地产开发项目基本情况（二）在建项目情况”中补充披露标的资产各在建项目的计划投资金额、已投资金额、实际进度与计划进度是否存在重大差异、是否达到预售条件等内容。

3、已在预案“第五节 交易标的主营业务”之“三、交易标的报告期内房地产开发项目基本情况（三）已完工项目”中补充披露标的资产可供出售面积、已售或已预售面积等，报告期内的每平方米平均售价等内容。

五、中介机构意见

经核查，独立财务顾问认为，截至目前标的资产土地储备充足且均为自主开发；各在建项目的实际进度与计划进度不存在重大差异。

7、预案披露，成都会展的房地产开发业务以住宅、写字楼、商业为主。请补充披露标的资产房地产开发业务中住宅、写字楼、商业的营业收入分别占比。请财务顾问发表意见。

回复：

一、标的资产房地产开发业务中住宅、写字楼、商业的营业收入分别占比

报告期内，成都会展房地产开发业务中住宅、写字楼、商业的营业收入占比如下表：

单位：万元

业务类别	2017年1-8月		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅	-	-	-	-	472.93	2.12%
写字楼	2,460.15	29.35%	3,136.38	29.79%	16,773.91	75.33%
商业	4,781.14	57.05%	-	-	4,613.75	20.72%
车位	1,139.95	13.60%	7,392.53	70.21%	407.43	1.83%
房地产开发业务合计	8,381.25	100.00%	10,528.91	100.00%	22,268.02	100.00%

注：“车位”指成都会展世纪城项目及环球中心项目地下车位。

二、预测期内，成都会展房地产开发业务中住宅、写字楼、商业的营业收入占比情况

业绩承诺期内，预计成都会展房地产开发业务中住宅、写字楼、商业的平均营业收入占比分别约为 80%、8%和 12%。

三、补充披露

已在预案“第四节 交易标的的基本情况”之“五、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况（四）最近两年的简要财务数据”补充披露标的资产房地产开发业务中住宅、写字楼、商业的营业收入占比情况。

四、中介机构意见

经核查，独立财务顾问认为成都会展未来以房地产开发为主，其中住宅是主要开发的业态类型。

三、关于标的资产的经营及财务状况

8、预案披露，2016 年标的资产营业收入较 2015 年同比下降 2%，净利润同比上升 196.93%，销售费用、管理费用和财务费用分别下降 4.52%、15.25%和 5.55%。请补充披露三费降幅较大的原因及合理性。请财务顾问和会计师发表意见，并简要说明对标的资产财务真实性的核查过程。

回复：

一、标的资产 2015 年和 2016 年的三费明细情况

（一）销售费用变动情况

标的资产 2016 年度发生销售费用 26,923.39 万元，2015 年度发生销售费用 28,199.09 万元，2016 年较 2015 年下降 1,275.70 万元，同比下降 4.52%。变动情况如下表：

单位：万元

序号	项目	2016 年度	2015 年度	变动额	变动率 (%)
1	工资、奖金、津贴和补贴	7,009.58	6,538.89	470.69	7.20
2	广告宣传费	1,610.67	1,606.14	4.53	0.28
3	租赁费	209.05	167.15	41.90	25.07
4	社会保险费	932.80	888.17	44.62	5.02
5	摊销费	429.78	463.65	-33.87	-7.31
6	低值易耗品	1,159.44	774.47	384.98	49.71
7	办公费	652.81	629.24	23.56	3.74
8	折旧费	8,384.61	9,782.07	-1,397.45	-14.29
9	业务招待费	194.81	149.14	45.67	30.62
10	住房公积金	23.04	22.07	0.97	4.40
11	职工福利费	88.12	62.12	25.99	41.84
12	差旅费	67.59	46.01	21.58	46.90
13	洲际管理费	2,052.17	1,960.63	91.54	4.67
14	燃料费/能耗费	315.86	223.59	92.28	41.27
15	外包演出费	188.19	197.41	-9.22	-4.67
16	劳务费	367.54	387.75	-20.20	-5.21
17	交通运输费	51.78	36.20	15.58	43.04
18	修理费用	2,496.51	1,418.67	1,077.84	75.98
19	洗涤清洁费	99.13	113.67	-14.54	-12.79
20	周转材料摊销	461.98	2,459.28	-1,997.30	-81.21
21	其他	127.92	272.77	-144.85	-53.10
	合计	26,923.39	28,199.09	-1,275.70	-4.52

（二）销售费用变动主要原因

1、工资、奖金、津贴和补贴 2016 年较 2015 年增长 470.69 万元，主要原因为成都世纪城新国际会展中心有限公司环球分公司 2015 年 5 月海洋乐园一楼档口、二楼餐饮开始运营，职工数量增加及工资提高；四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司 2016 年 9 月黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司黑龙滩酒店附楼开业，职工人数增加。

2、2016 年度折旧费用较 2015 年度下降 1,397.45 万元，同比下降 14.29%。标的公司按照合并方即省城投集团房屋建筑物折旧政策对其在用的房产建筑物类固定资产的折旧年限自 2016 年 1 月 1 日起的折旧年限由 20 年调整为 40 年，影响销售费用 2016 年较 2015 年下降 1,733.56 万元；同时，由于停车服务、冰场及海洋乐园一楼档口、二楼餐饮陆续运营等资产转固，增加折旧金额 336.11 万元，该变动共计减少

销售费用-折旧 1,397.45 万元。

3、2016 年度低值易耗品较 2015 年度增长 384.98 万元，同比增长 49.71%。原因为 2016 年 9 月四川黑龙滩长岛国际旅游度假区中心有限公司黑龙滩酒店附楼开业，相关易耗品购买导致 2016 年该项费用增加。

4、2016 年度修理费较 2015 增长 1,077.84 万元,同比增加 75.98%。原因为 2016 年标的公司增加对海洋乐园门禁、监控、地坪、墙面进行修缮；对海洋乐园水处理系统质量整改、对顺兴老茶馆茶楼装修、对世纪城洲际酒店员工宿舍改造翻新、新增展馆监控设备等修理工程。

5、2016 年周转材料摊销较 2015 年下降 1,997.30 万元,同比下降 81.21%。原因为 2015 年标的公司环球洲际酒店集中采购了家具等酒店用品约 2,000 万元并摊销，2016 年为零星小额采购。

（三）管理费用变动情况

标的公司 2016 年度发生管理费用 26,923.39 万元，2015 年度发生管理费用 30,278.70 万元，2016 年较 2015 年下降 3,355.31 万元，同比下降 12.46%。变动情况如下表：

