股票简称：云南城投　　股票代码：600239　　股票上市地：上海证券交易所

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）

类别	交易对方名称
发行股份及支付现金购买资产交易对方	云南省城市建设投资集团有限公司
	邓鸿
	赵凯
	刘杨
	邹全
	尹红
	柳林
募集配套资金对象	不超过 10 名特定投资者

独立财务顾问

二零一八年四月

上市公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会和其他政府机关对本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次重组的交易对方云南省城市建设投资集团有限公司、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林已出具承诺函，就本次重组，承诺如下：

1、本公司/本人已及时向上市公司及上市公司为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构提供本次重组相关信息和文件。

2、本公司/本人保证所提供信息和文件真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别以及连带的法律责任。

3、如因本公司/本人提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担赔偿责任；如因前述情形给为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构造成损失的，本公司/本人将依法赔偿其直接损失。

4、如本次重组因涉嫌所提供的或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，不转让本公司/本人在上市公司拥有权益的股份。

如违反上述承诺，本公司/本人愿意承担相应的法律责任。

交易标的声明

本次重组的标的成都环球世纪会展旅游集团有限公司已出具承诺函，就本次重组，承诺如下：

1、本公司已及时向上市公司及上市公司为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构提供本次重组相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）。

2、本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人经合法授权并有效签署该文件。

3、本公司保证所提供信息和文件真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别以及连带的法律责任。

4、在本次重组期间，本公司将严格按照相关法律、法规、规章、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，持续及时向云南城投披露本公司的有关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

5、如因本公司违反上述保证和承诺，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任；如因前述情形给为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构造成损失的，本公司将依法赔偿其直接损失。

证券服务机构声明

本次交易的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、资产评估机构同意云南城投置业股份有限公司在《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）》及其摘要中援引各机构出具的结论性意见，并保证所引用的内容已经各机构审阅，确认《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）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

释义

本报告书，除非另有所指，下列简称具有如下特定含义：

一、一般释义		
重组报告书、本报告书、草案、重大资产重组报告书	指	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）
预案	指	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）
评估报告	指	北京亚超评报字（2018）第 A107 号《云南城投置业股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及成都环球世纪会展旅游集团有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告》
审计报告	指	信永中和出具的 XYZH/2018KMA20053 号《成都环球世纪会展旅游集团有限公司 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-11 月审计报告》
云南城投、公司、本公司、上市公司	指	云南城投置业股份有限公司
省城投集团	指	云南省城市建设投资集团有限公司，上市公司的控股股东
成都会展、标的公司、交易标的、标的资产	指	成都环球世纪会展旅游集团有限公司
注入资产、拟购买资产	指	成都会展 100%股权
交易对方	指	省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、邹全、尹红和柳林
交易各方	指	云南城投、省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、邹全、尹红和柳林
黑龙滩长岛	指	四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司，标的公司全资子公司
天成云盟	指	四川天成云盟文化旅游投资有限公司，标的公司控股子公司
彭祖文化	指	四川彭祖文化旅游开发有限公司，天成云盟的全资子公司
世纪城物业	指	成都世纪城物业服务有限公司，标的公司控股子公司
东方环球	指	东方环球国际会展有限公司，标的公司控股子公司
环球商业	指	成都新世纪环球商业管理有限公司，标的公司全资子公司
丘北环球	指	丘北环球世纪会展旅游开发有限公司，标的公司全资子公司

云南环球	指	云南环球世纪会展旅游开发有限公司，标的公司全资子公司
汕头环球	指	汕头市环球世纪会展旅游投资开发有限公司，标的公司控股子公司
版纳环球	指	西双版纳环球世纪会展旅游开发有限公司，标的公司全资子公司
瀚云泽咨询	指	深圳市瀚云泽咨询有限责任公司，标的公司控股子公司
环球邛崃	指	环球世纪（邛崃）会展旅游开发有限公司，标的公司全资子公司
澄江环球	指	澄江环球世纪旅游度假开发有限公司，标的公司控股子公司
环球万钧	指	昆明环球万钧房地产开发有限责任公司，标的公司合营公司
世纪新能源	指	成都世纪新能源有限公司，标的公司参股公司
中糖新世纪	指	中糖新世纪国际会展（北京）有限公司，标的公司参股公司
高标公司	指	四川省高标建设工程有限公司
融智资本	指	云南融智资本管理有限公司，省城投集团的控股子公司
时代环球	指	成都时代环球实业有限公司
世纪城会展中心	指	世纪城新国际会展中心
环球中心洲际酒店	指	成都环球世纪会展旅游集团有限公司环球中心天堂洲际大饭店
世纪城洲际酒店	指	成都环球世纪会展旅游集团有限公司世纪天堂洲际大饭店
世纪城假日酒店	指	成都环球世纪会展旅游集团有限公司假日酒店
黑龙滩洲际酒店	指	四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司长岛天堂洲际酒店
《发行股份购买资产协议》	指	上市公司与交易对方签署的发行股份及支付现金购买资产协议
《发行股份购买资产补充协议》	指	上市公司与交易对方签署的发行股份及支付现金购买资产之补充协议
《盈利预测补偿协议》	指	《上市公司与交易对方省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨签署的盈利预测补偿协议》
《盈利预测补偿协议之补充协议》	指	《上市公司与交易对方省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨签署的盈利预测补偿协议之补充协议》
补偿义务人	指	省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期、最近两年一期	指	2015 年、2016 年和 2017 年 1-11 月

最近一年一期	指	2016 年和 2017 年 1-11 月
定价基准日	指	发行股份购买资产部分：云南城投首次审议并同意本次交易方案的董事会决议公告日（即第八届董事会第十八次会议决议公告日） 募集配套资金部分：发行期首日
评估基准日	指	2017 年 11 月 30 日
本次交易	指	上市公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的交易行为
招商证券、独立财务顾问	指	招商证券股份有限公司
律师、德恒律师	指	北京德恒律师事务所
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），标的公司的审计机构
大华所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙），上市公司的审计机构
评估师、北京亚超、评估机构	指	北京亚超资产评估有限公司
重组管理办法	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2016 年修订）》
股票上市规则	指	《上海证券交易所股票上市规则》
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院办公厅	指	中华人民共和国国务院办公厅
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指	中华人民共和国财政部
国家税务总局	指	中华人民共和国国家税务总局
云南省国资委、省国资委	指	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
二、专业释义		
预售	指	房地产开发企业与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，并在未来一定日期拥有现房的房产交易行为

首付款	指	房屋购买时的第一笔预付款，双方在签订商品房预售合同或买卖合同后，首付款应即时返还或抵充房价
土地储备	指	房地产开发商已取得但尚未动工的项目土地
招拍挂	指	以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有土地使用权
楼面地价	指	土地总价÷规划建筑面积
国五条	指	在 2013 年国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施，要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度
保障性住房	指	政府为中低收入住房困难家庭提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、定向安置房构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品住房
组委会	指	组织委员会，负责会展活动的组织和统筹活动

本报告书除特别说明外，所有数字若出现总数与各分项数之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本草案全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

本次交易方案为云南城投拟以发行股份及支付现金的方式向省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林购买其合计持有的成都会展 100%股权。同时募集配套资金，所募集资金用于支付本次收购的现金对价。具体内容如下：

（一）发行股份及支付现金购买资产

本公司拟向省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林发行股份及支付现金购买其持有的成都会展 100%的股权。

其中，省城投集团持有的成都会展的股权的现金支付比例为 15%，股份支付比例为 85%，其他交易对方持有的成都会展的股权的股份支付比例为 100%。

成都会展的股权结构如下表：

股东名称	持股比例
省城投集团	51.00%
邓鸿	23.03%
赵凯	22.05%
刘杨	2.45%
邹全	0.49%
尹红	0.49%
柳林	0.49%
合计	**100.00%**

根据北京亚超出具的北京亚超评报字（2018）第 A107 号评估报告载明的评估结果，以 2017 年 11 月 30 日为评估基准日，标的资产的评估值为 2,357,212.02 万元。以前述评估值为基础，经交易各方友好协商，确定标的资产作价 2,357,212.02 万元，最终交易价格以省国资委备案的评估报告载明的评估结果为

准。若省国资委备案的评估报告载明的评估值低于前述标的资产作价2,357,212.02万元，则交易各方均有权根据备案情况就业绩承诺及补偿和其他相关事项另行协商并签署补充协议的要求。若交易各方中的任何一方提出该协商要求的，则暂停本次交易，各方应就此展开协商，以达成相关的补充协议。

（二）募集配套资金

为提高本次重组绩效，增强重组完成后上市公司的盈利能力和可持续发展能力，本次交易公司拟采用发行期首日询价方式向不超过10名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金，不超过本次拟购买资产交易价格的100%，且募集配套资金发行的股份数量不超过本次发行前总股本的20%，即不超过321,137,381股。募集配套资金扣除发行费用后将用于支付省城投集团持有成都会展股权的现金交易对价。募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

二、本次交易构成重大资产重组、不构成重组上市

（一）本次交易前12个月内收购重大资产的情况

经2017年5月19日云南城投第八届董事会第七次会议以及2017年6月16日云南城投2017年度第四次股东大会审议通过，并经云南省国资委批准，云南城投以258,811.48万元现金向中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、精英国际有限公司收购其持有的宁波银泰置业有限公司70%股权、杭州西溪银盛置地有限公司70%股权、杭州理想银泰购物中心有限公司20%股权、台州银泰置业有限公司70%股权、台州银泰商业有限公司70%股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司70%股权、黑龙江银泰置地有限公司70%股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司70%股权。

2017年7月3日，云南城投取得商务部对该重大资产收购的反垄断审查意见：不实施进一步审查，从即日起可以实施集中。

公司本次交易前12个月内收购银泰资产的相关事项已履行重大资产重组程序。根据《重组管理办法》等相关规定，该次收购已参照《重组管理办法》编制并披露重大资产重组报告书，无需纳入累计计算的范围。

（二）本次交易构成重大资产重组

截至本报告书出具日，依据大华出具的 2017 年度云南城投审计报告（大华审字[2018]003558 号）、信永中和出具的成都会展审计报告以及交易各方签署的协议，云南城投和成都会展相关财务数据计算的结果如下：

单位：万元

项目	成都会展 100%股权	云南城投	占比
资产总额指标	2,357,212.02	7,880,301.50	29.91%
资产净额指标	2,357,212.02	528,123.65	446.34%
营业收入指标	146,709.46	1,439,083.92	10.19%

注：1、标的公司的资产总额指标以标的公司的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，标的公司的资产净额指标以标的公司的资产净额和成交金额二者中的较高者为准；

2、上市公司净资产额是指合并报表归属于母公司所有者权益。

参照《重组管理办法》第十二条的规定，购买的标的资产的资产净额指标占上市公司最近一个会计年度相应指标的比例达到 50%以上且超过 5,000 万元人民币的，构成重大资产重组，因此，本次交易构成重大资产重组。

本次交易为发行股份及募集配套资金购买资产，根据《重组管理办法》相关规定，本次交易需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

（三）本次交易不构成重组上市

截至本报告出具日，上市公司最近六十个月控股权未发生变动。省城投集团及其控股子公司融智资本合计持有本公司 35.20%的股权，省城投集团为本公司控股股东。云南省国资委直接和间接合计持有省城投集团 100%的股权，为本公司的实际控制人。

本次交易完成后，上市公司控股股东仍为省城投集团，实际控制人仍为云南省国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成重组上市。

三、本次交易构成关联交易

本次交易对方为省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林。省城投集团是本公司的控股股东，通过其下属子公司融智资本合计持有上市公司35.20%的股份，为本公司的关联方。因此，本次交易构成关联交易。

四、交易标的评估情况

（一）评估增值情况

本次交易评估机构采用资产基础法与收益法对标的资产进行评估，并采用资产基础法评估结果作为标的资产的估值。截至评估基准日，标的资产账面值、评估值情况如下：

单位：万元

交易标的	账面净资产值	评估值	增值额	增值率
成都会展	1,537,993.89	2,357,212.02	819,218.13	53.27%

注：账面净资产值为母公司报表净资产。

（二）选取资产基础法评估结果的原因及合理性

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 39,315.06 万元，差异率为1.70%。

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。两种评估方法的差异原因主要为房地产市场租售比的差异所致，差异金额属于正常范围。

北京亚超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。资产基础法评估是基于成都会展基准日存量资产为基础进行的，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，评估师最终选取资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估值。

五、本次发行股份的情况

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林。

本次发行股份募集配套资金的发行方式为非公开发行，发行对象为不超过 10 名特定投资者。

（一）发行方式

本次购买资产发行股份所发行的股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。上市地点为上交所。

（二）发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

1、发行股份购买资产部分

按照《重组管理办法》第四十五条规定：“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为关于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一”。本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第八届董事会第十八次会议决

议公告日，定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日和 120 个交易日的公司股票交易均价如下表：

交易均价类型	交易均价（元/股）	交易均价*90%（元/股）
定价基准日前20交易日均价	4.82	4.35
定价基准日前60交易日均价	4.28	3.86
定价基准日前120交易日均价	4.08	3.68

上述交易均价的计算公式为：定价基准日前若干个交易日股票交易均价=定价基准日前若干个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的市场参考价为公司第八届董事会第十五次会议决议公告日前二十个交易日的公司股票均价，即 4.82 元/股。经各方友好协商，股份发行价格为 4.35 元/股，不低于市场参考价的 90%。

最终发行价格尚需经公司股东大会批准和中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，如公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整。

2、募集配套资金部分

公司本次拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，定价基准日为发行期首日。本次发行股份募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%。定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价＝定价基准日前二十个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前二十个交易日公司股票交易总量。

最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。在定价基准日至发行日期间，如公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将

作相应调整。

（三）发行股份的数量

本公司发行股份购买资产涉及的发行数量根据以下方式确定：发行股份购买资产涉及的发行总股数=以发行股份方式支付的交易对价金额÷本次发行价格（按上述公式计算，如出现不足 1 股的余额时，该部分不足折股的余额纳入上市公司的资本公积）。

本次交易标的资产评估值为 2,357,212.02 万元，发行股份购买资产发行价格按 4.35 元/股计算，其中，省城投集团持有的成都会展的股权的现金支付比例为 15%，股份支付的比例为 85%，其他交易对方持有的成都会展的股权的股份支付比例为 100%，因此，购买标的资产需要发行的股份数量合计为 500,433.40 万股。另外，募集配套资金发行不超过 32,113.74 万股。上市公司共发行股份不超过 532,547.14 万股，具体发行数量最终以中国证监会核准的发行数量为准。

1、发行股份购买资产部分

本次交易向省城投集团、自然人邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林发行股份数量的计算公式为：发行数量=各交易对方所持标的公司股权的交易价格÷发行价格。按照标的资产的评估值作价计算，上市公司用于购买标的资产需要发行的股份数量合计约为 500,433.40 万股，向各交易对方发行的股份数量如下：

交易对方	股份支付作价（万元）	发行股份数量（万股）	现金支付作价（万元）
省城投集团	1,021,851.41	234,908.37	180,326.72
邓鸿	542,865.93	124,796.77	-
赵凯	519,765.25	119,486.26	-
刘杨	57,751.69	13,276.25	-
邹全	11,550.34	2,655.25	-
尹红	11,550.34	2,655.25	-
柳林	11,550.34	2,655.25	-
合计	**2,176,885.30**	**500,433.40**	**180,326.72**

注：1、省城投集团持有成都会展 51%的股权中 85%为股份支付，作价 1,021,851.41 万元，15%为现金支付，作价 180,326.72 万元；

2、按照上述公式计算，发行股份数出现不足 1 股的余额时，该部分不足折股的余额纳入上市公司的资本公积。

在定价基准日至发行日期间，如发行价格因公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项出现调整时，本次发行数量亦将作相应调整。

2、募集配套资金部分

本次募集配套资金用于支付交易标的现金交易对价。募集配套资金不超过本次拟购买资产的交易价格，且募集配套资金发行的股份数量不超过本次发行前总股本的 20%。根据本次重组前上市公司的总股本计算，上市公司为募集配套资金向不超过 10 名特定投资者发行股份的数量不超过 32,113.74 万股。若发行股份及支付现金购买资产实施但募集配套资金金额不足甚至失败，将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹措资金用于支付本次交易的现金对价。

在定价基准日至发行日期间，如因公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项出现调整时，发行数量亦将作相应调整。

（四）发行股份的价格调整方案

本次交易为应对因资本市场波动以及公司所处行业上市公司二级市场表现变化等市场及行业因素造成的公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，根据《重组管理办法》规定，拟引入发行价格调整方案如下：

1、价格调整方案的调整对象：价格调整方案的调整对象为本次发行股份购买资产的发行价格。

2、触发条件：在公司审议本次交易的首次股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，出现下列情形之一：

（1）上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日即 2017 年 6 月 23 日的收盘点数（即 3,185.44 点）跌幅超过 10%（不包括 10%）；

（2）上证房地产指数（000006.SH）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日即 2017 年 6 月 23 日的收盘点数（即 7,064.12 点）跌幅超过 10%（不包括 10%）。

“连续三十个交易日”的具体起止时点为任一交易日（T 日）前三十个交易日（T-30 日）起至该任一交易日前一个交易日（T-1 日）止，包括上市公司股票复牌后、可调价期间首日之前的交易日。董事会有权按照调价机制进行价格调整的日期为公司审议本次交易的首次股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，均属于《重组管理办法》第四十五条规定的可调价期间。价格调整方案经云南省国资委批准、公司股东大会审议通过之后，当出现上述情形之一时，公司董事会有权在 10 个工作日内召开会议审议决定是否对本次交易的发行价格进行调整。

3、发行价格调整机制：公司董事会决定对发行价格进行调整的，发行价格调价基准日为审议发行价格调整事项的董事会决议公告日，具体调整机制如下：

本次发行股份购买资产的发行价格调整为调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）的公司股票交易均价之一的 90%。

4、发行股份数量调整：本次交易标的资产交易价格不进行调整，发行股份数量根据调整后的发行价格进行相应调整，即发行的股份数量=发行股份所购买的标的资产的交易价格÷调整后的发行价格。在调价基准日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在审议发行价格调整的董事会决议公告日至发行日期间，若公司出现派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行股份购买资产的发行价格将按照上交所的相关规则进行相应调整。

六、发行股票的锁定期

（一）发行股份购买资产部分

根据本次重组上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》及相关承诺函，交易对方认购的本公司股票锁定期安排及承诺如下：

1、省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨承诺

（1）因本次重组而获得的上市公司股份（以下称为“对价股份”）自本次重组股份发行结束之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 36 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）；如自本次重组股份发行结束之日起满 36 个月，但省城投集团对上市公司承担的业绩补偿义务、资产减值补偿义务尚未履行完毕的，则对价股份在业绩补偿义务、资产减值补偿义务履行完毕之日前不得转让。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。

（2）本次重组完成后 6 个月内如云南城投股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，对价股份的锁定期自动延长至少 6 个月。

（3）本次重组前本公司已持有的上市公司股份，自新增的对价股份发行结束之日起 12 个月内不以任何方式转让。

（4）如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本公司将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。

（5）对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定。如违反上述承诺，将承担相应的法律责任。

2、邹全、尹红和柳林承诺

（1）因本次重组而获得的上市公司股份自本次重组股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。

（2）如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。

（3）对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定，如担任上市公司董事、监事和高级管理人员的，还应遵守相关人员的减持规定。如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。

（二）募集配套资金部分

向其他不超过 10 名特定投资者发行的股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

七、业绩承诺与补偿安排

根据《重组管理办法》和《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》（2016 年 1 月 15 日发布）的相关要求，上市公司与省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨签署《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》，就盈利预测补偿的具体安排约定如下：

（一）盈利预测期间

如本次交易资产过户在 2018 年 12 月 31 日前完成的，盈利承诺期确定为 2018、2019 及 2020 年。如本次交易未能在 2018 年 12 月 31 日前（含当日）实

施完毕，则盈利承诺期顺延并由双方另行签署补充协议确定。

（二）盈利承诺和补偿义务

根据北京亚超出具的北京亚超评报字（2018）第 A107 号评估报告，标的公司盈利承诺期内三年累计实现的承诺净利润合计为 63 亿元。净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润合计数。

在盈利承诺期间届满后，如果标的资产在盈利承诺期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额，则省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨应按照约定的方式向上市公司补偿标的资产实际净利润数与承诺净利润数的差额对应的交易对价。

（三）盈利承诺期内实际净利润与承诺净利润差额的确定

标的资产交割完毕后，上市公司在盈利承诺期满对三年盈利承诺期的实际盈利数与承诺利润数的差异情况进行审查，并由具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对此出具《专项审核报告》。累积实际净利润与累积承诺利润数的差额根据审计机构出具的专项审核结果确定。

省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨将在盈利承诺期最后一年《专项审核报告》出具后确定应补偿的股份数量，而后实施股份补偿。

（四）补偿的方式及实施

省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨将在盈利承诺期最后一年《专项审核报告》出具日后 3 个月内，依照下述公式计算出应予补偿的股份（以下简称“盈利承诺应补偿股份”）数量，该应补偿股份由云南城投按 1 元的价格回购并予以注销，应补偿股份数的计算公式如下：

盈利承诺累积应补偿的股份数量＝（盈利承诺期内累积承诺净利润－盈利承诺期内累积实际净利润）÷盈利承诺期间内各年的承诺净利润总和×标的资产的交易作价÷新股发行价格

新股发行价格，即人民币 4.35 元/股

上市公司在盈利承诺期内实施转增或股票股利分配而导致补偿义务人持有的上市公司的股份数发生变化，则补偿股份数量相应调整为：补偿股份数量（调整后）=按上述“累积应补偿股份数”的计算公式计算的补偿股份数×（1＋转增或送股比例）。

如省城投集团本次交易获得的新股不足以补偿的，应以现金方式补足。无论发生何种情况，补偿义务人向上市公司支付的股份补偿和现金补偿总计不应超过本次发行股份及支付现金购买资产交易总价。

上市公司就补偿股份数已分配的现金股利，补偿义务人应作相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已获得的税前现金股利×累积应补偿股份数量。

（五）减值测试安排

在盈利承诺期届满时，根据审计机构对标的公司出具的《减值测试报告》确定的期末减值额，如标的公司期末减值额大于盈利承诺期内补偿义务人已经支付的补偿额的，则补偿义务人还需另行补偿其差额部分，补偿方式首先以补偿义务人持有的上市公司股份进行补偿；如补偿义务人持有的上市公司股份不足以补偿的，由补偿义务人以现金方式进行补偿。

以股份方式进行补偿的，减值测试应补偿股份数=期末减值额÷本次交易每股发行价格—盈利承诺累积已补偿股份数。

（六）奖励条款

承诺期满，如果标的公司在盈利承诺期内的累计实现净利润超过累计承诺净利润，上市公司将以现金形式对省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨进行业绩奖励。业绩奖励的计算公式为：业绩奖励=（累计实现净利润－累计承诺净利润）×15%。上述业绩奖励总额不超过标的资产交易作价的20%。业绩奖励在当期考核年度结束且该年度的《专项审核报告》出具后三十个工作日内由上市公司以现金方式支付给省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨。由此涉及的税费由各方按照法律法规的规定各自承担。

八、标的公司最近三十六个月未参与 IPO 或者其他上市公司重大资产重组

标的公司最近三十六个月内不存在向中国证监会报送首次公开发行上市（IPO）申请文件受理后未成功，或参与其他上市公司重大资产重组未成功的情况。

九、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

（一）本次交易已履行的批准程序

1、上市公司相关的批准和授权

2017 年 11 月 6 日，云南省国资委对本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套暨关联交易可行性研究报告做出预审核批复。

2017 年 11 月 17 日，云南城投第八届董事会第十八次会议审议并通过了与本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套暨关联交易预案相关的议案。

2018 年 4 月 13 日，云南城投第八届董事会第二十五次会议审议并通过了与本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套暨关联交易草案相关的议案。

2、交易对方的批准和授权

2017 年 10 月 20 日，省城投集团完成关于本次交易预案的内部决策程序。

2017 年 11 月 17 日，成都会展作出股东会决议，同意本次交易相关事项。

2018 年 4 月 12 日，成都会展作出股东会决议，同意本次交易草案相关事项。

（二）本次交易尚需履行的批准程序

1、云南省国资委完成对标的资产评估结果的备案并批准本次交易；

2、上市公司股东大会审议通过本次交易相关议案；

3、商务部审查通过本次交易涉及的经营者集中事项；

4、中国证监会核准本次交易。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，本次交易尚需满足以上条件方能实施。

十、本次交易相关方作出的重要承诺

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
上市公司全体董事、监事及高级管理人员	关于提供材料真实、准确、完整的承诺函	全体董事、监事、高管承诺《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》及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。
上市公司全体董事、高级管理人员	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束； 3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； 4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。违反承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。

交易对方	关于真实、准确、完整的承诺函	本公司/本人已及时向上市公司及上市公司为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构提供本次重组相关信息和文件。本公司/本人保证所提供信息和文件真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别以及连带的法律责任。 如因本公司/本人提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担赔偿责任；如因前述情形给为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构造成损失的，本公司/本人将依法赔偿其直接损失。 如本次重组因涉嫌所提供的或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，不转让本公司/本人在上市公司拥有权益的股份。 如违反上述承诺，本公司/本人愿意承担相应的法律责任。
标的公司	关于提供材料真实、准确、完整的承诺函	本公司已及时向上市公司及上市公司为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构提供本次重组相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）。 本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人经合法授权并有效签署该文件。本公司保证所提供信息和文件真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别以及连带的法律责任。 在本次重组期间，本公司将严格按照相关法律、法规、规章、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，持续及时向云南城投披露本公司的有关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因本公司违反上述保证和承诺，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任；如因前述情形给为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构造成损失的，本公司将依法赔偿其直接损失。

省城投集团	股份锁定的承诺	一、本公司因本次重组而获得的上市公司股份（以下称为“对价股份”）自本次重组股份发行结束之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 36 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）；如自本次重组股份发行结束之日起满 36 个月，但本公司对上市公司承担的业绩补偿义务、资产减值补偿义务尚未履行完毕的，则对价股份在业绩补偿义务、资产减值补偿义务履行完毕之日前不得转让。 由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。 二、本次重组完成后 6 个月内如云南城投股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，对价股份的锁定期自动延长至少 6 个月。 三、本次重组前本公司已持有的上市公司股份，自新增的对价股份发行结束之日起 12 个月内不以任何方式转让。 四、如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本公司将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。 五、对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定。 如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。
省城投集团	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺	1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益； 2、严格遵守本公司与上市公司签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任； 3、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。

邓鸿、赵凯、刘杨	股份锁定的承诺	一、本人因本次重组而获得的上市公司股份（以下称为“对价股份”）自本次重组股份发行结束之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 36 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）；如自本次重组股份发行结束之日起满 36 个月，但本人对上市公司承担的业绩补偿义务、资产减值补偿义务尚未履行完毕的，则对价股份在业绩补偿义务、资产减值补偿义务履行完毕之日前不得转让。 由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。 二、本次重组完成后 6 个月内如云南城投股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，对价股份的锁定期自动延长至少 6 个月。 三、如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本人将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。 四、对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定，如本人担任上市公司董事、监事和高级管理人员的，还应遵守相关人员的减持规定。 如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。
邹全、柳林、尹红	股份锁定的承诺	一、本人因本次重组而获得的上市公司股份（以下称为“对价股份”）自本次重组股份发行结束之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 12 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。 二、如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本人将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。 三、对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定，如本人担任上市公司董事、监事和高级管理人员的，还应遵守相关人员的减持规定。 如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。

交易对方	关于业务资质相关事项的承诺函	1、本企业/本人承诺，成都会展及下属公司（本次重组被剥离资产除外，下同）拥有其生产经营所需的批准、许可、登记、备案等法定业务资质，并依照相关法律法规和规范性文件的要求按时办理年审、备案手续（如需），该等业务资质及许可目前不存在被主管部门吊销的情形，也不存在可能预见的被吊销的风险。 2、本企业/本人承诺，四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司及四川彭祖文化旅游开发有限公司在其持有地产项目的后续开发中取得符合法律规定的房地产开发企业资质证书；成都会展其他下属公司（包括但不限于丘北环球世纪会展旅游开发有限公司、西双版纳环球世纪会展旅游开发有限公司、环球世纪（邛崃）会展旅游开发有限公司）在其持有地产项目进行开发建设前取得符合法律规定的房地产开发企业资质证书。 3、如因成都会展及/或其下属公司因未取得相关业务资质（包括但不限于房地产开发企业资质、物业服务企业资质等）、业务资质不全、未及时办理资质证书续期、超越资质进行开发建设或开展业务等导致成都会展及/或其下属公司受到主管部门的行政处罚或遭受的其他损失，本企业/本人承诺均全额承担该等费用或损失，或在成都会展承担后 3 日内以现金方式向成都会展进行等额补偿。 4、如上述保证和承诺事项存在虚假记载、重大遗漏或误导性陈述，或存在违反上述保证和承诺的情形，招致任何损失或法律责任，将由本企业/本人赔偿或承担。
交易对方、上市公司董事、监事及高级管理人员	对本次发行股份购买资产信息披露的承诺函	如本人/本公司因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论之前，本人/本公司不转让在云南城投拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交云南城投董事会，由云南城投董事会代本人/本公司向上海证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人/本公司未在两个交易日内提交锁定申请的，则授权云南城投董事会核实后直接向上海证券交易所和登记结算公司报送本人/本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；如云南城投董事会未向上海证券交易所和登记结算公司报送本人/本公司的身份信息和账户信息的，则授权上海证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人/本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
省城投集团	避免同业竞争的承诺	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。

省城投集团	避免同业竞争的补充承诺（一）	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。

省城投集团	避免同业竞争的补充承诺（一）	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。

省城投集团	避免同业竞争的补充承诺（一）	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。

省城投集团	避免同业竞争的补充承诺（二）	关于本次重大资产重组避免同业竞争承诺中涉及云南民族文化旅游产业有限公司、腾冲玛御谷温泉投资有限公司的承诺事项，本公司将按照 2017 年 5 月作出的承诺期限继续履行。 为提高本次重组后避免同业竞争承诺的可操作性，本公司承诺可在本次承诺到期前 12 个月内，由上市公司指定适当资格人员组成专项工作小组，具体负责有关避免同业竞争承诺措施及安排的监督、评估等工作，并有权就承诺措施具体落实情况直接向省城投集团提出意见和建议。
省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、邹全、柳林	关于减少和规范关联交易的承诺	1、在本次重组完成后，本公司/本人及本公司/本人控制的企业将尽量避免与云南城投及其控制的企业（包括成都会展，下同）之间发生关联交易。 2、对于确有必要的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护云南城投及其中小股东利益。 3、在本次重组完成后，本公司/本人保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。 4、如违反上述承诺与云南城投及其控制的企业进行交易而造成损失的，本公司/本人将依法承担相应的赔偿责任。

省城投集团	保证上市公司独立性的承诺	一、本公司与云南城投之间人员独立 1、云南城投的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在云南城投专职工作，不在本公司控制的企业兼任除董事、监事以外的职务，继续保持云南城投人员的独立性。 2、云南城投拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系与本公司之间完全独立。 二、本公司与云南城投之间资产独立 1、云南城投具有独立完整的资产，其资产完全能处于云南城投的控制之下，并为云南城投独立拥有和运营。 2、本公司当前不存在、之后也不以任何方式违法违规占用云南城投的资金、资产。 三、本公司与云南城投之间财务独立 1、云南城投继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。 2、云南城投具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。 3、云南城投能够作出独立的财务决策，本公司不通过违法违规的方式干预云南城投的资金使用调度。 4、云南城投独立在银行开户，不与本公司或本公司控制的其他企业共享一个银行账户。 5、云南城投财务人员独立，不在本公司或本公司控制的其他企业兼职和领取报酬。 6、云南城投依法独立纳税。 四、本公司与云南城投之间机构独立 1、云南城投继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。 2、云南城投的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。 五、本公司与云南城投之间业务独立 1、云南城投拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。 2、本公司除通过行使股东权利之外，不对云南城投的业务活动进行干预。 若本公司违反上述承诺造成损失的，本公司承担相应的赔偿责任。

<table>
<tr>
<td>省城投集团</td>
<td>关于注入资产权属的承诺</td>
<td>
1、截至目前，标的公司合法存续，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。
2、本企业已依法足额履行对标的公司的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东所承担的义务及责任的行为，不存在导致本企业作为标的公司股东的主体资格存在任何瑕疵或异议的情形。
3、本企业所出售的注入资产权属清晰，不存在权属纠纷，不存在信托持股、委托持股、委托管理或者类似安排。
4、截至本函出具之日，本企业所持有的注入资产存在被质押的情形并办理了质押登记，具体如下：
<table>
<tr><th>出质人</th><th>质权人</th><th>被质押的标的公司出资额（万元）</th><th>被质押出资占标的公司股权比例</th></tr>
<tr><td>云南省城市建设投资集团有限公司（简称“省城投集团”）</td><td>中国银行股份有限公司云南省分行</td><td>30,805.3692</td><td>51.00%</td></tr>
</table>
本企业承诺至迟于上市公司召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日前完成上述注入资产的解除股权质押登记手续。
5、除上述第 4 条所述的股权质押外，注入资产不存在其他的禁止或限制转让的承诺或安排，不存在其他的抵押、质押或者其他第三方权利或限制措施，不存在法院或其他有关机构的冻结、查封、拍卖或其他强制情形，在上述第 4 条所述的股权质押解除后，本企业处置注入资产不侵犯任何第三方的权利。
6、如上述保证和承诺事项存在虚假记载、重大遗漏或误导性陈述，或存在违反上述保证和承诺的情形，招致任何损失或法律责任，将由本企业赔偿或承担。
</td>
</tr>
<tr>
<td>邓鸿、赵凯、刘杨、邹权、柳林、尹红</td>
<td>关于注入资产权属的承诺</td>
<td>
1、截至目前，标的公司合法存续，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。
2、承诺人已依法足额履行对标的公司的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东所承担的义务及责任的行为，不存在导致承诺人作为标的公司股东的主体资格存在任何瑕疵或异议的情形。
3、承诺人所出售的注入资产权属清晰，不存在权属纠纷，不存在信托持股、委托持股、委托管理或者类似安排。截至本函出具之日，承诺人所持有的注入资产不存在禁止或限制转让的承诺或安排，不存在被抵押、质押或者其他第三方权利或限制措施，不存在法院或其他有关机构的冻结、查封、拍卖或其他强制情形，承诺人处置注入资产不侵犯任何第三方的权利。
4、如上述保证和承诺事项存在虚假记载、重大遗漏或误导性陈述，或存在违反上述保证和承诺的情形，招致任何损失或法律责任，将由承诺人赔偿或承担。
特此承诺。
</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>省城投集团</td>
<td>关于解除对外担保事项的承诺函</td>
<td>
截至 2017 年 11 月 30 日（以下称为“报告期末”），成都会展为本公司提供的担保情况及主债务余额如下：
<table>
<tr><th>序号</th><th>担保方</th><th>被担保方</th><th>主债权人</th><th>担保本金（万元）</th><th>截至报告期末担保余额（万元）</th><th>担保方式</th><th>担保解除方案</th></tr>
<tr><td>1</td><td>成都会展</td><td>云南省城市建设投资集团有限公司</td><td>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</td><td>708,000</td><td>658,000</td><td>保证担保</td><td>在上市公司召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日前，提前还款或更换担保方</td></tr>
</table>
有鉴于此，省城投集团承诺至迟于上市公司召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日前通过提前还款或与债权人沟通更换担保方等形式，完成对成都会展为省城投集团提供的前述担保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。
</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>省城投集团</td>
<td>关于偿还成都会展其他应付款的承诺函</td>
<td>
截至 2017 年 11 月 30 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如下：
<table>
<tr><th>序号</th><th>企业名称</th><th>与成都会展关系</th><th>对成都会展的应付款项性质</th><th>金额（元）</th></tr>
<tr><td>1</td><td>四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司</td><td>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业</td><td>往来款</td><td>1,803,414,169.71</td></tr>
<tr><td>2</td><td>成都时代环球实业有限公司</td><td>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业</td><td>股权转让款</td><td>1,064,192,000.00</td></tr>
<tr><td>3</td><td>拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司</td><td>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业</td><td>往来款</td><td>1,092,714,669.00</td></tr>
<tr><td>4</td><td>康定溜溜城旅游开发有限责任公司</td><td>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业</td><td>往来款</td><td>41,811,554.28</td></tr>
<tr><td>5</td><td>云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司</td><td>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业</td><td>往来款</td><td>153,442.33</td></tr>
<tr><td colspan="4">合计</td><td>4,002,285,835.32</td></tr>
</table>
有鉴于此，省城投集团承诺，就上述款项，至迟于上市公司召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日前由各债务人向成都会展清偿，届时各债务人未能清偿的，由省城投集团向成都会展代为清偿。
</td>
</tr>
<tr>
<td>交易对方</td>
<td>关于未办理产权证房屋事项的承诺函</td>
<td>
1、对于纳入评估范围内可以办理但尚未办理产权证的不动产，本企业/本人承诺标的公司自 2018 年 1 月 1 日起三年内完成产权证的办理，其中环球中心酒店大堂、环球中心地下商业及黑龙滩洲际酒店主楼应当在 2018 年 12 月 31 日前完成办理相关产权证。
2、对于纳入评估范围内作价且可以办理产权证的不动产如在三年内未能完成该等不动产产权证的办理，自 2021 年 1 月 1 日起 60 日内（即 2021 年 3 月 1 日前），云南城投有权要求本企业/本人对于已经评估作价的不动产予以回购，本企业/本人承诺届时按照云南城投的要求对该等不动产予以回购，回购价格按 2017 年 11 月 30 日对该等不动产的评估值持续计量（折旧摊销）至回购日的价格及交易税费计价，并按本企业/本人目前在成都会展中的持股比例计算回购价款。
3、如由于尚未办理产权证的不动产存在产权纠纷或导致成都会展及其下属公司受到行政主管部门的处罚或因此产生的其他费用，而招致任何损失或法律责任，由本企业/本人赔偿或承担。
4、如因本企业/本人的上述承诺和保证不真实而导致标的公司或云南城投产生损失或需承担相关责任，则有关损失和责任由本企业/本人以连带方式承担。
</td>
</tr>
</table>