单位：万元

序号	项目	2016 年度	2015 年度	变动额	变动率（%）
1	工资、奖金、津贴和补贴	10,349.85	10,325.76	24.1	0.23
2	税金	2,666.05	7,090.96	-4,424.91	-62.40
3	中介机构服务费	1,918.12	871.38	1,046.74	120.12
4	职工福利费	1,589.56	1,811.86	-222.3	-12.27
5	广告业务宣传费	1,248.30	1,344.77	-96.47	-7.17
6	修理费	1,178.47	1,407.74	-229.27	-16.29
7	办公及电话费	1,051.40	1,037.48	13.92	1.34
8	折旧费	929.39	1,169.48	-240.09	-20.53
9	社保及公积金	879.2	928.86	-49.66	-5.35
10	无形资产摊销	581.62	540.27	41.35	7.65
11	绿化费	581.33	383.9	197.42	51.42
12	业务招待费	395.77	634.31	-238.54	-37.61
13	差旅费	330.07	369.04	-38.97	-10.56
14	车辆费用	278.93	391	-112.07	-28.66

15	水电费	251.25	188.63	62.63	33.20
16	保安及保洁费	166.03	205.61	-39.58	-19.25
17	工会及教育经费	106.6	17.26	89.34	517.61
18	租赁及物管	57.52	287.25	-229.73	-79.98
19	其他	1,102.81	1,273.17	-170.36	-13.38
	合计	25,662.24	30,278.70	-4,616.46	-15.25

（四）管理费用变动主要原因

1、管理费用-税金 2016 年度金额与 2015 年度金额同比减少 4,424.91 万元，该因素导致管理费用同比下降 14.61%，原因系根据财会[2016] 22 号规定，自 2016 年 5 月 1 日起,房产税、印花税、土地使用税等调整在“税金及附加”科目中核算，公司按照该规定执行，导致管理费用科目同比下降，2016 年主要调整金额详见下表。

单位：万元

科目	5-12 月调整
印花税	562.48
房产税	3,026.65
土地使用税	1,043.88
小计	4,633.01

若将该部分金额进行还原，2016 年管理费用中的税金与 2015 年差异为 208.10 万元，差异率为 2.93%；

2、中介机构服务费同比增加 1,046.74 万元，该因素导致管理费用同比上升 3.46%。主要原因：2016 年公司进行互联网改造和节能减排改造，新增改造支出服务费 1,340.00 万元，2015 年度公司未发生该支出；剔除该项变动后，2016 年同比减少 293.26 万元，主要原因为 2015 年公司支出财务顾问费 326 万元；

3、职工福利费 2016 年较 2015 年同比减少 236 万元。原因：标的公司下属酒店 2016 年职工福利费支出减少；

4、修理费 2016 年较 2015 年同比减少 229.27 万元。原因：标的公司下属物业公司于 2015 年对部分物业进行维修改造支出；

5、折旧费 2016 年较 2015 年同比减少 240.09 万元。原因为：标的公司于 2012 年购入的部分车辆（折旧年限 48 个月）陆续提足折旧，导致折旧费用同比减少 100

万元。其余差异是 2016 年公司会计估计变更（建筑物折旧年限由原 20 年变更为 40 年）年折旧分摊额减少，部分房屋改变用途折旧计入其他费用导致。

（五）财务费用变动情况

标的公司 2016 年度发生财务费用 12,494.95 万元，2015 年度发生财务费用 13,228.83 万元，2016 年较 2015 年下降 733.88 万元。变动情况明细如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	变动额	变动率
利息支出	11,768.36	13,594.19	-1,825.83	-13.43%
减：利息收入	499.34	1,299.11	-799.77	-61.56%
加：汇兑损失	708.88	233.67	475.21	203.37%
其他支出	517.04	700.08	-183.04	-26.15%
合计	12,494.95	13,228.83	-733.88	-5.55%

（六）财务费用变动的主要原因

1、标的公司 2016 年度归还银行借款 34,039 万元，2015 年末归还带息往来款 3,500 万元，带息负债减少导致 2016 年度利息支出较 2015 年度减少 1,825.83 万元。

2、2014 年末，标的公司基于现金管理的需要，将暂时闲置的资金 4.5 亿元办理定期存款，2015 年一季度到期，2016 年该类业务仅 1 亿元，且存款期限较短，导致 2016 年利息收入较 2015 年减少金额为 799.77 万元。

3、汇兑损失增加的主要原因为 2016 年度美元贷款本金减少及汇率变动。2016 年度汇兑损失增加的主要原因是 2016 年末美元借款减少，以及美元对人民币的汇率增加（2015 年 12 月 31 日汇率 6.4936, 2016 年 12 月 31 日汇率 6.9370）

2015 年初美元 借款余额	2015 年度归还美 元借款	2015 年末美元 借款余额	2016 年度归还 美元借款	2016 年末美元 借款余额
25,200,000.00	5,600,000.00	19,600,000.00	5,600,000.00	14,000,000.00

4、2016 年其他支出较 2015 年减少大约 180.00 万元，主要原因为银行的手续费减少。

二、补充披露情况

已在预案“第四节 交易标的的基本情况”之“五、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况（四）最近两年的简要财务数据”中补充披露标的资产的销售费用、管理费用、财务费用的相关内容。

三、中介机构意见

经核查，会计师认为，没有发现标的资产报告期内三费下降原因与财务信息存在重大不一致。

经核查，独立财务顾问认为，没有发现标的资产报告期内三费下降原因与财务信息存在重大不一致。

四、标的资产财务真实性的核查过程

主要核查方式如下：

1、对标的资产主要业务核查情况

A、抽取核查期内销售与收款相关记账凭证进行检查，对后附相关原始凭证进行查阅。

B、获取房地产销售台账、租赁台账、会议展览台账，并查看交易的合同等文件资料。

C、抽查并核对管理软件的数据与财务记录的一致性，检查期后收款情况，现场观察租赁物业的经营状况等。

2、对标的资产其它财务状况的核查情况

A、针对标的大额货币资金及理财产品，查阅企业已开立银行账户清单，并对企业主要银行账户抽查了银行对账单、银行存款余额调节表、企业信用报告、理财产品合同，未发现重大异常情况。

B、针对标的公司的存货，对主要的房地产存货进行了现场查看，获取房地产开发“五证”、标的企业的销售台账，抽查主要的施工合同及结算情况，对比分析销售毛利及期末结存房地产产品的单位成本，未发现存货存在减值迹象。存货总体无重大异常。

C、针对标的公司的其他应收款，获取了大额明细表，经核查，其他应收款主要是标的公司为了突出主业，剥离了部分子公司而形成的关联方款项，经了解，标的公司与剥离公司的最终控制方相同，该类款项不存在重大回收风险。