交易对方	关于税收事项的承诺函	1、标的公司已根据中国法律向中国的税务机关办理了必要的税务登记手续，且符合税务机关规定的要求。标的公司所适用的税率、所享受的任何税收优惠政策及财政补贴均符合国家法律法规及部门规章的规定。 2、标的公司截至 2017 年 11 月 30 日应缴纳的全部税费均已完整载明于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）就本次重组出具的编号为 XYZH/2018KMA20053 的《审计报告》（以下称为“《审计报告》”）中，除《审计报告》列示的成都会展应缴税费外，成都会展不存在其他应缴税费、可能导致的任何争议或任何税务责任。如标的公司就相关税费进行清算后产生新增税费，而该等税费未列明于《审计报告》，或虽在《审计报告》列明，但实际应缴纳税费的数额大于列明数额的部分由本企业/本人负责承担，如最终税务清算后缴纳的税费的数额小于列明数额的部分由标的公司享有。 3、上述应由本企业/本人承担的税费，应以税务主管机关出具的缴税通知书或税务清算报告为准，本企业/本人应于标的公司接到税务机关书面通知并转至本企业/本人之日起 20 日内或税务机关要求的缴纳期限内支付至标的公司账户中。 4、如因本企业/本人的上述承诺和保证不真实而导致标的公司或云南城投产生损失或需承担相关责任，则有关损失和责任由本企业/本人以连带方式承担。
上市公司	关于不存在违法违规情况的承诺函	1、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。 2、本公司不存在最近三年因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重，或者受到刑事处罚的情形。 3、本公司不存在最近十二个月内受到证券交易所公开谴责或存在其他重大失信行为的情形。 4、本公司不存在严重损害投资者的合法权益和社会公共利益的其他情形。
上市公司董事、监事及高级管理人员	关于不存在违法违规情况的承诺函	1、本人不存在违反《公司法》第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为； 2、本人最近三十六个月内未受到中国证监会的行政处罚且最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责； 3、本人不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。
省城投集团	关于不减持承诺函	自本次重组复牌之日起至实施完毕期间本公司暂无减持云南城投置业股份有限公司股份的计划。若未来因本公司生产经营需要，需减持云南城投置业股份有限公司股份，本公司将严格按照有关法律法规及上海证券交易所之相关规定操作，并及时履行信息披露义务。

十一、控股股东关于本次交易的意见和股份减持计划

（一）上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东省城投集团已出具《对本次重大资产重组的原则性意见》，主要内容如下：

“本公司为上市公司云南城投置业股份有限公司控股股东，且为本次交易的交易对方之一，本次重大资产重组构成关联交易。

本次重组收购的标的公司成都会展主要业务为会展业务、酒店业务及房地产开发业务，主要业务集中在成都及周边地区，是区域内龙头企业，具有较强的盈利能力和健康的财务状况。

通过本次交易，上市公司在原有的成都银泰中心的项目的基础上，将进一步完善区域布局，打造西南地区商业、住宅地产开发的龙头企业。公司将承接众多优质房地产开发项目及会展相关资产，业务规模将明显提高，盈利能力、持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。

本公司原则同意本次重大资产重组，将在确保上市公司及投资者利益最大化的前提下，积极促成本次交易顺利进行。”

（二）上市公司控股股东自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东省城投集团已出具《关于不减持的承诺》，主要内容如下：

“自本次重组复牌之日起至实施完毕期间本公司暂无减持云南城投置业股份有限公司股份的计划。若未来因本公司生产经营需要，需减持云南城投置业股份有限公司股份，本公司将严格按照有关法律法规及上海证券交易所之相关规定操作，并及时履行信息披露义务。”

十二、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施

（一）本次重组摊薄即期回报情况分析

1、基于公司备考报表的每股收益变化情况

本次交易完成后，公司总股本将有较大幅度的增加。根据上市公司最近一年一期财务报告以及大华所出具的《云南城投置业股份有限公司备考审阅报告》（大华核字[2018]001717 号），本次交易前后公司相关财务指标如下：

单位：万元

项目	本次交易前	本次交易后
	2017 年 11 月 30 日/2017 年 1-11 月	2017 年 11 月 30 日/2017 年 1-11 月
总资产	7,992,389.41	11,255,049.34
总负债	7,188,793.03	8,359,837.24
归属于母公司股东权益	463,731.53	2,551,602.53
营业收入	907,874.83	1,054,584.28
净利润	-33,106.84	-104,886.43
归属于母公司所有者净利润	-37,207.26	-109,016.16
每股收益	-0.23	-0.16

注： 1、计算每股收益时，未考虑此次配套募集资金的影响；

2、2017 年 1-11 月归属于母公司所有者的净利润较备考前减少了 71,808.90 万元，主要系标的公司子公司黑龙滩长岛土地规划调整所致。

单位：万元

项目	本次交易前	本次交易后
	2016 年 12 月 31 日/2016 年	2016 年 12 月 31 日/2016 年
总资产	6,414,289.52	9,910,047.18
总负债	5,722,743.08	7,087,572.06
归属于母公司股东权益	462,922.20	2,588,605.70
营业收入	976,968.52	1,139,312.29
净利润	27,031.63	44,760.79
归属于母公司所有者净利润	24,413.94	41,843.66
每股收益	0.15	0.06

注：计算每股收益时，未考虑此次配套募集资金的影响。

2017 年 1-11 月，上市公司每股收益为-0.23 元，合并备考每股收益为-0.16 元；2016 年，上市公司每股收益为 0.15 元，合并备考每股收益为 0.06 元。交易完成后 2016 年每股收益较交易前有所下降。本次交易完成后，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。为降低本次交易

可能摊薄公司即期回报的风险，上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司已出具关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。本次重组完成之后，随着标的资产未来年度收入和利润的实现，上市公司每股收益将所有提升。

（二）公司应对本次重大资产重组摊薄即期回报采取的措施

为应对未来可能存在的每股收益摊薄的风险，公司根据自身经营特点制定以下填补回报的措施：“1、加快标的资产整合，提升重组后上市公司综合盈利能力。2、积极提升公司核心竞争力，规范内部控制。3、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障。4、进一步完善利润分配政策，保证公司股东收益回报。”

（三）相关主体出具的承诺

公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了如下承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺未来股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补即期回报措施以及本人对此作出的任何有关填补即期回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或投资者的赔偿责任及监管机构的相应监管措施和处罚，并在股东大会和中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉。”

十三、交易标的存在股权质押、关联方资金占用及对外担保的情形

截至本报告出具日，交易标的存在股权质押、关联方资金占用及对外担保的情形。2018 年 4 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》、《关于注入资产权属的承诺函》和《关于解除对外担保事项的承诺函》，承诺在召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日前解除交易标的的股权质押、关联方往来款的归还和对外担保。上述问题如不能解决，将不能如期召开股东大会审议本次重组草案，将导致本次重组面临失败的风险。

十四、保护投资者合法权益的相关安排

本次交易中，本公司和交易对方将采取如下措施，保护投资者合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》、《重组规定》等相关法律、法规的要求对本次交易方案采取严格的保密措施，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续严格按照相关法律法规的要求，及时、准确地披露公司本次交易的进展情况。

（二）严格履行上市公司审议及表决程序

公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行法定程序进行表决和披露。本报告书在提交董事会讨论时，关联董事已回避表决，独立董事就该事项发表了独立意见。

（三）股东大会表决及网络投票安排

上市公司将于股东大会召开日前15日发出召开审议本次重组方案的股东大

会的通知，通知公司全体股东参加本次股东大会。

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本次股东大会公司将采用现场投票与网络投票相结合方式召开。公司将通过上海证券交易所网络投票系统和互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。同时，公司将单独统计中小股东投票表决情况。

（四）确保本次交易标的资产的定价公允

上市公司已聘请具有证券业务资格的审计机构、评估机构、独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易标的资产的定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司的股东利益。

（五）现金分红政策及股东回报规划

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）及相关规定，公司制定《云南城投置业股份有限公司未来三年（2018-2020 年）股东回报规划》。2018 年 4 月 13 日召开的第八届董事会第二十五次会议审议通过关于公司利润分配政策、最近三年的分红情况、未分配利润使用情况以及未来三年股东回报规划，具体参见报告书“第十一章 其他重要事项/九、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排”部分。

重大风险提示

一、本次交易的相关风险

（一）本次交易可能暂停、中止或取消的风险

为保护投资者合法权益，避免二级市场股价剧烈波动，公司在筹划本次交易开始就采取了严格的保密措施，在停牌前未出现二级市场股价异动的情况，但仍不排除有关机构和个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为。本次交易涉及与相关监管机构报批等工作，上述工作能否如期顺利完成可能对本次交易的时间进度产生重大影响。此外，在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求及各自的诉求不断调整和完善交易方案，如交易各方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，本次交易对方及本公司均有可能选择终止本次交易。若交易过程中，标的资产业绩大幅下滑，或出现不可预知的重大影响事项，则本次交易可能将无法按期进行。

综上，本次交易有可能面临因异常交易而涉嫌内幕交易以及交易各方利益不一致等原因而导致暂停、中止或取消本次交易的风险，提请投资者注意相关风险。

（二）本次交易审批风险

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

1、云南省国资委完成对标的资产评估结果的备案并批准本次交易；

2、上市公司股东大会审议通过本次交易相关议案；

3、商务部审查通过本次交易涉及的经营者集中事项；

4、中国证监会核准本次交易。

上述决策及审批程序均为本次交易实施的前提条件。截至本报告书出具日，上述待批准事项尚未完成，本次交易能否取得上述批准或核准、以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（三）本次交易标的估值风险

截至报告期末，交易标的对应股权估值为 235.72 亿元。本次标的资产的估值高于交易标的净资产账面价值。由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得标的资产未来盈利水平达不到评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

（四）本次交易标的未能实现承诺业绩的风险

根据上市公司与省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨签署的《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》，如本次交易资产过户在 2018 年 12 月 31 日前完成的，盈利承诺期确定为 2018、2019 及 2020 年。如本次交易未能在 2018 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，则盈利承诺期顺延并由双方另行签署补充协议确定。标的公司盈利承诺期内三年累计实现的承诺净利润（扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润）合计为 63 亿元。

在盈利承诺期间届满后，如果标的资产在盈利承诺期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额，则交易对方省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨应按照约定的方式向上市公司进行补偿。

（五）本次交易标的未来盈利预测的实现需依赖较大规模的外部融资

交易标的未来盈利预测的实现主要依赖于房地产开发业务，交易标的房地产开发业务拟建及在建项目未来投资金额较大，需通过较大规模的外部融资实现。若未来融资规模未达预期，则存在盈利预测无法实现的风险。

（六）交易标的房屋建筑物折旧年限与上市公司存在差异的风险

根据 2015 年 12 月成都会展董事会决议，交易标的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，该会计估计与控股股东省城投集团一致。上市公司房屋建筑物折旧年限为 30 年，交易标的折旧年限与上市公司存在差异。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，因此，本次交易完成后，若标的资产将折旧年限由 40 年变更为 30 年，对报告期内财务数据不产生影响，但可能导致未来业绩有所下降。

（七）上市公司即期回报摊薄的风险

本次交易完成后，公司的总股本规模较本次交易前将显著扩大，随着未来几年标的公司的开发项目逐渐进入结算阶段，标的公司盈利将有所增长。然而，由于房地产行业本身存在较强的周期性，且项目开发周期一般较长，标的公司部分在建或拟建项目开发节点存在一定的不确定性。因此，可能存在交易完成后当年扣除非经常性损益后的每股收益较 2017 年摊薄的情形。特此提醒投资者关注本次重大资产重组可能摊薄即期回报的风险。

（八）上市公司潜在同业竞争的风险

标的公司主营业务为房地产开发、会展经营、酒店经营等。本次交易完成后，上市公司在房地产开发板块的同业竞争将减少，但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。

为进一步避免与上市公司的同业竞争，省城投集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，对未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、酒店及会展资产，本次交易后将采取必要措施以避免未来可能形成的同业竞争。

（九）本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，交易标的将成为云南城投的全资子公司，云南城投业务规模增大，房地产开发项目和全资子公司也将同时增加。上市公司将主要在企业文化、团队管理、销售模式、经营模式等方面对标的公司进行整合，不会对其组织架构和人员安排进行重大调整。本次交易完成后能否通过整合既保证上市公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势具有不确定性。

二、交易标的的业务与经营风险

（一）本次交易标的开发进度风险

本次收购的交易标的主要从事会展服务、酒店、物业管理和房地产开发业务，部分房地产开发项目仍处于开发阶段。未来如果相关项目开发过程中因政策调整、工期变化、方案调整等原因，开发速度无法达到预期，则存在开发进度延后的风险，并可能对交易标的盈利能力造成较大影响。

（二）本次交易标的的部分土地使用权抵押相关风险

本次收购的交易标的存在部分土地使用权抵押的情形。交易标的土地使用权对外抵押主要是因项目融资的需要，属于房地产行业开发经营过程中的正常情形，但仍存在因土地使用权抵押问题导致出现权属纠纷的风险，以及因土地使用权抵押而对项目开发进程造成影响的风险。

（三）一城双馆及会展展馆升级改造的风险

围绕成都市政府明确“建设国际会展名城”的要求，成都已完成一城双馆即中国西部国际博览城和世纪城新国际会展中心两个核心会展场馆的布局，竞争势态初显。受世纪城新国际会展中心的展馆面积、硬件条件限制及政府引展导向的影响，部分特大型展览可能会移至中国西部国际博览城举办，该展馆的运营将对世纪城新国际会展中心的场地租赁、现场服务、广告服务等经营造成一定压力。标的公司会展板块存在营业收入下降的风险。

基于对未来展览商圈重新布局的预判，为保持世纪城展馆的利用率，盘活展馆资源，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，以此加强展馆的竞争力。如进行改造，则在改造期内，部分场馆可能无法营业，进而会影响标的公司的会展业务收入。

（四）本次交易标的部分房产未取得产权证的风险

标的公司尚有部分房产未取得产权证。虽然该部分房产系公司在已拥有建设用地使用权的土地上投资建设并使用，且截至本报告书出具日，不存在被相关政府部门认定为非法建筑、必须停止使用上述房产或需缴纳罚款的情形。但若该等

房产最终无法取得产权证，成都会展仍存在因上述事项而对生产经营造成影响以及被政府有关机构处罚的风险。

（五）本次交易标的房地产项目开发及销售不达预期的风险

房地产项目开发及销售具有流程复杂、周期较长、涉及的审批部门及合作单位较多等特点，业务流程涵盖市场研究、投资决策、土地获得、规划涉及、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理等多个环节，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，标的公司对项目开发和销售进度控制的难度较大。

标的公司部分拟建项目可能因所在区域规划调整的原因，不能如期开工，存在无法按时完工并结转收入的风险；此外，标的公司部分商铺和写字楼可能因项目定位及规划设计等原因存在去化速度较慢的风险。

（六）本次交易标的商业运营的相关风险

标的公司资产中包括部分持有运营的经营性物业，以获得长期持续性经营收益、最大化项目价值。经营性物业未来收益受所在区位发展、市场供求等因素的影响较大，面临的市场状况多变，标的公司持有的经营性物业未必能获得预期的收益。此外，对外租赁物业的二次装修改造可能会影响消防验收，致使租赁期与预期不符，从而导致租金收入低于预期。上述情形可能对标的公司的经营业绩和财务状况产生影响。

（七）标的公司房地产开发项目主要位于非一线城市的风险

标的公司房地产开发项目主要位于成都市、眉山市等非一线城市，当地需求可能不足以对大规模开发形成足够支撑，进而影响未来标的公司地产开发项目的去化速度。

三、交易完成后上市公司面临的风险

（一）政策风险

近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家出台了一系列政策措施，从土地供应、企业融资、购房资格、购房信贷政策、税费等各个方

面对房地产业进行引导。政府出台的政策会影响房地产市场的总体供求关系与产品供需结构，从而对房地产的交易造成较大影响。积极的财政、货币政策有利于公司的生产经营，而紧缩的财政、货币政策则将对公司的经营产生一定风险。如果公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，则公司的可持续发展可能面临一定挑战。

（二）宏观经济风险

宏观经济与房地产行业两者相互影响，房地产市场的轻微变化会通过多种渠道汇总，对宏观经济的增长、就业、税收与物业等产生较大影响。从近几年情况来看，我国房地产市场整体上存在一定的波动性，其中局部地区的供需情况发生较大变化。公司具有资源优势以及品牌优势，近年来不断拓展土地储备，为公司业绩的快速提升奠定了坚实基础。但公司仍需准确把握宏观经济以及房地产市场的变化节奏，制定合适的经营策略。局部区域的房地产市场波动可能会对公司在该区域内的产品开发及销售带来较大压力，从而影响公司及股东的利益。

（三）房地产市场调整的风险

在经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化、调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。但如果受制于我国房地产市场需求疲软、宏观调控等因素的影响，导致房地产市场的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

（四）项目布局风险

近年来公司项目布局较广，除了云南省及周边地区外，逐步进入北京、兰州、成都、浙江等地进行房地产开发，本次重组完成后，公司将进一步增加成都周边地区的房地产开发项目。若公司未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，则可能增加公司跨区域经营的风险。

（五）项目开发的风险

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、

有较强的地域性的特征，且受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、人工成本的上升、开发周期加长等因素，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。

（六）管理风险

公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司或相关下属项目公司开发经营，这种经营模式对公司的管理资源、管理能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制，可能影响公司经营业绩。目前，公司已经对项目公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着云南城投业务的不断拓展，管理半径和管理难度不断增大，将可能导致云南城投对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响云南城投的正常运营及品牌形象。

（七）筹资风险

房地产开发系资本密集型行业，在经营、土地获取及项目开发过程中均需大量资金投入。因此，充足、稳定的现金流是项目顺利实施及公司快速发展的重要保障。

目前，公司通过自有资金结合银行贷款及资本市场等多种融资方式筹措资金，以满足公司快速发展及项目实施的需要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求，即通过较低的成本及时获得公司发展所需资金。若公司项目预售情况不好，将影响公司的资金运转；若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

（八）销售风险

随着我国商品住房的市场化，客户个性化需求不断提高，房地产行业对产品细分和客户群体细分的要求越来越高。尽管公司在已进入的城市具有较高的市场占有率，但如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化，将存在产品滞

销的风险；同时宏观经济形势变化、政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

（九）土地储备风险

土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，能否及时获得相应的土地资源以及土地价格的变化对房地产开发项目具有重大影响。公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的情况，若不能及时取得国有土地使用权或者土地取得的成本较高，将会给公司的土地储备带来不利变化，将可能给公司的经营和发展带来较大的风险。

（十）工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、设备材料采购等诸多外部资源，项目的建筑施工、装潢等具体工程需要分包给其他单位实施，如果公司在质量监控环节出现漏洞，出现房屋设计质量和施工质量等问题，可能影响项目的销售和资金回收，情况严重的可能影响公司的品牌形象和持续经营。

（十一）施工安全风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。公司一直十分重视加强对工程施工的监管，制定了严格的安全生产制度及操作规范，并强化相关责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚等监管风险，影响公司声誉及正常经营。

（十二）财务风险

1、存货计提跌价准备的风险

目前，云南城投土地储备快速增加，项目开发速度相对缓慢。公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品。如未来房地产市场出现较大的波动，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险，会出现存货资金占用以及跌价的风险。根据企业会计准则，存货按账面价值和可变现净值孰低原则计价，当存货的账面价值高于可变现净值时，将对

差额部分计提存货减值准备，可能使得存货的变现能力受到不利影响，进而影响公司盈利能力。

2、持续融资风险

业务规模的扩大将对公司的资金规模提出更高的要求，虽然公司发展迅速，资信状况良好、融资渠道畅通，但是如果公司未来的筹资能力不能满足公司的资金需求，则会对公司业务发展造成较大的影响。

3、筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，具有明显的杠杆经营特征，资金的筹措直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司建设资金主要来源于自有资金、销售回款、银行贷款和信托计划等，目前公司正在积极开拓新的融资渠道。公司在建项目的后续开发对资金的需求量较大，如果公司不能及时有效地筹集项目建设所需资金，将直接影响公司开发项目的实施和后续业务发展。

（十三）股市风险

本次重组将对公司的生产经营和财务状况产生一定的影响，公司基本面的变化将影响公司股票的价格；宏观经济形势变化、国家重大经济政策的调控、本公司经营状况、股票市场供求变化以及投资者心理变化等种种因素，都会对公司股票价格带来波动，给投资者带来风险。

此外，公司本次重组事项需要一定的时间周期方能完成，在此期间公司股票的市场价格可能会出现波动，从而直接或间接地影响投资者的收益。

目录

上市公司声明 1
交易对方声明 2
交易标的声明 3
证券服务机构声明 4
释义 5
重大事项提示 9
一、本次交易方案概述 9
二、本次交易构成重大资产重组、不构成重组上市 10
三、本次交易构成关联交易 12
四、交易标的评估情况 12
五、本次发行股份的情况 13
六、发行股票的锁定期 18
七、业绩承诺与补偿安排 19
八、标的公司最近三十六个月未参与 IPO 或者其他上市公司重大资产重组 22
九、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序 22
十、本次交易相关方作出的重要承诺 23
十一、控股股东关于本次交易的意见和股份减持计划 36
十二、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施 37
十三、交易标的存在股权质押、关联方资金占用及对外担保的情形 40
十四、保护投资者合法权益的相关安排 40
重大风险提示 42
一、本次交易的相关风险 42
二、交易标的的业务与经营风险 45
三、交易完成后上市公司面临的风险 46
目录 51
第一章　本次交易概述 55
一、本次交易的背景和目的 55
二、本次交易的具体方案 57
三、本次交易决策过程和批准情况 66
四、本次重组对上市公司的影响 67
第二章　交易各方情况 72
一、上市公司基本情况 72
二、交易对方之一：省城投集团 81
三、交易对方之二：邓鸿 90
四、交易对方之三：赵凯 92
五、交易对方之四：刘杨 95

六、交易对方之五：尹红 96
七、交易对方之六：邹全 96
八、交易对方之七：柳林 97
九、 交易对方的关联关系 98
十、交易对方与上市公司的关联关系，以及向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况 98
十一、交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明 99
十二、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况 100
第三章 交易标的 101
一、成都会展的基本情况 101
二、成都会展历史沿革 101
三、成都会展股东出资及合法存续情况 105
四、成都会展最近三年曾进行的交易、增资或改制相关的评估情况 105
五、成都会展股权结构及控制关系情况 110
六、成都会展最近两年的主要财务数据 112
七、成都会展主要下属企业情况 114
八、标的资产主营业务概述 128
九、主要经营模式 131
十、交易标的业务经营具体情况 143
十一、交易标的报告期内房地产项目开发情况 157
十二、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 169
十三、安全生产与环境保护情况 201
十四、质量控制体系 203
十五、最近十二个月内所进行的重大资产收购或出售事项 203
十六、诉讼、仲裁和行政处罚情况 205
十七、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保情况 210
十八、取得标的资产其他股东的同意或者符合公司章程规定的转让前置条件情况 211
十九、标的资产因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况 211
二十、标的资产受到行政处罚或刑事处罚的情况 211
二十一、最近三年的利润分配情况 212
二十二、债权债务转移的情况 212
二十三、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项 212
第四章 发行股份情况 213
一、发行股份的具体情况 213
二、募集配套资金相关情况 219
第五章 本次交易评估情况 224
一、标的公司的评估情况 224
二、标的公司的主要下属企业评估情况 249
三、标的资产估值公允性及合理性的说明 253
四、未来预测与报告期财务情况的差异及其合理性 275

五、上市公司董事会对本次交易标的评估合理性及定价的公允性分析 283
第六章 本次交易的主要合同 288
一、上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》的主要内容 288
二、上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产补充协议》的主要内容..... 292
三、上市公司与省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨签署的《盈利预测补偿协议》的主要内容 292
四、上市公司与省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨签署的《盈利预测补偿协议之补充协议》的主要内容 294
第七章 本次交易的合规性分析 296
一、本次交易符合重组管理办法第十一条规定 296
二、本次交易的方案符合重组管理办法第四十三条要求 300
三、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见 304
第八章 管理层讨论与分析 305
一、本次交易前公司的财务状况和经营成果 305
二、交易标的所处行业的基本情况 309
三、交易标的的核心竞争力及行业地位 371
四、 交易标的的财务状况和盈利能力分析 372
五、 本次交易对上市公司的持续盈利能力、未来发展前景、 当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析 395
第九章 财务与会计信息 408
一、交易标的的财务会计信息 408
二、本次交易模拟实施后上市公司备考财务会计资料 411
第十章 同业竞争和关联交易 414
一、同业竞争 414
二、关联交易 425
第十一章 风险因素 454
一、本次交易的相关风险 454
二、交易标的的业务与经营风险 456
三、交易完成后上市公司面临的风险 458
第十二章 其它重大事项 463
一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在因本次交易新增为实际控制人及其关联人提供担保的情形 463
二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明 463
三、上市公司在最近十二个月内发生的重大资产交易情况 464
四、本次交易相关主体不存在不得参与重大资产重组的情形 464
五、上市公司停牌前股价无异常波动的情况说明 464
六、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况 465
七、控股股东关于本次交易的意见和股份减持计划 466
八、保护投资者合法权益的相关安排 467
九、本次交易完成后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说

明 468
第十三章 独立董事及中介机构关于本次交易的意见 474
一、独立董事意见 474
二、独立财务顾问意见 475
三、法律顾问意见 476
第十四章 本次交易中介机构及有关人员 478
一、独立财务顾问 478
二、法律顾问 478
三、审计机构 478
四、资产评估机构 479
第十五章 全体董事及各中介机构声明 480
第十六章 备查文件及备查地点 486
一、备查文件 486
二、查阅方式 486

第一章　本次交易概述

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、上市公司注入优质资产将提高持续盈利能力

云南城投目前主营业务为房地产开发与销售，2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 1-11 月公司分别实现营业收入 394,747.17 万元、401,290.99 万元、976,968.52 万元、907,874.83 万元。公司近年来不断扩大资产规模，积极布局房地产相关产业，在主营业务收入以及资产规模的不断增长下，公司的资产负债率也随之增加。

云南城投拥有“融城”系城市住宅综合体和“梦云南”系列旅游地产两大产品线，深耕云南的同时，正力争向全国扩展。因房地产开发行业周期较长，且受地域性限制，公司近年来盈利能力一般。随着公司“以云南为中心向西南和全国扩展”的区域发展战略实施，2017 年上半年公司收购银泰系列商业地产，不仅承接众多银泰旗下的优质商业项目，加强了公司自持物业的经营和管理能力，而且实现了跨区域的产业布局。

本次交易拟注入资产为成都会展 100%股权。标的公司自成立以来一直专注于房地产开发、商务会展和商业经营业务，拥有丰富的房地产开发、商务会展和商业经营经验。标的公司集住宅、商业地产、会展服务及旅游地产等综合性开发于一体，开发的多个项目兼具了住宅、会展及配套服务、酒店、餐饮等多元化业态。目前，标的公司维持了稳定快速发展态势。

为配合上市公司的经营发展战略，控股股东省城投集团将向上市公司注入行业前景良好、盈利能力较强的房地产及会展配套相关资产，这将有利于提升上市公司的旅游地产与城市综合体开发能力，进一步促进上市公司持续健康发展，有利于充分保护全体股东特别是中小股东的利益。

2、加速资产整合和资产优化配置

2013 年 8 月，国务院国资委和中国证监会联合颁布的《关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争规范关联交易的指导意见》（国资发产权[2013]202 号）中提出“要综合运用资产重组、股权置换、业务调整等多种方式，逐步将存在同业竞争的业务纳入同一平台，促进提高产业集中度和专业化水平”和“合理划分业务范围与边界，解决同业竞争，规范关联交易”的政策指导意见。

省城投集团作为本公司控股股东，为保持上市公司独立性、减少同业竞争，本次交易将省城投集团符合条件的相关资产注入上市公司，省城投集团拟以上市公司为平台对房地产业务进行整合，并借助资本市场，推动上市公司持续健康发展。

本次交易的实施有利于加快国有企业改革和发展的步伐，实现优质国有资产向国有控股的上市公司集中，加快提升上市公司的综合竞争实力和持续盈利能力。

3、上市公司积极通过投资并购实现区域与产业转型战略

云南城投始终坚持全程开发和投资并购的双轮驱动模式。在区域战略方面，公司过去几年间保持快速发展，公司业务已由云南省内逐步拓展至成都、重庆、西安、北京等西南中心城市和一线城市，基本实现了从“立足昆明、布局云南”到“以云南为中心向西南和全国扩展”的区域发展战略；在产业转型方面，公司“旅游地产与城市综合体、养老地产”的战略布局正在得到积极稳妥的推进。

目前标的公司持有的物业主要分布在成都及周边地区，已形成一定规模和体系，所开发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。随着我国城镇化的加速以及人均可支配收入的不断增长，标的公司未来发展潜力较大。通过本次收购，上市公司区域布局进一步优化，未来将打造立足西南、全国拓展的地产龙头企业。

（二）本次交易的目的

1、减少省城投集团与上市公司的同业竞争

作为上市公司控股股东，省城投集团为保持上市公司独立性、减少同业竞争，

省城投集团拟将符合条件的房地产开发资产和业务注入上市公司，同时对其他未注入的资产和业务做出避免同业竞争的安排，进一步减少省城投集团与上市公司的同业竞争。

2、有利于上市公司完善产业区域布局

云南城投本次收购的标的资产大部分属于房地产及会展综合体项目，标的公司长期专注于房地产及会展综合体开发和经营，具有丰富的开发和运营经验。通过本次收购，云南城投一方面增加了公司在西南地区的土地项目储备，另一方面丰富和完善了城市综合体业态方面的布局，经营性物业管理能力得到显著提升。本次交易加快了公司在西南地区的转型升级和战略布局，有利于上市公司完善产业区域布局。

3、优化上市公司财务结构

近年来，随着云南城投总资产规模、归属于母公司股东权益规模以及总收入水平的大幅上升，公司总体负债率也已攀升至较高水平。通过本次收购，公司注入负债率较低且盈利能力较强的资产，有利于进一步提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，同时上市公司财务结构将得到优化，资产负债率下降，流动比率、速动比率等偿债指标上升，进一步增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力。

二、本次交易的具体方案

（一）交易对方与交易标的

云南城投拟以发行股份及支付现金的方式向省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林购买其合计持有的成都会展 100%股权，同时募集配套资金。其中，省城投集团持有的成都会展的股权的现金支付比例为 15%，股份支付比例为 85%，其他交易对方持有的成都会展的股权的股份支付比例为 100%。

标的公司成都会展的股权结构如下表：

股东名称	持股比例
省城投集团	51.00%
邓鸿	23.03%
赵凯	22.05%
刘杨	2.45%
邹全	0.49%
尹红	0.49%
柳林	0.49%
合计	**100.00%**

（二）发行方式、种类及对象

本次购买资产发行股份和募集配套资金所发行的股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。上市地点为上交所。

发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林。

发行股份募集配套资金的发行方式为非公开发行，发行对象为不超过 10 名特定投资者。

（三）发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

1、发行股份购买资产部分

按照《重组管理办法》第四十五条规定：“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为关于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一”。本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第八届董事会第十八次会议决议公告日，定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日和 120 个交易日的公司股票交易均价如下表：

交易均价类型	交易均价（元/股）	交易均价*90%（元/股）
定价基准日前20交易日均价	4.82	4.35

定价基准日前60交易日均价	4.28	3.86
定价基准日前120交易日均价	4.08	3.68

上述所称交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额÷决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的市场参考价为公司第八届董事会第十五次会议决议公告日前二十个交易日的公司股票均价，即 4.82 元/股。经各方友好协商，股份发行价格为 4.35 元/股，不低于市场参考价的 90%。

最终发行价格尚需经公司股东大会批准和中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，如公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整。

2、募集配套资金部分

公司本次拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，定价基准日为发行期首日。本次发行股份募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%。定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价＝定价基准日前二十个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前二十个交易日公司股票交易总量。

最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。在定价基准日至发行日期间，如公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整。

（三）发行股份的数量

本公司发行股份购买资产涉及的发行数量根据以下方式确定：发行股份购买资产涉及的发行总股数=以发行股份方式支付的交易对价金额/本次发行价格（按

上述公式计算，如出现不足 1 股的余额时，该部分不足折股的余额纳入上市公司的资本公积）。

本次交易标的资产评估值为 2,357,212.02 万元，发行股份购买资产发行价格按 4.35 元/股计算，其中，省城投集团持有的成都会展的股权的现金支付比例为 15%，股份支付的比例为 85%，其他交易对方持有的成都会展的股权的股份支付比例为 100%，因此，购买标的资产需要发行的股份数量合计为 500,433.40 万股。另外，募集配套资金发行不超过 32,113.74 万股。上市公司共发行股份不超过 532,547.14 万股。具体发行数量最终以中国证监会核准的发行数量为准。

1、发行股份购买资产部分

本次交易向省城投集团、自然人邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林发行股份数量的计算公式为：发行数量=各交易对方所持标的公司股权的交易价格÷发行价格。按照标的资产的评估值作价计算，上市公司用于购买标的资产需要发行的股份数量合计约为 500,433.40 万股，向各交易对方发行的股份数量如下：

交易对方	股份支付作价（万元）	发行股份数量（万股）	现金支付作价（万元）
省城投集团	1,021,851.41	234,908.37	180,326.72
邓鸿	542,865.93	124,796.77	-
赵凯	519,765.25	119,486.26	-
刘杨	57,751.69	13,276.25	-
邹全	11,550.34	2,655.25	-
尹红	11,550.34	2,655.25	-
柳林	11,550.34	2,655.25	-
合计	**2,176,885.30**	**500,433.40**	**180,326.72**

注：1、省城投集团持有成都会展 51%的股权中 85%为股份支付，作价 1,021,851.41 万元，15%为现金支付，作价 180,326.72 万元。

2、按照上述公式计算，发行股份数如出现不足 1 股的余额时，该部分不足折股的余额纳入上市公司的资本公积。

在定价基准日至发行日期间，如发行价格因公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项出现调整时，本次发行数量亦将作相应调整。

2、募集配套资金部分

本次募集配套资金用于支付交易标的现金交易对价。募集配套资金不超过本次拟购买资产的交易价格，且募集配套资金发行的股份数量不超过本次发行前总股本的 20%。根据本次重组前上市公司的总股本计算，上市公司为募集配套资金向不超过 10 名特定投资者发行股份的数量不超过 32,113.74 万股。

在定价基准日至发行日期间，如因公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项出现调整时，发行数量亦将作相应调整。

（四）发行股份的价格调整方案

本次交易为应对因资本市场波动以及公司所处行业上市公司二级市场表现变化等市场及行业因素造成的公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，根据《重组管理办法》规定，拟引入发行价格调整方案如下：

1、价格调整方案的调整对象

价格调整方案的调整对象为本次发行股份购买资产的发行价格。

2、触发条件

在公司审议本次交易的首次股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，出现下列情形之一：

（1）上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日即 2017 年 6 月 23 日的收盘点数（即 3,185.44 点）跌幅超过 10%（不包括 10%）；

（2）上证房地产指数（000006.SH）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日即 2017 年 6 月 23 日的收盘点数（即 7,064.12 点）跌幅超过 10%（不包括 10%）。

“连续三十个交易日”的具体起止时点为任一交易日（T 日）前三十个交易日（T-30 日）起至该任一交易日前一个交易日（T-1 日）止，包括上市公司股票复

牌后、可调价期间首日之前的交易日。董事会有权按照调价机制进行价格调整的日期为公司审议本次交易的首次股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，均属于《重组管理办法》第四十五条规定的可调价期间。价格调整方案经云南省国资委批准、公司股东大会审议通过之后，当出现上述情形之一时，公司董事会有权在 10 个工作日内召开会议审议决定是否对本次交易的发行价格进行调整。

3、发行价格调整机制

公司董事会决定对发行价格进行调整的，发行价格调价基准日为审议发行价格调整事项的董事会决议公告日，具体调整机制如下：

本次发行股份购买资产的发行价格调整为调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）的公司股票交易均价之一的 90%。

4、发行股份数量调整

本次交易标的资产交易价格不进行调整，发行股份数量根据调整后的发行价格进行相应调整，即发行的股份数量=发行股份所购买的标的资产的交易价格÷调整后的发行价格。在调价基准日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在审议发行价格调整的董事会决议公告日至发行日期间，若公司出现派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行股份购买资产的发行价格将按照上交所的相关规则进行相应调整。

（五）发行股票的锁定期

1、发行股份购买资产部分

根据本次重组上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》及相关承诺函，交易对方认购的本公司股票锁定期安排及承诺如下：

（1）省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨承诺

1）因本次重组而获得的上市公司股份（以下称为“对价股份”）自本次重组股份发行结束之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 36 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）；如自本次重组股份发行结束之日起满 36 个月，但省城投集团对上市公司承担的业绩补偿义务、资产减值补偿义务尚未履行完毕的，则对价股份在业绩补偿义务、资产减值补偿义务履行完毕之日前不得转让。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。

2）本次重组完成后 6 个月内如云南城投股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，对价股份的锁定期自动延长至少 6 个月。

3）本次重组前本公司已持有的上市公司股份，自新增的对价股份发行结束之日起 12 个月内不以任何方式转让。

4）如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本公司将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。

5）对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定。如违反上述承诺，将承担相应的法律责任。”

（2）邹全、尹红和柳林承诺

1）因本次重组而获得的上市公司股份（以下称为“对价股份”）自本次重组股份发行结束之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 12 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。

2）如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，

将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。

3）对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定，如担任上市公司董事、监事和高级管理人员的，还应遵守相关人员的减持规定。如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。”

2、募集配套资金部分

向其他不超过10名特定投资者发行的股份自股份上市之日起12个月内不得转让，在此之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增加的公司股份，亦应遵守上述约定。

（六）业绩承诺与补偿安排

根据《重组管理办法》和《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》（2016年1月15日发布）的相关要求，上市公司与省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨签署《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》，就盈利预测补偿的具体安排约定如下：

1、盈利承诺期间

如本次交易资产过户在2018年12月31日前完成的，盈利承诺期确定为2018、2019及2020年。如本次交易未能在2018年12月31日前（含当日）实施完毕，则盈利承诺期顺延并由双方另行签署补充协议确定。

2、盈利承诺和补偿义务

根据北京亚超出具的北京亚超评报字（2018）第A107号评估报告，标的公司盈利承诺期内三年累计实现的承诺净利润合计为63亿元。净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润合计数。

在盈利承诺期间届满后，如果标的资产在盈利承诺期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额，则省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨应按照约定的方式向上市公司补偿标的资产实际净利润数与承诺净利润数的差额对应的交易对价。

3、盈利承诺期内实际净利润与承诺净利润差额的确定

标的资产交割完毕后，上市公司在盈利承诺期满对三年盈利承诺期的实际盈利数与承诺利润数的差异情况进行审查，并由具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对此出具《专项审核报告》。累积实际净利润与累积承诺利润数的差额根据审计机构出具的专项审核结果确定。

省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨将在盈利承诺期间最后一年《专项审核报告》出具后确定应补偿的股份数量，而后实施股份补偿。

4、补偿的方式及实施

省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨将在盈利承诺期间最后一年《专项审核报告》出具日后 3 个月内，依照下述公式计算出应予补偿的股份（以下简称“盈利承诺应补偿股份”）数量，该应补偿股份由云南城投按 1 元的价格回购并予以注销，应补偿股份数的计算公式如下：

盈利承诺累积应补偿的股份数量＝（盈利承诺期内累积承诺净利润－盈利承诺期内累积实际净利润）÷盈利承诺期间内各年的承诺净利润总和×标的资产的交易作价÷新股发行价格

新股发行价格，即人民币 4.35 元/股。

上市公司在盈利承诺期内实施转增或股票股利分配而导致补偿义务人持有的上市公司的股份数发生变化，则补偿股份数量相应调整为：补偿股份数量（调整后）=按上述“累积应补偿股份数”的计算公式计算的补偿股份数×（1＋转增或送股比例）。

如省城投集团本次交易获得的新股不足以补偿的，应以现金方式补足。无论发生何种情况，补偿义务人向上市公司支付的股份补偿和现金补偿总计不应超过本次发行股份及支付现金购买资产交易总价。

上市公司就补偿股份数已分配的现金股利补偿义务人应作相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已获得的税前现金股利×累积应补偿股份数量。

5、减值测试安排

在盈利承诺期届满时，根据审计机构对标的公司出具的《减值测试报告》确定的期末减值额，如标的公司期末减值额大于盈利承诺期内补偿义务人已经支付的补偿额的，则补偿义务人还需另行补偿其差额部分，补偿方式首先以补偿义务人持有的上市公司股份进行补偿；如补偿义务人持有的上市公司股份不足以补偿的，由补偿义务人以现金方式进行补偿。

以股份方式进行补偿的，减值测试应补偿股份数=期末减值额÷本次交易每股发行价格－盈利承诺累积已补偿股份数。

6、奖励条款

承诺期满，如果标的公司在盈利承诺期内的累计实现净利润超过累计承诺净利润，上市公司将以现金形式对省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨进行业绩奖励。业绩奖励的计算公式为：业绩奖励=（累计实现净利润－累计承诺净利润）×15%。上述业绩奖励总额不超过标的资产交易作价的20%。业绩奖励在当期考核年度结束且该年度的《专项审核报告》出具后三十个工作日内由上市公司以现金方式支付给省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨。由此涉及的税费由各方按照法律法规的规定各自承担。

三、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的批准程序

1、上市公司相关的批准和授权

2017 年 11 月 6 日，云南省国资委对本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套暨关联交易可行性研究报告做出预审核批复。

2017 年 11 月 17 日，云南城投第八届董事会第十八次会议审议并通过了与本次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相关的议案。

2018 年 4 月 13 日，云南城投第八届董事会第二十五次会议审议并通过了与本次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草案相关的议案。

2、交易对方的批准和授权

2017 年 10 月 20 日，省城投集团完成关于本次交易预案的内部决策程序。

2017 年 11 月 17 日，成都会展作出股东会决议，同意本次交易相关事项。

2018 年 4 月 12 日，成都会展作出股东会决议，同意本次交易草案相关事项。

（二）本次交易尚需履行的批准程序

1、云南省国资委完成对标的资产评估结果的备案并批准本次交易；

2、上市公司股东大会审议通过本次交易相关议案；

3、商务部审查通过本次交易涉及的经营者集中事项；

4、中国证监会核准本次交易。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，本次交易尚需满足以上条件方能实施。

四、本次重组对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

1、考虑募集配套资金

本次交易完成后公司的总股本由 160,568.69 万股增加至 693,115.83 万股，省城投集团及其控股子公司合计持股比例由 35.20%增加至 42.05%，仍为公司的控股股东。本次交易完成前后，公司股本结构具体如下：

名称	本次交易前		本次新增股份	本次交易后	
	股份数（万股）	股份比例	股份数（万股）	股份数（万股）	股份比例
省城投集团及其控股子公司	56,519.24	35.20%	234,908.37	291,427.61	42.05%
邓鸿及其控制的公司	1,300.00	0.81%	124,796.77	126,096.77	18.19%
赵凯	-	-	119,486.26	119,486.26	17.24%
刘杨	-	-	13,276.25	13,276.25	1.92%
邹全	-	-	2,655.25	2,655.25	0.38%
尹红	-	-	2,655.25	2,655.25	0.38%
柳林	-	-	2,655.25	2,655.25	0.38%
配募股东	-	-	32,113.74	32,113.74	4.63%
其他股东	102,749.45	63.99%	-	102,749.45	14.82%
总股本	**160,568.69**	**100.00%**	**532,547.14**	**693,115.83**	**100.00%**

注：1、省城投集团控股子公司指云南融智资本管理有限公司；邓鸿控制的公司指四川省高标建设工程有限公司；

2、假设配套募集资金发行股份数量为本次配套募集资金发行股份上限，即 32,113.74 万股。

2、不考虑募集配套资金

本次交易完成后公司的总股本由 160,568.69 万股增加至 661,002.09 万股，省城投集团及其控股子公司合计持股比例由 35.20%增加至 44.09%，省城投集团仍为公司的控股股东。本次交易完成前后，公司股本结构具体如下：

名称	本次交易前		本次新增股份	本次交易后	
	股份数（万股）	股份比例	股份数（万股）	股份数（万股）	股份比例
省城投集团及其控股子公司	56,519.24	35.20%	234,908.37	291,427.61	44.09%
邓鸿及其控制的公司	1,300.00	0.81%	124,796.77	126,096.77	19.08%
赵凯	-	-	119,486.26	119,486.26	18.08%

名称	本次交易前		本次新增股份	本次交易后	
	股份数（万股）	股份比例	股份数（万股）	股份数（万股）	股份比例
刘杨	-	-	13,276.25	13,276.25	2.01%
邹全	-	-	2,655.25	2,655.25	0.40%
尹红	-	-	2,655.25	2,655.25	0.40%
柳林	-	-	2,655.25	2,655.25	0.40%
其他股东	102,749.45	63.99%	-	102,749.45	15.54%
总股本	**160,568.69**	**100.00%**	**500,433.40**	**661,002.09**	**100.00%**

注：1、省城投集团控股子公司指云南融智资本管理有限公司；邓鸿控制的公司指四川省高标建设工程有限公司。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景的影响

1、本次交易完成后的整合计划

本次交易中，云南城投拟以发行股份及支付现金的方式购买省城投集团持有的成都会展 100%股权。本次交易完成后，成都会展将成为上市公司的全资子公司。成都会展主要业务为会展、酒店及房地产开发及物业管理业务，主要集中在成都及周边地区，是区域内龙头企业。上市公司将充分利用重组后的各种资源，继续把提升企业经营水平、为股东创造价值以及扩大品牌影响力作为努力的目标，进一步提升公司内部管理水平、改善公司经营水平，增强公司的竞争力。

2、本次交易完成后上市公司未来发展计划

本次交易完成后，标的资产的注入不仅能够显著增加上市公司的优质土地储备，有效提升房地产开发业务的市场竞争力，同时有利于上市公司调整优化产业结构，寻求新的利润增长点。通过本次交易，上市公司在原有的成都银泰中心的项目的基础上，将进一步完善区域布局，打造西南地区及全国的商业、住宅地产开发的龙头企业。公司将承接众多优质房地产开发项目及会展相关资产，业务规模将明显提高，持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。

（三）对上市公司财务指标的影响

本次交易完成后，公司总股本将有较大幅度的增加。根据上市公司最近一年一期财务报告以及大华出具的《云南城投置业股份有限公司备考审阅报告》（大华核字[2018]001717 号），本次交易前后公司相关财务指标如下：

单位：万元

项目	本次交易前	本次交易后
	2017 年 11 月 30 日/2017 年 1-11 月	2017 年 11 月 30 日/2017 年 1-11 月
总资产	7,992,389.41	11,255,049.34
总负债	7,188,793.03	8,359,837.24
归属于母公司股东权益	463,731.53	2,551,602.53
营业收入	907,874.83	1,054,584.28
净利润	-33,106.84	-104,886.43
归属于母公司所有者净利润	-37,207.26	-109,016.16
每股收益	-0.23	-0.16

注：1、计算每股收益时，未考虑募集配套资金影响；

2、2017 年 1-11 月归属于母公司所有者的净利润较备考前减少了 71,808.90 万元，主要系标的公司子公司黑龙滩长岛土地规划调整所致。

单位：万元

项目	本次交易前	本次交易后
	2016 年 12 月 31 日/2016 年	2016 年 12 月 31 日/2016 年
总资产	6,414,289.52	9,910,047.18
总负债	5,722,743.08	7,087,572.06
归属于母公司股东权益	462,922.20	2,588,605.70
营业收入	976,968.52	1,139,312.29
净利润	27,031.63	44,760.79
归属于母公司所有者净利润	24,413.94	41,843.66
每股收益	0.15	0.06

注：计算每股收益时，未考虑募集配套资金影响。

本次交易完成后，上市公司总资产、归属于母公司股东权益、营业收入均将有较大幅度增加，2016 年每股收益较交易前有所下降。整体来看，本次重组有利于降低上市公司资产负债率，提升上市公司经营能力。

本次交易完成后，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。为降低本次交易可能摊薄公司即期回报的风险，上市公司全

体董事、高级管理人员及上市公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司已出具关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。本次重组完成之后，随着标的资产未来年度收入和利润的实现，上市公司每股收益将所有提升。

第二章　交易各方情况

一、上市公司基本情况

（一）基本情况

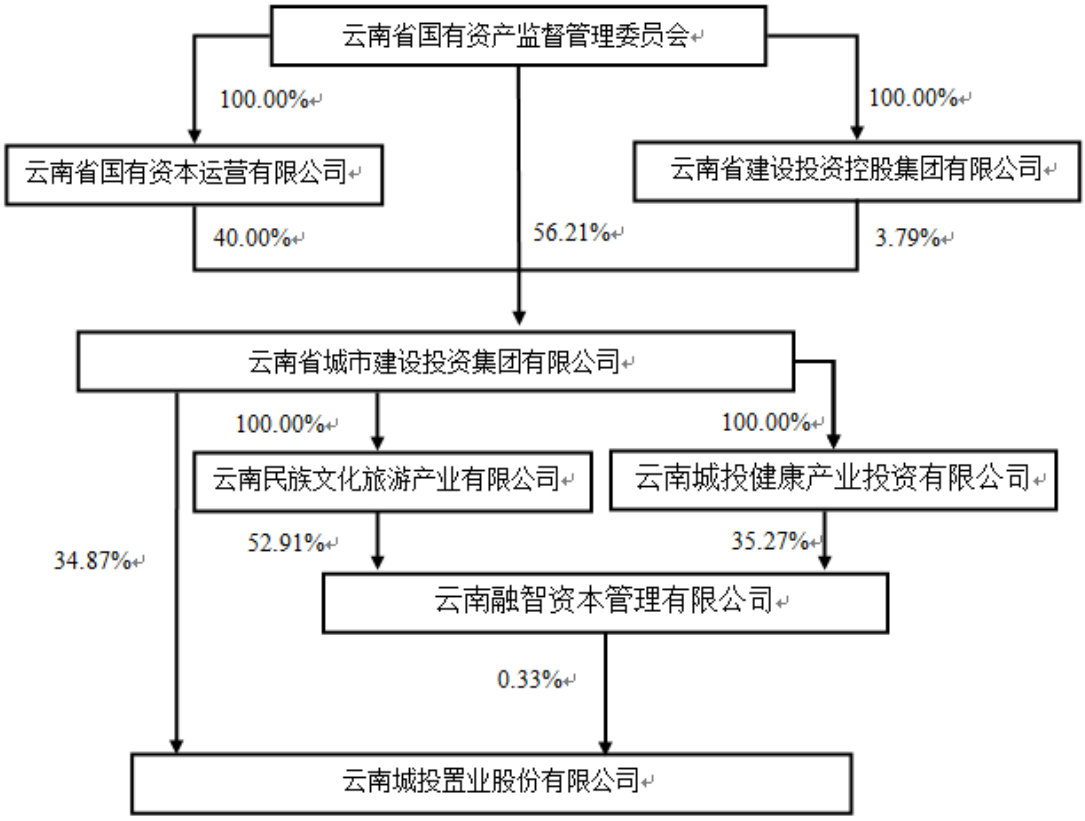
公司名称	云南城投置业股份有限公司
公司曾用名	云南红河光明股份有限公司
证券简称	云南城投
证券代码	600239
企业性质	股份有限公司
注册地址	云南省昆明市民航路 869 号融城金阶广场 A 座
法定代表人	许雷
注册资本	1,605,686,909 元
股票上市地	上海证券交易所
经营范围	房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、基础设施建设投资、土地开发、项目投资与管理。

（二）上市公司控股股东及实际控制人

截至本报告书出具日，省城投集团及其控股子公司融智资本共持有公司 565,192,419 股股份，占公司总股本的 35.20%，为公司控股股东。云南省国资委直接和间接合计持有省城投集团 100%的股权，为公司实际控制人。省城投集团的基本情况详见本章“二、交易对方之一：省城投集团”。

（三）股权控制关系

截至本报告书出具日，云南城投股权控制关系如下图所示：



（四）历史沿革

1、云南光明股份有限公司成立及首次公开发行股票并上市

云南城投 2007 年前曾用名云南红河光明股份有限公司，其前身为云南光明股份有限公司，于 1992 年 12 月以定向募集方式成立，1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南红河光明股份有限公司，主要从事啤酒的生产、销售等。

1999 年根据证监会证监发行字[1999]110 号文《关于云南红河光明股份有限公司公开发行股票的通知》，公司获准向社会公开发行人民币普通股 2,000 万股，每股面值人民币 1.00 元。公司于 1999 年 9 月 1 日成功发行，共募集资金 10,880 万元。

2、2001 年第一次送股及转增股本

经公司 2001 年第一次临时股东大会决议，公司以 2000 年 12 月 31 日的股本总额 5,056.6 万股为基数，向全体股东每 10 股送 4 股派 1.00 元现金（含税）；并以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股，共计增加注册资本 2,528.30 万元。此次送股及转增股本后，公司的注册资本变更为人民币 7,584.90 万元，并于 2001 年 6 月 22 日办理了变更登记手续。

3、2001 年第二次送股及转增股本

经公司 2001 年第二次临时股东大会决议，公司以 2001 年 6 月 30 日的股本总额 7,584.9 万股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股派 0.25 元现金（含税）；以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 1 股。

4、2001 年配股

公司 2000 年年度股东大会审议通过的配股方案获证监会证监发行字〔2001〕91 号文核准通过：以 2000 年 12 月 31 日总股本 5,056.6 万股为基数，每 10 股配售 3 股，配股价为人民币每股 20 元，公司于 2001 年 11 月 19 日实际收到募集资金 143,209,571.94 元。本次配股后，公司的注册资本变更为人民币 9,852.12 万元，并于 2001 年 12 月 17 日办理了变更登记手续。

5、2001 年第三次转增股本

经公司 2001 年年度股东大会决议，公司以 2001 年 12 月 31 日的股本总额 9,852.1 万股为基数，向全体股东 1 股 1.0 元现金（含税），每 10 股以资本公积转增 8 股，共计增加注册资本 7,881.696 万元。此次转增股本后，公司的注册资本变更为人民币 17,733.816 万元，已于 2002 年 10 月 26 日办理了变更登记手续。

6、2007 年重组及股权分置改革

2007 年 11 月 21 日，经证监会核准，公司以除 40,646.90 平方米土地使用权外的全部资产和全部负债与省城投集团的经营性房地产业务相关资产进行置换，并向省城投集团发行股份购买置入资产超出置出资产的差额部分，发行股份数量 79,300,973 股，每股面值 1 元，每股价格为 4.57 元。本次重大资产置换、发行股份购买资产完成后，公司总股本变更为 256,639,133 股。

2007 年 11 月 27 日，经公司 2007 年股权分置改革股东会决议通过，公司实施股权分置改革。公司实施资本公积金转增股本，并由非流通股股东以本次获得转增的全部股份向流通股股东送股作为股权分置改革的对价安排：公司先向全体股东转增股本，每 10 股转增 1.320229 股，非流通股股东获得转增数量为 21,402,086 股，流通股股东获得转增数量为 12,480,157 股。全体转增实施完成之后，非流通股股东将获得的 21,402,086 股按每 10 股约转送 2 股全部转送给流通股股东。本次股权分置改革实施后，公司股本变更为 290,521,376 股。

本次股权分置改革实施后，公司股权结构为：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	省城投集团	130,321,221	44.86
2	云南省小龙潭矿务局	5,832,000	2.01
3	其他股东	154,368,155	53.13
	合计	**290,521,376**	**100.00**

7、2009 年定向增发

2009 年 4 月 10 日，经公司 2007 年年度股东大会审议通过、证监会[2009]149 号文核准，公司向 10 名特定对象发行 13,175 万股股票，发行价格 15.18 元/股。2009 年定向增发完成后，公司总股本变更为 422,271,376 股。

2009 年非公开发行完成后，公司股权结构为：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	省城投集团	131,321,215	31.03
2	上海世讯会展服务有限公司	14,000,000	3.32
3	国信证券股份有限公司	10,000,000	2.37
4	全国社保基金一〇六组合	9,400,000	2.23
5	中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	8,000,000	1.89
6	其他股东	249,550,161	59.16
	合计	**422,271,376**	**100.00**

8、2009 年转增股本

经公司 2008 年年度股东大会审议通过，公司以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 5 股的比例转增。本次公积金转增完成后，公司总股本变更为 633,407,064 股。

9、2011 年送股及分红

经公司 2010 年年度股东大会审议通过，公司向全体股东每 10 股送红股 3 股，每 10 股派发现金红利 0.34 元（含税），共计派发现金股利 211,557,960.18 元（税前）。本次分配实施后总股本为 823,429,184 股，增加 190,022,120 股。

10、2015 年送股及分红

经公司 2014 年年度股东大会审议通过，公司以总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），共计送红股 247,028,755 股。本次送股完成后，公司总股本增加至 1,070,457,939 股。

11、2017 年转增股本及分红

经公司 2016 年年度股东大会审议通过，公司以总股本 1,070,457,939 股为基数，每股派发现金红利 0.114 元（含税），以资本公积向全体股东每股转增 0.5 股，共计派发现金红利 122,068,721.41 元，转增 535,228,970 股，本次分配后总股本增加至 1,605,686,909 股。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司股权结构为：

序号	股东名称	持股数量(万股)	占总股本比例(%)
1.	省城投集团	55,988.62	34.87
2.	其他股东	104,580.07	63.13
	合计	**160,568.69**	**100.00**

12、公司前十大股东

截至 2017 年 12 月 31 日，公司前十大股东如下：

	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	云南省城市建设投资集团有限公司	55,986.62	34.87
2	孙青云	3,667.19	2.28
3	陈中一	3,000.00	1.87
4	王茂芝	2,500.30	1.56
5	云南省小龙潭矿务局	2,217.62	1.38
6	江成林	1,352.86	0.84
7	蔡鸿图	1,262.01	0.79
8	林振洪	1,222.65	0.76
9	香港中央结算有限公司(沪股通)	1,138.05	0.71

10	包仕东	1,121.52	0.70
	合计	**73,468.82**	**45.76**

（五）最近六十个月的控股权变动情况

截至本报告书出具日，上市公司最近六十个月控股权未发生变动。公司控股股东为省城投集团，实际控制人为云南省国资委。

（六）最近三年重大资产重组情况

1、第一次收购银泰资产

2016年11月，公司第七届董事会第四十三次会议审议并通过了《关于公司收购股权的议案》，公司收购中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、宁波银泰投资有限公司及宁波市金润资产经营有限公司分别持有的天津银润投资有限公司100%股权、苍南银泰置业有限公司70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司70%的股权、平阳银泰置业有限公司70%的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司50%的股权、奉化银泰置业有限公司19%的股权、成都银城置业有限公司19%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司19%的股权（其中:北京银泰持有天津银润投资有限公司100%股权、苍南银泰置业有限公司70%的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司50%的股权、成都银城置业有限公司19%的股权及奉化银泰置业有限公司19%的股权；宁波市金润资产经营有限公司持有平阳银泰置业有限公司70%的股权；中国银泰持有杭州海威房地产开发有限公司70%的股权；宁波银泰持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司19%的股权）。本次收购完成后，公司新增8个商业地产开发项目（温州·苍南银泰城、杭州·海威银泰国际、温州·平阳银泰城、杭州·临平理想银泰城、宁波·奉化银泰城、成都·银泰中心&泰悦豪庭、宁波·北仑银泰城），上述交易对价合计为18.63亿元。

2016年11月，公司2016年第六次临时股东大会审议并通过了《关于公司收购股权的议案》。该次交易不构成关联交易及重大资产重组。

2、第二次收购银泰资产

2017年4月17日，云南城投第八届董事会第六次会议审议并通过《关于公司重大资产购买方案的议案》、《关于<云南城投置业股份有限公司重大资产购买

预案>的议案》，公司以现金方式收购宁波银泰置业有限公司70.00%股权、杭州西溪银盛置地有限公司70.00%股权、杭州理想银泰购物中心有限公司20.00%股权、台州银泰置业有限公司70.00%股权、台州银泰商业有限公司70.00%股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司70.00%股权、黑龙江银泰置地有限公司70.00%股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司70.00%股权。上述交易对价合计为25.88亿元。

2017年5月19日，云南城投第八届董事会第六次会议审议并通过《关于公司重大资产购买方案的议案》、《关于<云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）>及其摘要的议案》。

2017年6月16日，云南城投2017年第四次临时股东大会审议并通过了《关于<云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）>及其摘要的议案》，该次交易不构成关联交易。

（七）上市公司最近三年主营业务发展情况

1、主营业务发展情况

云南城投是云南第一家经营房地产开发的上市公司，其业务涵盖了普通住宅、高档住宅、办公楼、商铺、车位，同时涉及物业管理等业务。公司一直专注于房地产事业，本着“以爱建城、投心筑家”的价值理念，打造出“融城”系城市住宅综合体和“梦云南”系旅游地产两大产品以及一个商业模式，即住宅综合体与旅游地产、养老地产的产业联动模式。报告期内，公司通过收购银泰系列资产，不仅丰富了城市商业综合体的产品线，并完成了北京、杭州、宁波、西安、兰州、成都等主流城市的战略布局。

在房地产开发主业快速发展的同时，公司进行房地产产业链延伸，新增园林绿化设计施工建筑装饰设计施工等业务，并拓展商业运营、健康养老等相关行业。

2、主营业务收入构成

公司最近两年一期主营业务收入构成情况如下所示：

单位：万元，%

业务种类	2017 年 1-11 月		2016 年		2015 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
住宅销售	599,815.61	66.06	790,991.63	80.96	150,243.41	37.44
办公楼销售	125,809.62	13.86	78,346.93	8.02	2,246.01	0.56
商铺销售	51,660.84	5.69	55,266.50	5.66	90,958.48	22.67
车位销售	37,098.65	4.09	11,506.15	1.18	8,120.43	2.02
物业服务	14,072.15	1.55	8,687.03	0.89	3,677.48	0.92
酒店收入	14,405.23	1.59	1,003.75	0.10	-	-
商品房租赁	36,458.35	4.02	3,914.36	0.40	-	-
其他业务	28,554.38	3.14	27,252.17	2.79	146,045.18	36.39
合计	**907,874.83**	**100.00**	**976,968.52**	**100.00**	**401,290.99**	**100.00**

（八）上市公司最近两年一期主要财务指标情况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017-11-30	2016-12-31	2015-12-31
资产总额	7,992,389.41	6,414,289.52	4,519,229.97
负债总额	7,188,793.03	5,722,743.08	3,960,675.10
股东权益合计	803,596.38	691,546.44	558,554.87
归属母公司所有者权益合计	463,731.53	462,922.20	429,912.97

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
营业总收入	907,874.83	976,968.52	401,290.99
营业利润	-34,702.73	-33,034.27	-446.75
利润总额	-27,883.11	42,480.76	35,019.40
净利润	-33,106.84	27,031.63	21,132.88
归属于母公司所有者的净利润	-37,207.26	24,413.94	27,864.86

3、其他主要财务指标

项目	2017-11-30/2017 年 1-11 月	2016-12-31/2016 年	2015-12-31/2015 年
资产负债率	89.95%	89.22%	87.64%
毛利率	29.43%	23.49%	27.15%
每股收益（元/股）	-0.23	0.15	0.26

（九）公司及其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪或者违法违规的情况

截至本报告书出具日，公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

（十）公司最近三年受到行政处罚或刑事处罚的情况

1、公司最近三年重大违法违规行为

公司最近三年不存在重大违法违规行为。

2、其他违规受罚情况

最近三年，公司及控股子公司其他违规受罚情况如下：

（1）中建穗丰置业有限公司（以下简称“中建穗丰”）处罚情况

2016 年 5 月 31 日，大理市规划局作出《建设行政处罚决定书》（市规法字[2016]第 150 号），中建穗丰于 2012 年 12 月 7 日，在大理市漾濞路与洱河南路交汇处，D、E、F 栋未按规划批准的图纸进行建设的行为，违反《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，处以罚款 1,446,605 元的行政处罚。

2016 年 5 月 31 日，大理市规划局出具《云南省非税收入收款收据》（单位执收）（NO.0024135482），中建穗丰缴纳罚没收入 1,446,605 元。

针对上述处罚事项，中建穗丰已取得大理市规划局出具的《情况说明》，说明中建穗丰自 2013 年 1 月至 2016 年 10 月 26 日，在大理市辖区内的开发项目未发现重大规划违法违规情形。

（2）北京房开创意港投资有限公司（以下简称“北京房开”）处罚情况

2016 年 6 月 8 日，北京市房山区住房和城乡建设委员会向北京房开下发《行政处罚决定书》（京建法罚房建字[2016]第 69-10（1）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-10（2）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-11（1）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-11（2）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-12（1）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-12（2）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-13（1）号）、（京建法罚房建字[2016]第 69-13（2）号），经查，北京房开在未取得该工程建筑工程施工许可证的情况下，于 2015 年 9 月 30 日违法建设。根据

上述事项，对北京房开处工程价款 1%的罚款，罚款金额为 92,944.09 元整；对北京房开直接负责的主管人员处单位罚款数额 5%的罚款，罚款金额为 4,647.20 元，并责令北京房开 30 日内补办建筑工程施工许可证。

以上各方罚款均已缴纳完毕。

2016 年 9 月 26 日，北京市规划委员会房山分局出具《证明》，证明自 2014 年 1 月 21 日至 2016 年 9 月 26 日，在北京市规划委员会房山分局管辖范围内，未发现北京房开存在违反规划法律、法规的行为，亦未发现其因违反国家及地方有关规划方面的法律、法规被北京市规划委员会房山分局行政处罚的案件。

2016 年 10 月 14 日，北京市住房和城乡建设委员会出具《情况说明》，说明 2016 年经北京市房开区住建委批准北京房开为暂定资质企业，有效期至 2017 年 2 月 10 日，经查询北京市住房和城乡建设系统执法工作平台，自 2014 年 2 月 11 日至 2016 年 9 月 30 日，未发现对北京房开的行政处罚信息。

除上述违规受罚事项外，上市公司最近三年亦不存在其他受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚的情况。

二、交易对方之一：省城投集团

（一）基本情况

企业名称	云南省城市建设投资集团有限公司
企业性质	有限责任公司
成立日期	2005 年 04 月 28 日
注册资本	人民币 414,221.44 万元
统一社会信用代码	915301007726970638
注册地址、住所	云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦
法定代表人	许雷

经营范围	城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资

（二）历史沿革

1、2005 年云南省城市建设投资有限公司成立

2005 年 4 月 28 日，云南省人民政府云政复[2005]26 号批复批准，云南省城市建设投资有限公司由云南省开发投资有限公司（现名称变更为云南省投资控股集团有限公司）和云南建工集团总公司（已更名为云南建工集团有限公司）出资设立。2009 年经云南省人民政府云政复[2009]7 号文件《云南省人民政府同意调整云南省城市建设投资有限公司产权管理关系的批复》批准，以 2008 年 12 月 31 日经审计后的财务报表为基准，将云南省投资控股集团有限公司对云南省城市建设投资有限公司出资所形成的权益划出，调整为云南省人民政府对云南省城市建设投资有限公司的出资权益，由云南省国资委代为行使云南省人民政府对云南省城市建设投资有限公司的出资权益，并履行出资人职责；调整后，云南省城市建设投资有限公司注册资本 11.39 亿元，控股股东为云南省国资委，持股比例 86.21%。

2、2012 年更名为云南省城市建设投资集团有限公司

2012 年 6 月 15 日云南省城市建设投资有限公司召开了第一次股东会，同意公司名称变更为“云南省城市建设投资集团有限公司”，省城投集团于 2012 年 7 月末完成了公司名称、营业执照、章程、组织机构代码证及税务登记证等相关资料的变更工作。

3、2013 年增资

省城投集团于 2013 年 4 月 19 日召开了股东会，同意增加注册资本 30.03 亿元，由资本公积转增，转增基准日为 2012 年 12 月 31 日。

2013 年 7 月 11 日，省城投集团将云南省国资委历年注入公司的 30.03 亿元

政府补助（计入资本公积部分）转增实收资本并相应进行了工商变更，变更后公司注册资本为 41.42 亿元，云南省国资委对省城投集团出资增至 96.21%。截至 2017 年 11 月末，省城投集团注册资本为 41.42 亿元。

4、2015 年股权划转

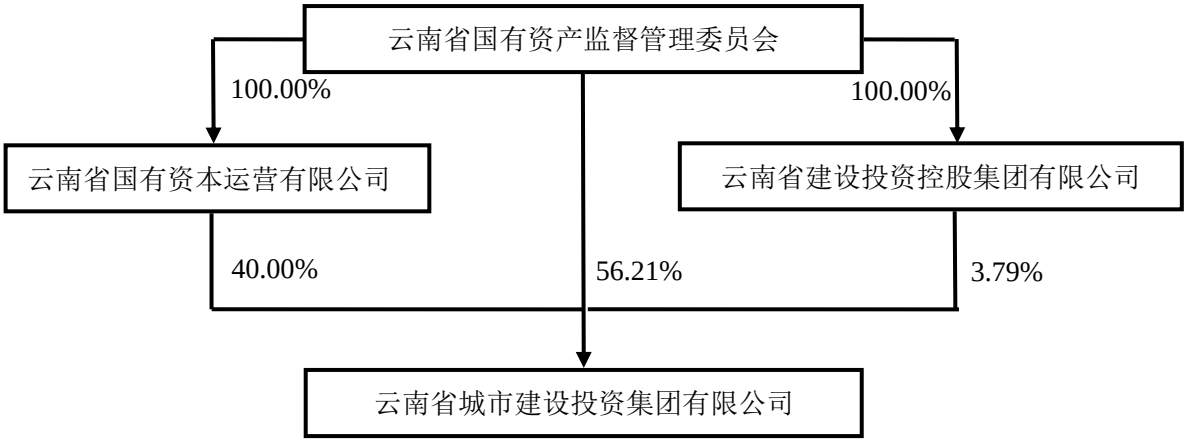
2015 年 12 月 29 日，根据云南省人民政府出具的《关于划转部分国家出资企业股权充实云南圣乙投资有限公司国家资本金》的批复（云政复[2015]75 号），云南省国资委将其持有的省城投集团股权中的 40.00%划转由云南圣乙投资有限公司（已更名为云南国有资本运营有限公司）持有。

（三）最近三年主营业务发展情况

省城投集团是一家多元化产业投资集团，旗下业务包括城市开发、城镇环境、健康、休闲、金融等领域。城市开发以云南城投为主要载体，以旅游地产、养老地产为战略重点；城镇环境坚持综合环境投资、大水务经营、轻重资产相结合、提升人居环境综合投资四个模式，拓展固体废弃物、医疗废弃物、危险品废弃物等处理业务，全方位开发省内、外及国外市场，业务辐射北京、山东、新疆、江苏、贵州、香港以及南亚地区；休闲业务拓展新型旅游模式，打造集会展、旅游、休闲、度假、养生于一体的旅游综合体项目。

（四）产权关系图及主要股东情况

截至本报告书出具日，云南省国资委为省城投集团的控股股东、实际控制人。



截至本报告书出具日，云南省委、省政府将省城投集团纳入了云南省省属国有企业混合所有制改革试点单位，目前正在拟定混改方案及选择战略投资者。

（五）下属企业基本情况

截至报告期末，除本次交易标的外，省城投集团其他主要下属公司情况如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	经营范围
1	云南海埂酒店管理有限公司	1,000.00	100.00%	酒店管理；住宿；特大型餐饮服务、食堂（含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品）；承办会议及商品展览展示活动；机动车公共停车场服务；物业服务；酒、珠宝玉石制成品、黄金白银饰品、服装、皮具（含针纺织品）、日用百货、工艺美术品的销售。
2	江西诚义投资有限公司	3,000.00	60.00%	投资咨询（期货、证券、金融、保险除外）；市政工程施工；建筑工程、室内外装璜工程、园林绿化工程；物业管理；国内广告的设计、制作、发布、代理；自有房屋租赁；物流信息咨询；道路货运站（场）（限在道路运输经营许可证有效期内经营）；仓储服务（涉及化学危险品及其它批准文件的仓储除外）；停车场服务（限在南昌市路外机动车停车场登记证有效期内经营）；汽车配件、建筑材料、装饰材料、电子产品的销售。
3	云南循环经济投资有限公司	20,000.00	100.00%	项目的投资及对所投资的项目进行管理；环境污染治理；再生资源及相关产品的研究开发、技术转让及技术咨询；环保工程及市政工程的设计、施工；设计、制作、代理、发布国内各类广告；房屋租赁；仓储服务；国内贸易、物资供销；货物进出口及技术进出口业务。
4	云南城投项目管理有限公司	20,000.00	100.00%	建设工程项目的管理、工程监理；建设项目工程咨询、造价咨询、招标代理；编制项目可行性研究报告、建筑方案设计；建筑材料、电器机械及器材、办公设备、文化用品的销售。
5	云南集采贸易有限公司	35,000.00	100.00%	医疗器械、电梯、电缆、电气设备、空调、装修装饰材料、建筑材料、矿产品及汽车零配件的销售；普通货物运输、货运配载、搬运装卸、汽车租赁；货物及技术进出口。
6	云南城投置业股份有限公司	160,568.69	34.87%	房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管

				理。
7	成都时代环球实业有限公司	10,000.00	51.00%	会议及展览展示服务；企业管理咨询；商务咨询（不含投资咨询）；房地产开发经营（凭资质证书经营）；酒店管理；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；食品经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）；风景园林工程设计施工（凭资质证书经营）；机械设备、汽车、自有房屋租赁；清洁服务；组织策划体育活动；销售服装鞋帽、化妆品、鲜花、农副产品（不含粮、油、生丝、蚕茧）、日用品、办公用品；洗涤服务；游泳馆（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；游艺娱乐（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；停车场管理服务。
8	云南城投甘美医疗投资管理有限公司	75,000.00	60.00%	项目投资及对所投资的项目进行管理；医疗产业管理与咨询；国内贸易、物资供销。
9	昆明未来城开发有限公司	51,500.00	83.50%	法律、法规禁止的不得经营；须经审批的、在审批后方可经营；法律、法规未规定审批的、企业可自行开展经营活动。
10	云南城投健康产业投资有限公司	300,000.00	100.00%	项目投资及对所投资的项目进行管理；国内贸易、物资供销。
11	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	10,000.00	92.00%	温泉旅游投资、开发；房地产开发、经营；宾馆酒店行业投资；提供体育休闲及健身服务；桑拿、美容服务；温泉洗浴、餐饮、住宿服务（仅限分公司悦椿温泉村经营）；旅游产品、工艺品开发、销售；游泳场馆经营（仅限玛御谷假日温泉分公司经营）。
12	云南省水务产业投资有限公司	60,000.00	100.00%	项目投资及对所投资的项目进行管理。
13	云南城投教育投资管理有限公司	13,333.00	100.00%	项目投资及对所投资的项目进行管理；社会经济信息咨询；企业管理及营销策划；电子设备、教学设备的租赁及销售；承办会议及商品展览展示活动。
14	云南城际物流有限公司	50,000.00	100.00%	物流方案的设计与策划；货运代理、货运配载、搬运装卸、汽车租赁；项目投资及对所投资的项目进行管理；国内贸易、物资供销；货物及技术进出口；煤炭经营（不得在区内建堆场进行实物经营）；医疗器械、电梯、电缆、电气设备、空调、装修装饰材料、建筑材料、矿产