D、针对标的公司的在建工程、固定资产、投资性房地产，检查了权证原件，对尚未办理权证的资产及已设定抵押担保的资产已在预案文件中披露；对主要房屋建筑物及在建工程进行了现场查看，主要资产均处于在用或在建状态，未发现重大毁损及异常停工等情形；对投资性房地产的出租情况进行复核并现场观察出租物业的经营情况，除环球中心西区外，其余投资性房地产的出租情况良好；对比投资性房地产公允价值与周边类似物业的成交价格，未发现重大异常情况。

E、针对标的公司的无形资产，检查了土地使用权证复印件，并现场查看了企业的土地状态，未发现重大异常情况。

F、针对标的公司的银行借款，获取并检查了企业的银行借款合同，与获取的企业信用报告相互核对，银行借款无异常，标的公司无逾期未归还的银行借款，无欠息情况。

G、针对标的公司的应付账款，获取了大额应付账款明细，获取了主要施工合同及结算情况，标的公司对主要项目的建设成本进行了结算或暂估，工程成本无重大遗漏。

H、针对标的公司的预计负债，检查了相关文件，计提的预计负债理由完整。对涉诉但尚未达到计提预计负债的重要事项在预案中已进行了披露。

9、预案披露，截至目前，标的资产合计对外担保 87.34 亿元，担保对象主要是城投集团及其子公司，另外标的资产为其 30%的参股公司提供了约 26 亿元的反担保。请补充披露：（1）结合主债务的偿债时间，债权人的偿债能力，说明标的资产承担担保责任的风险；（2）评估中对于前述风险的考虑；（3）上述担保的解决方案，及对本次交易的影响和风险。请财务顾问和律师发表意见。

回复：

一、结合主债务的偿债时间，债权人的偿债能力，说明标的资产承担担保责任的风险

1.成都会展对外担保主债务的偿债时间

根据成都会展提供的资料，截至 2017 年 8 月 31 日，成都会展对外担保主债务的偿债时间、债务余额情况如下：

(1) 成都会展对外担保情况如下：

序号	担保方	被担保方	主债权人	担保金额 (万元)	主债务本金 (万元)	担保形式
1	成都会展	省城投集团	招商银行股份有限公司昆明分行、中国银行股份有限公司云南省分行、中国工商银行股份有限公司云南省分行	708,000	708,000	保证担保
2	成都会展	拉萨圣地天堂	中国工商银行股份有限公司成都金牛支行	40,000	40,000	保证担保
3	成都会展	拉萨圣地天堂	中国进出口银行	100,000	100,000	保证担保
4	成都会展	成都会展、拉萨圣地天堂	中国进出口银行	6,314	拉萨圣地天堂借款 100,000 万元；成都会展借款 3360 万美元。	抵押担保
5	成都会展	成都会展、拉萨圣地天堂	中国进出口银行	4,205		抵押担保
6	成都会展	成都会展、拉萨圣地天堂	中国进出口银行	2,307		抵押担保
7	成都会展	成都会展、拉萨圣地天堂	中国进出口银行	1,907		抵押担保
8	成都会展	成都会展、拉萨圣地天堂	中国进出口银行	6,745		抵押担保
9	成都会展	成都会展、拉萨圣地天堂	中国进出口银行	2,706		抵押担保
10	成都会展	成都会展、拉萨圣地天堂	中国进出口银行	1,289		抵押担保

序号	担保方	被担保方	主债权人	担保金额 (万元)	主债务本金 (万元)	担保形式
合计				873,473		

经核查，上述第 4-10 项所述的成都会展为拉萨圣地天堂提供的抵押担保，其担保的主债务即为第 3 项所述的中国进出口银行对拉萨圣地天堂的 10 亿元借款，即成都会展为中国进出口银行对拉萨圣地天堂的 10 亿元借款提供了保证担保和抵押担保，主债务合同均为拉萨圣地天堂与中国进出口银行签署的 2060099322010111140 号《借款合同》。

基于上述，成都会展为省城投集团及其子公司拉萨圣地天堂提供担保的金额合计为 84.8 亿元,截止 2017 年 8 月 31 日，主债务余额和偿债期限如下：

序号	担保方	被担保方	主债权人	担保金额 (万元)	主债务本金 (万元)	截至2017年8月31日主债务余额(万元)	主债务偿债期限	担保形式
1	成都会展	省城投集团	招商银行股份有限公司昆明分行、中国银行股份有限公司云南省分行、中国工商银行股份有限公司云南省分行	708,000	708,000	683,000	首次提款日至2023.10.31	保证担保
2	成都会展	拉萨圣地天堂	中国工商银行股份有限公司成都金牛支行	40,000	40,000	29,900	2012.12-2018.11	保证担保
3	成都会展	拉萨圣地天堂	中国进出口银行	100,000	100,000	70,000	2010.9-2022.9	保证担保/抵押担保
合计				848,000	848,000	782,900		

(2) 武汉市城市建设投资开发集团有限公司（以下称为“武汉城投集团”）提供的四项反担保（以下合称为“四项反担保”）

截至 2017 年 8 月 31 日，成都会展为武汉城投集团提供的四项反担保情况如下：

①2014 年 11 月 28 日，成都会展向武汉城投集团出具《承诺函》，因成都会展持有武汉新城国际博览中心有限公司（以下称为“国博中心”）百分之三十股份，因国博中心下属控股子公司武汉国博文化旅游发展有限公司国博二期开发建设融资需

要，向国家开发银行股份有限公司申请 54 亿元项目贷款，成都会展为武汉城投集团提供的连带责任保证担保承担担保总额百分之三十的反担保责任，在其承担担保责任后 30 天内向其履行反担保义务，反担保责任的保证期间自《贷款合同》履行债务期限届满之日起两年，若《贷款合同》履行债务延期，反担保期间为债务实际履行期限届满之日起两年，反担保的范围为《贷款合同》约定的武汉国博文化旅游开发有限公司向国开行支付的全部款项。

②2015 年 5 月 4 日，成都会展向武汉城投集团出具《承诺函》，成都会展持有国博中心百分之三十股份，因国博中心项目资金周转需要，其向中国外贸金融租赁有限公司申请了总额 2 亿元售后回租融资，成都会展为武汉城投集团提供的不可撤销连带责任保证担保承担担保总额百分之三十的反担保责任，在其承担担保责任后 30 天内向其履行反担保义务。保证期间自《融资租赁合同》履行债务期限届满之日起两年，如债务提前到期，反担保期间为债务提前到期之日起两年，若债务延期，反担保期间为债务实际履行期限届满之日起两年。反担保范围为《融资租赁合同》约定的国博中心向中国外贸金融租赁有限公司支付的全部款项。