				品及汽车零配件的销售
15	瑞滇投资管理有限公司	150,000.00	100.00%	发起设立股权投资基金；管理股权投资基金；为所管理的股权投资基金投资的企业提供咨询服务；自有资金投资；创业投资；法律法规规定或者中国有关主管部门核准的其他业务
16	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	51,041.00	53.88%	会议展览；物业管理及经营；房地产开发经营；设计、制作、代理、发布国内各类广告；摄影服务；酒店项目投资；房屋、设备租赁；项目投资；营业性演出场所经营；旅游资源的开发和管理；园林设计及施工；销售日用百货、建筑材料、装饰材料（不含危险化学品）、五金交电、家具、文化用品、健身器材、公益美术品（不含金银饰品）、机电产品（不含汽车）、通讯器材（不含无线电发射的设备）、汽配、化工原料及产品销售（不含危险品）。
17	云南三七科技有限公司	30,000.00	54.71%	原料药（三七总皂苷、豆腐果素、盐酸小檗碱、罗通定、黄藤素、灯盏花素、岩白菜素）；植物有效成分的提取、分离和合成、生产和销售（不含前置许可项目）；天然药物有效成分制剂及国外天然植物药的引进；新产品、新技术的开发、推广及咨询，日用化工商品（不含前置许可项目）的生产、经营、销售、代理、研发；货物进出口业务。
18	云南民族文化旅游产业有限公司	60,000.00	100.00%	旅游景区门票销售；旅游景区景点、旅游基础设施的投资、开发及经营；旅游房地产的投资、开发及经营；园林绿化工程设计与施工；组织文化艺术交流活动（演出除外）；旅游产品、民族服饰、工艺美术品的研发；旅游产品、民族服饰、工艺美术品、金银饰品、珠宝玉石制成品的销售。
19	云南一乘驾驶培训股份有限公司	21,000.00	48.57%	普通机动车驾驶员培训、机动车驾驶员培训教练场经营，住宿；餐饮服务；预包装食品、旅游用品、工艺品、汽车的销售；汽车租赁；代驾服务，陪驾服务；二手车经纪业务咨询；普通货运；货运代理；汽车维修；机动车检测；教育信息、旅游信息咨询服务；计算机技术开发、转让、咨询、服务；电子产品研发与销售；国内旅游业务；入境旅游业务。
20	重庆两江新区彩云之南投资有限	3,000.00	100.00%	项目管理、投资管理、投资咨询、商务信息咨询；市场营销策划；企业管理咨询、利用自有

	公司			资金从事对外投资（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）
21	重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业	600,000.00	25.25%	项目管理，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理咨询，利用自有资金从事对外投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）。
22	云南梦之南投资管理有限公司	1,000.00	50.00%	项目投资、投资管理及投资咨询；企业管理咨询、经济信息咨询
23	广东云景旅游文化产业有限公司	30,000.00	90.00%	旅游资源开发和经营管理、旅游宣传促销策划、旅游商品（工艺品）销售、旅游景区配套设施建设、景区游览服务、旅游项目投资、房地产开发及销售、文化活动策划、园林绿化工程设计与施工、育林及苗圃（包括花卉种植）经营、旅游交通（电瓶车）运输、旅游咨询、旅游培训、水上游乐、水路运输、生态农业开发与销售、动物养殖繁殖及销售、餐饮服务。
24	彩云国际投资有限公司	155,000.00	100.00%	-
25	上海东方航空宾馆有限公司	1,000.00	100.00%	旅馆；大型饭店（含熟食卤味）（含瓶装酒）；卡拉喔凯厅；卡拉喔凯包房；本经营场所内从事卷烟、雪茄烟的零售，销售：日用百货、五金交电、针纺织品、电脑及配件（除计算机信息系统安全专用产品）、通信器材（除卫星电视广播地面接收设施）、机电产品、工艺品（除专项）、建筑材料、汽车配件、花木，物业管理，停车场（库）收费，展览展示服务，广告设计制作。
26	云南融智资本管理有限公司	320,000.00	70.00%	股权投资；各项债权投资、债权转让、债权收购、债权置换，对投资对象开展借款、财务性投资等；受托管理资产；为中小企业提供投融资咨询、财务咨询等服务；其他经核准的业务
27	上海鑫城商业保理有限公司	10,100.00	100.00%	出口保理、国内保理，与商业保理相关的咨询服务，信用风险管理平台开发。
28	云南国际玉石珠宝交易中心有限公司	5,000.00	51.00%	珠宝玉器、工艺美术品等商品经营；提供经营相关的咨询、策划、资讯发布及相关配套服务。
29	南昌金燕国际温泉度假有限公司	7,000.00	60.00%	房地产开发与销售;旅游项目开发；酒店管理
30	云南城投医疗产业开发有限公司	10,000.00	65.00%	医药相关产业开发的咨询服务，房地产开发。

31	云南云药科技股份有限公司	4,050.00	80.00%	投资、研发中药、民族药、天然药物、生物制剂等新药和功能食品研究及专利技术，知识产权转让、地道药材种植；受委托进行药物研究、中试；技术培训、咨询指导、企业发展策划、信息服务。
32	云南城彝实业有限公司	1,000.00	51.00%	竹笋、月腥草、嫩刺牙、薇菜、岩韭菜、洋姜、蕨菜、白云豆、天麻（上述仅限源于农业的初级产品）的购销；预包装食品的零售;铅锌矿石的购销；商务咨询、健康保健咨询、生物科技咨询。
33	寰宇风能开发有限公司	10,000.00	60.00%	技术进出口、货物进出口、代理进出口业务；大型风力发电机组销售及其技术引进与开发、应用；风力发电机零部件销售；风电场建设运营方面的技术服务与技术咨询；风力发电机组及其零部件与相关技术的进出口业务。
34	昆明国际会展中心有限公司	138,878.95	100.00%	主办国际（国内）展览会、博览会及各型会议，物业管理及场馆租赁，旅游服务，经济信息咨询服务，餐饮，仓储，停车场，体育健身，汽车、家俱、五金交电、化工、百货、针纺织品、体育用品及器材、普通机械及配件、电器机械及器材、电子产品及通讯设备、金属材料、建筑材料、矿产品、珠宝玉石及制成品，工艺美术品、糖、烟、酒、副食品、其它食品、农副产品、办公文具用品的经营，（限下属昆明国际会展中心酒店凭许可证经营：酒店、美发美容），代理国内各类广告、广告设计制作发布，公共关系活动，印刷、打字、复印、电脑刻字、门牌制作、计算机及软硬件开发（涉及专项审批的凭许可证开展经营）。
35	东方环球国际会展有限公司	100,000.00	46.00%	主办国际（国内）展览会、博览会及各型会议，项目投资，物业管理及场馆租赁，旅游服务，经济信息咨询服务，餐饮，仓储，停车场，体育健身，汽车、家俱、五金交电、化工、百货、针纺织品、体育用品及器材、普通机械及配件、电器机械及器材、电子产品及通讯设备、金属材料、建筑材料、矿产品、珠宝玉石及制成品，工艺美术品、糖、烟、酒、副食品、其它食品、农副产品、办公文具用品的经营。
36	勐腊诚康农业食品发展有限公司	50,000.00	51.00%	肉牛的养殖、屠宰、加工；肉制品及副产品加工与销售；食品销售；货物进出口；技术进出口。
37	陵水顺泽房地产	2,000.00	80.00%	地产开发与销售，酒店建设与运营。

	开发有限公司			
38	云城投（深圳）投资有限公司	5,000.00	51.00%	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发业务；物业管理；投资管理；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；房地产经纪；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前需经批准的项目除外）。
39	云南扎西泽旺房地产开发有限公司	20,000.00	100.00%	房地产开发及经营；物业服务。
40	昆明远初生态园林有限公司	200.00	100.00%	园林景观制作、园林绿化服务；花卉的销售。
41	景洪诚康农业食品发展有限公司	50,000.00	51.00%	肉牛养殖、屠宰、加工、销售；肉制品、农副产品加工、销售；食品销售；货物进出口；技术进出口。

（六）最近两年一期主要财务指标

根据信永中和会计师事务所出具的审计报告（XYZH/2016KMA20203 号）、大华会计师事务所出具的审计报告（大华审字[2017]006246 号），省城投集团最近两年一期主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表	**2017 年 11 月 30 日**	**2016 年 12 月 31 日**	**2015 年 12 月 31 日**
资产总额	24,165,412.84	19,957,602.13	12,345,823.37
负债总额	19,532,943.73	15,575,299.43	9,635,274.96
股东权益合计	4,632,469.12	4,382,302.70	2,710,548.41
利润表	**2017 年 1-11 月**	**2016 年度**	**2015 年度**
营业收入	2,103,274.80	2,026,383.44	1,370,179.62
营业利润	-175,025.61	73,184.54	126,625.16
净利润	-214,307.26	107,522.28	122,013.30
现金流量表	**2017 年 1-11 月**	**2016 年度**	**2015 年度**
经营活动现金流量净额	-586,018.40	-184,012.70	115,924.35
投资活动现金流量净额	-2,264,855.61	-1,862,683.49	-1,351,515.98
筹资活动现金流量净额	3,118,381.91	2,472,979.12	1,871,632.49
现金及现金等价物净增加额	246,098.68	428,175.05	637,533.49
主要财务指标	**2017 年 1-11 月**	**2016 年度/2016 年**	**2015 年度/2015 年**

		12 月 31 日	12 月 31 日
资产负债率	80.83%	78.04%	78.04%
毛利率	30.21%	32.85%	41.20%

注：省城投集团最近一期财务数据未经审计。

（七）省城投集团与上市公司的关联关系

截至本报告书出具日，省城投集团及其控股子公司融智资本合计持有上市公司 35.20%的股权，省城投集团为公司控股股东。

三、交易对方之二：邓鸿

（一）基本情况

姓　名	邓鸿	曾 用 名	无
性　别	男	国　籍	中国
身份证号码	51010319630905XXXX		
住所	成都市高新区世纪城路 198 号		
通讯地址	四川省成都市世纪城路 198 号 9 楼		
是否取得其他国家或者地区的居留权	无境外永久居留权		

最近三年任职情况及与任职单位的产权关系

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
成都福洋珠宝有限公司	2011 年至今	监事	直接持股
成都世纪鸿氏实业有限公司	2016 年至今	执行董事兼总经理	直接持股
成都鸿鹄志旅游开发有限公司	2015 年至今	执行董事	直接持股
成都会议展览中心股份有限公司	2010 年至今	董事长	间接持股
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	2003 年至今	董事	直接持股
四川九寨天堂国际会议度假中心有限公司	2003 年至今	董事长	直接持股
脚印兄弟（北京）信息科技有限公司	2017 年至今	董事	直接持股
康定溜溜城旅游开发有限责任公司	2011 年至今	执行董事	间接持股

若尔盖草原天堂旅游有限责任公司	2011 年至今	董事长	间接持股
四川彭祖文化旅游开发有限公司	2017 年至今	董事	间接持股
四川省高标建设工程有限公司	1999 年至今	董事	间接持股
武汉新城国际博览中心有限公司	2014 年至今	董事	间接持股
四川九寨藏羌民俗文化村有限公司	2002 年至今	董事	间接持股
昆明环球万钧房地产开发有限责任公司	2017 年至今	董事长	间接持股
四川天成云盟文化旅游投资有限公司	2017 年至今	董事	间接持股
汕头市环球世纪会展旅游投资开发有限公司	2017 年至今	董事长	间接持股
成都会展不动产经营有限公司	2003 年至今	董事	间接持股
成都国际会议展览中心有限公司	1994 年至今	董事长	直接持股

（二）控制的企业和关联企业情况

截至本报告书出具日，除成都会展外，邓鸿直接持股控制的企业和关联企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	四川九寨天堂国际会议度假中心有限公司	47,000.00	50.00%	酒店住宿、餐饮,会议展览、娱乐及其他酒店配套服务；房地产开发（凭质资证经营），不动产经营管理（国家法律法规规定限制除外）；旅游及旅游产品开发销售；日用百货零售。
2	成都顺兴投资管理有限公司	300.00	43.00%	资产管理（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）、项目投资（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）、餐饮管理；销售：工艺品；劳务派遣（凭劳务派遣经营许可证在有效期内经营）。
3	成都鸿鹄志旅游开发有限公司	1,000.00	47.00%	旅游资源开发；会议及展览展示服务；物业管理；房地产开发经营（凭资质许可证从事经营）；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）；风景园林工程设计（工程类凭资质许可证经营）；销售日用品、建筑材料（不含危险化学品）；货物及技术进出口；组织策划体育活动；体育场馆管理；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；餐饮服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；销售服装鞋帽、化妆品、花卉。
4	成都世纪鸿氏实	5,000.00	100.00%	房地产开发经营；旅游资源开发；企业管理咨询；

	业有限公司			室内外装饰装修工程设计、施工（工程类凭资质许可证经营）；汽车租赁；批发兼零售预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；货物进出口。
5	成都福洋珠宝有限公司	100.00	65.00%	销售珠宝首饰（不含国家法律、行政法规和国务院决定需要前置审批或许可的项目）。
6	成都凯鸿会展有限公司	100.00	50.00%	会议及展览服务；企业管理咨询；市场调研；商务咨询（不含投资咨询）；企业营销策划；礼仪服务；组织策划文化艺术交流活动；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）；自有房屋租赁；销售日用品、文化用品（不含图书、音像、报刊及电子出版物）；食品经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。
7	成都时代环球实业有限公司	10,000.00	22.05%	会议及展览展示服务；企业管理咨询；商务咨询（不含投资咨询）；房地产开发经营（凭资质证书经营）；酒店管理；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；食品经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）；风景园林工程设计施工（凭资质证书经营）；机械设备、汽车、自有房屋租赁；清洁服务；组织策划体育活动；销售服装鞋帽、化妆品、鲜花、农副产品（不含粮、油、生丝、蚕茧）、日用品、办公用品；洗涤服务；游泳馆（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；游艺娱乐（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；停车场管理服务。
8	成都国际会议展览中心有限公司	2,111.00	51.00%	在金牛区协和村20至21号范围内和金牛区光荣村进行房地产开发，房屋销售、房屋出租，承接展览、会议、餐饮、加州花园酒店（三星级以内），好事捷居家超市，居家装饰材料经营等项目（以上涉及许可证经营的项目，仅限分支机构经营）（以上范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及许可的凭相关许可证开展经营活动）。

四、交易对方之三：赵凯

（一）基本情况

姓　名	赵凯	曾 用 名	无

性　别	男	国　籍	中国
身份证号码	51010219590731XXXX		
住所	成都市武侯区桐梓林北路 2 号		
通讯地址	成都市武侯区桐梓林北路 2 号		
是否取得其他国家或者地区的居留权	取得香港地区居留权		

最近三年任职情况及与任职单位的产权关系

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	2003 年至今	董事	直接持股
四川九寨天堂国际会议度假中心有限公司	2003 年至今	董事	直接持股
GPS Partners Limited	2017 年至今	董事	间接持股
成都鸿鹄志旅游开发有限公司	2015 年至今	总经理	直接持股
成都明晟投资有限公司	2017 年至今	监事	直接持股
成都鸿鹄展置业有限责任公司	2014 年至今	董事	间接持股
若尔盖草原天堂旅游有限责任公司	2011 年至今	董事	间接持股
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	2010 年至今	监事	间接持股
成都会展不动产经营有限公司	2003 年至今	董事	间接持股
成都凯光置业有限责任公司	2014 年至今	董事	间接持股
成都国际会议展览中心有限公司	1994 年至今	副董事长	间接持股
四川省高标建设工程有限公司	1999 年至今	董事	间接持股
拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	2010 年至今	监事	间接持股
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	2009 年至今	监事	间接持股
四川九寨藏羌民俗文化村有限公司	2002 年至今	董事	间接持股

（二）控制的企业和关联企业情况

截至本报告书出具日，除成都会展外，赵凯直接持股控制的企业和关联企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	四川九寨天堂国际会议度假中心有限公司	47,000.00	50.00%	酒店住宿、餐饮,会议展览、娱乐及其他酒店配套服务；房地产开发（凭质资证经

				营），不动产经营管理（国家法律法规规定限制除外）；旅游及旅游产品开发销售；日用百货零售。
2	成都鸿鹄志旅游开发有限公司	1,000.00	45.00%	旅游资源开发；会议及展览展示服务；物业管理；房地产开发经营（凭资质许可证从事经营）；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）；风景园林工程设计（工程类凭资质许可证经营）；销售日用品、建筑材料（不含危险化学品）；货物及技术进出口；组织策划体育活动；体育场馆管理；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；餐饮服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；销售服装鞋帽、化妆品、花卉。
3	成都顺兴投资管理有限公司	300.00	42.00%	资产管理（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）、项目投资（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）、餐饮管理；销售：工艺品；劳务派遣（凭劳务派遣经营许可证在有效期内经营）
4	成都市新加房屋开发有限责任公司	300.00	20.00%	房屋开发、经营；批发、零售室内装饰材料、建筑材料、建筑辅料。
5	成都凯鸿会展有限公司	100.00	50.00%	会议及展览服务；企业管理咨询；市场调研；商务咨询（不含投资咨询）；企业营销策划；礼仪服务；组织策划文化艺术交流活动；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）；自有房屋租赁；销售日用品、文化用品（不含图书、音像、报刊及电子出版物）；食品经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。
6	成都时代环球实业有限公司	10,000.00	22.05%	会议及展览展示服务；企业管理咨询；商务咨询（不含投资咨询）；房地产开发经营（凭资质证书经营）；酒店管理；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；食品经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；设计、制作、代理、发布广告（气球广告除外）；风景园林工程设计施工（凭资质证书经营）；机械设备、汽车、自有房屋租赁；清洁服务；组织策划体育活动；销售服装鞋帽、化妆品、鲜花、农副产品（不含粮、油、生丝、蚕茧）、日用品、办公用品；洗涤服务；游泳馆（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；

				游艺娱乐（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；停车场管理服务。
7	成都明晟投资有限公司	1,000.00	15.00%	项目投资及管理；资产管理；投资咨询；企业资产管理咨询。
8	宁波梅山保税港区通盈盛远股权投资合伙企业(有限合伙)	-	97.5610%	商务服务业

五、交易对方之四：刘杨

（一）基本情况

姓　名	刘杨	曾 用 名	无
性　别	男	国　籍	中国
身份证号码	51050219610223XXXX		
住所	广东省深圳市南山区沙河波托菲诺天鹅堡		
通讯地址	广东省深圳市南山区沙河波托菲诺天鹅堡		
是否取得其他国家或者地区的居留权	无境外永久居留权		

最近三年任职情况及与任职单位的产权关系

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	2008 年至今	董事	直接持股
成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	2001 年至今	董事	间接持股
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	2010 年至今	总经理	间接持股
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	2009 年至今	总经理	间接持股
武汉新城国际博览中心有限公司	2006 年至今	董事	间接持股
成都时代环球实业有限公司	2017 年至今	董事	直接持股
汕头市环球世纪会展旅游投资开发有限公司	2017 年至今	董事、经理	间接持股

六、交易对方之五：尹红

（一）基本情况

姓　名	尹红	曾 用 名	无
性　别	女	国　籍	中国
身份证号码	51010319680320XXXX		
住所	成都市青羊区四街道 12 号		
通讯地址	成都市青羊区四街道 12 号		
是否取得其他国家或者地区的居留权	无境外永久居留权		

最近三年任职情况及与任职单位的产权关系

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
四川省高标建设工程有限公司	2006 年至今	董事	否
成都鸿鹄展置业有限责任公司	2014 年至今	董事	间接持股
成都凯光置业有限责任公司	2014 年至今	董事	间接持股
成都世纪新能源有限公司	2012 年至 2018 年 4 月	董事	间接持股
武汉国博文化旅游发展有限公司	2015 年至今	董事	间接持股
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	2012 年至今	董事	否
中糖新世纪国际会展（北京）有限公司	2016 年至今	监事	间接持股
成都凯鸿会展有限公司	2017 年至今	监事	否
成都顺兴投资管理有限公司	2009 年至今	监事	直接持股
若尔盖草原天堂旅游有限责任公司	2010 年至今	监事	否
成都珈南美业餐饮有限公司	2005 年至今	董事	直接持股
云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	2014 年至今	监事	否
东方环球国际会展有限公司	2017 年至今	董事	间接持股
成都时代环球实业有限公司	2017 年 5 月至今	监事	直接持股

注：截至报告出具日，尹红正在办理武汉国博文化旅游发展有限公司、云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司、中糖新世纪国际会展（北京）有限公司、若尔盖草原天堂旅游有限责任公司、云南滇池国际会展中心运营管理有限公司和成都时代环球实业有限公司的职务变更。

七、交易对方之六：邹全

（一）基本情况

姓　名	邹全	曾 用 名	无

性　别	男	国　籍	中国
身份证号码	51010319561201XXXX		
住所	成都市高新区天府大道中段 177 号		
通讯地址	成都市高新区天府大道中段 177 号		
是否取得其他国家或者地区的居留权	无境外永久居留权		

最近三年任职情况及与任职单位的产权关系

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
四川九寨天堂国际会议度假中心有限公司	2003 年至今	监事	否
成都会议展览中心股份有限公司	2010 年至今	董事	否
武汉新城国际博览中心有限公司	2006 年至今	监事	间接持股
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	2016 年至今	监事	直接持股

八、交易对方之七：柳林

（一）基本情况

姓　名	柳林	曾 用 名	无
性　别	女	国　籍	中国
身份证号码	51011319710811XXXX		
住所	成都市金牛区协和村 20 号 1 单元 4 号		
通讯地址	成都市高新区天府大道中段 177 号		
是否取得其他国家或者地区的居留权	无境外永久居留权		

最近三年任职情况及与任职单位的产权关系

任职单位	任职日期	职务	是否与任职单位存在产权关系
成都环球世纪会展旅游集团有限公司	2013 年至今	历任集团副总裁、常务副总裁	直接持股
成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	2013 年至今	董事	间接持股
东方环球国际会展有限公司	2017 年至今	董事	间接持股
成都国际会议展览中心有限公司	2008 年至今	董事	否

若尔盖草原天堂旅游有限责任公司	2011 年至今	董事、总经理	否
若尔盖黄河九曲第一湾花湖旅游有限责任公司	2006 年至今	董事	否
四川省高标建设工程有限公司	2012 年至今	监事	否
上海今顺古兴餐饮有限公司	2010 年至今	执行董事	间接持股
成都凯鸿会展有限公司	2017 年至今	执行董事兼总经理	否
成都鸿鹄志旅游开发有限公司	2015 年至今	监事	直接持股
昆明宇高企业管理有限公司	2014 年至今	监事	否
云南国际玉石珠宝交易中心有限公司	2017 年至今	董事	间接持股
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	2015 年至今	董事	否
GPS Partners Limited	2017 年至今	董事	否
云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	2014 年至今	董事	否
成都珈南美业餐饮有限公司	2005 年至今	董事	直接持股
中糖新世纪国际会展（北京）有限公司	2016 年至今	副董事长	间接持股
拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	2010 年至今	经理	间接持股
康定溜溜城旅游开发有限责任公司	2011 年至今	总经理	间接持股
四川九寨藏羌民俗文化村有限公司	2002 年至今	董事	否

九、交易对方的关联关系

截至本报告书出具日，本次重组交易对方之间并无关联关系。

十、交易对方与上市公司的关联关系，以及向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况

（一）本次重组交易对方与上市公司的关联关系

截至本报告书出具日，省城投集团及其控股子公司融智资本合计持有上市公司 35.20%的股权，云南省国资委直接和间接合计持有省城投集团 100%的股权，为上市公司实际控制人。除此之外，本次重组其他交易对方与本公司、本公司控股股东、实际控制人、公司 5%以上股东、董事、监事、高级管理人员不存在其他关联关系。

（二）向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员的情况

根据上市公司章程，目前公司第八届董事会成员由第七届董事会提名并经股东大会审议通过。

因此，交易对方未向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员。

十一、交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

2017 年 10 月 17 日，湖北省咸宁市咸安区人民法院经审理，下达一审刑事判决书，判决尹红构犯单位虚开发票罪，判处有期徒刑一年六个月，缓刑两年，并处罚金人民币十五万元。

根据尹红出具的《关于诚信守法情况的承诺函》和核查，除上述事项外，其最近五年内未受过其他行政处罚（与证券市场明显无关的除外），亦未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁；不存在未按期偿还大额债务和未履行承诺的情形，不存在被中国证监会采取行政监管措施或证券交易所纪律处分的情况。

根据其他交易对方（不含尹红）出具的《关于诚信守法情况的承诺函》和核查，截至本报告书出具日，邓鸿、赵凯、刘杨、邹全、柳林，以及省城投集团及其主要管理人员最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

十二、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书出具日，邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林，以及省城投集团及其主要管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

第三章　交易标的

一、成都会展的基本情况

名称	成都环球世纪会展旅游集团有限公司
成立日期	2003 年 12 月 17 日
类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	60,402.6846 万元
经营期限	2003 年 12 月 17 日至永久
法定代表人	徐玲
住所	成都市南延大源组团
统一社会信用代码	91510100755974671X
经营范围	会议及展览展示服务；国内旅游和入境旅游招徕、组织、接待业务；国内旅游、入境旅游和出境旅游招徕、组织、接待业务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；游艺娱乐（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；企业管理咨询、商务咨询；物业管理（凭许可证经营）；能源技术开发；销售日用品、建筑材料及装饰装修材料（不含危险化学品）、五金交电、家具、文化用品（不含图书、报刊、音像制品及电子出版物）、健身器材、工艺美术品、机电产品、通讯设备（不含无线电发射设备和卫星地面接收设备）、汽车零配件、化工原料及产品（不含危险化学品）；房地产开发经营（凭资质许可证经营）；设计、制作、代理、发布国内各类广告（不含气球广告）；摄影服务；风景园林工程设计、施工（凭资质证书经营），项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房屋及机械设备、汽车租赁；宾馆、西餐制售、中餐制售（限分支机构凭许可证经营）；保健服务、清洁服务；零售卷烟、雪茄烟（凭许可证在有效期内经营）；技术进出口、货物进出口；体育项目组织服务；滑冰室内场所服务；销售服装、鞋帽、化妆品、鲜花。

二、成都会展历史沿革

（一）成都会展的设立

成都会展由自然人邓鸿、赵凯、刘杨、邹全于 2003 年 12 月 15 日在成都市出资设立，注册资本 30,000.00 万元。第一次认缴的出资为 1 亿元，其中邓鸿出资 4,700.00 万元，赵凯出资 4,700.00 万元，刘杨出资 500.00 万元，邹全出资 100.00

万元，剩余出资 2 亿元由四名股东承诺在成都会展成立之日起三年内缴足。以上出资情况已经由四川协谊会计师事务所有限责任公司以川协谊审验[2003]第 12-6 号《验资报告》予以验证，股东全部以货币出资。

成都会展设立时的股本结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资形式	认缴资本占注册资本总额比例
邓鸿	14,100.00	4,700.00	货币	47.00%
赵凯	14,100.00	4,700.00	货币	47.00%
刘杨	1,500.00	500.00	货币	5.00%
邹全	300.00	100.00	货币	1.00%
合计	**30,000.00**	**10,000.00**		**100.00%**

（二）2004 年变更注册资本

2004 年 6 月 5 日，成都会展召开股东会并作出决定，邓鸿、赵凯、刘杨、邹全四位股东于 2004 年 6 月 8 日前缴纳第二次认缴的出资 2 亿元，并将注册资本从 30,000.00 万元增加至 45,000.00 万元。新增注册资本由刘杨、邹全、赵凯、邓鸿四位股东缴足，其中：刘杨缴纳 1,750.00 万元，邹全缴纳 350.00 万元，赵凯缴纳 16,450.00 万元，邓鸿缴纳 16,450.00 万元。以上出资情况已经由四川协谊会计师事务所有限责任公司以川协谊审验[2004]第 6-4 号《验资报告》予以验证，股东全部以货币出资。

此次增资完成后，成都会展的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资形式	认缴资本占注册资本总额比例
邓鸿	21,150.00	21,150.00	货币	47.00%
赵凯	21,150.00	21,150.00	货币	47.00%
刘杨	2,250.00	2,250.00	货币	5.00%
邹全	450.00	450.00	货币	1.00%
合计	**45,000.00**	**45,000.00**	—	**100.00%**

（三）2004 年股权变动

2004 年 11 月 21 日，成都会展召开股东会并作出决定，原股东刘杨将其所持有成都会展的 5%股权无偿转让给邓鸿。

2004 年 11 月 15 日，刘杨与邓鸿签署了《股权转让协议》，且各股东签署了公司章程。

此次股东转让出资后，成都会展的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
邓鸿	23,400.00	52.00%
赵凯	21,150.00	47.00%
邹全	450.00	1.00%
合　　计	**45,000.00**	**100.00%**

（四）2010 年股权变动

2010 年 1 月 6 日，成都会展召开股东会并作出决定，股东邓鸿将其所持有的成都会展的 4.00%股权无偿转让给刘杨；股东邓鸿将其所持有的成都会展的 1.00%股权无偿转让给柳林；股东赵凯将其所持有的成都会展的 1.00%股权无偿转让给刘杨；股东赵凯将其所持有的成都会展的 1.00%股权无偿转让给尹红。

2010 年 1 月 6 日，股东各方签订了《股权转让协议》并签署了公司章程。

此次股东转让出资后，成都会展的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
邓鸿	21,150.00	47.00%
赵凯	20,250.00	45.00%
邹全	450.00	1.00%
刘杨	2,250.00	5.00%
柳林	450.00	1.00%
尹红	450.00	1.00%
合　　计	**45,000.00**	**100.00%**

（五）2016 年股权转让及增资

省城投集团于 2016 年 5 月 24 日召开临时股东会，审议通过《关于整合并购成都世纪城新国际会展中心有限公司的议案》，全体股东同意以中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司出具的中威正信评报字[2015]第 2140 号资产评估报告，且经云南省国资委备案的资产评估结果（备案编号：2016-41 号）为依据，

收购成都会展。

2016 年 6 月 8 日，成都会展召开股东会并作出决议，股东邓鸿、赵凯、刘杨、邹全、柳林、尹红将其所持有的标的公司部分股权转让给省城投集团。其中邓鸿将其所持有标的公司 16.09%的股权以 277,300.00 万元人民币的价格转让给省城投集团；赵凯将其所持有标的公司 15.40%的股权以 265,500.00 万元人民币的价格转让给省城投集团;刘杨将其所持有标的公司的 1.71%的股权以 29,500.00 万元人民币的价格转让给省城投集团；邹全将其所持有标的公司的 0.34%的股权以 5,900.00 万元人民币的价格转让给省城投集团；柳林将其所持有标的公司的 0.34%的股权以 5,900.00 万元人民币的价格转让给省城投集团；尹红将其所持有标的公司的 0.34%的股权以 5,900.00 万元人民币的价格转让给省城投集团。同时，全体股东同意注册资本由 45,000.00 万元增至 60,402.6846 万元，新增注册资本 15,402.6846 万元由省城投集团缴纳。同时，全体股东同意省城投集团进行增资，增资金额为 590,000.00 万元，其中新增注册资本 15,402.6846 万元计入成都会展的注册资本，其余部分计入成都会展的资本公积。股东各方签订了《股权转让协议》并签署了公司章程。

此次股东转让出资后，成都会展的股本结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
	货币资金	
云南省城市建设投资集团有限公司	30,805.3692	51.00%
邓鸿	13,910.7381	23.03%
赵凯	13,318.7919	22.05%
刘杨	1,479.8658	2.45%
邹全	295.9732	0.49%
柳林	295.9732	0.49%
尹红	295.9732	0.49%
合　计	**60,402.6846**	**100.00%**

（六）2017 年名称变更

2016 年 12 月 28 日，成都会展召开股东大会，一致同意标的公司名称由成都世纪城新国际会展中心有限公司变更为成都环球世纪会展旅游集团有限公司，并办理了工商变更手续。

三、成都会展股东出资及合法存续情况

成都会展自成立以来，其设立出资、历次增资履行了必要的审批程序，并依法办理了变更登记手续，成都会展主体资格合法、有效，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

四、成都会展最近三年曾进行的交易、增资或改制相关的评估情况

（一）最近三年股权转让及增资情况

2016 年 5 月 24 日，省城投集团召开临时股东会，审议通过《关于整合并购成都世纪城新国际会展中心有限公司的议案》，全体股东同意以中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司出具的中威正信评报字[2015]第 2140 号资产评估报告（以下简称“前次评估”），且经云南省国资委备案（备案编号：2016-41 号）的资产评估结果为依据，通过受让股权并增资的方式并购成都会展。本次股权转让及增资完成之后，省城投集团持有成都会展 51%的股权，成为成都会展的控股股东。

（二）上述股权转让及增资的评估与本次重组评估的差异情况

上述评估与本次重组评估的差异对比及主要原因如下表所示：

单位：万元

评估目的	评估基准日	评估方法	评估结果	账面值	评估增值率（%）	差异原因说明
省城投集团收购	2015 年 9 月 30	资产基础法	1,724,101.42	506,712.64	240.25%	省城投集团增资、房地产市场交易价
本次重组	2017 年 11 月 30	资产基础法	2,357,212.02	1,537,993.89	53.27%	

	日					格上涨等

根据 2016 年 5 月省城投集团与邓鸿、赵凯、刘杨、邹全、尹红、柳林签署的《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 亿元至持股 51%。省城投集团取得成都会展 51%股份的总成本为 118 亿元，增资后成都会展股东全部权益价值为 231.41 亿元。

截至前次评估基准日（2015 年 9 月 30 日，下同），成都会展总资产账面价值为 1,219,800.45 万元，净资产账面价值为 506,712.64 万元。中威正信（北京）资产评估有限公司采用收益法、资产基础法对标的公司的股东全部权益进行评估，资产基础法评估结果为 1,724,101.42 万元，收益法评估结果为 1,726,500.00 万元，两种方法评估结果相近，差异很小；最终选用资产基础法的评估结果，即前次收购评估值为 1,724,101.42 万元，评估增值 1,217,388.78 万元，增值率 240.25%。

本次重组时，成都会展 100%股权评估值较前次收购增加 63.31 亿元，主要原因如下：

1、根据前次收购的《股权转让及增资协议》，省城投集团在前次评估基准日（2015 年 9 月 30 日，下同）后对标的公司增资 59 亿元；

2、两次估值时点不同，前次估值时点为 2015 年 9 月 30 日，本次估值时点为 2017 年 11 月 30 日，标的公司的地产开发项目主要分布于成都及周边城市，而自前次评估基准日至今成都及周边城市的房地产交易价格有所上升，具体可见本报告书“第八章 管理层讨论与分析 二、交易标的所处行业的基本情况”；

3、截至不同基准日，标的公司土地储备、房地产开发项目的规划确定性、开发方案及开工进度不同，对应的预测销售单价、开发成本、去化速度等因素均有变化；

4、标的公司于 2017 年 2 月收购了天成云盟 90%股权，最近两年，天成云盟所在地周边环境不断完善、房地产市场上涨较快，造成本次评估增值。

除上述评估事项外，标的公司最近三年不存在其他与交易、增资或改制相关的评估或估值。

（三）省城投集团收购成都会展时的评估增值情况及增值依据

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，房地产市场不断上涨，导致前次评估增值较大，增值率较高。

1、世纪城系列项目

世纪城天鹅湖花园土地使用权为 2003 年取得，前次评估基准日世纪城天鹅湖花园账面成本单价约 3,099.87 元/平方米、世纪城时尚街区成本单价 4,051.95 元/平方米、世纪城成达家园 991 元/平方米、世纪城假日酒店写字楼 2,483.21 元/平方米；

截至前次评估基准日，世纪城周边住宅售价约在 8,000-9,000 元/平方米，商业和写字楼售价约在 15,000-25,000 元/平方米，世纪城系列项目已实现的销售价格如下：

项目	编号	面积（平方米）	合同金额（元）
世纪城天鹅湖花园车位	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/平方米)
世纪城天鹅湖花园商业	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、环球中心系列项目

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/平方米，地下账面成本单价 4,057 元/平方米。截至前次评估基准日 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（平方米）	成交单价（元/平方米）
环球中心东 3 区-3 栋-2 单元-1807	195.55	19,397.12
环球中心东 3 区-3 栋-2 单元-1808	265.90	19,397.12
环球中心东区一区-1 栋-2 单元-502	346.05	14,333.50
环球中心东区一区-1 栋-3 单元-509	150.25	15,000.00
环球中心东区一区-1 栋-3 单元-506	147.50	15,000.00
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（平方米）	成交单价（元/平方米）
环球中心西区 7 栋（12、13 区）-7 栋-1 单元-103	96.52	55,000.00
环球中心西区 7 栋（12、13 区）-7 栋-1 单元-136	71.03	55,000.00
环球中心西区 7 栋（12、13 区）-7 栋-1 单元-102	96.36	55,000.00
环球中心西区 7 栋（12、13 区）-7 栋-1 单元-138	49.38	55,000.00
环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-211	122.71	40,000.00
环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-208	173.65	40,000.00
环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-212	34.05	40,000.00
环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-204	162.44	39,900.00
环球中心 8 区 6 栋-6 栋-1 单元-203	171.87	39,900.00

3、世纪城剩余待开发土地

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，取得成本为楼面单价 483 元/平方米。查询可比成交案例如下：

宗地名称/坐落	土地用途	土地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	容积率	成交日期	交易价格（元/平方米）
高新区南区新川劲松	其他商服	21,751.00	119,633.00	--	2015 年 6 月 3 日	3,300.08

南片区地块	用地					
高新区大源组团地块	其他商服用地	13,269.00	39,807.00	3	2015 年 3 月 23 日	3,165.27
高新区石羊街道三元社区二组地块	商业用地	10,864.00	21,728.00	2	2015 年 2 月 9 日	3,180.23

4、黑龙滩长岛

黑龙滩长岛的主要资产为土地使用权，共计 3,500 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。同时黑龙滩系列项目属于政府招商引资项目，取得成本较低，取得成本 249.25 元/平米。2015 年，黑龙滩地区划入天府新区范围，土地价格快速上涨。