③2015 年 6 月 11 日，成都会展向武汉城投集团出具《承诺函》，成都会展持有国博中心百分之三十股份，因国博中心融资需要向上海国际信托有限公司申请了总额 10 亿元信托融资，成都会展为武汉城投集团提供的不可撤销连带责任保证担保承担担保总额百分之三十的反担保责任，在其承担担保责任后 30 天内向其履行反担保义务。保证期间自《信托融资合同》履行债务期限届满之日起两年，如债务提前到期，反担保期间为债务提前到期之日起两年，若债务延期，反担保期间为债务实际履行期限届满之日起两年。反担保范围为《信托融资合同》约定的国博中心向上海国际信托有限公司支付的全部款项。

④2013 年，成都会展向武汉城投集团出具《承诺函》，成都会展持有国博中心百分之三十股份，因国博中心下属全资子公司武汉国博文化旅游发展有限公司国博二期、三期项目的开发建设融资需要，向华能贵诚信托有限公司签署《股权转让协议》、《项目管理协议》、《债务清偿协议》约定华能信托以“明股实债”的方式向文旅公司提供 20 亿元五年期的融资，武汉城投集团提供了《最高额保证担保》，成都会展承诺在武汉城投集团向华能信托承担担保责任后按国博中心持股比例百分之

三十的份额分摊其保证责任，且承诺在其承担保证责任后 30 天内履行担保义务。

根据成都会展提供的资料，截至 2017 年 8 月 31 日，四项反担保的主债务余额合计为 2,293,886,403 元，成都会展的担保余额为 688,165,920.9 元。

2018 年 1 月 12 日，武汉城投集团出具了武城投函[2018]4 号《武汉市城投集团公司关于变更担保事项的同意函》，主要内容为：本公司同意上述 4 份《承诺函》自本函出具之日起即告终止，成都会展无需就上述 4 份《承诺函》项下约定的事项向本公司承担任何担保义务；本公司豁免上述 4 份《承诺函》中关于成都会展的不可撤销性和不可变更性的相关义务和责任。根据前述武汉城投集团出具的《武汉市城投集团公司关于变更担保事项的同意函》，成都会展上述四项反担保已经解除。

2. 债权人的偿债能力

（1）省城投集团

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2017]006246 号《云南省城市建设投资集团有限公司审计报告》，截至 2016 年 12 月 31 日，省城投集团资产总额为 199,576,021,285.13 元，净资产 43,823,026,978.74 元，流动资产 107,736,990,796.18 元，其中货币资金 20,229,968,664.62 元。根据省城投集团未经审计母公司财务报表，截至 2017 年 8 月 31 日，省城投集团资产总额 72,242,167,470.47 元，净资产 15,130,805,885.69 元，流动资产 32,017,103,632.70 元，其中货币资金 5,026,604,338.54 元。

省城投集团目前经营情况良好，对于上述成都会展对其提供的合计 70.08 亿元的保证担保事项，截至 2017 年 8 月 31 日的主债务余额为 683,000 万元，省城投集团具备偿还相关债务的能力。

（2）拉萨圣地天堂

截至 2017 年 8 月 31 日，拉萨圣地天堂系省城投集团控股子公司成都时代环球实业有限公司（以下称为“时代环球”）的全资子公司。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2017]200188 号的《拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司审计报告》，截至 2016 年 12 月 31 日，拉萨圣地天堂的资产总额为 2,281,749,271.25 元，净资产 99,849,953.52 元，流动资产 39,902,476.26 元，其中货

币资金为 14,264,740.75 元。根据拉萨圣地天堂未经审计的财务报表，截至 2017 年 11 月 30 日，拉萨圣地天堂的资产总额为 2,265,301,430.03 元，净资产为 107,041,692.63 元，流动资产为 43,876,646.07 元，其中货币资金 21,615,707.49 元。

拉萨圣地天堂原为成都会展全资子公司，2017 年 9 月 1 日其股东变更为时代环球。拉萨圣地天堂经营状况良好，根据成都会展提供的拉萨圣地天堂企业信用报告，拉萨圣地天堂上述借款还款记录良好，不存在逾期还款的情形。

3. 标的资产承担担保责任的风险

如“三、对外担保的解决方案及对本次交易的影响”所述，上市公司和目标企业已经就上述对外担保提出解决方案，标的资产承担的上述担保责任均将予以解除。

二、评估中对于前述风险的考虑

根据上述，省城投集团具备偿还债务的能力，成都会展为拉萨圣地天堂提供上述担保时为拉萨圣地天堂的唯一股东。如“三、对外担保的解决方案及对本次交易的影响”所述，上市公司和成都会展已经就上述对外担保提出解决方案，担保措施的解除具有可行性，标的资产承担的上述担保责任均将予以解除，承担担保的风险较小。

三、对外担保的解决方案及对本次交易的影响

1. 成都会展对外担保解决方案

根据上述，成都会展为 30%的参股公司向武汉城投集团提供的四项的反担保已经解除。

根据成都会展及省城投集团、拉萨圣地天堂出具的承诺函，成都会展对省城投集团及拉萨圣地天堂提供的对外担保事项的解决方案和措施如下：

序号	担保方	被担保方	主债权人	担保本金（万元）	截至 2017 年 8 月 31 日担保余额（万元）	担保解除方案
1	成都会展	省城投集团	招商银行股份有限公司昆明分行、中国银行股份有限公司云南省分行、中国工商银行股份有限公司云南省分行	708,000	683,000	在本次重组草案披露前，提前还款或更换担保方
2	成都会展	拉萨圣地天堂	中国工商银行股份有限公司成都金牛支行	40,000	29,900	在本次重组草案披露前，提前还款或更换担保方

序号	担保方	被担保方	主债权人	担保本金(万元)	截至 2017 年 8 月 31 日担保余额(万元)	担保解除方案
3	成都会展	拉萨圣地天堂	中国进出口银行	100,000	70,000	在本次重组草案披露前, 提前还款或更换担保方

2. 主债权人就解除担保事项出具的承诺文件

2018 年 1 月 12 日, 省城投集团出具《关于解除对外担保事项的承诺函》, 主要内容为: 本公司承诺最迟于本次重组的《云南城投置业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》披露前通过提前还款或与债权人沟通更换担保方等形式完成对成都会展为本公司提供的 70.8 亿元(截至 2017 年 8 月 31 日担保余额为 68.3 亿元)担保事项的解除或取得相关银行债权人解除成都会展前述担保的同意函。

2018 年 1 月 12 日, 拉萨圣地天堂出具《关于解除对外担保事项的承诺函》, 主要内容为: 本公司承诺最迟于本次重组的《云南城投置业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》披露前通过提前还款或与债权人沟通更换担保方等形式完成对成都会展为本公司提供的 14 亿元(截至 2017 年 8 月 31 日担保余额为 9.99 亿元)担保事项的解除或取得相关银行债权人解除成都会展前述担保的同意函。