2014 年-2015 年，与黑龙滩区域位置、用途相近的商服及住宅用地交易案例如下：

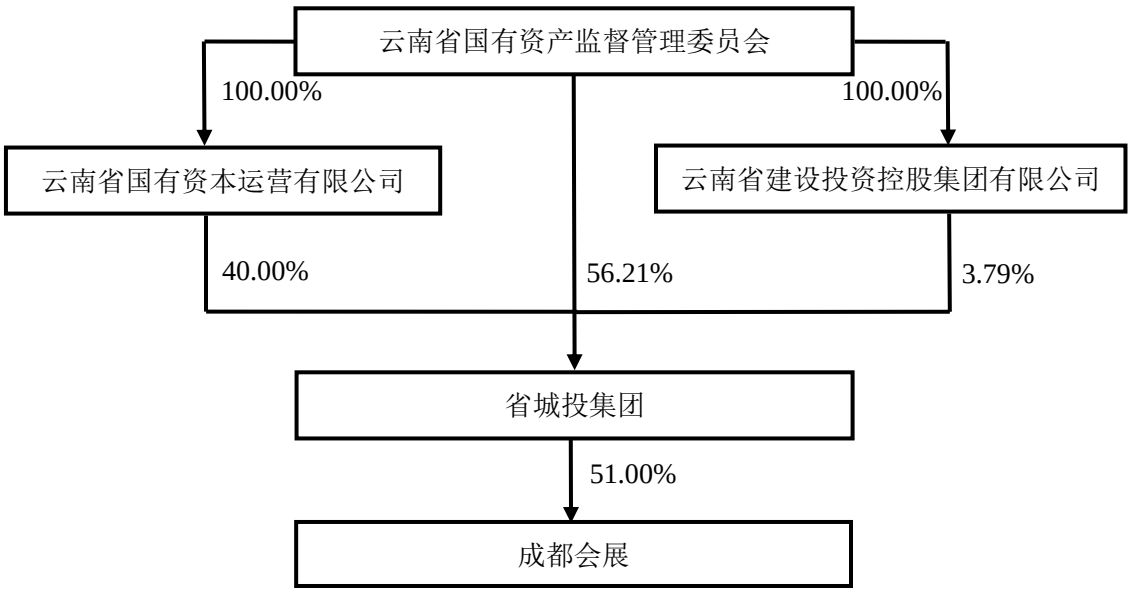
位置	面积（平方米）	价格（万元）	单价（元/平米）	用途	容积率	土地使用年限
仁寿县黑龙滩镇金山村	49,378.00	13,000.00	2,632.74	其他商服用地	1.5-2	40 年
仁寿县黑龙滩镇金山村	51,832.00	14,000.00	2,701.05	其他商服用地	1.5-2	40 年
黑龙滩镇光相场镇	57,239.00	14,200.00	2,480.83	其他普通商品住房用地	1.8-2.5	70 年
黑龙滩镇光相场镇	9,873.00	2,200.00	2,228.28	其他普通商品住房用地	2-2.5	70 年

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。

五、成都会展股权结构及控制关系情况

（一）股权控制关系

截至本报告书出具日，成都会展的股权控制关系如下：



截至本报告书出具日，省城投集团持有 51%成都会展股权，为成都会展的控股股东，云南省国资委为成都会展的实际控制人。

省城投集团的基本情况详见本报告书“第二章　交易各方情况　二、交易对方之一：省城投集团”。

（二）成都会展公司章程中可能对本次重组产生影响的主要内容和相关投资协议

经核查，成都会展的公司章程中未约定可能对本次重组产生影响的内容或相关投资协议。

（三）高级管理人员的安排

本次重组后，除国有资产管理部门根据实际情况建议任命外，云南城投仍将沿用成都会展现有管理机构和管理人员，对原高级管理人员不存在其他特别安排

事宜。未来若实际生产经营需要，云南城投将在遵守相关法律法规和成都会展公司章程的情况下进行调整。

（四）是否存在影响该资产独立性的协议或安排

本次重组后，成都会展将独立经营，不存在让渡经营管理权、收益权等影响成都会展独立性的协议或其他安排。

（五）标的公司股权质押情况

截至本报告书出具日，标的公司存在的股权质押情况如下：

出质人	质权人	质押的标的公司出资额（万元）	质押出资占标的公司股权比例（%）
省城投集团	中国银行股份有限公司云南省分行	30,805.3962	51.00

1、预案阶段出具的承诺

2017 年 11 月 17 日，省城投集团出具《关于注入资产权属的承诺函》，主要内容为:本公司持有的标的资产 51%的股权存在被质押的情形并办理了质押登记，质权人为中国银行股份有限公司云南省分行，本公司承诺在本次重组草案披露前完成解除股权质押登记手续。

2、未按时解决的原因及具体进展情况

该股权质押涉及的主借款合同（编号为云中银 2017 银团贷字 001 号的《银团贷款合同》）的贷款人为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，借款合同金额为 70.8 亿元。截至 2017 年 11 月 30 日，该借款余额为 65.8 亿元，金额较大。省城投集团已与前述三家银行沟通使用其下属的其他资产替换交易标的 51%股权的质押，鉴于该三家银行分行需要分别报总行进行审批，内部审批流程需要一定的时间。截至本报告出具日，交易标的 51%股权质押的解除工作尚未完成。

3、省城投集团出具的补充承诺

针对以上情形，2018 年 4 月 12 日，省城投集团出具《关于注入资产权属的承诺函》，主要内容为：“截至本函出具之日，本企业所持有的注入资产存在被

质押的情形并办理了质押登记，具体如下：

出质人	质权人	被质押的标的公司出资额（万元）	被质押出资占标的公司股权比例
云南省城市建设投资集团有限公司（简称“省城投集团”）	中国银行股份有限公司云南省分行	30,805.3692	51.00%

本企业承诺至迟于上市公司召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日前完成上述注入资产的解除股权质押登记手续。”

六、成都会展最近两年的主要财务数据

根据信永中和出具的 XYZH/2018KMA20053 号审计报告，成都会展经审计的最近两年一期合并财务报表主要财务数据情况如下：

（一）简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	1,083,187.66	900,811.49	773,407.41
非流动资产合计	1,191,066.58	881,373.68	889,186.80
资产总计	2,274,254.24	1,782,185.17	1,662,594.21
流动负债合计	366,494.79	495,725.33	503,625.78
非流动负债合计	362,651.96	373,101.90	452,076.12
负债总计	729,146.75	868,827.23	955,701.90
所有者权益总计	1,545,107.49	913,357.95	706,892.31

（二）简要合并利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	146,709.46	162,343.77	168,950.97
营业成本	61,722.45	68,365.55	79,073.33
营业利润	42,768.17	27,072.71	12,315.99
利润总额	34,992.77	27,193.18	12,296.24
净利润	29,991.85	21,605.71	6,759.52

（三）简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-134,096.74	-13,409.70	-5,587.61
投资活动现金流量净额	-159,645.71	-73,360.72	-38,621.21
筹资活动现金流量净额	272,231.21	119,339.86	-3,029.91
现金及现金等价物净增加额	-21,711.65	32,754.77	-47,133.13

（四）非经常性损益

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
非流动资产处置损益	-91.97	-9.06	-420.41
计入当期损益的政府补助	267.29	203.10	64.50
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,965.41	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-76.38	123.41	-126.93
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,309.35	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	9,626.29	2,798.62	693.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,698.00	435.39	319.66
小计	**7,301.99**	**3,551.46**	**433.25**
所得税影响额	1,059.48	159.42	-4.05
少数股东权益影响额（税后）	7.59	60.74	-59.41
合计	**6,234.93**	**3,331.31**	**496.71**

（五）主要财务指标情况

项目	2017 年 11 月 30 日 /2017 年 1-11 月	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度
资产负债率	32.06%	48.75%	57.48%
流动比率（倍）	2.96	1.82	1.54
速动比率（倍）	1.83	0.97	0.77
应收账款周转率	10.49	11.49	11.94
存货周转率	0.15	0.17	0.20

平均净资产收益率	2.45%	2.65%	0.94%

七、成都会展主要下属企业情况

截至本报告书出具日，成都会展下属企业情况如下：

序号	企业名称	注册资本	出资比例（%）	注册地	经营期限	经营范围
1	四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	40,000	100.00	眉山市仁寿县黑龙滩镇	2009.10.13-无固定期限	会议展览；物业管理及经营(凭资质证经营)；高科技项目产品开发；交通能源开发；销售日用百货、建筑材料(不含木材)、装饰材料、五金交电、家具、文体用品、健身器材、工艺美术品、机电产品(不含九座以下乘用车)、通讯器材(不含无线电发射设备)、汽车配件、化工原料及产品(不含危险品)；房地产开发经营(凭资质证经营)；设计、制作、代理国内各类广告(不含汽球广告)；摄影服务；园林设计、施工(凭资质证经营)；酒店项目、市场项目投资；房屋设备租赁服务；健身、游泳、洗衣服务；旅游资源的开发和管理；公用设施投资、开发、经营管理。（以下项目仅限分支机构使用）：住宿服务，中餐、西餐制售，会议设备租赁，浴足服务，体育健身活动。KTV；香烟零售(以上项目国家专项规定的除外，涉及资质和许可的凭资质证和许可经营)。
2	四川天成云盟文化旅游投资有限公司	30,000	90.00	眉山市彭山区彭祖大道 188 号福一酒店 13F	2015.2.5-无固定期限	旅游项目投资、旅游产品开发与经营、酒店管理、水电安装、房地产开发、建筑工程承包、砂石销售。
3	成都世纪城物业服务有限公司	500	95.00	成都高新区大源组团世纪城新国际会展中心	2005.3.7-2055.3.6	物业管理服务（凭资质证经营），房屋中介服务，房屋租赁服务，家政服务，汽车清洗服务；水电安装（凭资质许可证从事经营）及外包。

序号	企业名称	注册资本	出资比例（%）	注册地	经营期限	经营范围
4	成都新世纪环球商业管理有限公司	500	100.00	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1700 号 3 栋 2 楼	2017.7.13-长期	企业管理咨询；物业管理（凭资质证书经营）；企业营销策划；企业形象策划；会议及展览展示服务；市场调研；广告设计、制作、代理、发布（不含气球广告）；策划组织文化艺术交流活动；贸易代理；食品经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；销售：服饰及日用品、化妆品、体育用品、花卉、图书（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）、音像制品（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）、厨房用品、汽车用品、首饰珠宝、家具及家居用品、文具、皮革制品；柜台出租。
6	成都世纪新能源有限公司	6,000	49.00	四川省成都高新区大源组团	2004.11.1-2024.10.31	新能源开发，热电联产及经营，综合利用（蒸汽）和公司产品的销售（所发电力不直接销售给用户，涉及许可经营的凭许可证经营）；电力供应（未取得相关行政许可审批，不得开展经营活动）；货物进出口。
7	中糖新世纪国际会展（北京）有限公司	1,000	40.00	北京市西城区西直门外大街 110 号楼 15 层	2011.2.11-2061.2.10	会议服务；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告；市场调查；企业策划；电脑动画设计；经济贸易咨询；组织文化节、艺术节；项目投资；投资管理；技术服务；销售日用品、五金交电、工艺品、机械设备、电子产品、文化用品、建筑材料。
8	丘北环球世纪会展旅游开发有限公司	5,000	100.00	云南省文山壮族苗族自治州丘北县锦屏镇石缸坝新城区青峰路 17 号	2017.9.19-无固定期限	旅游资源开发和经营管理；旅游度假项目开发；房地产开发；旅游度假配套、设施建设和营运；旅游宣传促销策划；旅游商品开发销售；会议及展览展示服务；文化传播；房屋及设备租赁。
9	昆明环球万钧房地产开发有限责	10,000	50.00	云南省昆明市西山区滇池路福海街道办事处 508 室	2017.8.21-2037.8.20	房地产开发及经营；物业管理。
10	环球世纪（邛崃）会展旅游开发有限公司	10,000	100.00	邛崃市文君街道邛窑遗址公园	2017.12.18-长期	旅游资源开发和经营管理，旅游度假项目开发、房地产开发、物业管理、旅游度假配套设施建设及运营、旅游宣传促销策划、旅游商品开发销售、会议及展览展示服务、文化传播、房屋及设备租赁。

序号	企业名称	注册资本	出资比例（%）	注册地	经营期限	经营范围
11	云南环球世纪会展旅游开发有限公司	10,000	100.00	云南省昆明市晋宁区昆阳街道办事处昆阳大街 571 号	2017.12.14-2047.12.13	会议及展览展示服务；国内旅游和入境旅游招徕、组织、接待业务；国内旅游、入境旅游和出境旅游招徕、组织、接待业务（按照许可证开展经营活动）；游艺娱乐（按照许可证开展经营活动）；企业管理咨询、商务咨询（除金融、证券外）；物业管理（按照许可证开展经营活动）；能源技术开发；日用品、建筑材料及装饰装修材料（不含危险化学品）、五金交电、家具、文化用品（不含图书、报刊、音像制品及电子出版物）、健身器材、工艺美术品（象牙及其制品除外）、机电产品、通讯设备（不含无线电发射设备和卫星地面接收设备）、汽车零配件、化工原料及产品（不含危险化学品）、服装鞋帽、化妆品、鲜花的销售；房地产开发经营（按照许可证开展经营活动）；设计、制作、代理、发布国内各类广告（不含气球广告）；摄影服务；风景园林工程设计、施工（凭资质证书经营）；房屋及机械设备、汽车租赁服务；西餐、中餐制售（限分支机构凭许可证经营）；保健服务、清洁服务；卷烟、雪茄烟（按照许可证开展经营活动）；技术进出口、货物进出口；体育项目组织服务；滑冰室内场所服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	企业名称	注册资本	出资比例（%）	注册地	经营期限	经营范围
12	汕头市环球世纪会展旅游投资开发有限公司	200,000	70.00	汕头市龙湖区 3 号桥西侧珠港新城 B-1-06A 地块航天卫星大厦 103 房	2017.12.4-无固定期限	城市开发、运营、管理；会议及展览展示服务，企业管理咨询，商务咨询；房地产开发与经营，房地产中介服务，物业管理，自有物业租赁；项目投资；旅行社（国内旅游、入境旅游及出境旅游招徕、组织、接待业务）；娱乐场所（游艺娱乐）；公共场所（游泳馆、健身室、桑拿、浴室、酒吧、茶座、咖啡馆）；旅馆业（酒店、宾馆）；经营高危险性体育项目（滑冰室内场所服务）；餐饮服务（限分支机构凭许可证经营）；食品生产，食品销售，烟草制品零售；销售：日用品、办公用品、文化用品、建筑材料及装饰装修材料（危险化学品除外）、五金交电、家具、健身器材、工艺美术品（象牙、犀角及其制品除外）、服装鞋帽、化妆品、鲜花、农副产品；风景园林工程设计及施工，能源技术开发；体育项目组织服务，广告业务；机械设备租赁，汽车租赁；清洁服务，洗衣服务，停车场管理服务；货物进出口、技术进出口。
13	西双版纳环球世纪会展旅游开发有限公司	30,000	100.00	云南省西双版纳傣族自治州景洪市嘎兰中路 2 号	2017.11.29-无固定期限	旅游资源开发和经营管理，旅游度假项目开发、房地产开发、物业服务、旅游度假配套设施建设及运营、旅游宣传促销策划、旅游商品开发及销售、会议及展览展示服务、文化传播、房屋租赁及经营；设备租赁。
14	深圳市瀚云泽咨询有限责任公司	500.00	80.00	深圳市福田区福田街道益田路 4068 号卓越时代广场 3501	2017.11.24-不约定期限	信息咨询（不含限制项目）；经济信息咨询（不含限制项目）；企业管理咨询（不含限制项目）；
15	澄江环球世纪旅游度假开发有限公司	50,000	80.00	云南省玉溪市澄江县右所镇小湾村委会环湖东路 10 号	2018.1.24-无固定期限	旅游资源、旅游度假项目及配套设施开发及管理；房地产开发经营；物业管理服务；旅游营销策划；旅游商品开发销售；会议及展览展示服务；组织文化艺术交流活动；房屋及设备租赁。
16	环球中军文化旅游开发有限公司	30,000	51.00	天府新区仁寿视高经济开发区	2018.4.8-长期	房地产开发经营、物业管理；主题乐园开发、建设和经营；酒店管理；餐饮住宿服务；旅游资源开发和经营管理、旅游度假项目开发、旅游度假配套设施建设及运营、旅游宣传促销策划、旅游商品开发销售；会议及展览展示服务、组织文化艺术交流、房屋及设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（一）四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司

1、基本情况

成立日期	2009 年 10 月 13 日
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	40,000.00 万人民币
经营期限	2009 年 10 月 13 日至长期
法定代表人	徐玲
住所	眉山市仁寿县黑龙滩镇
统一社会信用代码	91511421694831991R
经营范围	会议展览；物业管理及经营(凭资质证经营)；高科技项目产品开发；交通能源开发；销售日用百货、建筑材料(不含木材)、装饰材料、五金交电、家具、文体用品、健身器材、工艺美术品、机电产品(不含九座以下乘用车)、通讯器材(不含无线电发射设备)、汽车配件、化工原料及产品(不含危险品)；房地产开发经营(凭资质证经营)；设计、制作、代理国内各类广告(不含汽球广告)；摄影服务；园林设计、施工(凭资质证经营)；酒店项目、市场项目投资；房屋设备租赁服务；健身、游泳、洗衣服务；旅游资源的开发和管理；公用设施投资、开发、经营管理。（以下项目仅限分支机构使用）：住宿服务，中餐、西餐制售，会议设备租赁，浴足服务，体育健身活动。KTV；香烟零售。(以上项目国家专项规定的除外，涉及资质和许可的凭资质证和许可经营)

2、历史沿革

（1）黑龙滩长岛设立

2009 年 10 月 12 日，成都会展出资设立黑龙滩长岛，设立时注册资本 15,000.00 万元。

2009 年 10 月 13 日，四川远和会计师事务所有限责任公司出具了川远和会验字[2009]第 10-1 号《验资报告》确认黑龙滩长岛已实缴出资额 15,000.00 万元。

黑龙滩长岛设立时，股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资形式	认缴出资额占注册资本总额比例（%）	实缴出资额占注册资本总额比例（%）
成都会展	15,000.00	15,000.00	货币	100.00	100.00
合计	**15,000.00**	**15,000.00**	——	**100.00**	**100.00**

（2）黑龙滩长岛增资

2009 年 11 月 16 日，经黑龙滩长岛股东决定，将黑龙滩长岛注册资本从 15,000.00 万元增加至 40,000.00 万元。

2009 年 11 月 19 日，四川远和会计师事务所有限责任公司出具了川远和会验字（2009）第 11-3 号《验字报告》确认黑龙滩长岛新增资本 25,000.00 万元，已于 2009 年 11 月 19 日前全部缴足。

变更后股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资形式	认缴出资额占注册资本总额比例（%）	实缴出资额占注册资本总额比例（%）
成都会展	40,000.00	40,000.00	货币	100.00	100.00
合计	**40,000.00**	**40,000.00**	——	**100.00**	**100.00**

3、最近两年一期的主要财务数据

黑龙滩长岛最近两年一期经审计的主要财务数据情况如下：

单位：万元

资产负债表	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	276,141.18	194,621.31	175,323.65
负债总额	245,960.45	174,130.69	149,990.36
股东权益	30,180.73	20,490.62	25,333.30
利润表	**2017 年 1-11 月**	**2016 年度**	**2015 年度**
营业收入	8,209.45	6,409.92	4,604.21
营业利润	-344.74	-4,808.73	-5,388.33
净利润	4,472.10	-4,842.67	-5,505.71
现金流量表	**2017 年 1-11 月**	**2016 年度**	**2015 年度**

经营活动现金流量净额	9,667.24	-5,782.73	1,383.73
投资活动现金流量净额	-3,477.79	-4,870.54	-2,401.88
筹资活动现金流量净额	-1,682.02	13,507.16	650.00
现金及现金等价物净增加额	4,507.42	2,853.89	-368.15
主要财务指标	**2017 年 11 月 30 日/2017 年 1-11 月**	**2016 年度/2015 年 12 月 31 日**	**2015 年度/2015 年 12 月 31 日**
资产负债率	89.07%	89.47%	85.55%
毛利率	29.13%	25.42%	-7.26%

4、报告期内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 1-11 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 1-11 月	2016 年度	2015 年度
酒店收入	餐饮收入	3,079.50	2,492.46	1,702.17
	客房收入	3,621.86	3,074.24	2,133.79
	其他收入	792.68	843.22	768.25
其他业务收入	资金占用费	715.41	-	-
营业收入合计		**8,209.45**	**6,409.92**	**4,604.21**
营业成本	餐饮成本	1,095.40	862.65	566.70
	能耗	979.17	1,008.31	930.19
	折旧	1,601.16	1,334.90	2,050.33
	人工成本	1,619.68	1,152.75	1,049.25
	低值易耗品	271.40	181.56	145.36
	其他支出	251.10	240.15	196.44
营业成本合计		**5,817.91**	**4,780.32**	**4,938.27**
综合毛利率		29.13%	25.42%	-7.26%
其中：酒店毛利率		22.37%	25.42%	-7.26%
其中：餐饮毛利率		64.43%	65.39%	66.71%

（1）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 月黑龙滩洲际酒店副楼开始营业，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 1-11 月	2016 年	2015 年
酒店入住率	37.59%	44.42%	58.99%
平均每天房价/元（含服务费）	719.41	745.67	846.98
每天可售客房收入水平/元	108,441.06	132,831.25	58,460.22
可用房间数/间	133,934.00	92,806.00	42,705.00
实际售出房间数/间	50,345.00	41,228.00	25,193.00
住房客人数/人	100,810.00	79,562.00	38,432.00
运营天数/天	334.00	366.00	365.00
客房收入/元（含服务费）	36,218,648.86	30,742,415.73	21,337,907.52
房间数	401	401	117

（2）报告期内成本构成和金额

成本主要包括和黑龙滩洲际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	240.15	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 月黑龙滩洲际酒店副楼开业，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 34,766.61 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 月黑龙滩洲际酒店副楼转固定资产，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。

（3）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洲际酒店 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 月黑龙滩洲际酒店副楼开始营业，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%，同时黑龙滩长岛房屋折旧年限从 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 年黑龙滩长岛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 1-11 月毛利率约为 22.37%，与 2016 年相比有所降低，主要原因为 2016 年 9 月黑龙滩洲际酒店副楼转入固定资产，导致 2017 年比 2016 年增加 278 万折旧额。

5、主要资产情况

截至本报告书出具日，黑龙滩长岛拥有的主要资产情况详见本章“交易标的/十二、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”。

6、最近三年主要业务发展情况

黑龙滩长岛是成都会展集景区度假、酒店运营、住宅、商业开发于一体的综合房地产开发项目公司，最近三年主要开发的项目主要有黑龙滩洲际酒店主楼、黑龙滩洲际酒店副楼、竹海美墅一期、黑龙滩商业小镇等。

（二）四川天成云盟文化旅游投资有限公司

1、基本情况

成立日期	2015 年 02 月 05 日

类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	30,000.00 万人民币
经营期限	2015 年 02 月 05 日至长期
法定代表人	徐玲
住所	眉山市彭山区彭祖大道188号福一酒店13F
统一社会信用代码	91511422327051838Y
经营范围	旅游项目投资、旅游产品开发与经营、酒店管理、水电安装、房地产开发、建筑工程承包、砂石销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）天成云盟设立

2015 年 2 月 5 日，四川仙女泉旅游投资有限公司、云南民族文化旅游产业有限公司、陈晖出资组建四川天成云盟文化旅游投资有限公司，设立时注册资本 10,000.00 万元。

2015 年 7 月 31 日，四川云龙会计师事务所有限公司出具了川云会验[2015]字第 004 号《验资报告》确认天成云盟公司已于 2015 年 7 月 31 日以前缴足资本 10,000.00 万元。

天成云盟设立时，股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资形式	认缴出资额占注册资本总额比例（%）	实缴出资额占注册资本总额比例（%）
云南民族文化旅游产业有限公司	5,300.00	5,300.00	货币	53.00	53.00
四川仙女泉旅游投资有限公司	4,200.00	4,200.00	货币	42.00	42.00
陈晖	500.00	500.00	货币	5.00	5.00
合计	10,000.00	10,000.00	——	100.00	100.00

（2）天成云盟股权转让及增资

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 93,173,760 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，四川仙女泉旅游投资有限公司增资 2,000.00 万元。

2017 年 3 月 6 日，经天成云盟股东会决定，同意云南民族文化旅游产业有限公司将其持有天成云盟的 53.00%股权转让给成都会展；同意四川仙女泉将其持有天成云盟的 32.00%股权转让给成都会展；同意陈晖将其持有天成云盟的 5.00%股权转让给成都会展。

2016 年 12 月 28 日，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司四川分公司出具了川鹏信评报字〔2016〕55 号评估报告，对成都世纪城新国际会展中心有限公司拟实施股权收购事宜所涉及的四川天成云盟文化旅游投资有限公司之股东全部权益价值进行评估，评估基准日为 2016 年 6 月 30 日，以资产基础法的评估结果作为评估结论，天成云盟股东全部权益价值为 10,352.64 万元。

天成云盟股权转让及增资完成后，股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资形式	认缴出资额占注册资本总额比例（%）	实缴出资额占注册资本总额比例（%）
成都会展	27,000.00	27,000.00	货币	90.00	90.00
四川仙女泉旅游投资有限公司	3,000.00	3,000.00	货币	10.00	10.00
合计	**30,000.00**	**30,000.00**	——	**100.00**	**100.00**

3、最近两年一期的主要财务数据

天成云盟最近两年一期经审计的主要财务数据情况如下：

单位：万元

资产负债表	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	181,012.29	30,949.58	9,908.96
负债总额	151,653.46	20,953.10	35.89
股东权益	29,358.83	9,996.48	9,873.07

利润表	2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	518.87	976.06	12.60
营业利润	-1,851.63	123.41	-126.93
净利润	-1,584.43	123.41	-126.93
现金流量表	**2017 年 1-11 月**	**2016 年度**	**2015 年度**
经营活动现金流量净额	-134,151.44	-19,395.75	-5,638.82
投资活动现金流量净额	-13,724.89	-1,009.29	-355.82
筹资活动现金流量净额	144,400.00	20,000.00	10,000.00
现金及现金等价物净增加额	-3,476.33	-405.04	4,005.36
主要财务指标	**2017 年 11 月 30 日/2017 年 1-11 月**	**2016 年度/2015 年 12 月 31 日**	**2015 年度/2015 年 12 月 31 日**
资产负债率	83.78%	67.70%	0.36%
毛利率	-42.19%	11.66%	100.00%

4、主要资产情况

截至本报告书出具日，天成云盟拥有的主要资产情况详见本报告书“第三节 交易标的 十二、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”。

5、最近三年主要业务发展情况

天成云盟为彭祖文化的控股股东，彭祖文化主要负责天成云盟系列项目的开发。

（三）世纪城物业

1、基本情况

成立日期	2005 年 3 月 7 日
类型	其他有限责任公司
注册资本	500.00 万人民币
经营期限	2005 年 3 月 7 日至 2055 年 3 月 6 日
法定代表人	赵氢

住所	成都高新区大源组团世纪城新国际会展中心
统一社会信用代码	91510100771222664A
经营范围	物业管理服务(凭资质证经营)，房屋中介服务，房屋租赁服务，家政服务，汽车清洗服务；水电安装（凭资质许可证从事经营）及外包。

2、历史沿革

（1）世纪城物业设立

2005 年 1 月 18 日，成都世纪城新国际会展中心有限公司与成都国际会议展览中心共同出资组建成都世纪城物业管理有限公司，设立时注册资本 500.00 万元。

2005 年 3 月 2 日，四川远和会计师事务所有限责任公司出具了川远和会验字[2005]第 3-1 号《验资报告》确认世纪城物业已于 2005 年 2 月 25 日以前缴足资本 500.00 万元。

公司设立时，股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资形式	认缴出资额占注册资本总额比例（%）	实缴出资额占注册资本总额比例（%）
成都会展	475.00	475.00	货币	95.00	95.00
成都国际会议展览中心	25.00	25.00	货币	5.00	5.00
合计	**500.00**	**500.00**	**-**	**100.00**	**100.00**

（2）世纪城物业更名

2011 年 6 月 16 日，世纪城物业经股东会决议，将公司名称变更为“成都世纪城物业服务有限公司”。

2011 年 7 月 12 日，成都市工商行政管理局核准了此次变更。

3、最近两年一期的主要财务数据

世纪城物业最近两年一期经审计的主要财务数据情况如下：

单位：万元

资产负债表	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	23,569.34	38,899.10	37,476.11
负债总额	8,314.69	27,955.84	31,472.61
股东权益	15,254.65	10,943.26	6,003.51
利润表	**2017 年 1-11 月**	**2016 年度**	**2015 年度**
营业收入	18,426.86	21,106.02	21,843.76
营业利润	5,046.07	5,762.74	5,389.26
净利润	4,311.39	4,939.76	4,579.17
现金流量表	**2017 年 1-11 月**	**2016 年度**	**2015 年度**
经营活动现金流量净额	6,776.67	-5,408.77	8,842.18
投资活动现金流量净额	-11,510.49	-0.59	-324.14
筹资活动现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-4,733.83	-5,409.36	8,518.04
主要财务指标	**2017 年 11 月 30 日 /2017 年 1-11 月**	**2016 年度/2015 年 12 月 31 日**	**2015 年度/2015 年 12 月 31 日**
资产负债率	35.28%	71.87%	83.98%
毛利率	33.37%	32.84%	34.93%

4、主要资产情况

截至本报告书出具日，世纪城物业拥有的主要资产情况详见本报告书“第三章交易标的 /十二、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”

5、最近三年主要业务发展情况

世纪城物业是从事物业管理及相关服务为主业的专业化公司，服务项目涵盖高档住宅、写字楼、商业物业等类型，主要服务的片区包括世纪城、沙湾、环球中心片区等。

八、标的资产主营业务概述

成都会展成立于 2003 年 12 月 17 日，经过十余年发展，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、黑龙滩长岛等系列项目，形成了从房地产开发到物业经营服务的产业联动，现已发展成为中国西南地区的大型企业集团之一。

在房地产开发业务方面，成都会展具有国家二级房地产开发资质，业务集旅游地产、商业地产、住宅等综合性开发于一体，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。目前成都会展持有物业主要集中在四川省成都市及其周边地区。

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”。依托世纪城会展中心，成都会展积极开展会展经营业务，荣获“2006 年度中国会展业最具竞争力企业”、“2007 年度中国会展业十大最具影响力会展企业”等殊荣。

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，四家酒店建成后一直委托六洲酒店管理（上海）有限公司经营管理。其中，世纪城洲际酒店获得“最佳国际会议酒店”、“2016 中国旅游饭店业优秀企业”等荣誉称号；黑龙滩洲际酒店获得“星光奖-第十一届中国酒店星光奖-中国十佳旅游度假酒店”、“奢华酒店-2016 世界奢华大奖-奢华环保酒店”的殊荣。

成都会展在物业管理业务方面，由控股子公司世纪城物业负责运营。截止目前，世纪城物业下辖 6 家分公司，分别是：新世纪环球中心分公司、沙湾分公司、仁寿黑龙滩长岛分公司、简阳三岔湖长岛分公司、新国际会展中心分公司和九寨沟县九寨天堂分公司。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”。

报告期内，成都会展的主营业务收入明细如下：

单位：万元

业务类别	2017 年 1-11 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
酒店及附属经营业务	67,781.65	36,517.03	46.13%	73,632.42	38,324.93	47.95%	72,848.98	45,541.92	37.48%
展览展会业务	20,535.56	4,823.94	76.51%	23,498.76	4,155.37	82.32%	21,854.38	3,741.03	82.88%
租赁业务	18,091.24	-	100.00%	20,060.42	-	100.00%	17,713.76	-	100.00%
物业服务收入	17,830.46	11,622.57	34.82%	20,756.99	13,954.94	32.77%	21,304.29	14,213.36	33.28%
房地产业务	8,986.11	5,289.57	41.14%	10,528.91	7,928.81	24.69%	22,268.02	13,247.36	40.51%
餐饮业务	4,995.75	2,088.53	58.19%	6,361.61	2,661.69	58.16%	5,813.27	2,130.62	63.35%
停车服务	4,252.07	-	100.00%	4,277.71	-	100.00%	3,815.50	-	100.00%
其他	1,680.03	198.14	88.21%	2,048.00	160.13	92.18%	3,305.16	199.06	93.98%
合计	**144,152.88**	**60,539.79**	**58.00%**	**161,164.83**	**67,185.88**	**58.31%**	**168,923.38**	**79,073.33**	**53.19%**

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。

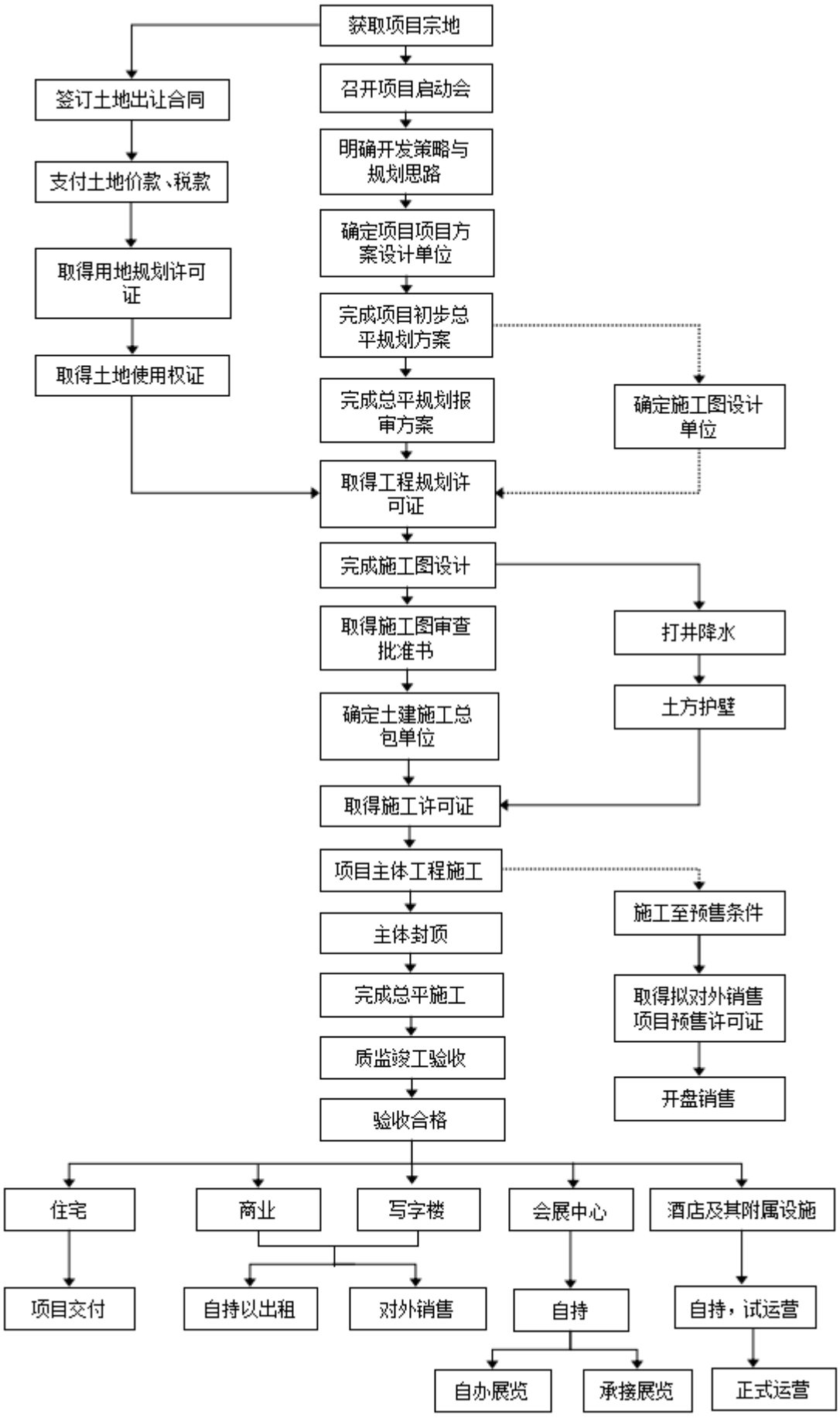
九、主要经营模式

成都会展经营范围包括房地产开发、会展经营、酒店经营、物业管理四个板块，但成都会展收入的主要来源是以房地产开发销售为主，其经营模式是依靠短期的房地产开发变现来支撑酒店经营及会展经营等长期的经营项目，房地产开发是成都会展业务的基础。近年来随着成都会展运营的深入，会展经营、酒店经营及物业管理业务也在不断成熟，持续为成都会展贡献利润。

（一）房地产开发

1、主要业务流程

房地产开发项目涉及政府审批部门多，报批程序复杂。本次交易标的根据多年的房地产开发经验，设置了科学、成熟、有效的业务流程和制度，其房地产项目开发主要流程如下：


获取项目宗地
签订土地出让合同
支付土地价款、税款
取得用地规划许可证
取得土地使用权证
召开项目启动会
明确开发策略与规划思路
确定项目项目方案设计单位
完成项目初步总平规划方案
完成总平规划报审方案
确定施工图设计单位
取得工程规划许可证
完成施工图设计
取得施工图审查批准书
确定土建施工总包单位
打井降水
土方护壁
取得施工许可证
项目主体工程施工
主体封顶
完成总平施工
质监竣工验收
验收合格
施工至预售条件
取得拟对外销售项目预售许可证
开盘销售
住宅
商业
写字楼
会展中心
酒店及其附属设施
项目交付
自持以出租
对外销售
自持
自持，试运营
自办展览
承接展览
正式运营

2、销售模式

成都会展房地产开发项目的去化方式主要有：对外销售、自持出租、自持运营。成都会展自持运营的物业主要包括会展中心及酒店，其销售模式将在后续介绍。

（1）对外销售型物业

报告期内，成都会展开发的用于销售的房地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。

成都会展各项目的销售及市场推广工作主要由各项目销售中心负责，各项目销售中心根据项目体量、销售阶段确定组织架构和具体编制，针对不同的项目和产品类型，通过项目推介、广告营销、客户转介绍营销、售楼处、样板房及示范区展示等多种方式快速推进和展示项目产品。在营销推广中，采用了自销为主、适当结合代理销售的模式，并建立了完善的专业体系，通过完善销售人员考核、销售渠道策略等对房产营销的全过程实施管控。

房地产的价格同时受到众多因素的影响，成都会展的房地产项目定价主要在成本和目标利润的基础上，综合考虑周边房地产价格水平、宏观经济、国家财政与货币政策、区域供求关系、周边环境及配套设施、当地居民收入水平、人口因素、区域规划、交通、地段等各种因素的影响，通过差异化管理和定性、定量分析相关结合的方法实施定价过程。

（2）自持出租型物业

报告期内，成都会展开发的自持出租型物业采用租赁模式，即成都会展不改变物业所有权，仅将自己所拥有的物业交与承租人在一段时期内进行生产经营活动并收取一定的费用（租金）的方式。成都会展的物业出租主要由招商中心负责，该部门根据物业类型、所处地段等确定销售方案和人员配置，通过项目招商推介、广告营销、招商中心招商等多种方式实现物业出租。销售的结算模式为定期收取固定租金方式。

物业出租租金的定价模式为市场定价法，主要根据出租物业所处位置、交通动线、物业自身条件（如开间进深层高）、基础设施和配套设施配备、装修情况、用途限制等因素综合评定，参照区域和周边类似物业的租金价格确定，结合租期长短和租金缴纳方式，按单方面积定价，酌情考虑一定的年度自然增长。

3、采购模式

房地产开发业务的采购按照内容划分主要包括土地使用权的取得，设计、施工、监理的招标发包，工程物资的采购等方面。成都会展已形成了有效的采购制度，根据项目定位，从优质地块、国际知名设计团队、一流建设施工单位等供应链系统多个要素进行生产资源综合匹配。公开招标是成都会展采购活动的主要方式，达到国家及四川省现行规定应公开招标规模的采购，成都会展一般采用公开招标进行采购。

4、盈利模式

成都会展的房地产开发业务以住宅、写字楼、商业为主，其中对外销售型物业盈利模式主要为获取土地并进行开发后通过销售实现盈利，自持出租、自持经营型物业主要通过持续经营获取租金收益或经营利润。

5、结算模式

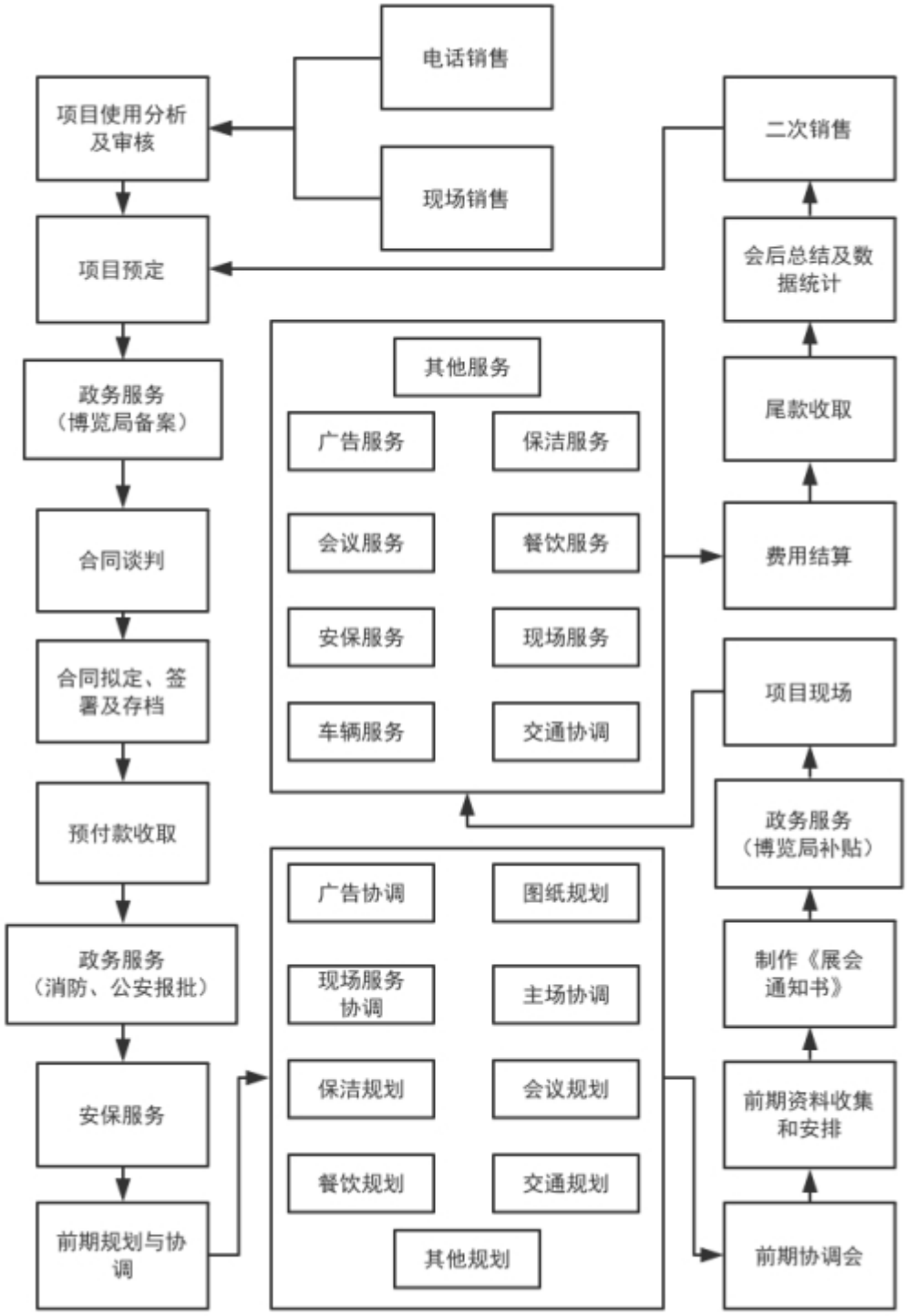
成都会展在房地产项目开发过程中，工程结算主要依据合同约定的定额或清单计价标准，按照节点计量的方式进行结算。

成都会展的财务结算，按照上市公司财务会计准则，在房屋完成销售并交付使用后，才进行收入、成本、费用和税金的财务结算。

（二）会展经营

1、主要业务流程

报告期内，成都会展在会展经营方面主要是利用自有展馆-世纪城会展中心自办展览项目或承接展览项目，并为项目提供场地以及政务服务、安保服务及前期规划协调等配套服务。其业务的主要流程如下：

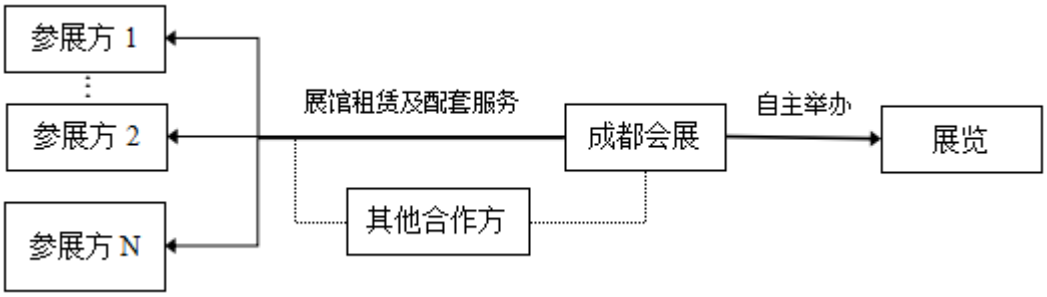


自办展览项目或承接展览项目的主要区别在于：自办展览项目是指成都会展作为展览的主办方直接在自有展馆世纪城会展中心举办的展览项目；而承接展览项目的主办方并不是成都会展，成都会展仅作为展览活动的承接方，向该展览的主办方提供世纪城会展中心的展馆租赁及相关配套服务。

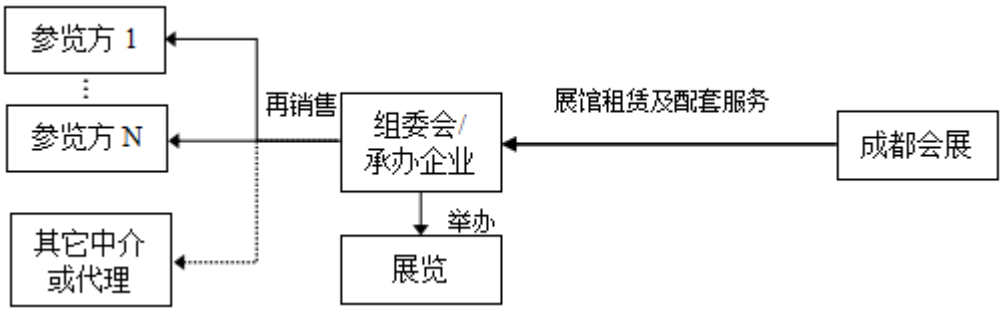
2、销售模式

报告期内，成都会展在会展运营方面主要是通过电话销售和现场销售来获取客户，然后根据客户需求向客户提供服务。成都会展的会展运营的主要收入来源为世纪城会展中心的展馆场地租赁费收入、广告收入、现场服务费收入及安保人员劳务输出费。

针对自办展览项目，成都会展作为组委会负有组织与策划展览的义务，成都会展将展期内特定展馆场地的使用权及其他配套服务直接销售给参展方企业或个人。销售模式如下：



针对承接展览项目，成都会展主要承接其他组委会或承办企业的展览项目，成都会展不负有对展览进行组织和策划的义务，仅向该展览的组委会或承办企业销售展期内特定展馆场地的使用权及其他配套服务。销售模式如下：



3、采购模式

成都会展的展览项目主要是在自有展馆中进行的，采购支出主要包括市场开发费用、媒体宣传和推广费用、配套服务及氛围营造等费用。

市场开发费用是指拓展展览客户过程中的必要费用，包括代理招展、客户渠道开发等费用。市场开发费用通常发生在展览开拓阶段及项目执行阶段，成都会

展根据项目实际情况，以客户佣金返还、代理佣金返还等形式支付给合作方。市场开发费用在实际发生时计入项目成本。

成都会展通常会选择符合展会需求的多种媒体进行合作，如电视、报纸、杂志、网络等，在展前、展中及展后各阶段进行宣传和推广，以便展会各方了解展会日程、展览内容参展企业和品牌、展期活动、展会亮点等，吸引更多参展商及观众，提高展会交易量，扩大展会影响力。成都会展通常采用预付款形式先行支付一定比例，并在会展举办结束后一定期间内，按照实际的宣传和推广情况和使用数量，经与对方核对后统一结算，并相应结转成本。

成都会展在部分展览项目中需要负责会展部分搭建及氛围营造工作，主要含服务中心、活动舞台、出入口门楼、电力连接、廊道布置、公共区域指引、标展搭建等内容。成都会展经过详细考察、综合比较最终选择具有实力和经营的供应商作为合作伙伴。成都会展通常采用预付款形式先行支付一定比例，并在会展举办结束后一定期间内，按照实际的支出和使用数量，经与对方核对后统一结算，并相应结转成本。

4、盈利模式

成都会展在做好可行性研究论证的基础上统筹自办展览项目和承接展览项目，通过自有展馆的充分利用和积极运营获得展馆场地租赁费、广告销售费、现场服务收费等营业收入。

针对自办展览项目，成都会展通过市场调研、可行性分析，策划自办展会，成都会展作为主办方负责方案制定及方案实施全过程，具体包含招商招展、宣传工作、现场管理、配套活动策划、费用预决算等工作，获得展位费、广告赞助费、门票销售费、现场服务附加值等主营业务收入。

针对承接展览项目，成都会展合理规划安排展馆出租时段，通过电话、拜访及借力政府申办等销售方式，最大化出租场馆给主办单位，实现场地租赁、现场服务、广告服务等项目收入。

5、结算模式

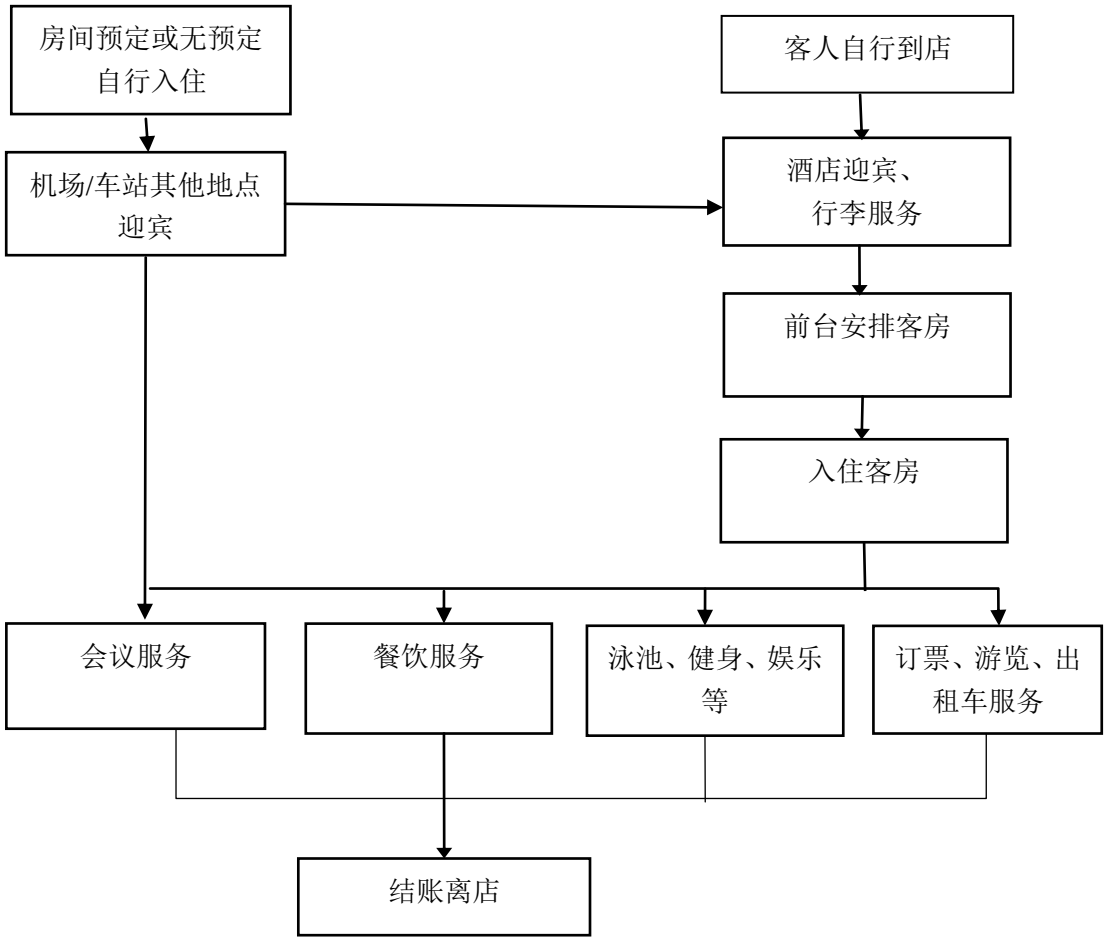
成都会展的结算模式主要是：在展会结束前，按照确认后《展位确认单》、

《展会广告确认单》、《展览服务公司现场签单费用结算单》和其它费用确认单，拟定《展会结账清单》，交客户确认后，由部门总监签署后进行结算。

（三）酒店经营

1、主要业务流程

成都会展酒店业务的主要服务流程如下图所示：



2、销售模式

成都会展在酒店运营方面的销售模式主要分为直销、分销和协议销售三大板块：直销包括酒店直接销售、洲际官网销售、洲际订房中心销售、旅行代理订房等；分销包括通过在线旅游分销商、批发商和全球分销系统等进行销售；协议销售是指酒店通过与机构客户、旅行社等签订长期协议的方式进行销售。成都会展与洲际集团进行合作，建立了比较完善的销售渠道，可同时通过线上线下最大程度满足游客需求。成都会展设立了专门的销售团队并委托洲际集团进行管理，以

实现酒店相关业务的销售，并制定了有效的价格体系、销售计划，通过电话拜访、上门拜访或是出差拜访等模式进行酒店产品的销售，并根据每月产量统计来进行回顾并不断调整以上战略方向。

3、采购模式

酒店板块采购的物资主要包括食品、日用百货和维修改造工程及其相关物资设备。需求部门提出采购申请单，然后由采购部进行索取样品或根据物品的技术参数进行询价。采购部按照采购金额大小以议价或招标的选择方式，甄选供应商。

成都会展针对酒店运营板块的采购制定了严格的采购制度，物品类单项金额10万元人民币以上或者维修改造工程类金额20万元及以上的招标采购由使用部门将报告、样品、设计、施工图、招标清单、验收标准等一并交于酒店事业部招标采购部。酒店事业部招标采购部招投标结束后，将定标文件交酒店采购部，由酒店采购部跟进合同执行。

物品类采购由收货部验收入库，按月结算或物品验收合格结算；工程类采购根据合同的约定结算，超过五十万的需要经第三方造价咨询公司审核完成后出具结算报告进行相应的结算。

4、盈利模式

对于酒店业务，成都会展通过会展、会议中心及酒店其他配套设施的运营吸引更多客流量以保证酒店的入住率，进一步通过向消费者提供酒店住宿服务、餐饮服务、娱乐服务及会议服务等实现盈利，收入主要为向顾客提供住宿、餐饮及其他配套服务取得的价款。

5、结算模式

成都会展酒店的结算模式较为传统，分别有现金、信用卡、银行转帐、支付宝转帐、支付宝和微信扫码支付、中银在线支付和天堂卡等。

直销模式下，结算模式主要为现金结算模式和银行转账模式。其中，银行转账模式包括POS机刷卡、支票等。

分销模式下，顾客可以通过第三方直接在线支付或者到店前台支付。通过第

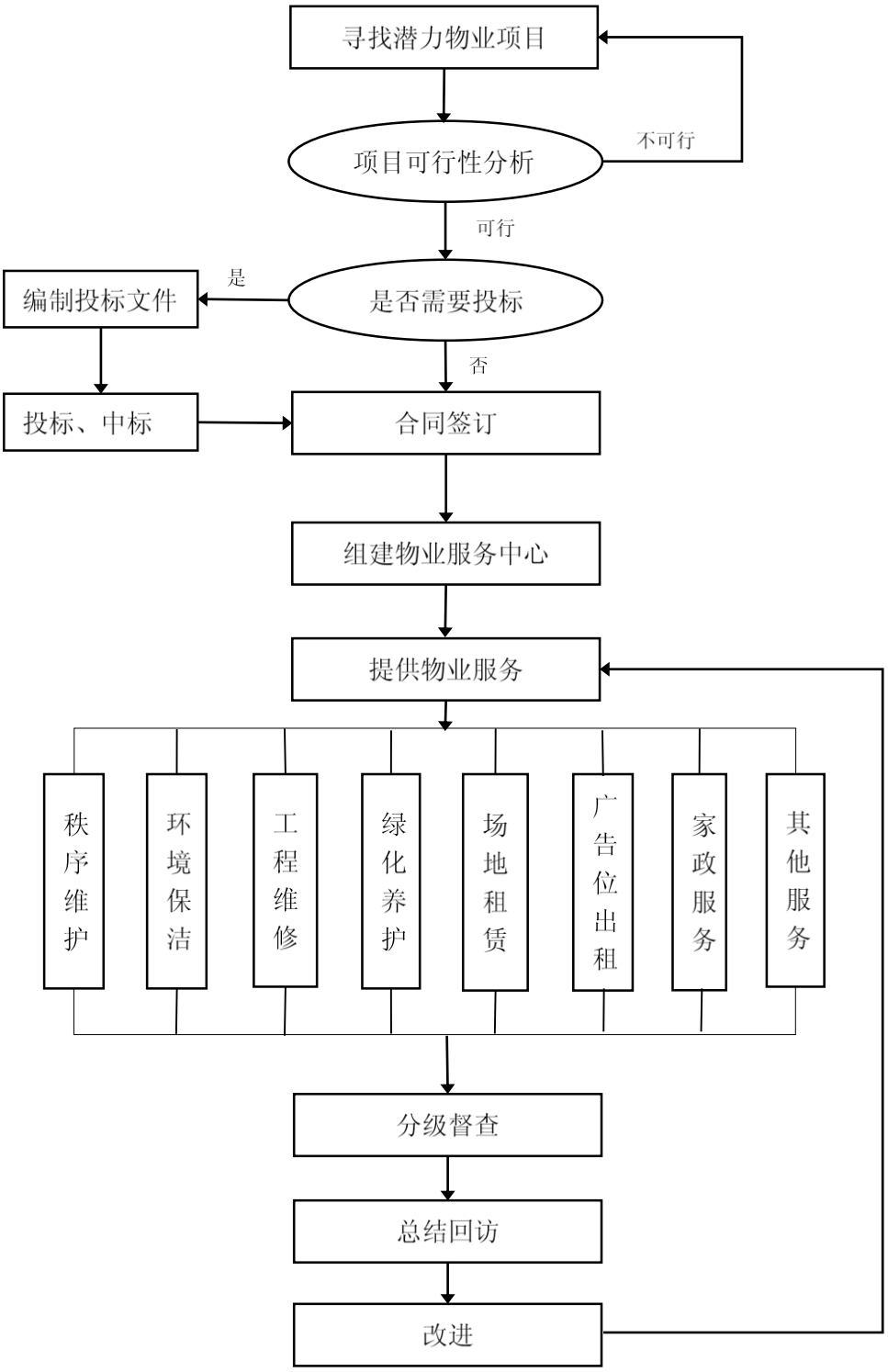
三方在线支付的模式下，酒店定期与第三方进行结算。

协议客源销售模式下，大多数为住店客人自行付款，结算模式与直销类似；少量协议客户会提前申请预付模式，通过酒店和协议客户签约信贷合同，并由协议客户提前预付一定金额的款项作为保证金（同时结合客户资信情况给予适当的信用期），并由酒店在服务完成后或月末与协议客户结算。

（四）物业管理

1、主要业务流程

成都会展物业管理业务的主要服务流程如下图所示：



2、销售模式

世纪城物业的销售模式属于直销模式，作为物业管理企业，其与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立物业管理合同，不通过经销商或者其他商业机

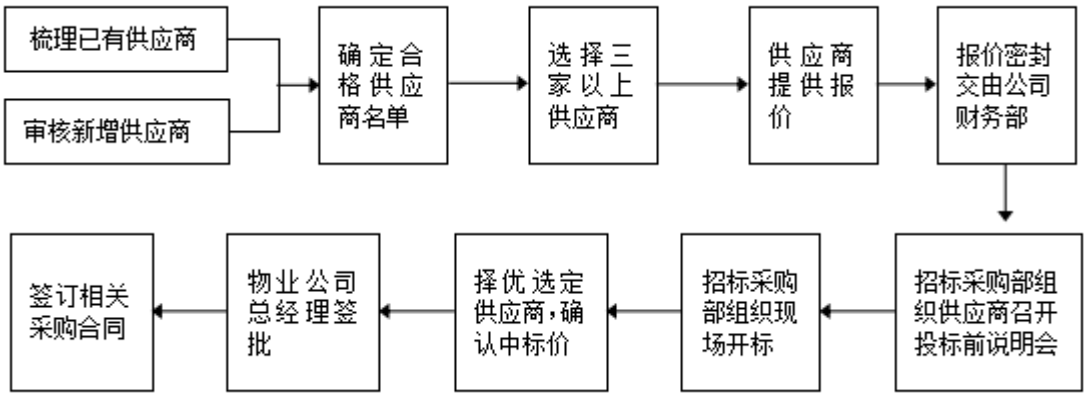
构，而直接向最终消费者提供物业管理服务和其他增值服务。

3、采购模式

世纪城物业采购分为物料采购和服务外包。物料采购一般涉及日常经营活动中所需的办公设备、机械设备、安防设备、维修物料等，按物料采购频率，材料采购分为常备物料采购及非常备物料采购。服务外包为将物业管理过程中需要专业性服务的业务外包给第三方服务提供商，主要涉及外墙清洗、电梯/消防设备/弱电设施维修保养等方面，按照外包合同的服务期限，服务外包分为长期服务外包及临时服务外包。

非常备物料采购及临时服务外包通常金额较小、需求较为紧急，针对非常规物料采购及临时服务通常采用询价采购的模式，由需求部门申请后经审核交由招标采购部门进行三家比价确认供应商及价格。

针对常备物料采购及长期服务外包，世纪城物业采用招标采购的模式。招标流程如下：



4、盈利模式

世纪城物业根据与房地产开发商、业主委员会或其他委托方订立的物业管理合同收费，一般向业主、物业使用人或委托方收取物业管理费、供暖费、车位管理费等费用，这些费用形成世纪城物业的收入，超过其采购外包服务支出、人员工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成盈利。

5、结算模式

世纪城物业在提供物业管理服务过程中主要依据合同约定的方式进行结算。

十、交易标的业务经营具体情况

（一）房地产开发经营

截至报告期末，成都会展的房地产开发项目共计 32 个，其中拟建项目 13 个、在建项目 4 个、竣工项目 15 个。具体项目情况如下：

1、拟建项目[1]情况

（1）拟建项目基本情况

截至报告期末，成都会展拟建的房地产开发项目有 13 个，具体情况如下表所示：

序号	项目名称	计划项目建设内容	项目公司	资质	项目地点	土地用途	土地面积(万m^2)	拟建筑面积(万m^2)	经营计划
1	英冠庄园	低密度住宅	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地、商业金融用地	2.07	2.72	对外销售
2	半山湖景 2-4 期（低密）	低密度住宅	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地、商业金融用地	44.77	11.00	对外销售
3	水晶阁（住宅）	住宅	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地、商业金融用地	4.07	12.04	对外销售
4	水晶阁（公寓）	公寓	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地、商业金融用地	4.14	8.26	对外销售
5	半山湖景五期（低密）	低密度住宅	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地、商业金融用地	61.38	18.00	对外销售

[1] 拟建项目是指截至报告期末已经取得成交确认书或签订土地出让合同，但未取得建筑工程施工许可证的项目。

6	半山湖景二期住宅	住宅	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地、商业金融用地	7.99	26.59	对外销售
7	半山湖景二期公寓	公寓	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地、商业金融用地	2.00	6.65	对外销售
8	黑龙滩剩余土地	住宅、商业	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地、商业金融用地	77.55	174.74	暂无
9	天成云盟双拼	住宅、商业	彭祖文化	暂定	眉山市彭山区	城镇混合住宅用地	29.37	0.70	对外销售
10	天成云盟叠拼	住宅、商业	彭祖文化	暂定	眉山市彭山区	城镇混合住宅用地		2.77	对外销售
11	天成云盟高层	住宅、商业	彭祖文化	暂定	眉山市彭山区	城镇混合住宅用地		65.81	对外销售
12	世纪城公寓	公寓	成都会展	二级	成都市高新区	商服用地	5.09	11.36	对外销售
13	普者黑云水度假小镇	住宅、商业	丘北环球	-	丘北县	城镇住宅用地、住宿餐饮用地	21.69	25.80	暂无

（2）土地储备基本情况

1）截至报告期末，标的资产土地储备的基本情况如下：

序号	土地证号/宗地名称	所有公司	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
1	仁国用（2013）第 0460 号	黑龙滩长岛	2010.06.28	17,571.70	733,361.00	880,033.20	100%
2	仁国用（2009）第 10346 号	黑龙滩长岛	2009.10.13	12,580.76	533,333.30	1,685,676.36	100%
3	仁国用（2013）第 7238 号	黑龙滩长岛	2009.10.13	20,555.32	871,397.00		100%
4	仁国用（2012）第 6559 号	黑龙滩长岛	2012..01.16	447.74	10,464.30	12,557.16	100%
5	仁国用（2012）第 6546 号	黑龙滩长岛	2012.01.16	601.92	16,739.00	20,086.80	100%
6	仁国用（2012）第 6548 号	黑龙滩长岛	2012.01.16	115.10	2,689.40	3,227.28	100%
7	仁国用（2012）第 6549 号	黑龙滩长岛	2012.01.17	217.54	5,083.80	6,100.56	100%
8	仁国用（2012）	黑龙滩长岛	2012.01.17	556.51	18,338.70	22,006.44	100%

	第 6550 号						
9	仁国用（2012）第 6551 号	黑龙滩长岛	2012.01.18	549.12	14,399.20	17,279.04	100%
10	仁国用（2012）第 6552 号	黑龙滩长岛	2012.01.19	211.20	4,780.10	5,736.12	100%
11	仁国用（2012）第 6553 号	黑龙滩长岛	2012.01.17	1,731.84	45,170.10	54,204.12	100%
12	仁国用（2012）第 6554 号	黑龙滩长岛	2012.01.18	422.40	9,864.10	11,836.92	100%
13	仁国用（2012）第 6555 号	黑龙滩长岛	2012.01.18	158.40	3,561.30	4,273.56	100%
14	仁国用（2012）第 6556 号	黑龙滩长岛	2012.01.19	703.29	18,965.90	22,759.08	100%
15	仁国用（2012）第 6557 号	黑龙滩长岛	2012.01.18	768.77	19,053.20	22,863.84	100%
16	彭国用（2012）第 00830 号	彭祖文化	2012.02.24	1,692.96	40,567.00	89,247.4	90%
17	彭国用（2012）第 00831 号	彭祖文化	2012.02.17	2,910.35	70,000.00	15,4000	90%
18	彭国用（2012）第 00832 号	彭祖文化	2012.02.13	1,521.96	36,300.00	79,860	90%
19	彭国用（2012）第 01398 号	彭祖文化	2012.02.17	1,697.90	40,567.00	89,247.4	90%
20	彭国用（2012）第 01399 号	彭祖文化	2012.02.24	1,511.89	36,300.00	79,860	90%
21	彭国用（2012）第 01400 号	彭祖文化	2012.02.24	2,905.86	70,000.00	154,000	90%
22	川（2018）彭山区不动产权第 0003288 号	彭祖文化	2018.01.08	1,839.48	63891.71	140,561.76	90%
23	成高国用（2008）第 001 号	成都会展	2003.12.27	3,064.39	10,497.28	80,000	100%
24	成高国用（2008）第 3427 号	成都会展	2003.12.27		8,514.31		100%
25	成高国用（2009）第 2218 号	成都会展	2003.12.27		39,733.21		100%
26	成高国用（2005）第 9212 号	成都会展	2003.12.27		31,852.45		100%
27	云（2017）丘北县不动产权第 0002106 号	丘北环球	2017.09.26	3,992.90	59,984.00	71,000	100%

28	云（2017）丘北县不动产权第 0002107 号	丘北环球	2017.09.26	3,941.40	59,167.00	71,000	100%
29	云（2017）丘北县不动产权第 0002105 号	丘北环球	2017.09.26	3,895.05	58,473.00	70,000	100%
30	云（2017）丘北县不动产权第 0002104 号	丘北环球	2017.09.26	2,617.85	39,294.00	46,000	100%

注：仁国用〔2013〕第 0460 号、仁国用〔2009〕第 10346 号地块上在建、已完工项目的占地面积为 267,567.65 平方米，剩余土地为土地储备。

2）报告期期末至本报告书出具日，标的资产新增土地储备的基本情况如下：

序号	土地证号/宗地名称	所有公司	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
1	云（2018）景洪市不动产权第 0001426 号	版纳环球	2017.12.13	1,942.17	22,028.09	17,622.47	100%
2	云（2018）景洪市不动产权第 0001427 号	版纳环球	2017.12.13	2,583.28	29,299.52	23,439.61	100%
3	云（2018）景洪市不动产权第 0001424 号	版纳环球	2017.12.13	3,086.19	35,003.56	28,002.84	100%
4	云（2018）景洪市不动产权第 0001428 号	版纳环球	2017.12.13	6,001.13	68,064.71	54,451.76	100%
5	云（2018）景洪市不动产权第 0001409 号	版纳环球	2017.12.13	177.93	2,018.08	1,614.46	100%
6	云（2018）景洪市不动产权第 0001422 号	版纳环球	2017.12.13	4,108.43	46,597.76	37,278.20	100%
7	云（2018）景洪市不动产权第 0001423 号	版纳环球	2017.12.13	2,162.20	24,523.64	19,618.91	100%
8	云（2018）景洪市不动产权第 0001410 号	版纳环球	2017.12.13	2,939.16	33,335.84	26,668.67	100%
9	云（2018）景洪市不动产权	版纳环球	2017.12.13	2,649.29	30,048.28	24,038.62	100%

	第 0001421 号						
10	云（2018）景洪市不动产权第 0001425 号	版纳环球	2017.12.13	2,279.47	25,853.74	20,682.99	100%
11	川（2018）邛崃市不动产权第 0003061	环球邛崃	2018.02.01	9,613.43	67,739.99	108,383.984	100%
12	川（2018）邛崃市不动产权第 0003263	环球邛崃	2018.02.01	1,229.55	8,786.12	14,057.792	100%
13	川（2018）邛崃市不动产权第 0003261	环球邛崃	2018.02.01	7,118.11	51,282.72	51,282.72	100%

截至本报告书出具日，成都会展的土地储备中仅有位于彭祖山的 7 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、2016-（P）-55 号）的权益占比为 90%，其余土地储备的权益占比均为 100%。上述 7 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。

2、在建项目[2]情况

（1）在建项目基本情况

截至报告期末，成都会展在建的房地产开发项目有 4 个，具体情况如下表所示：

[2] 在建项目是指截至报告期末已取得建筑工程施工许可证且主体尚未竣工验收备案的项目。

序号	项目名称	项目公司	资质	地点	土地用途	土地面积(m2)	建筑面积(m^2)	竣工备案面积(m^2)	四证取得	首期开工日期	经营计划
1	黑龙滩洲际酒店副楼	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地	78,800.04	26,625.78	0	齐全	2011.12.26	自持经营
2	黑龙滩商业小镇	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地		48,470.97	0	齐全	2011.12.26	部分自持，部分销售
3	环球中心地下室	成都会展	二级	成都市高新区	商业用地	466,667.05（环球中心合计）	462,354.74	0	齐全	2010.02.08	部分自持部分销售
4	竹海美墅一期	黑龙滩长岛	暂定	眉山市仁寿县	城镇住宅用地、其他商服用地、商业金融用地	188,767.61	67,859.37	0	齐全	2016.09.28	对外销售

（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

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
黑龙滩洲际酒店副楼	1.86	1.91	否	否，自持经营
黑龙滩商业小镇	4.21	2.66	否	部分销售，部分自持
环球中心地下室	13.45	14.33	否	是
竹海美墅一期	5.2	2.08	否	是

3、已完工项目[3]情况

截至报告期末，成都会展正在运营或销售的已完工房地产开发项目共计 15 个，具体情况如下：

序号	项目名称	项目公司	资质	地点	土地用途	土地面积(m^2)	建筑面积(m^2)	四证取得	竣工日期	经营状况
1	环球中心洲际酒店及附属设施	成都会展	二级	成都市高新区	商业用地	466,667.05（环球中心合计）	213,095.03	齐全	2017.11.06	自持经营
2	黑龙滩洲际酒店主楼及附属设施	黑龙滩长岛	暂定	四川省黑龙滩镇	其他商服用地	26,764	52,743.00	齐全	2012.12.30	自持经营
3	环球中心东区	成都会展	二级	成都市高新南区天府大道北段	商业用地	466,667.05（环球中心合计）	434,781.53	齐全	2014.06.03	部分自持，部分销售
4	环球中心西区	成都会展	二级	成都市高新南区天府大道北段	商业用地		428,826.74	齐全	2013.12.06	部分自持，部分销售
5	环球中心北区	成都会展	二级	成都市高新南区天府大道北段	商业用地		103,922.80	齐全	2012.11.23	对外销售

[3] 已完工项目是指截至报告期末已完成主体竣工验收备案的项目。

6	环球中心南区	成都会展	二级	成都市高新南区天府大道北段	商业用地		65,492.08	齐全	2012.11.23	对外销售
7	世纪城会展中心	成都会展	二级	成都市高新区天府大道中段一号	其他商服用地	139,452.71	131,728.15	齐全	2005.09.27	自持经营
8	世纪城洲际酒店	成都会展	二级	成都市高新区天府大道中段一号	住宅用地、商服用地	26,803.09	78,731.54	齐全	2009.03.19	自持经营
9	世纪城假日酒店西楼	成都会展	二级	成都市高新区天府大道中段一号	商业、餐饮旅馆业、其他商服用地	20,304.59	85,465.08	齐全	2008.06.27	酒店部分自持经营，写字楼部分对外销售
10	世纪城会议中心	成都会展	二级	成都市高新区天府大道中段一号	住宅用地、商服用地	32,336.75	95,985.55	齐全	2008.10.21	部分已售，剩余自持
11	世纪城西蜀廊桥	成都会展	二级	成都市高新区天府大道中段一号	住宅用地、商服用地	8,934.70	16,542.84	齐全	2009.08.19	部分已售，剩余自持
12	世纪城时尚街区	成都会展	二级	成都市高新区天府大道中段一号	商业用地	116,256.99	144,004.45	齐全	2005.10.31	对外销售
13	世纪城烟草大厦	成都会展	二级	成都市高新区天府大道中段一号	住宅用地、商服用地	10,159.28	104,873.64	齐全	2010.08.03	已售，土地证办理过户中

14	世纪城天鹅湖花园	成都会展	二级	成都市高新区天府大道中段一号	住宅用地	192,725.94	790,803.14	齐全	2008.02.18	对外销售
15	世纪城成达佳园	成都会展	二级	成都市高新区天府大道中段一号	城镇混合住宅用地	37,718.80	230135.38	齐全	2008.09.11	对外销售

4、销售情况

（1）销售情况

报告期内，各项目的销售情况如下：

序号	项目	开发主体	2017年1-11月			2016年			2015年		
			已售面积（m^2）	总金额（万元）	每平方米平均售价	已售面积（m^2）	总金额（万元）	每平方米平均售价	已售面积（m^2）	总金额（万元）	每平方米平均售价
1	环球中心系列项目[4]	成都会展	4,848.04	2,857.96	0.59	17,427.00	10,222.54	0.59	14,501.93	16,773.91	1.16
2	世纪城系列项目[5]	成都会展	6,023.02	6,128.15	1.02	695.22	306.37	0.44	4,761.14	5,494.11	1.15
合计			10,871.06	8,986.11	0.83	18,122.22	10,528.91	0.58	19,263.07	22,268.02	1.16

[4] 环球中心系列项目：含环球中心东区、环球中心西区、环球中心南区、环球中心北区、环球中心洲际酒店及附属设施、环球中心地下室。

[5] 世纪城系列项目：含世纪城天鹅湖花园、世纪城成达佳园、世纪城会展中心、世纪城洲际酒店、世纪城假日酒店西楼、世纪城会议中心、世纪城西蜀廊桥、世纪城时尚街区、世纪城烟草大厦等项目。

（2）各项目剩余可售面积

截至报告期末，成都会展各项目的剩余可售面积（不含自用房屋面积）如下：

序号	项目	开发主体	未售面积（万平方米）
1	环球中心东区	成都会展	2.08
2	环球中心地下室	成都会展	22.59
3	竹海美墅一期	黑龙滩长岛	0.32
4	环球中心西区	成都会展	0.95
5	环球中心北区	成都会展	0.62
6	环球中心南区	成都会展	0.27
7	世纪城时尚街区	成都会展	5.45
8	世纪城天鹅湖花园	成都会展	12.08
9	世纪城成达佳园	成都会展	1.22
10	世纪城假日酒店西楼（写字楼部分）	成都会展	0.29
合计			**45.87**