若上述对外担保情况无法按照承诺函如期解决, 将影响本次交易进程。上市公司已在预案中就目标公司对外担保事项作出重大风险提示。

四、补充披露情况

已在预案“第四节 交易标的的基本情况”之“五、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况(二)对外担保情况”中补充披露上述情况。

五、中介机构意见

经核查, 独立财务顾问认为: 成都会展为 30%参股公司向武汉城投集团提供的四项反担保目前已解除; 省城投集团具备偿债能力, 其下属子公司拉萨圣地天堂还款状况良好, 且均已出具承诺函, 在规定时间内采取有效措施积极解决成都会展对外担保事项, 该等措施切实可行, 并能够避免因担保事项可能对云南城投造成的损失。若上述对外担保情况无法按照承诺函如期解决, 将影响本次交易进程, 上市公

司已在预案中就目标公司对外担保事项作出重大风险提示。

经核查，律师认为：成都会展为 30%参股公司向武汉城投集团提供的四项反担保目前已解除；省城投集团具备偿债能力，其下属子公司拉萨圣地天堂还款状况良好，且均已出具承诺函，在规定时间内采取有效措施积极解决成都会展对外担保事项，该等措施切实可行，并能够避免因担保事项可能对云南城投造成的损失。若上述对外担保情况无法按照承诺函如期解决，将影响本次交易进程，上市公司已在预案中就目标公司对外担保事项作出重大风险提示。

10、预案披露，截至 2017 年 8 月 31 日，标的资产其他应收款 48.50 亿元，占标的资产资产总额的比例约为 22.52%。请补充披露其他应收款的具体内容，产生的原因、大额应收款的交易对方情况，是否存在关联关系和可回收性。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

一、其他应收款的主要内容和产生的原因

报告期内，标的资产其他应收款及占比情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 8 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	484,991.47	403,104.33	354,309.03
资产总计	2,153,403.07	1,683,623.63	1,591,755.44
占比	22.52%	23.94%	22.26%

截至 2017 年 8 月 31 日，公司期末其他应收款 48.5 亿元，形成的主要原因包括：省城投集团内部资金的调拨、股权转让的应收价款、购置土地的预付保证金及暂借的征地拆迁安置款、标的公司自然人股东应承担的费用等。主要明细如下：

单位：万元

单位名称	2017 年 8 月 31 日	款项性质	交易背景
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	178,323.85	往来款	注 1
成都时代环球实业有限公司	105,219.20	股权转让款	注 2
拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	99,343.19	往来款	注 1

眉山市彭山区彭祖山风景区工作局	43,162.60	借款及土地 预付保证金	注 3
自然人股东	30,926.02	往来款	注 4
康定溜溜城旅游开发有限责任公司	5,306.16	往来款	注 1
眉山市彭山正兴农业发展投资有限公司	5,000.00	土地预付保 证金	注 5
云南省城市建设投资集团有限公司	5,000.00	借款	注 6
北京圣唐古驿建筑装饰工程有限公司	1,789.42	往来款	注 7
成都鸿志酒店用品有限公司	1,639.36	往来款	注 8
成都鸿凯食品有限公司	1,238.73	往来款	注 1
成都国际会议展览中心	563.02	往来款	注 9
北京清尚建筑装饰工程有限公司	534.09	往来款	注 7
北京圣唐古驿室内设计事务所	336.00	往来款	注 7
成都世纪新能源有限公司	321.08	往来款	注 10
浙江精工钢结构有限公司	208.47	往来款	注 7
合计	478,911.19		

注 1：此类款项主要为省城投集团内部调拨资金，不计息。在本次重大资产重组过程中，为突出主业、减少同业竞争，成都会展对下属部分子公司及参股公司股权进行剥离，因剥离子公司形成的关联方往来余额 284,211.93 万元，预计无回收风险。

注 2：标的公司 2017 年 8 月剥离的子公司及参股公司作价 105,219.20 万元，转让给关联方成都时代环球实业有限公司，该款项预计可收回。

注 3：（1）2015 年 9 月，根据标的公司子公司四川天成云盟文化旅游投资有限公司与眉山市彭山区人民政府签订的彭祖山文化旅游综合开发项目合作协议书，天成云盟借款 22,000.00 万元给眉山市彭山区彭祖山风景区工作局用于彭祖山核心景区的征地拆迁安置，工作局按 5% 支付资金占用费，截止 2017 年 8 月 31 日应收本息合计 23,162.60 万元。

（2）根据 2017 年 6 月 29 日签订的彭山区人民政府与天成云盟土地预约用地合同，预约位于彭山区武阳镇的 8500 亩土地，按照合同约定预缴 20,000.00 万元作为首期预约用地保证金。

注 4：2016 年 6 月，标的公司控股股东省城投集团通过受让股份与增资，取得标的公司 51% 的股权，根据股权转让协议相关约定，标的资产 2016 年 6 月 30 日以

前产生的过渡期损益及约定的费用应由标的公司自然人股东承担，标的公司预计该类费用 30,926.02 万元；

注 5：根据 2017 年 4 月，标的公司的子公司天成云盟与眉山市彭山正兴农业发展投资有限公司签订预约流转土地用地合同，按合同约定支付第一期预约土地流转用地预约保证金 5,000.00 万元。

注 6：2017 年 05 月 12 日，标的公司与控股股东省城投集团往来余额 5,000.00 万元，预计可收回。

注 7：该类款项 2,867.98 万元为标的公司暂借设计、施工、装饰单位待相关结算完成后结算款与该部分款项可冲抵。

注 8：成都鸿志酒店用品有限公司是标的资产酒店用品供应商，2013 年标的资产借款给成都鸿志酒店用品有限公司 4,772 万元，未约定计息事项。每月根据采购量及结算金额，标的资产从应收鸿志酒店的借款中抵减酒店用品采购款。截止 2017 年 8 月 31 日借款余额 1,639.36 万元，双方保持着良好的业务往来，该款项可收回。

注 9：应收成都国际会议展览中心款项 563.02 万元为固定资产处置款，预计可收回。

注 10：应收成都世纪新能源有限公司款项 321.08 万元为与关联方的往来款，成都世纪新能源有限公司为标的公司提供能源服务，可在结算能源款时冲抵。

二、大额应收款的交易对方情况

报告期内，标的资产大额应收款的交易对手方情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	与公司关系	款项性质	金额	账龄
1	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	往来款	178,323.85	1-2 年
2	成都时代环球实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	股权转让款	105,219.20	1 年以内
3	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的	往来款	99,343.19	1-4 年

		其他企业			
4	眉山市彭山区彭祖山风景区工作局	非关联方	借款及土地预约保证金	43,162.60	1-3 年
5	自然人股东	关联方	往来款	30,926.02	1 年以内
6	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	往来款	5,306.16	1-4 年
7	眉山市彭山正兴农业发展投资有限公司	非关联方	土地预约保证金	5,000.00	1 年以内
8	云南省城市建设投资集团有限公司	控股股东	借款	5,000.00	1 年以内
合计				472,281.02	

2018 年 1 月 12 日，省城投集团出具《关于偿还成都会展其他应付款的承诺函》，主要内容为：截至 2017 年 8 月 31 日，本公司及本公司控制的下属企业对成都会展的大额其他应付款情况余额为 393,192.40 万元；最迟于本次重组草案披露前由各债务人向成都会展清偿，届时各债务人未能清偿的，由本公司向成都会展代为清偿。

三、补充披露情况

已在预案“第四节 交易标的基本情况”之“五、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况（一）资产情况”中补充披露标的资产的其他应收款具体内容。

四、中介机构意见

经核查，会计师认为，根据标的资产形成大额其他应收款的支持性记录，主要交易对手与标的资产存在关联关系，其余为政府土地主管部门，没有迹象表明上述其他应收款的收回存在重大不确定。

经核查，独立财务顾问认为，根据标的资产形成大额其他应收款的支持性记录，主要交易对手与标的资产存在关联关系，其余为政府土地主管部门，没有迹象表明上述其他应收款的收回存在重大不确定。

11、预案披露，标的资产预计负债 10.93 亿元，占标的资产负债总额的比例约为 14.6%，请补充披露预计负债产生的原因。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

一、标的资产预计负债的情况

报告期内，标的资产的预计负债明细情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 8 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
文化艺术中心	109,295.19	109,295.19	109,540.04

1、标的资产与成都市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（5101 高新南（2008）出让合同第 13 号）及相关附件约定：出让人四川省成都市国土资源局转让给标的公司的国有建设土地使用权（宗地编号为 GX92（252/211）：2008-025，土地面积 757240.41 平方米）中的 2 号地块（土地面积 157240.03 平方米）是用于建设文化艺术中心，文化艺术中心建设投资不小于 12 亿元人民币，建设规模不小于 6 万平方米，文化艺术中心建成后，项目资产作为非盈利性城市公共文化艺术基础设施项目无偿移交给由受让人即成都会展发起设立的文化艺术基金会。

根据以上出让合同中的约定，建设文化艺术中心为标的公司取得该项土地所必须履行的附带义务。文化艺术中心建成后将无偿移交给由受让人即成都会展发起设立的文化艺术基金会。

2、2013 年成都会展按照项目预算 12 亿元扣除已支付的土地出让金计提预计负债，并将相应成本分摊至环球中心项目。截至目前，由于政府规划调整原因，文化艺术中心项目尚未建设完成。2015 年、2016 年标的资产合计支付文化艺术中心设计及杂费 1,326.68 万元，同时冲减预计负债。

二、补充披露情况

已在预案“第四节 交易标的的基本情况”之“五、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况（三）主要负债情况”中补充披露标的资产的预计负债产生原因。

三、中介机构意见

经核查，会计师认为，预计负债合理反映了标的公司在文化中心建设中应承担的义务。

经核查，独立财务顾问认为，预计负债合理反映了标的公司在文化中心建设中应承担的义务。

12、对投资性房地产采用公允价值计量模式的，请补充披露租金收入占房地产公允价值比，并说明报告期内相关投资性房地产账面值是否发生较大变化。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

一、对投资性房地产采用公允价值计量模式的，请补充披露租金收入占房地产公允价值比，并说明报告期内相关投资性房地产账面值是否发生较大变化

标的公司 2015 年 12 月 31 日至 2017 年 8 月 31 日租金收入占房地产公允价值的比如下表：

单位：万元

项目	2017 年 8 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
租金收入	10,618.85	16,950.64	14,614.92
投资性房地产公允价值	598,577.83	377,726.54	358,012.55
租金收入占比（%）	1.77	4.49	4.08

注：2017 年租金收入占公允价值比较低的原因系本年新增可租面积约 12 万平方米，截至 2017 年 8 月 31 日尚未实现对外出租。

报告期内相关投资性房地产账面值未发生较大变化，报告期内投资性房地产变动情况如下表：

单位：万元

项目	所属期间	建筑面积 (平方米)	成本	账面价值	其中：计入公 允价值变动损 益金额
世纪	2015 年 12 月 31 日	10,299.82	3,992.67	14,924.57	22.83

城物 业	2016 年 12 月 31 日	10,299.82	3,993.42	14,981.65	57.08
	2017 年 8 月 31 日	10,299.82	3,994.40	15,000.68	19.03
环 球 中 心 物 业	2015 年 12 月 31 日	227,545.45	163,615.73	343,087.98	520.83
	2016 年 12 月 31 日	239,966.80	168,540.78	362,744.88	1,312.17
	2017 年 8 月 31 日	357,276.96	251,619.36	583,577.15	460.68
2015 年 12 月 31 日合计		237,845.27	167,608.40	358,012.55	543.66
2016 年 12 月 31 日合计		250,266.62	172,534.20	377,726.54	1,369.25
2017 年 8 月 31 日合计		367,576.78	255,613.77	598,577.83	479.71

报告期内，公允价值变动收益对净利润的影响金额较小，公允价值变动收益占净利润的比例如下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-8 月	2016 年度	2015 年度
公允价值变动收益	479.71	1,369.25	543.66
净利润	18,463.91	26,090.52	8,786.57
公允价值变动收益与净利润比	2.6%	5.2%	6.2%

二、补充披露情况

公司已在预案“第四节 标的资产基本情况 五、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况（四）最近两年的简要财务数据”补充披露相关内容。

三、中介机构意见

经核查，会计师认为，报告期内相关投资性房地产账面值未发生较大变化，公允价值变动收益对报告期利润贡献较小。

经核查，独立财务顾问认为，报告期内相关投资性房地产账面值未发生较大变化，公允价值变动收益对报告期利润贡献较小。

13、预案披露，标的资产尚未取得的权属证书的自用房屋及建筑物共计 6 处，合计面积约 40 万平方米，请补充披露未取得权属证书的原因，对公司生产经营的影响，交易对方是否就后续可能存在的权属风险出具相应承诺。请财务顾问发表意见。