5、物业出租情况

截至报告期末，成都会展物业出租情况如下：

序号	项目	开发主体	经营业态	已对外出租面积（万平方米）
1	环球中心系列项目	成都会展	商业、写字楼、车位	14.37
2	世纪城系列项目	成都会展	住宅、商业、车位、写字楼	5.09
总计				19.46

（二）会展经营

1、会展业务的各项经营指标

报告期内成都会展的会展业务（世纪城会展中心）各项运营指标如下：

指标	2017 年 1-11 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	33.20%	38.62%	26.86%
平均租期（天）	110.90	141.36	98.03
平均租金（元/天/平方米）	9.38	8.42	11.16

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

2、平均租期（天）=（Σ 租赁占用展馆面积×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 租赁占用展馆面积×租赁天数）

2、会展经营业务销售情况

报告期内，标的公司会展经营业务按项目类别的销售收入情况如下：

单位：万元

序号	收入类型	2017年1-11月		2016年		2015年	
		自办展	承接展	自办展	承接展	自办展	承接展
1	展馆场地租赁	6,839.9	6,644.80	6,649.53	7,787.68	7,019.51	6,254.22
2	广告	753.18	592.64	915.66	1,055.79	953.85	867.67
3	现场服务	3,155.69	2,455.53	3,443.43	3,501.94	3,241.86	2,970.94
4	安保人员劳务输出	31.54	24.82	48.63	35.2	61.84	276.7
5	其他	6.06	31.4	10.39	50.51	162.33	45.46
6	**总计**	**10,786.37**	**9,749.19**	**11,067.64**	**12,431.12**	**11,439.39**	**10,414.99**

3、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成员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）酒店经营

报告期内，标的公司的酒店经营板块主要包括黑龙滩洲际酒店、环球中心洲际酒店、世纪城洲际酒店、世纪城假日酒店（由西楼和东楼两部分组成）。各酒店经营情况如下所示：

1、各酒店基本情况及经营指标

报告期内标的公司酒店业务的各项运营指标如下：

（1）黑龙滩洲际酒店

	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
房间数量	401	401	117
入住率	37.59%	44.42%	58.99%
平均每天房价（元）	719.41	745.67	846.98
每天可售客房收入（元）	108,441.06	132,831.25	58,460.22

（2）环球中心洲际酒店

	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
房间数量	975	861	861
入住率	46.18%	50.38%	50.50%
平均每天房价（元）	723.82	766.13	769.54
每天可售客房收入（元）	325,903.57	332,325.59	334,599.84

（3）世纪城洲际酒店

	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
房间数量	555	555	555
入住率	60.66%	55.08%	54.42%
平均每天房价（元）	772.78	838.87	921.66
每天可售客房收入（元）	260,166.57	256,437.53	278,369.89

（4）世纪城假日酒店西楼

	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
房间数量	775	775	775
入住率	66.20%	62.46%	56.42%
平均每天房价（元）	372.28	385.74	443.55
每天可售客房收入（元）	190,998.25	186,723.23	193,944.46

（5）世纪城假日酒店东楼

	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年

房间数量	190	190	190
入住率	62.77%	62.08%	53.56%
平均每天房价（元）	366.00	362.97	428.55
每天可售客房收入（元）	43,650.26	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

2、酒店的收入情况

报告期内，成都会展各酒店的收入情况如下表所示：

开发主体	2017年1-11月		2016年		2015年	
	客房（万元）	餐饮及其他（万元）	客房（万元）	餐饮及其他（万元）	客房（万元）	餐饮及其他（万元）
黑龙滩洲际酒店	3,621.86	3,872.17	3,096.36	3,313.57	2171.79	2,432.42
环球中心洲际酒店	10,885.20	13,893.02	12,163.07	16,566.63	12,212.90	15,392.80
世纪城洲际酒店	8,689.60	13,219.90	9,385.40	14,503.51	10,160.31	15,740.50
世纪城假日酒店西楼	6,379.28	4,353.55	6,834.50	4,728.30	7,078.81	4,733.40
世纪城假日酒店东楼	1,457.87	1,409.20	1,566.82	1,474.26	1,591.80	1,334.25
总计	**31,033.81**	**36,747.84**	**33,046.15**	**40,586.27**	**33,215.61**	**39,633.37**

（四）物业管理

报告期内，成都会展物业管理板块的收费管理面积及总收入等核心业务指标较为稳定。具体情况如下：

1、管理的物业情况

物业所属片区	管理物业总面积（万平方米）			收费物业总面积（万平方米）		
	2015 年末	2016 年末	2017 年 11 月末	2015 年末	2016 年末	2017 年 11 月末
世纪城片区	98.68	99.41	99.53	88.15	89.03	89.69
沙湾片区	25.97	25.97	24.14	25.24	24.96	23.13
环球中心片区	84.61	84.57	85.01	84.61	84.57	85.01
总计	**209.26**	**209.95**	**208.68**	**198**	**198.56**	**197.83**

2、管理的车位情况

物业所属片区	管理车位个数（个）			收费车位个数（个）		
	2015 年末	2016 年末	2017 年 11 月末	2015 年末	2016 年末	2017 年 11 月末
世纪城片区	2,794	2,971	2,840	2,794	2,971	2,840
沙湾片区	537	556	564	537	556	564
总计	**3,331**	**3,527**	**3,404**	**3,331**	**3,527**	**3,404**

3、物业管理板块的整体收入及成本情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-11 月
营业收入（万元）	21,304.29	20,756.99	17,830.46
营业成本（万元）	14,213.36	13,954.94	11,622.57
毛利率	33.28%	32.77%	34.82%

（五）核心技术人员

截至本报告书出具日，成都会展核心团队的相关情况如下：

姓名	任职时间	学历	担任职务
徐玲	2016 年至今	专科	董事、总经理
柳林	2006 年至今	本科	副总经理
莫晓丹	2016 年至今	研究生	财务总监
聂斌	2006 年至今	专科	酒店事业部总经理
左霖	1998 年至今	本科	展览总经理
李萍	2017 年至今	专科	地产事业部总经理
赵氢	2003 年至今	研究生	物业管理公司总经理

十一、交易标的报告期内房地产项目开发情况

（一）拟建项目

1、英冠庄园

英冠庄园项目位于黑龙滩镇，由黑龙滩长岛负责开发建设，主要建设内容为低密度住宅，截至报告期末，该项目处于拟建阶段，拟建筑面积 2.72 万平方米，项目建成后计划对外销售。英冠庄园项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号

土地使用权证	仁国用（2013）第0460号
	仁国用（2009）第10346号
立项批复/备案	川投资备[51142116092601]0111号
建设用地规划许可证	地字第511421201609120001号
环评批复	仁环建函[2016]143号

2、半山湖景 2-4 期（低密）

半山湖景 2-4 期（低密）项目位于黑龙滩镇，由黑龙滩长岛负责开发建设，主要建设内容为低密度住宅，截至本报告期末，该项目处于拟建阶段，拟建筑面积 11.00 万平方米，项目建成后计划对外销售。半山湖景 2-4 期（低密）项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2013）第7238号
	仁国用（2009）第10346号
立项批复/备案	川投资备案[2018-511421-70-03-253721]FGQB-0057号

3、水晶阁（住宅）

水晶阁（住宅）项目位于黑龙滩镇，由黑龙滩长岛负责开发建设，主要建设内容为住宅，截至报告期末，该项目处于拟建阶段，拟建筑面积 12.04 万平方米，项目建成后计划对外销售。水晶阁（住宅）项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2009）第10346号
立项批复/备案	川投资备[51142116092601]0111号
建设用地规划许可证	地字第511421201609120001号
环评批复	仁环建函[2016]143号

4、水晶阁（公寓）

水晶阁（公寓）项目位于黑龙滩镇，由黑龙滩长岛负责开发建设，主要建设内容为公寓，截至报告期末，该项目处于拟建阶段，拟建筑面积 8.26 万平方米，项目建成后计划对外销售。水晶阁（公寓）项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2009）第10346号
立项批复/备案	川投资备[51142116092601]0111号
建设用地规划许可证	地字第511421201609120001号
环评批复	仁环建函[2016]143号

5、半山湖景五期（低密）

半山湖景五期（低密）项目位于黑龙滩镇，由黑龙滩长岛负责开发建设，主要建设内容为低密度住宅，截至报告期末，该项目处于拟建阶段，拟建筑面积18.00万平方米，项目建成后计划对外销售。半山湖景五期（低密）项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2013）第7238号
	仁国用（2013）第0460号
	仁国用（2009）第10346号

6、半山湖景二期住宅

半山湖景二期住宅项目位于黑龙滩镇，由黑龙滩长岛负责开发建设，主要建设内容为住宅，截至报告期末，该项目处于拟建阶段，拟建筑面积26.59万平方米，项目建成后计划对外销售。半山湖景二期住宅项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2009）第10346号
立项批复/备案	川投资备案[2018-511421-70-03-253721]FGQB-0057号

7、半山湖景二期公寓

半山湖景二期公寓项目位于黑龙滩镇，由黑龙滩长岛负责开发建设，主要建设内容为公寓，截至报告期末，该项目处于拟建阶段，拟建筑面积6.65万平方米，项目建成后计划对外销售。半山湖景二期公寓项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2009）第10346号
立项批复/备案	川投资备案[2018-511421-70-03-253721]FGQB-0057号

8、黑龙滩剩余土地

黑龙滩剩余土地位于黑龙滩镇，土地面积77.55万平方米，截至报告期末，根据最新规划条件，计容建筑面积约174.74万平方米。黑龙滩剩余土地已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2013）第0460号
	仁国用（2009）第10346号
	仁国用（2013）第7238号
	仁国用（2012）第6559号
	仁国用（2012）第6546号
	仁国用（2012）第6548号
	仁国用（2012）第6549号
	仁国用（2012）第6550号
	仁国用（2012）第6551号
	仁国用（2012）第6552号
	仁国用（2012）第6553号
	仁国用（2012）第6554号
	仁国用（2012）第6555号
	仁国用（2012）第6556号
	仁国用（2012）第6557号

9、天成云盟双拼

天成云盟双拼项目坐落于眉山市彭山区武阳镇、江口镇，位于彭祖山风景区脚下。该项目由天成云盟的子公司彭祖文化负责开发建设，主要建设内容为双拼低密度住宅。截至报告期末，天成云盟双拼项目处于拟建阶段，拟建筑面积 0.70 万平方米，项目建成后计划对外销售。天成云盟双拼项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	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
立项批复/备案	川投资备[2017-511422-70-03-223752]FGQB-0440号
建设用地规划许可证	彭地字第[2018]009号

10、天成云盟叠拼

天成云盟叠拼项目坐落于眉山市彭山区武阳镇、江口镇，位于彭祖山风景区脚下。该项目由天成云盟的子公司彭祖文化负责开发建设，主要建设内容为叠拼低密度住宅。截至报告期末，天成云盟叠拼项目处于拟建阶段，拟建筑面积 2.77

万平方米，项目建成后计划对外销售。天成云盟叠拼项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	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
立项批复/备案	川投资备[2017-511422-70-03-223752]FGQB-0440号
建设用地规划许可证	彭地字第[2018]009号

11、天成云盟高层

天成云盟高层项目坐落于眉山市彭山区武阳镇、江口镇，位于彭祖山风景区脚下。该项目由天成云盟的子公司彭祖文化负责开发建设，主要建设内容为高层住宅。截至报告期末，天成云盟高层项目处于拟建阶段，拟建筑面积 65.81 万平方米，项目建成后计划对外销售。天成云盟高层项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	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01399号
	彭国用（2012）第01400号
立项批复/备案	川投资备[2017-511422-70-03-223752]FGQB-0440号
建设用地规划许可证	彭地字第[2018]009号

12、世纪城公寓

世纪城公寓项目坐落于成都高新区天府大道中段一号。该项目由成都会展负责开发建设，主要建设内容为公寓。截至报告期末，世纪城公寓项目处于拟建阶段，拟建筑面积 11.36 万平方米，计容建筑面积 8 万平方米，项目建成后计划对外销售。世纪城公寓项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	成高国用（2008）第001号
	成高国用（2008）第3427号

	成高国用（2005）第9212号
	成高国用（2009）第2218号

13、普者黑云水度假小镇

普者黑云水度假小镇项目坐落于丘北县八道哨乡猫猫冲村。该项目占地21.69万平方米，土地性质为城镇住宅用地、住宿餐饮用地，截至报告期末，根据土地出让合同，项目计容建筑面积25.80万平方米。普者黑云水度假小镇项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	云（2017）丘北县不动产权第0002106号
	云（2017）丘北县不动产权第0002107号
	云（2017）丘北县不动产权第0002105号
	云（2017）丘北县不动产权第0002104号

（二）在建项目

1、黑龙滩洲际酒店副楼

黑龙滩洲际酒店副楼位于眉山市仁寿县黑龙滩镇溪湖大道，沿湖而居，与黑龙滩洲际酒店主楼一并作为黑龙滩洲际酒店用房。黑龙滩洲际酒店副楼项目由黑龙滩长岛负责开发建设，截至报告期末已完成项目建设，尚未竣工备案。项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2013）第0460号
立项批复/备案	川投资备[51142112091401]0051号
建设用地规划许可证	地字第511421黑2012002号
建设工程规划许可证	建字第511421黑2012003号
建筑工程施工许可证	511421201305090201
环评批复	仁环建函[2012]86号
	［2009］254号

2、黑龙滩商业小镇

黑龙滩商业小镇位于黑龙滩酒店副楼附近，主要建筑业态为商业，由黑龙滩长岛负责开发建设，截至报告期末尚未竣工备案。项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2013）第0460号
立项批复/备案	川投资备[51142112091401]0051号
建设用地规划许可证	地字第511421黑2012002号
建设工程规划许可证	建字第511421黑2012003号
建筑工程施工许可证	511421201305090301
	511421201305090401
	511421201305090501
	511421201305090601
	511421201305090701
	511421201305090801
	511421201305090901
	511421201305091001
环评批复	仁环建函[2012]86号
	［2009］254号

3、环球中心地下室

环球中心地下室项目是成都环球中心的地下建筑部分，业态包括停车场、商业，截至报告期末已经建设完成但尚未竣工备案。项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	成高国用（2008）第8788号
立项批复/备案	成高经审[2008]404号
	成高经审[2010]317号
	成高经审[2010]336号
建设用地规划许可证	地字第510107200829129号
建设工程规划许可证	建字第510107201239129号
	建字第510107201139002号
涉及的建筑工程施工许可证	CGGJ(2011)-J136
	CGGJ(2011)-J137
	CGGJ(2013)-J137
	CGGJ(2011)-J142
	CGGJ(2011)-J141
	CGGJ(2013)-J128
	CGGJ(2012)-J179
	CGGJ(2011)-J169
	CGGJ(2010)-J077
	CGGJ(2010)-J176
	CGGJ(2010)-J076
	CGGJ(2010)-J209

	CGGJ(2010)-J210
	CGGJ(2011)-J020
	CGGJ(2012)-J020
	CGGJ(2012)-J026
	CGGJ(2012)-J025
	CGGJ(2012)-J024
商品房预售许可证	成房预售中心城区字第 11229 号
环评批复	成高环字[2012]199号

4、竹海美墅一期

竹海美墅一期项目位于黑龙滩镇，主要建设内容为低层住宅，由黑龙滩长岛负责开发建设，截至报告期末该项目尚未竣工备案。竹海美墅一期项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2013）第0460号
	仁国用（2009）第10346号
立项批复/备案	川投资备[51142116092601]0111号
建设用地规划许可证	地字第511421201609120001
建设工程规划许可证	建字第511421201610280001
建筑工程施工许可证	511421201704191701
	511421201704191501
	511421201704192101
	511421201704191401
	511421201704192001
	511421201704191901
	511421201704191801
	511421201704192201
	511421201704191601
	511421201704190201
	511421201704190101
	511421201704191201
	511421201704190801
	511421201704190701
	511421201704190601
	511421201704191101
	511421201704191001
	511421201704190901
	511421201704190501
	511421201704190401
	511421201704190301

	511421201704191301
环评批复	仁环建函[2016]143号
预售许可证	仁房预售预字第20170405号
	仁房预售预字第20170406号
	仁房预售预字第20170530号
	仁房预售预字第20170632号
	仁房预售预字第20170633号
	仁房预售预字第20170901号
	仁房预售预字第20170902号
	仁房预售预字第20170909号

（三）已完工项目

成都会展在报告期内完成竣工备案的项目仅有环球中心洲际酒店及附属设施项目，其他已完工项目均于报告期外完成主体竣工备案，情况如下：

1、环球中心洲际酒店及附属设施

成都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，整个建筑由环球中心东、西、南、北四个区及中央环球中心洲际酒店、环球中心地下室等六部分构成。整个环球中心建筑长 500 米、宽 400 米、最高点达 130 米，聚合了众多高端服务业态，是一座世界级的超大城市综合体。

环球中心洲际酒店及附属设施项目坐落于成都环球中心中央，是成都环球中心地上建筑的一部分，业态主要为酒店及其附属设施，项目由成都会展负责开发建设，于 2010 年 10 月开工，项目总建筑面积 21.3 万平方米,其中项目主体-环球中心洲际酒店 11.5 万平方米已于 2017 年 11 月完成竣工验收；剩余部分为酒店附属设施及其他未评估作价的建筑。该项目用以自持经营，截至报告期末，项目已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	成高国用（2008）第8788号
立项批复/备案	成高经审[2008]404号
	成高经审[2010]317号
	成高经审[2010]336号
建设用地规划许可证	地字第510107200829129号

建设工程规划许可证	建字第510107201139002号
建筑工程施工许可证	CGGJ(2011)-J136
	CGGJ(2011)-J137
	CGGJ(2013)-J137
	CGGJ(2011)-J142
	CGGJ(2011)-J141
	CGGJ(2013)-J128
	CGGJ(2011)-J169
	CGGJ(2011)-J020
竣工备案表	CGGJ(2017)-NJJG055
环评批复	成高环字[2012]199号

2、黑龙滩洲际酒店主楼及附属设施

黑龙滩洲际酒店主楼及附属设施项目位于眉山市仁寿县黑龙滩镇溪湖大道，与黑龙滩洲际酒店副楼一并作为黑龙滩洲际酒店用房及配套附属设施。项目由黑龙滩长岛负责开发建设，于 2010 年 12 月开工，建筑面积 5.3 万平方米，其中项目主体部分约 4.5 万平方米已于 2012 年 12 月完成竣工验收，剩余部分为室外泳池未计容面积。该项目用以自持经营，相关产权证正在办理中，截至报告期末已取得的资格许可证情况如下：

文件名称	文件编号
土地使用权证	仁国用（2012）第6547号
立项批复/备案	川投资备[51142112091401]0049号
建设用地规划许可证	地字第511421黑20100002号
建设工程规划许可证	建字第511421黑20100002号
建筑工程施工许可证	511421201211080201
环评批复	仁环建函[2012]86号
	［2009］254号
竣工备案表	JS-005号

3、环球中心东区项目

环球中心东区项目坐落于成都环球中心东面，是成都环球中心地上建筑的一部分，业态包括商业、写字楼。项目于 2010 年 2 月开工，总建筑面积 43.5 万平方米，其中 42.5 万平方米建筑已于 2014 年 6 月 3 日前完成竣工备案，且已取得建筑主体的相关产权证。该项目部分自持用以对外出租，剩余部分对外销售。

4、环球中心西区项目

环球中心西区项目坐落于成都环球中心西面，是成都环球中心地上建筑的一部分，业态包括商业、写字楼。项目于 2011 年 8 月开工，2013 年 12 月完成竣工验收，总建筑面积 42.9 万平方米。该项目部分自持用以对外出租，剩余部分对外销售，已取得建筑主体的相关产权证。

5、环球中心北区项目

环球中心北区项目坐落于成都环球中心北面，是成都环球中心地上建筑的一部分，业态包括商业、写字楼。项目于 2011 年 11 月开工，2012 年 11 月完成竣工验收，总建筑面积 10.4 万平方米。该项目用以对外出售，已取得建筑主体的相关产权证。

6、环球中心南区项目

环球中心南区项目坐落于成都环球中心南面，是成都环球中心地上建筑的一部分。项目于 2010 年 11 月开工，2012 年 11 月完成竣工验收，总建筑面积 6.5 万平方米。该项目用以对外出售，已取得建筑主体的相关产权证。

7、世纪城会展中心

成都世纪城坐落于成都高新区天府大道中段一号。成都世纪城包括会展中心场馆、商业、酒店、写字楼、住宅、湖泊景观等配套设施，是集会议展览、文化旅游、商务办公、自然人居、民俗文化等多项功能为一体的复合型博览城项目，被誉为成都的“城中之城”。

世纪城会展中心项目是成都世纪城的核心业态之一。世纪城会展中心项目由九个主馆和八个连接馆构成，整个建筑物呈扇形向府南河展开。世纪城会展中心项目于 2004 年 9 月开始施工建设，2005 年 9 月即完成竣工验收，总建筑面积为 13.2 万平方米左右。该项目用以自持经营，已取得建筑主体的相关产权证。

8、世纪城洲际酒店项目

世纪城洲际酒店项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，是成都世纪城

的的酒店业态的项目之一，该项目于 2005 年 2 月开始施工建设，2009 年 3 月完成竣工验收，总建筑面积 7.9 万平方米左右。该项目用以自持经营，已取得建筑主体的相关产权证。

9、世纪城会议中心项目

世纪城会议中心项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，与世纪城洲际酒店相连，为世纪城洲际酒店提供会议服务功能，该项目于 2004 年 12 月开始施工建设，2008 年 10 月完成竣工验收，总建筑面积 9.9 万平方米左右。该项目已取得建筑主体的相关产权证。

10、世纪城假日酒店西楼项目

世纪城洲际假日酒店西楼项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，是成都世纪城的酒店业态的项目之一，该项目于 2004 年 10 月开始施工建设，2008 年 6 月完成竣工验收，总建筑面积 8.5 万平方米左右。该项目用以自持经营，已取得建筑主体的相关产权证。

11、世纪城西蜀廊桥项目

世纪城西蜀廊桥项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，业态内容为商业，是成都世纪城商业业态的项目之一，该项目于 2006 年 3 月开始施工建设，2009 年 8 月完成竣工验收，总建筑面积 1.7 万平方米左右。该项目主要用以自持经营，已取得建筑主体的相关产权证。

12、世纪城时尚街区项目

世纪城时尚街区项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，背靠世纪城会展中心，业态内容为商业，是成都世纪城商业业态的项目之一，该项目于 2004 年 9 月开始施工建设，2005 年 10 月完成竣工验收，总建筑面积 14.4 万平方米左右。该项目用以对外销售，已取得建筑主体的相关产权证。

13、世纪城天鹅湖花园项目

世纪城天鹅湖花园项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，业态内容为住宅，是成都世纪城住宅业态的项目之一，该项目于 2004 年 9 月开始施工建设，

2008 年 2 月完成竣工验收，总建筑面积 79.1 万平方米左右。该项目用以对外销售，已取得建筑主体的相关产权证。

14、世纪城成达佳园项目

世纪城成达佳园项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，业态内容为住宅，是成都世纪城住宅业态的项目之一，该项目于 2004 年 9 月开始施工建设，2008 年 9 月完成竣工验收，总建筑面积 23 万平方米左右。该项目用以对外销售，截至报告期末，仅剩 3 套住宅及部分车库尚未售，其余部分均已销售完毕。

15、世纪城烟草大厦项目

世纪城烟草大厦项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，业态内容为写字楼，是成都世纪城写字楼业态的项目之一，该项目于 2006 年 4 月开始施工建设，2010 年 8 月完成竣工验收，总建筑面积 10.5 万平方米左右。该项目已对外出售，截至报告期末，正在办理土地证的过户。

十二、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

1、土地使用权及房屋产权的情况

（1）土地使用权情况

截至报告期末，成都会展及其子公司拥有 45 宗土地使用权，且已全部取得产权证。详情如下：

序号	使用权证号	所有权人	座落	面积（m^2）	用途	使用权类型	权利期限	权利限制
1	成高国用（2008）第 8788 号	成都会展	高新区南部园区外环路以北，剑南大道以东，民悦西一	466,667.05	商业用地	出让	2048 年 10 月 8 日	无

序号	使用权证号	所有权人	座落	面积（m^2）	用途	使用权类型	权利期限	权利限制
			街、民悦东街以南，濯锦南路以西的街坊内					
2	成高国用（2012）第30213号	成都会展、成都国际会议中心共有	成都高新区绕城高速以北、民悦东街以南、天府大道以东	149,066.60	商业用地（文化艺术中心）	出让	2048年10月8日	无
3	成高国用（2007）第1217号/川（2017）成都市不动产权第0411797号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	139,452.71	其他商服用地	出让	2043年12月27日	无
4	成高国用（2007）第1218号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	116,256.99	商业	出让	2043年12月27日	无
5	成高国用（2009）2213号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	32,336.75	住宅用地、商服用地	出让	2073年12月27日；2043年12月27日	无
6	成高国用（2009）第2212号/川（2017）成都市不动产权第0412118号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	26,803.09	住宅用地、商服用地	出让	2073年12月27日；2043年12月27日	无
7	成高国用（2005）第9212号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	31,852.45	展览用地、配套公寓	出让	2073年12月27日；2043年12月27日	无
8	成高国用（2009）2217号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	30,365.42	住宅用地、商务用地	出让	2073年12月27日；2043年12月27日	抵押
9	成高国用（2009）2216号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	14,023.15	住宅用地、商务用地	出让	2073年12月27日；2043年12月27日	无
10	成高国用（2009）2218号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	39,733.21	住宅用地、商务用地	出让	2073年12月27日；2043年12月27日	抵押
11	成高国用（2009）2211号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	7,951.39	住宅用地、商务用地	出让	2073年12月27日；2043年12月27日	抵押
12	成高国用（2008）001号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	10,497.28	商服用地	出让	2043年12月27日	无

序号	使用权证号	所有权人	座落	面积（m^2）	用途	使用权类型	权利期限	权利限制
13	成高国用（2007）3427号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	8,514.31	其他商服用地	出让	2043 年 12 月 27 日	无
14	成高国用（2009）第2214 号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	8,934.70	其他商服用地	出让	2073 年 12 月 27 日；2043 年 12 月 27 日	无
15	成高国用（2009）第2215 号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	10,159.28	住宅用地、商服用地	出让	2073 年 12 月 27 日；2043 年 12 月 27 日	无
16	成高国用（2011）第3969	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	54,709.74	城镇混合住宅用地	出让	2073 年 12 月 27 日；2043 年 12 月 27 日	无
17	成高国用（2011）字第401 号	成都会展	成都高新区天府大道中段一号	20,304.59	商业、餐饮旅馆业、其他商服用地	出让	2043 年 12 月 27 日	无
18	成高国用（2009）字第3747 号	成都会展	高新区天府大道中段177 号	138,016.20	住宅用地	出让	2073 年 12 月 27 日	无
19	成高国用（2010）第5657 号	成都会展	成都高新区世纪城路920 号	37,718.80	城镇混合住宅用地	出让	2073.12.27 2043.12.27	无
20	仁国用（2013）第 0460 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇	733,361.00	城镇住宅用地、其它商服用地	出让	2080 年 12 月 30 日；2050 年 12 月 30 日	无
21	仁国用（2013）第 7238 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇	871,397.00	城镇住宅用地、其它商服用地	出让	2079 年 10 月 9 日；2049 年 10 月 9 日	无
22	仁国用（2009）第 10346 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇海洪、四新村	533,333.30	城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地	出让	2079 年 10 月 25 日；2049 年 10 月 25 日	无
23	仁国用(2012)第 6546 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇海洪村九组	16,739.00	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
24	仁国用（2012）第 6547 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇海洪村八组	26,764.20	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无

序号	使用权证号	所有权人	座落	面积（m^2）	用途	使用权类型	权利期限	权利限制
25	仁国用（2012）第 6548 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇海洪村五组	2,689.40	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
26	仁国用（2012）第 6549 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇四新村十一组	5,083.80	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
27	仁国用（2012）第 6550 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇海洪村一组	18,338.70	城镇住宅用地	出让	2082 年 2 月 9 日	无
28	仁国用（2012）第 6551 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇海洪村八组	14,399.20	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
29	仁国用（2012）第 6552 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇海洪村六组	4,780.10	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
30	仁国用（2012）第 6553 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇四新村八、九、十组	45,170.10	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
31	仁国用（2012）第 6554 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇四新村十组	9,864.10	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
32	仁国用（2012）第 6555 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇四新村十组	3,561.30	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
33	仁国用（2012）第 6556 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇金山村六组	18,965.90	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
34	仁国用（2012）第 6557 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇金山村六组	19,053.20	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
35	仁国用（2012）第 6559 号	黑龙滩长岛	黑龙滩镇海洪村五、九组	10,464.30	其它商服用地	出让	2052 年 2 月 9 日	无
36	彭国用(2012)第 00830 号	彭祖文化	彭山县武阳乡五一村	40,567.00	城镇混合住宅用地	出让	2082 年 2 月 23 日	无

序号	使用权证号	所有权人	座落	面积（m^2）	用途	使用权类型	权利期限	权利限制
37	彭国用（2012）第 00831 号	彭祖文化	彭山县武阳乡五一村	70,000.00	城镇混合住宅用地	出让	2082 年 2 月 23 日	无
38	彭国用（2012）第 00832 号	彭祖文化	彭山县武阳乡五一村	36,300.00	城镇混合住宅用地	出让	2082 年 2 月 23 日	无
39	彭国用（2012）第 01398 号	彭祖文化	彭山县武阳乡五一村	40,567.00	城镇混合住宅用地	出让	2082 年 2 月 17 日	无
40	彭国用（2012）第 01399 号	彭祖文化	彭山县武阳乡五一村	36,300.00	城镇混合住宅用地	出让	2082 年 2 月 13 日	无
41	彭国用（2012）第 01400 号	彭祖文化	彭山县武阳乡五一村	70,000.00	城镇混合住宅用地	出让	2082 年 2 月 27 日	无
42	云（2017）丘北县不动产权第 0002106 号	丘北环球	丘北县八道哨乡猫猫冲村	59,984.00	城镇住宅用地、住宿餐饮用地	出让	2087 年 9 月 25 日；2057 年 9 月 25 日	无
43	云（2017）丘北县不动产权第 0002107 号	丘北环球	丘北县八道哨乡猫猫冲村	59,167.00	城镇住宅用地、住宿餐饮用地	出让	2087 年 9 月 25 日；2057 年 9 月 25 日	无
44	云（2017）丘北县不动产权第 0002105 号	丘北环球	丘北县八道哨乡猫猫冲村	58,473.00	城镇住宅用地、住宿餐饮用地	出让	2087 年 9 月 25 日；2057 年 9 月 25 日	无
45	云（2017）丘北县不动产权第 0002104 号	丘北环球	丘北县八道哨乡猫猫冲村	39,294.00	城镇住宅用地、住宿餐饮用地	出让	2087 年 9 月 25 日；2057 年 9 月 25 日	无

成都会展的主营业务之一为房地产开发，其拥有的部分地块开发建设后用以对外销售。在上述土地使用权中，成高国用（2008）第 8788 号、成高国用（2007）第 1218 号、成高国用（2009）2213 号、成高国用（2011）第 3969、成高国用（2009）字第 3747 号、成高国用（2010）第 5657 号地块所涉及的项目已全部建成，且部分已对外出售、产权交割完毕；成高国用（2009）第 2215 号地块所涉及的已完工项目已出售，该土地使用权证正在办理过户。

（2）房屋产权情况

1）已取得权属证书的自用房屋所有权：

截至报告期末，成都会展及其子公司已取得权属证书的自用房屋[6]为 30 项，情况如下：

序号	建筑名称	面积[7]（m^2）	所有权证号	权利人	坐落	规划用途	权利限制
1	世纪城会展中心	131,728.15	川（2017）成都市不动产权第 0411797 号	成都会展	成都市高新区天府大道中段 1 号	展馆、地下室、雨棚长廊	无
2	世纪城会议中心	88,787.49	川（2017）成都市不动产权第 0409246 号	成都会展	成都市高新区世纪城路 200 号 1 栋 1 单元	办公、汽车库、商业、会议	无
3	会议中心 7 层 11 号	106.04	川（2017）成都市不动产权第 0409248 号	成都会展	高新区世纪城路 200 号 1 栋 1 单元 7 层 11 号	办公	无
4	会议中心 7 层 6 号	46.73	川（2017）成都市不动产权第 0409250 号	成都会展	高新区世纪城路 200 号 1 栋 1 单元 7 层 6 号	办公	无
5	会议中心 7 层 8 号	46.73	川（2017）成都市不动产权第 0409260 号	成都会展	高新区世纪城 200 号 1 栋 1 单元 7 层 8 号	办公	无
6	会议中心 7 层 9 号	30.55	川（2017）成都市不动产权第 0411803 号	成都会展	高新区世纪城路 200 号 1 栋 1 单元 7 层 9 号	办公	无
7	会议中心 7 层 10 号	44.94	川（2017）成都市不动产权第 0409261 号	成都会展	高新区世纪城路 200 号 1 栋 1 单元 7 层 10 号	办公	无
8	会议中心 7 层 12 号	4,900.36	成房权证监证字第 3864509 号	成都会展	高新区世纪城路 200 号 1 栋 1 单元 7 层 12 号	办公	限制
9	会议中心 7 层 7 号	46.73	川（2017）成都市不动产权第 0409249 号	成都会展	高新区世纪城路 200 号 1 栋 1 单元 7 层 7 号	办公	无
10	世纪城洲际酒店	78,731.54	川（2017）成都市不动产权第 0412118 号	成都会展	成都市高新区世纪城路 88 号 1 栋	酒店、车库	无

[6]计入固定资产和投资性房地产的房屋

[7] 自用面积

11	世纪城假日酒店西楼	71,369.63	川（2017）成都市不动产权第0409247 号	成都会展	成都市高新区世纪城路208 号	饭店	抵押
12	世纪城假日酒店西楼（写字楼）	2,932.89	川（2017）成都市不动产权第0408944 号	成都会展	高新区世纪城路208 号1 栋1 单元3 层2 号、2 层2 号、4 层2 号	办公	无
13	西蜀廊桥	457.92	成房权证监证字第2584357 号	成都会展	成都市高新区世纪城路166 号12 栋	商业	抵押
14	西蜀廊桥	2,130.11	成房权证监证字第2584338 号	成都会展	成都市高新区世纪城路166 号5 栋	商业	抵押
15	西蜀廊桥	752.08	成房权证监证字第2584352 号	成都会展	成都市高新区世纪城路166 号9 栋	商业	抵押
16	西蜀廊桥	3,382.81	成房权证监证字第2584340 号	成都会展	成都市高新区世纪城路166 号10 栋	商业	抵押
17	西蜀廊桥	1,064.98	成房权证监证字第2584362 号	成都会展	成都市高新区世纪城116 号11 栋	商业	抵押
18	西蜀廊桥	861.56	成房权证监证字第2584363 号	成都会展	成都市高新区世纪城路166 号7 栋	商业	抵押
19	西蜀廊桥	1,650.36	成房权证监证字第2584356 号	成都会展	成都市高新区世纪城路166 号6 栋	商业	抵押
20	环球中心1 栋1-4 层	49,048.90	川（2017）成都市不动产权第0379932 号	成都会展	成都市高新区天府大道北段1700 号1 栋	商业	抵押
21	环球中心2 栋1-4 层	68,330.78	川（2017）成都市不动产权第0379872 号	成都会展	成都市高新区天府大道北段1700 号2 栋1 单元	商业	抵押
22	环球中心3 栋1-4 层	47,902.6	川（2017）成都市不动产权第0379953 号	成都会展	成都市高新区天府大道北段1700 号3 栋	银行、商业	抵押
23	环球中心7 栋1-4 层	81,428.20	成房权证监字第4165997 号	成都会展	高新区天府大道北段1700 号环球中心7 栋1 单元	办公、餐饮、商业	无
24	环球中心8 栋1-4 层		成房权证监字第4166054 号	成都会展	高新区天府大道北段1700 号8 栋1 单元	办公、餐饮、商业	限制
25	环球中心9 栋1-4 层		成房权证监字第4166039 号	成都会展	高新区天府大道北段1700 号9 栋	办公、餐饮、商业	无

					1 单元		
26	金桥半山花园（别墅）	241.09	鄂（2017）武汉市汉阳不动产权第 0027231	成都会展	武汉市汉阳区梅岩村 58 号金桥半山花园住宅小区第 50 户	住宅	-
27	环球中心洲际酒店（10 栋）	23,485.44	川（2017）成都市不动产权第 0418890 号	成都会展	高新区天府大道北段 1700 号 10 栋 1 层 1 号	酒店	无
28	环球中心洲际酒店（11 栋）	20,761.72	川（2017）成都市不动产权第 0430893 号	成都会展	高新区天府大道北段 1700 号 11 栋 1 层 1 号	酒店	无
29	环球中心洲际酒店（12 栋）	16,390.89	川（2017）成都市不动产权第 0418898 号	成都会展	高新区天府大道北段 1700 号 12 栋 1 层 1 号	酒店	无
30	环球中心洲际酒店（13 栋）	17,393.79	川（2017）成都市不动产权第 0418893 号	成都会展	高新区天府大道北段 1700 号 13 栋 1 层 1 号	酒店	无

注：会议中心 7 层 12 号的权利限制系与四川省第三建筑工程公司诉讼（诉讼详情见本章“十六、诉讼、仲裁和行政处罚情况”）造成的资产保全，环球中心 8 栋 1-4 层的权利限制暂未收到保全财产的法院执行裁定书。

2）尚未取得权属证书的自用房屋及建筑物

截至本报告出具日，成都会展及其子公司此次评估作价且尚未取得权属证书的自用房屋及建筑物为 7 处，具体情况如下：

序号	建筑名称	权利人	面积（m^2）	未取得证书的原因	证书取得计划
1	环球中心洲际酒店大堂	成都会展	37,038.51	截至本报告出具日，正在办理消防验收	预计 2018 年底取得
2	环球中心洲际酒店部分附属设施	成都会展	79,157.36	属于环球中心洲际酒店的相关附属设施	-
3	环球中心地下商业	成都会展	102,156.63	截至本报告出具日，尚在办理竣工验收备案	预计 2018 年底取得