回复：

一、上述房产未取得权属证书的原因

预案披露的 6 处未取得权属证书的自用房屋及建筑物的原因如下：

序号	建筑名称	权利人	面积（m ² ）	未取得证书的原因
1	环球中心洲际酒店及附属设施	成都会展	215,811.55	截至本回复出具日已办理 78,031.84 平方米酒店主体权属证书，其余可办理权属证书的面积正在办理之中
2	环球中心地下商业	成都会展	103,763.76	截至 2017 年 8 月 31 日尚未竣工验收备案
3	环球中心东区 2 栋 5 层商业	成都会展	3,923.50	截至 2017 年 8 月 31 日，涉及诉讼事项，待诉讼事项结束后可办理
4	黑龙滩洲际酒店主楼及附属设施	黑龙滩长岛	52,743.00	截至 2017 年 8 月 31 日尚未竣工验收备案
5	黑龙滩洲际酒店副楼	黑龙滩长岛	26,625.78	截至 2017 年 8 月 31 日尚未竣工验收备案
6	世纪城湖边景房	成都会展	5,433.41	规划调整

二、上述房产未取得完整权属凭证对生产经营的影响

上述建筑均为成都会展开发的并自持经营的房地产项目。针对上述项目，成都会展均已取得土地使用权证、用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等手续，项目竣工验收备案表正在逐步办理，待取得竣工备案表和解决诉讼后即可进一步办理权属证书，上述房产未取得完整权属凭证不会对成都会展的生产经营产生重大不利影响。

三、交易对方就上述房产出具的承诺

就上述尚未办理权属证书的房产，本次重组的交易对方将在审计评估工作完成后草案披露前出具对后续可能存在的权属风险承担的承诺。

四、补充披露情况

公司已在预案“第四节 交易标的的基本情况 五、主要资产的权属状况、经营资质、对外担保情况及主要负债情况（一）资产情况”补充披露相关内容。

五、中介机构意见

经核查，独立财务顾问认为：成都会展就上述未获得权属证书的房产正在积极办理权属证书，截至目前该等情况未影响标的公司及其下属公司的正常生产经营使用。对于尚未办理产权证的不动产，交易对方将在本次交易审计评估工作完成后草案披露前出具对后续可能存在的权属风险承担的承诺。

14、预案披露，本次交易完成后，上市公司主营业务将延伸至会展运营板块，与控股股东控制的其他企业可能存在潜在同业竞争。请补充披露：（1）目前控股股东房地产开发、酒店经营及会展业务的经营情况、主要分布地区等；（2）明确避免同业竞争的具体措施。请财务顾问发表意见。

回复：

一、省城投集团控制的房地产开发、酒店经营和会展业务的情况

（一）省城投集团对云南城投的战略定位

省城投集团将云南城投作为整合及发展集团内住宅类房地产开发、酒店经营和会展业务为主的综合性地产业务平台，并采取有效措施避免同业竞争。

（二）省城投集团控制的其他涉及房地产开发、酒店经营和会展业务的企业

除云南城投及本次拟注入的标的公司（含子公司）以外，截至 2017 年 8 月 31 日，省城投集团控制的其他涉及房地产开发、酒店经营和会展业务的企业基本情况如下：

序号	企业名称	所在区域	业务性质	持有权益比例
1	成都时代环球实业有限公司	四川省成都市	房地产开发、酒店	51.00%
2	云南城投医疗产业开发有限公司	云南省昆明市	医疗服务	65.00%
3	昆明未来城开发有限公司	云南省昆明市	房地产开发	100.00%
4	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	云南省腾冲市	房地产、酒店	92.00%
5	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	云南省昆明市	会议展览、物业管理及经营；房地产开发经营	55.00%

6	云南民族文化旅游产业有限公司	云南省昆明市	旅游、房地产开发	100.00%
7	云南海埂酒店管理有限公司	云南省昆明市	酒店	100.00%
8	上海东方航空宾馆有限公司	上海市	酒店	100.00%
9	陵水顺泽房地产开发有限公司	海南省海口市	房地产开发	80.00%
10	昆明国际会展中心有限公司	云南省昆明市	会议展览、酒店	100.00%
11	南昌金燕国际温泉度假有限公司	江西省南昌市	房地产开发、酒店	60.00%

（三）上述涉及房地产开发、酒店经营和会展业务的企业的经营情况

省城投集团控制的其他涉及房地产开发、酒店经营和会展业务的公司主要分布在昆明等地，2016 年的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	企业名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	成都时代环球实业有限公司	-	-	-	-
2	云南城投医疗产业开发有限公司	88,568.56	8,716.92	1,032.29	-360.65
3	昆明未来城开发有限公司	155,240.61	52,052.22	1,847.74	-1,556.35
4	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	81,852.99	-2,619.50	4,103.49	-3,229.09
5	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	1,402,007.26	154,472.94	138,823.00	69,391.29
6	云南民族文化旅游产业有限公司	1,268,510.68	257,918.93	148,100.31	11,811.04
7	云南海埂酒店管理有限公司	104,364.41	-24,438.47	18,972.43	-2,880.18
8	上海东方航空宾馆有限公司	50,293.67	25,490.25	2,693.63	-2,193.08
9	陵水顺泽房地产开发有限公司	28,681.87	2,000.00	0.00	0.00
10	昆明国际会展中心有限公司	169,211.58	155,287.61	17,165.10	571.16
11	南昌金燕国际温泉度假有限公司	137,936.57	14,840.23	70,966.28	12,078.17

注：1、上述财务数据经大华会计师事务所审计。

2、成都时代环球实业有限公司 2017 年 8 月成立，无 2016 年度的财务数据。

二、省城投集团对上述业务避免同业竞争的具体措施和承诺

（一）省城投集团已经做出的避免同业竞争的承诺

鉴于云南城投置业股份有限公司拟以发行股份及支付现金的方式购买成都环球世纪会展旅游集团有限公司 100%的股权并募集配套资金（以下简称“本次重组”），作为云南城投的控股股东，为避免同业竞争的情况发生，省城投集团承诺如下：

“本公司及本公司控制的其他企业（指本公司控制的除上市公司及其控制企业之外的企业，下同）在本次重组前与上市公司及其控制的企业的主营业务（酒店业务、房地产业务及会展业务）可能存在同业竞争的，本公司将继续履行本公司已经做出的承诺。

本次重组完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会新增直接或间接从事（包括但不限于控制、投资、管理）任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成或可能构成同业竞争的业务。

本次重组完成后，如本公司及本公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其控制的企业主营业务存在同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及其控制的企业形成同业竞争或潜在同业竞争。

如本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将赔偿相应损失。”

（二）省城投集团对避免同业竞争的具体措施和承诺

1、云南民族文化旅游产业有限公司（下称“民族文化”）并未实际开展房地产开发经营业务，下属从事房地产开发业务的主体为景洪市城市投资开发有限公司（下称“景洪城投”）及其下属子公司，民族文化持有景洪城投 50.94%的股权，景洪市国有资产投资有限公司持有景洪城投 49.06%的股权。

景洪城投下属子公司经营范围涉及房地产开发经营的有：西双版纳绿城投资开发有限责任公司、勐腊瑞景旅游产业开发有限公司、云南仁和佳业房地产开发有限公司等。

景洪城投及其下属子公司开展房地产业务，系因景洪城投在一级土地开发等城投业务结束后获得相关土地，房地产业务为其城投业务的后续投入，并非景洪城投

主要收入来源。

由于景洪城投目前相关业务整合尚未完成，因此短期内暂无法将景洪城投房地产业务注入上市公司。

为避免民族文化与上市公司存在同业竞争，我公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及旅游、房地产开发的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。

2、腾冲玛御谷温泉投资有限公司（下称“腾冲玛御谷”）及其下属子公司腾冲玛御谷清和园置业有限公司、腾冲玛御谷神秘园置业有限公司、腾冲玛御谷泰合园置业有限公司、腾冲玛御谷润禾园置业有限公司等涉及房地产和酒店开发业务。

2016 年腾冲玛御谷营业收入为 4,103.49 万元，净利润为-3,229.09 万元，其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件。

为避免腾冲玛御谷及其子公司与上市公司存在同业竞争，我公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发和酒店业务的资产以合法合规的方式注入上市公司。

3、南昌金燕国际温泉度假有限公司（下称“南昌金燕”）成立于 2009 年 9 月 17 日，注册资本 7000 万元。我公司持有南昌金燕 60%的股权。南昌金燕国际温泉度假有限公司及其下属子公司南昌金燕酒店有限公司和南昌金燕国际温泉度假有限公司等涉及房地产开发与销售、酒店业务。

南昌金燕拥有 6 宗空地并闲置两年以上，不符合注入上市公司的条件。

为避免南昌金燕及其子公司的房地产开发和酒店业务与上市公司存在同业竞争，我公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发和酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。

4、云南海埂酒店管理有限公司（下称“海埂酒店”）成立于 2013 年 3 月 11 日，注册资本 1000 万元。我公司持有海埂酒店 100%的股权。云南海埂酒店管理有限公司涉及酒店业务。

为避免海埂酒店的酒店业务与上市公司存在同业竞争，我公司承诺：我公司已

经明确有对海埂酒店出售给无关联第三方的计划。在本承诺出具之日起三年内，若我公司已经对海埂酒店的出售未能成功实施，我公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出将上述涉及酒店业务的资产的经营权以合法合规的方式注入上市公司。

5、上海东方航空宾馆有限公司（下称“东方宾馆”）成立于 2001 年 12 月 28 日，注册资本 1000 万元。我公司持有东方宾馆 100%的股权。

上海东方航空宾馆有限公司涉及酒店业务。

为避免东方宾馆的酒店业务与上市公司存在同业竞争，我公司承诺：我公司已经明确有对东方宾馆出售给无关联第三方的计划。在本承诺出具之日起三年内，若我公司已经对东方宾馆的出售未能成功实施，我公司将按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出将上述涉及酒店业务的资产经营权以合法合规的方式注入上市公司。

6、云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司（下称“滇池会展”）成立于 2012 年 10 月，注册资本 51041 万元。我公司持有 53.8783%的股权。滇池会展及下属子公司涉及会议展览、物业管理及经营；房地产开发经营等业务。

由于滇池会展涉嫌土地闲置，同时与省城投集团发生的关联交易规模较大，暂不符合注入上市公司的条件。

为避免滇池会展的会议展览、物业管理和房地产业务与上市公司存在同业竞争，我公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及会议展览、物业管理和房地产开发经营的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。

7、昆明未来城开发有限公司（下称“昆明未来城”）成立于 2006 年 11 月，注册资本 4.35 亿元。我公司持有其 83.4951%的股权。昆明未来城从事的主要项目为棚改项目等，但经营范围中包含房地产开发业务，与上市公司可能存在同业竞争。

为避免昆明未来城的房地产业务与上市公司存在同业竞争，我公司承诺：昆明未来城不存在房地产项目开发计划，如果昆明未来城计划从事房地产开发业务，则在符合条件的情况下将昆明未来城注入上市公司。

8、成都时代环球实业有限公司（下称“时代环球”）成立于 2017 年 8 月 8 日，注册资本 1 亿元。我公司持有其 51%的股权。时代环球下属公司康定溜溜城旅游开

发有限责任公司、拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司和四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司涉及房地产开发、酒店经营等业务。

由于康定溜溜城旅游开发有限责任公司、四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司涉嫌土地闲置，暂不符合注入上市公司的条件。

为避免时代环球及其子公司的房地产开发和酒店经营业务与上市公司存在同业竞争，在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发和酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。

9、云南城投医疗产业开发有限公司（下称“城投医疗”）成立于 2006 年 8 月 15 日，注册资本 1 亿元。我公司持有其 65%的股权。城投医疗主要从事医疗服务，但经营范围中包含房地产开发，与上市公司可能存在同业竞争。

为避免与上市公司存在同业竞争，我公司承诺：城投医疗不存在房地产项目开发计划，如果城投医疗计划从事房地产开发业务，则在符合条件的情况下将城投医疗注入上市公司。

10、陵水顺泽房地产开发有限公司（下称“陵水顺泽”）成立于 2009 年 10 月 15 日，注册资本 2000 万元。我公司持有其 80%的股权。陵水顺泽主要从事房地产开发业务。

2016 年陵水顺泽营业收入为 0.00 亿元，净利润为 0.00 亿元，其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件。

为避免陵水顺泽的房地产开发业务与上市公司存在同业竞争，在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。

11、昆明国际会展中心有限公司（下称“昆明会展”）成立于 1992 年 11 月 18 日，注册资本 13.89 亿元。我公司持有其 100%的股权。昆明会展主要从事会展、酒店等业务。

昆明会展 2016 年净利润为 571.16 万元，2017 年 1-9 月净利润为-316.74 万元，利润规模较小，其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件。

为避免昆明会展的会展、酒店业务与上市公司存在同业竞争，我公司承诺：在

本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及会展、酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司。

三、补充披露情况

1、已在预案“第三节 交易对方情况”之“一、交易对方之一：省城投集团（五）下属企业基本情况”中补充披露其他涉及房地产开发、酒店经营和会展业务的企业的经营成果和主要分布区域等内容。

2、已在预案“重大事项提示”之“十二、本次交易相关方作出的重要承诺”及“第八节 管理层讨论与分析”之“四、对上市公司同业竞争的影响”中补充披露避免同业竞争具体措施和承诺的内容。

四、中介机构意见

经核查，独立财务顾问认为，省城投集团已制定《关于避免同业竞争的承诺函》和《关于避免同业竞争的补充承诺函（一）》，相关措施切实可行。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2018年1月17日