4	环球中心东区 2 栋 5 层商业	成都会展	8,368.65	截至本报告出具日，涉及诉讼事项[8]，待诉讼事项结束后可办理	预计 2020 年底取得
5	黑龙滩洲际酒店主楼及附属设施	黑龙滩长岛	52,743.00	截至本报告出具日，正在办理地籍调查、权籍调查	预计 2018 年底取得
6	黑龙滩洲际酒店副楼	成都会展	26,625.78	截至本报告出具日，尚在办理竣工验收备案	预计 2018 年底取得
7	世纪城湖边景房	成都会展	5,433.41	规划调整，尚未完成竣工验收备案	预计 2020 年底取得

①上述房屋及建筑物未取得完整权属凭证对生产经营的影响

上述房屋及建筑物均由成都会展及其子公司建设并自持经营。针对上述房屋及建筑物的建设，成都会展及其子公司均已取得相关土地使用权证、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，除环球中心洲际酒店附属设施外，其他自用房屋及建筑物都处于办理产权证的前置程序状态，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。

②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已出具承诺，主要内容包括：对于纳入评估范围内可以办理但尚未办理产权证的不动产，交易对方承诺标的公司自 2018 年 1 月 1 日起三年内完成产权证的办理，其中环球中心酒店大堂、环球中心地下商业及黑龙滩洲际酒店主楼应当在 2018 年 12 月 31 日前完成办理相关产权证。对于纳入评估范围内作价且可以办理产权证的不动产如在三年内未能完成该等不动产产权证的办理，自 2021 年 1 月 1 日起 60 日内（即 2021 年 3 月 1 日前），上市公司有权要求交易对方对于已经评估作价的不动产予以回购，交易对方承诺届时按照上市公司的要求对该等不动产予以回购，回购价格按 2017 年 11 月 30 日对该等不动产的评估值持续计量（折旧摊销）至回购日的价格及交易税费计价，并按交易对方目前在成都会展中的持股比例计算回购价款。如由于尚未办理产权证的不动产存在产权纠纷或导致成都会展及其下属公司受

[8] 即与禾一餐饮的诉讼事项，诉讼详情见本章“十六、诉讼、仲裁和行政处罚情况” 。

到行政主管部门的处罚或因此产生的其他费用，而招致任何损失或法律责任，由交易对方赔偿或承担。如因交易对方的上述承诺和保证不真实而导致成都会展或上市公司产生损失或需承担相关责任，则有关损失和责任由交易对方以连带方式承担。

③政府部门出具的证明

根据成都高新技术产业开发区规划国土建设局、成都市城乡房产管理局、仁寿县房地产管理局、眉山市黑龙滩风景区管理委员会国土资源和规划建设局等主管部门出具的《证明》，成都会展及其下属公司黑龙滩长岛报告期内不存在因违反规划建设、房产管理和土地方面法律、法规及规范性文件而受到行政处罚的记录。

（3）租赁情况

1）土地租赁

截至本报告书出具日，成都会展租赁的土地为 9 处，详细情况如下：

承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积（亩）
黑龙滩长岛	仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司	四川省仁寿县黑龙滩镇	公建配套	2009.10.01-2029.03.30	1,688.77
黑龙滩长岛	仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司	四川省仁寿县黑龙滩镇	公建配套	2009.10.01-2029.03.30	2,200.61
黑龙滩长岛	仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司	四川省仁寿县黑龙滩镇	公建配套	2010.06.01-2029.03.30	1,106.00
黑龙滩长岛	仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司	四川省仁寿县黑龙滩镇	公建配套	2011.12.01-2029.03.30	1,222.4112
黑龙滩长岛	仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司	四川省仁寿县黑龙滩镇	公建配套	2012.06.01-2029.03.30	3,079.6881
黑龙滩长岛	四川省都江堰黑龙滩灌	四川省仁寿县黑龙滩镇	公建配套	2011.09.27-2061.09.26	10.17

	区管理处				
黑龙滩长岛	四川省都江堰黑龙滩灌区管理处	四川省仁寿县黑龙滩镇	公建配套	2011.09.27-2061.09.26	67.4
黑龙滩长岛	四川省都江堰黑龙滩灌区管理处	四川省仁寿县黑龙滩镇	公建配套	2011.12.20-2061.12.19	260.9
成都会展	成都高新区建设用地统一征用开发办公室	四川省成都市高新区南部园区靖华路以东，外环以北，孵化园南干道以南	绿化广场	2010.01.22-2030.01.21	184.04

注：1、黑龙滩长岛租赁土地的用途主要作为黑龙滩系列项目的配套公建及水上景观用地；成都会展租赁土地的用途为修建绿化广场。

2、黑龙滩长岛租赁取得的土地原出租人为仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司，根据仁寿县国有资产监督管理局于 2014 年 12 月 17 日对仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司出具的仁国资函[2014]68 号《仁寿县国有资产监督管理局关于注销仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司的通知》，经研究并报县政府审批同意，决定注销仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司。注销后仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司债权债务以及与仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司相关的经营业务全部转入仁寿县天府水乡旅游开发有限责任公司。

2015 年 8 月 20 日，仁寿县天府水乡旅游开发有限责任公司向黑龙滩长岛出具仁天府旅[2015]13 号《仁寿县天府水乡旅游开发有限责任公司关于仁寿县黑龙滩长岛开发有限公司注销后经营管理权变更的通知函》，经仁寿县国有资产监督管理局批准，原仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司已注销，其债权债务及经营业务已转入仁寿县天府水乡旅游开发有限责任公司，自文告之日起黑龙滩长岛与仁寿县黑龙滩长岛旅游开发有限公司签订的长岛项目土地租赁合同由仁寿县天府水乡旅游开发有限责任公司履行，其土地租金计付按原合同协议执行，并按时缴入仁寿县天府水乡旅游开发有限责任公司。

2）房屋租赁

截至本报告书出具日，成都会展及其子公司承租房屋的主要情况如下：

承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积（m^2）
成都会展	郭军	成都市武侯区世纪城路 418 号	员工宿舍	2017.9.29-2018.09.28	97.36
成都会展	王娟	成都市高新区天华路 9 号	员工宿舍	2017.11.15-2018.11.14	81.11
成都会展	审计署成都特派办机关后勤服务中心	成都世纪城新国际会展中心东北角	假日酒店东楼	2007.12.31-2017.12.31	15,141.84
天成云盟	四川省彭山建伟房	眉山市彭山区彭祖大道二段	办公	2016.01.01-2018.12.31	1,13

	地产开发有限公司	118 号伟业广场顶楼			0

注：成都会展租赁审计署成都特派办机关后勤服务中心面积 15,141.84 平方米的房屋截至本报告出具日已到期。根据 2018 年 1 月 9 日审计署成都特派办机关后勤服务中心出具的《确认函》，审计署成都特派办机关后勤服务中心正在向审计署及财政部等主管部门申请办理房屋对外出租的审批手续，在取得主管部门相关批准文件前，成都会展可按照原《房屋租赁合同》的约定继续使用目标房屋；在取得相关主管部门的批准文件后，在符合相关法律法规及规范性文件规定的前提下，成都会展就目标房屋享有优先租赁权。

2、主要无形资产情况

截至本报告出具日，成都会展拥有的无形资产除土地使用权外，主要包括域名、商标等。

（1）域名

截至本报告书出具日，成都会展拥有的域名如下：

序号	域名	所有人	注册日期	到期日期	证书类别
1	etgcn.com	成都会展	2007.07.19	2018.07.19	顶级国际域名证书

（2）经营资质

截至本报告书出具日，成都会展及其子公司拥有并在有效期内的经营类资质许可如下：

1）房地产开发类资质证书

序号	名称	所有者	有效期	颁发部门	证书编号	资质等级
1	中华人民共和国房地产企业开发企业资质证书	成都会展	2018.11.03	四川省住房和城乡建设厅	510100AA2421794	二级
2	中华人民共和国房地产企业开发企业暂定资质证书	黑龙滩长岛	2018.07.01	四川省住房和城乡建设厅	511421D038	暂定
3	中华人民共和国房地产企业开发企业暂定资质证书	彭祖文化	2020.12.11	四川省住房和城乡建设厅	511422D042	暂定

2）酒店经营类资质证书

序号	名称	所有者	有效期	颁发部门	证书编号
1	特种行业许可证（住宿）	环球中心洲际酒店	/	成都市公安局高新区分局	高新公特旅字第0007170 号

2	成都市社会旅馆备案登记证	环球中心洲际酒店	2019.06.15	成都高新技术产业开发区社会事业局	高新旅备字第 171 号
3	食品经营许可证	环球中心洲际酒店	2022.02.20	成都高新区食品药品监督管理局	JY25101090032292
4	卫生许可证（宾馆、游泳池）	环球中心洲际酒店	2019.08.19	成都高新技术产业开发区社会事业局	川卫公证字[2014]第 510109000047
5	高危险性体育项目经营许可证	环球中心洲际酒店	2021.01.14	成都高新技术产业开发区社会事业局	51010920160001
6	接收卫星传送的境外电视节目许可证	环球中心洲际酒店	2019.08.30	四川省新闻出版广电局	成字（10）0211
7	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	环球中心洲际酒店	/	成都市公安消防局	成公消安检字[2014]第 21 号
8	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	环球中心洲际酒店	/	成都市公安消防局	成公消安检字[2014]第 73 号
9	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	环球中心洲际酒店	/	成都市公安消防局	成公消安检字[2016]第 0060 号
10	演出场所经营单位备案证明	环球中心洲际酒店	/	成都高新技术产业开发区社会事业局	510199130008
11	音乐作品使用许可证	环球中心洲际酒店	2018.02.28（正在签署许可协议）	中国音乐著作权协会	0010740
12	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	环球中心游艺看台	/	成都市公安消防局	成公消安检字[2015]第 0011 号
13	特种行业许可证（住宿）	世纪城假日酒店	/	成都市公安局	成公特旅字第 034 号
14	食品经营许可证	世纪城假日酒店	2021.09.05	成都高新区食品药品监督管理局	JY25101090012385
15	卫生许可证（宾馆、饭馆、咖啡馆、酒吧）	世纪城假日酒店	2020.01.17	成都高新技术产业开发区社会事业局	川卫公证字[2016]第 510109000025
16	卫生许可证（二次供水）	世纪城假日酒店	2021.09.17	成都高新技术产业开发区社会事业局	川卫公证字[2013]第 510109400029

17	演出场所经营单位备案证明	世纪城假日酒店	/	成都高新技术产业开发区社会事业局	510199130004
18	接收卫星传送的境外电视节目许可证	世纪城假日酒店	2018.09.30	四川省新闻出版广电局	川字（10）0052
19	特种行业许可证（住宿）	世纪城洲际酒店	/	成都市公安局	成公特旅字第 033 号
20	卫生许可证（二次供水）	世纪城洲际酒店	2019.08.05	成都高新技术产业开发区社会事业局	川卫公证字[2015]第 510109400025
21	接收卫星传送的境外电视节目许可证	世纪城洲际酒店	2018.09.30	四川省新闻出版广电局	川字（10）0051
22	卫生许可证（宾馆、饭馆、咖啡馆、酒吧、茶座、公共浴室）	世纪城洲际酒店	2020.1.18	成都高新技术产业开发区社会事业局	川卫公证字[2016]第 510109000026
23	食品经营许可证	世纪城洲际酒店	2021.10.31	成都高新区食品药品监督管理局	JY25101090018743
24	餐饮服务许可证	环球中心洲际酒店爱咖啡	2018.06.08	成都高新区食品药品监督管理局	川餐饮证字 2015 年第 510109000324 号
25	演出场所经营单位备案证明	世纪城洲际酒店	/	成都高新技术产业开发区社会事业局	510199130005
26	音乐作品使用许可证	世纪城洲际酒店	2018.12.31	中国音乐著作权协会	0010713
27	特种行业许可证（住宿、酒店）	黑龙滩洲际酒店	/	仁寿县公安局	仁公特 2015 字第 236 号
28	特种行业许可证（住宿、餐饮）	黑龙滩洲际酒店	/	仁寿县公安局	仁公特 2013 字第 296 号
29	卫生许可证（二次供水）	黑龙滩洲际酒店	2018.08.25	仁寿县卫生局	川卫公证字[水证 2014]第 511421000001 号
30	食品经营许可证	黑龙滩洲际酒店	2021.07.31	仁寿县食品药品监督管理局	JY25114210003929
31	烟草专卖零售许可证	黑龙滩洲际酒店	2018.12.31	仁寿县烟草专卖局	511421204088
32	接收卫星传送的境外电视节目许可证	黑龙滩洲际酒店	2018.04.07（正在重新	四川省新闻出版广电局	眉字（10）003

			办理证书）		
33	音乐作品使用许可证	黑龙滩洲际酒店	2018.06.30	中国音乐著作权协会	0014471
34	演出场所经营单位备案证明	成都会展新世纪环球中心分公司	/	仁寿县文化广电新闻出版局	511421130001
35	娱乐经营许可证	黑龙滩洲际酒店	2018.1.8（正在办理新证书）	仁寿县文化广播影视新闻出版局	511421160173

3）物业管理类资质证书

序号	名称	所有者	有效期	颁发部门	证书编号
1	中华人民共和国物业服务企业资质证书（二级）	世纪城物业	2019.09.13	四川省住房和城乡建设厅	510000W0237
2	安全生产标准化证书（三级）	世纪城物业新世纪环球中心分公司	2019 年 9 月	成都市安全生产监督管理局	AQBIIITY（川）201683521
3	职业健康安全管理体系认证证书	世纪城物业新世纪环球中心分公司	2018.01.26（正在换证）	中国质量认证中心	00115S20162R0M/5100
4	质量管理体系认证证书	世纪城物业新世纪环球中心分公司	2018.01.28	中国质量认证中心	00115Q21134R0M/5100
5	卫生许可证（二次供水）	世纪城物业成达大厦服务中心	2019.10.12	成都市高新区社会事业局	川卫公证字[2015]第510109400029号
6	卫生许可证（二次供水）	世纪城物业成达佳园服务中心	2019.10.12	成都市高新区社会事业局	川卫公证字[2015]第510109400030号
7	卫生许可证（二次供水）	世纪城物业天鹅湖花园服务中心	2019.10.12	成都市高新区社会事业局	川卫公证字[2015]第510109400016号

4）其他资质证书

序号	名称	所有者	有效期	颁发部门	证书编号

1	高危险性体育项目经营许可证	成都会展	2022.07.09	成都高新技术产业开发区社会事业局	51010920170009
2	烟草专卖零售许可证	成都会展	2019.03.04	成都市烟草专卖局高新区分局	510185200109
3	食品经营许可证	成都会展	2022.04.09	成都高新区食品药品监督管理局	JY2510109003744 8
4	演出场所经营单位备案证明	成都会展（顺兴世纪城店一楼茶区）	/	成都高新技术产业开发区社会事业局	510199130015
5	特种设备使用登记证	成都会展新世纪环球中心分公司	/	成都市质量技术监督局	游 D0 川 A00008（17）
6	特种设备使用登记证	成都会展新世纪环球中心分公司	/	成都市质量技术监督局	游 D0 川 A00005（17）
7	特种设备使用登记证	成都会展新世纪环球中心分公司	/	成都市质量技术监督局	游 D0 川 A00004（17）
8	特种设备使用登记证	成都会展新世纪环球中心分公司	/	成都市质量技术监督局	游 D0 川 A00006（17）
9	特种设备使用登记证	成都会展新世纪环球中心分公司	/	成都市质量技术监督局	游 D0 川 A00007（17）
10	特种设备使用登记证	成都会展新世纪环球中心分公司	/	成都市质量技术监督局	游 D0 川 A00009（17）
11	特种设备使用登记证	成都会展新世纪环球中心分公司	/	成都市质量技术监督局	游 10 川 A00021（17）
12	食品经营许可证	成都会展环球中心分公司	2022.10.16	成都高新区食品药品监督管理局	JY2510109006238 4
13	卫生许可证（二次供水）	成都会展新世纪环球中心分公司	2021.11.08	成都高新技术产业开发区基层治理和社会事业局	川卫公证字[2013]第 510109400030 号
14	卫生许可证（商场、游泳馆）	成都会展新世纪环球中心分公司	2021.07.31	成都高新技术产业开发区社会事业局	川卫公证字[2013]第 510109000180 号

15	演出场所经营单位备案证明	成都会展新世纪环球中心分公司	/	成都高新技术产业开发区社会事业局	510199130006
16	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	黑龙滩长岛	/	眉山市公安消防支队	眉公消安检字[2013]第 0038 号
17	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	黑龙滩长岛	/	眉山市公安消防支队	眉公消安检字[2016]第 0006-1 号
18	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	黑龙滩长岛	/	眉山市公安消防支队	眉公消安检字[2013]第 0038-1 号
19	卫生许可证（游泳馆）	黑龙滩长岛	2021.08.28	仁寿县卫生局	川卫公证字[2013]第 511421000084 号
20	高危险性体育项目经营许可证	黑龙滩长岛棕榈泉游泳场	2020.02.29	仁寿县教育局	2016002

（3）许可使用情况

截至报告书出具日，成都会展经第三方授权许可无偿使用的商标权共计 7 项，具体情况如下：

序号	商标权人/商标使用许可人	商标	注册号	核定商品类别	专用期限	商品/服务内容	商标使用许可期限
1	成都国际会议展览中心		11101807	44	2013.12.21-2023.12.20	休养所；	2017.3.1-2023.12.20
2	成都国际会议展览中心		11101711	43	2014.2.28-2024.2.27	动物寄养；日间托儿所(看孩子)；	2017.3.1-2024.2.27
3	成都国际会议展览中心		11101614	41	2014.1.7-2024.1.6	组织表演(演出)；流动图书馆；节目制作；游乐园；提供体育设施；提供娱乐设施；俱乐部服务(娱乐或教育)；	2017.3.1-2024.1.6
4	成都国际会议展览中心		11101478	28	2013.11.7-2023.11.6	游戏器具；游乐场旋转木马；拉拉队用指挥棒；玩具；棋；体育活动用球；锻炼身体器械；体育活动器械；	2017.3.1-2023.11.6

						游泳池(娱乐用品); 旱冰鞋;	
5	成都国际会议展览中心	PARADISE ISLAND WATERPARK 天堂岛海洋乐园	11101359	25	2013.11.7-2023.11.6	服装; 游泳衣; 防水服; 鞋; 帽子; 袜; 围巾; 衣服吊带; 婚纱; 舞衣;	2017.3.1-2023.11.6
6	成都国际会议展览中心	PARADISE ISLAND WATERPARK 天堂岛海洋乐园	11101272	24	2013.11.7-2023.11.6	装饰织品; 帘子布; 纺织品制壁挂; 毡; 纺织品毛巾; 旅行用毯(膝盖保暖用); 家电遮盖物; 浴罩; 旗帜; 哈达;	2017.3.1-2023.11.6
7	成都国际会议展览中心有限公司	順興	1451700	42	2010.9.28-2020.9.27	餐馆; 茶馆;	2017.3.1-2020.9.27

（4）商标情况

截至本报告书出具日，成都会展及下属子公司拥有的已取得工商总局商标局注册且在有效期内的商标专用权共计 111 项，基本情况如下：

序号	商标注册人	商标图样	注册号	类别	有效期
1	成都会展	圣地天堂	6096756	第 36 类	2010.3.14-2020.3.13
2	成都会展	映秀圣湖	6102273	第 43 类	2010.3.28-2020.3.27
3	成都会展	映秀圣湖	6102275	第 37 类	2010.3.14-2020.3.13
4	成都会展	映秀圣湖	6102271	第 36 类	2010.3.14-2020.3.13
5	成都会展	spa	11108224	第 44 类	2014.1.21-2024.1.20
6	成都会展	天鹅湖 SWAN LAKE	5094797	第 37 类	2009.11.28-2019.11.27
7	成都会展	圣地天堂	6096755	第 43 类	2010.3.28-2020.3.27
8	成都会展	塞纳左岸	6584144	第 41 类	2010.9.7-2020.9.6
9	成都会展		5409817	第 37 类	2009.11.7-2019.11.6
10	成都会展		12191601	第 33 类	2014.8.7-2024.8.6

11	成都会展	顺兴茶庄	6802036	第 30 类	2010.4.21-2020.4.20
12	成都会展		12191753	第 30 类	2014.8.7-2024.8.6
13	成都会展		13291802	第 31 类	2015.1.7-2025.1.6
14	成都会展		13292111	第 35 类	2015.1.21-2025.1.20
15	成都会展		13291988	第 36 类	2015.1.14-2025.1.13
16	成都会展		13292206	第 37 类	2015.1.14-2025.1.13
17	成都会展		13292063	第 39 类	2015.1.7-2025.1.6
18	成都会展	波提斯	6584130	第 29 类	2010.3.7-2020.3.6
19	成都会展	波提斯	6584133	第 43 类	2010.4.21-2020.4.20
20	成都会展	思飞	6584124	第 43 类	2010.4.21-2020.4.20
21	成都会展	思飞	6584141	第 32 类	2010.3.28-2020.3.27
22	成都会展	思飞	6584143	第 29 类	2010.3.7-2020.3.6
23	成都会展	思飞	6584142	第 30 类	2010.5.7-2020.5.6
24	成都会展	西蜀廊桥	6584127	第 35 类	2010.9.7-2020.9.6
25	成都会展	西蜀廊桥	6584129	第 43 类	2010.4.21-2020.4.20
26	成都会展	西蜀廊桥	6584128	第 36 类	2010.4.7-2020.4.6
27	成都会展		7978302	第 36 类	2011.7.7-2021.7.6
28	成都会展		7978301	第 35 类	2011.6.14-2021.6.13
29	成都会展		8162540	第 35 类	2011.9.21-2021.9.20
30	成都会展		9909683	第 44 类	2012.11.7-2022.11.6

31	成都会展		9909626	第 43 类	2012.11.7-2022.11.6
32	成都会展		9909575	第 41 类	2012.11.7-2022.11.6
33	成都会展		9909534	第 39 类	2012.11.7-2022.11.6
34	成都会展		9909362	第 16 类	2012.11.21-2022.11.20
35	成都会展		9908603	第 16 类	2013.1.14-2023.1.13
36	成都会展		9909275	第 44 类	2012.11.7-2022.11.6
37	成都会展		9909221	第 43 类	2012.11.7-2022.11.6
38	成都会展		9908925	第 41 类	2012.11.7-2022.11.6
39	成都会展		11094744	第 43 类	2013.11.21-2023.11.20
40	成都会展		11094689	第 41 类	2013.11.21-2023.11.20
41	成都会展		11094460	第 25 类	2014.2.28-2024.2.27
42	成都会展		11488404	第 41 类	2014.2.21-2024.2.20
43	成都会展		13292026	第 45 类	2015.1.14-2025.1.13
44	成都会展		7837303	第 43 类	2011.1.28-2021.1.27
45	成都会展		7837293	第 43 类	2011.1.28-2021.1.27
46	成都会展		12191080	第 43 类	2014.8.7-2024.8.6
47	成都会展		12191037	第 32 类	2014.8.7-2024.8.6
48	成都会展		12191016	第 30 类	2014.8.7-2024.8.6
49	成都会展		12192671	第 30 类	2014.8.7-2024.8.6
50	成都会展		12192715	第 32 类	2014.8.7-2024.8.6

51	成都会展		12192787	第 43 类	2014.8.7-2024.8.6
52	成都会展		12192753	第 33 类	2014.8.7-2024.8.6
53	成都会展	塞纳左岸	6584145	第 33 类	2010.3.28-2020.3.27
54	成都会展	塞纳左岸	6584146	第 29 类	2010.3.27-2020.3.6
55	成都会展	青亭	6584135	第 32 类	2010.3.28-2020.3.27
56	成都会展	青亭	6584134	第 30 类	2010.3.28-2020.3.27
57	成都会展	荷汀	6584125	第 32 类	2010.3.28-2020.3.27
58	成都会展	荷汀	6584140	第 30 类	2010.3.28-2020.3.27
59	成都会展	波提斯	6584131	第 30 类	2010.3.28-2020.3.27
60	成都会展	波提斯	6584132	第 33 类	2010.3.28-2020.3.27
61	成都会展		8162539	第 36 类	2011.4.28-2021.4.27
62	成都会展		8162536	第 37 类	2012.4.14-2022.4.13
63	成都会展		7978303	第 37 类	2012.4.14-2022.4.13
64	成都会展		8162538	第 41 类	2011.11.28-2021.11.27
65	成都会展		9036921	第 44 类	2012.5.28-2022.5.27
66	成都会展		9036669	第 39 类	2012.6.14-2022.6.13
67	成都会展		9036667	第 36 类	2012.4.28-2022.4.27
68	成都会展		9036922	第 35 类	2012.5.28-2022.5.27
69	成都会展	顺兴	7978312	第 29 类	2012.7.7-2022.7.6
70	成都会展		10234207	第 39 类	2013.1.28-2023.1.27

71	成都会展		10234115	第 37 类	2013.1.28-2023.1.27
72	成都会展		10234048	第 36 类	2013.3.28-2023.3.27
73	成都会展		10233867	第 35 类	2013.3.14-2023.3.13
74	成都会展		7978304	第 41 类	2011.11.21-2021.11.20
75	成都会展		11094305	第 14 类	2013.11.7-2023.11.6
76	成都会展		11094589	第 28 类	2014.3.14-2024.3.13
77	成都会展		11094418	第 24 类	2013.11.28-2023.11.27
78	成都会展		11488338	第 35 类	2014.2.21-2024.2.20
79	成都会展		11488244	第 16 类	2014.2.21-2024.2.20
80	成都会展		11488461	第 45 类	2014.2.28-2024.2.27
81	成都会展		4037427	第 29 类	2016.5.21-2026.5.20
82	成都会展		15605258	第 39 类	2015.12.21-2025.12.20
83	成都会展		15605257	第 41 类	2015.12.21-2025.12.20
84	成都会展		15605256	第 43 类	2015.12.21-2025.12.20
85	成都会展		15605255	第 16 类	2015.12.21-2025.12.20
86	成都会展		15605254	第 35 类	2015.12.21-2025.12.20
87	成都会展		15605253	第 44 类	2015.12.21-2025.12.20
88	成都会展		14759381	第 29 类	2015.9.7-2025.9.6
89	成都会展		14759381	第 30 类	2015.9.7-2025.9.6
90	成都会展		14759381	第 31 类	2015.9.7-2025.9.6

91	成都会展		12191205	第 43 类	2015.3.28-2025.3.27
92	成都会展	世纪天堂大饭店	4037426	第 28 类	2017.10.21-2027.10.20
93	成都会展	世纪天堂大饭店	4037438	第 30 类	2016.5.21-2026.05.20
94	成都会展	世纪天堂大饭店	4037437	第 32 类	2016.5.21-2026.05.20
95	成都会展	世纪天堂大饭店	4037436	第 33 类	2016.5.21-2026.05.20
96	成都会展	世纪天堂大饭店	4037435	第 34 类	2016.5.21-2026.05.20
97	成都会展	圣地天堂	6096737	第 37 类	2010.3.14-2020.03.13
98	成都会展	映秀圣湖	6102274	第 39 类	2010.8.7-2020.08.06
99	成都会展	圣地天堂	6096753	第 41 类	2010.6.21-2020.09.20
100	成都会展	映秀圣湖	6102272	第 41 类	2010.8.7-2020.08.06
101	成都会展	世纪天堂大饭店	4037428	第 44 类	2017.7.7-2027.7.6
102	成都会展	世纪天堂大饭店	4037429	第 43 类	2017.6.21-2027.6.20
103	成都会展	世纪天堂大饭店	4037430	第 41 类	2017.4.21-2027.4.20
104	成都会展	世纪天堂大饭店	4037431	第 39 类	2017.4.21-2027.4.20
105	天成云盟	天成云盟	18417549	第 35 类	2017.1.14-2027.2.13
106	天成云盟	天成云盟	18417549	第 36 类	2017.1.14-2027.2.13
107	天成云盟	天成云盟	18417549	第 37 类	2017.1.14-2027.2.13
108	天成云盟	天成云盟	18417549	第 39 类	2017.1.14-2027.2.13
109	天成云盟	天成云盟	18417549	第 41 类	2017.1.14-2027.2.13
110	天成云盟	天成云盟	18417549	第 43 类	2017.1.14-2027.2.13
111	天成云盟	天成云盟	18417549	第 44 类	2017.1.14-2027.2.13

注：成都会展的上述商标权注册人名称仍为原名称“成都世纪城新国际会展中心有限公司”，尚未完成注册人的名称变更手续，目前正在办理中。

（二）主要负债状况

1、对外借款

截至本报告书出具日，履行当中的重大借款情况如下：

借款人	贷款人	借款金额（万元）	借款利率	起始日期	截止日期	担保方式	抵押物\质押物\担保人
成都会展	中国工商银行股份有限公司成都金牛支行	20,000	第一期为5.94%；第二期及以后由中国人民银行基准利率和双方约定的浮动幅度确定	2009.08.14	2018.12.13	抵押	房屋所有权
成都会展	中国工商银行股份有限公司成都金牛支行	30,000	第一期为5.94%；第二期及以后由中国人民银行基准利率和双方约定的浮动幅度确定	2009.08.14	2018.12.13	抵押	房屋所有权
成都会展	兴业银行股份有限公司成都分行	200,000	同期同档次国家基准利率乘以系数0.9	2009.04.15	2019.04.14	抵押、保证	房屋所有权/成都国际会议展览中心、四川九寨天堂国际会议度假中心有限公司、邓鸿

2、对外担保

截至本报告书出具日，成都会展对外担保的情况如下：

序号	担保合同编号	担保方	借款人	贷款人	担保金额（万元）	主债务合同	担保期限	担保形式
1	云中银 2017 银团保字 001 号	成都会展	云南省城市建设投资集团有限公司	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	708,000	云中银 2017 银团贷字 001 号	保证合同生效起至贷款合同债务履行期限届满之日起 2 年	保证担保

				行股份有限公司云南省分行				

（1）预案阶段出具的承诺

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。

（2）未按时解决的原因及具体进展情况

截至报告期末，该保证担保涉及的担保余额为 65.8 亿元，该担保金额涉及的主借款合同（编号为云中银 2017 银团贷字 001 号的《银团贷款合同》）的贷款人为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。该担保与省城投集团持有成都会展 51%股权的质押可同时解除。省城投集团已与前述三家银行沟通将担保方由成都会展更换为云南城投置业股份有限公司，鉴于该三家银行分行需要分别报总行进行审批，内部审批流程需要一定的时间。截至本报告出具日，担保方的更换尚未完成。

（3）省城投集团补充承诺

针对未能按时完成承诺的事项，省城投集团做出如下补充承诺：

2018 年 4 月 12 日，云南城投集团出具《关于解除对外担保事项的承诺函》，主要内容为：“截至 2017 年 11 月 30 日，成都会展为本公司提供的担保情况及主债务余额如下：

序号	担保方	被担保方	主债权人	担保本金（万元）	截至报告期末担保余额（万元）	担保方式	担保解除方案
1	成都会展	云南省城市建设投资集团有限公司	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	658,000	保证担保	在上市公司召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日前，提前还款或更换担保方

有鉴于此，本公司承诺至迟于上市公司召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日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前述担保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。”

截至本报告书出具日，成都会展除上述对外担保及为商品房承购人提供抵押贷款担保外，不存在其他对外担保行为。

截至本报告书出具日，成都会展对内担保的情况如下：

序号	担保合同编号	担保方	借款人	贷款人	担保金额（万元）	主债务合同	担保期限	担保形式
1	兴银蓉（抵）0903 第 024、兴银蓉（抵）1412 第 127 号、兴银蓉（抵）1011 第 039 号、兴银蓉（抵）1212 第 049 号	成都会展	成都会展	兴业银行股份有限公司成都分行	200,000	兴银蓉（中）0903 第 011 号	2009.4.15-2019.4.14	抵押担保
2	20600010620122100 91DY03	成都会展	成都会展、世纪新能源	中国进出口银行	80,329.08	20600010620122100 91、20600010620122104 11	2012.7-2022.7/ 2013.1-2018.1	抵押担保

注：20600010620122100 91DY03 担保合同中成都会展对参股公司世纪新能源 20600010620122041 1 号《借款合同》的担保义务因新世纪新能源已归还该款项而解除；同时成都会展对世纪新能源最高额的担保期限已于 2018.1.31 到期。

3、或有负债

（1）未决诉讼或仲裁形成的或有负债

成都会展重大未决诉讼或仲裁情况请参见本节“十六、重大诉讼、仲裁情况”。

（2）为其他单位提供担保形成的或有负债

成都会展对外提供担保情况请参见本章“（二）主要负债情况、3 对外担保情况”，上述对外担保为成都会展为被担保方向银行借款提供的担保。截至目前，被担保方未出现违约情形。

（三）主要供应商情况

报告期内，标的公司前五名供应商的采购情况如下：

年度	供应商名称	采购额（万元）	占比
2017年1-11月	四川省高标建设工程有限公司	29,923.75	26.99%
	成都世纪新能源有限公司	13,418.78	12.10%
	康力电梯股份有限公司	6,716.98	6.06%
	北京弘高建筑装饰设计工程有限公司	3,718.93	3.35%
	成都市高新区规划建设局	3,567.79	3.22%
	合计	**57,346.23**	**51.72%**
2016 年	成都世纪新能源有限公司	14,653.59	14.20%
	四川省高标建设工程有限公司	7,573.74	7.34%
	成都鸿凯食品有限公司	6,598.52	6.39%
	四川天启智源科技有限公司	1,507.96	1.46%
	沈阳新邮通信设备有限公司	1,340.00	1.30%
	合计	**31,673.81**	**30.70%**
2015 年	成都世纪新能源有限公司	13,148.26	9.78%
	成都市青羊区建筑工程总公司	11,224.31	8.35%
	四川天府消防工程有限公司	4,682.39	3.48%
	成都鸿凯食品有限公司	4,385.10	3.26%
	成渝钒钛科技有限公司	3,745.94	2.79%
	合计	**37,186.00**	**27.66%**

2016年、2017年1-11月，成都会展向四川高标建设工程有限公司的采购金额分别为7,573.74万元、29,923.75万元，占比分别为7.34%、26.99%，2015年、2016年、2017年1-11月成都会展向成都世纪新能源有限公司的采购金额分别为

13,148.26万元、14,653.59万元、13,418.78万元，占比分别为9.78%、14.20%、12.10%，不存在向单个供应商的采购比例超过年度采购总额50%的情况。

成都会展前五名供应商中的四川省高标建设工程有限公司、成都世纪新能源有限公司、成都鸿凯食品有限公司为关联方，除此之外，成都会展与报告期内的前五名供应商不存在关联关系。

（四）主要客户情况

报告期内，标的公司前五名客户的销售情况如下：

年度	客户名称	销售额（万元）	占比
2017年1-11月	中展励德国际展览（北京）有限公司	1,073.97	0.73%
	中国国际贸易促进委员会成都市分会	865.76	0.59%
	成都新东方展览有限公司	675.41	0.46%
	中国成达工程有限公司	689.66	0.47%
	四川省博览经济发展有限公司	607.22	0.41%
	合计	**3,912.02**	**2.67%**
2016 年	成都新东方展览有限公司	1,145.57	0.71%
	四川国际会展有限公司	1,091.99	0.67%
	中国国际贸易促进委员会成都市分会	936.38	0.58%
	中国成达工程有限公司	758.98	0.47%
	汉诺威米兰展览（上海）有限公司	665.41	0.41%
	合计	**4,598.33**	**2.83%**
2015 年	邓姓自然人	1,944.78	1.15%
	喻姓自然人	1,783.07	1.06%
	成都新东方展览有限公司	1,302.40	0.77%
	赵姓自然人	1,102.36	0.65%
	中国成达工程有限公司	942.22	0.56%
	合计	**7,074.83**	**4.19%**

报告期内，成都会展不存在向单个客户的销售比例超过年度销售总额50%的情况。成都会展前五名客户中邓姓自然人、赵姓自然人为关联方，除此之外，成都会展与报告期内的前五名客户不存在关联关系。

（六）标的公司的会计政策及相关会计处理

1、收入的确认原则和计量方法

标的公司的营业收入主要包括房地产销售收入、展览展会收入、酒店客房

及餐饮服务收入、物业出租收入、物业管理费收入、让渡资产使用权收入等，收入确认的具体原则如下：

（1）房地产销售收入：房地产开发产品已竣工并验收合格；买卖双方签订销售合同并在产权部门备案；公司收到客户的一定比例购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函等）；办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时，确认房地产销售收入的实现。

（2）签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

（3）展览展会收入：在展览服务已提供，与展会服务相关的经济利益能够流入企业，与展会服务相关的成本能够可靠计量时，确认展会收入的实现。

（4）酒店客房收入、餐饮收入：在相关服务已经提供，与之相关的经济利益能够流入企业，与之相关的成本能够可靠计量时，确认酒店客房收入、餐饮收入的实现。

（5）物业出租收入：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

（6）物业管理收入：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

（7）让渡资产使用权，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

2、标的公司会计政策和会计估计与同行业或同类资产及上市公司之间的差异及对标的公司利润的影响

（1）经核查，报告期内，成都会展的会计政策和会计估计与同行业之间不存在重大差异。

（2）成都会展与上市公司云南城投的固定资产折旧方法如下：

序号	类别	成都会展			上市公司		
		折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	折旧方法	折旧年限（年）	残值率
1	房屋建筑物	直线法	40	5	直线法	30	3
2	机械设备	直线法	5	5	直线法	10	3
3	运输设备	直线法	4	5	直线法	6	3
4	办公设备	直线法	3-5	5	直线法	5	3
5	酒店设备	直线法	3-5	5	直线法	5	3
6	其他	直线法	3-5	5	-	-	-

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，因此，本次交易完成后，若标的资产将折旧年限由 40 年变更为 30 年，对报告期内财务数据不产生影响。

报告期内，除固定资产折旧年限外，成都会展与上市公司在会计政策和会计估计方面不存在其他显著差异。

3、财务报表编制基础，资产转移剥离调整的原则、方法和及对标的资产利润产生的影响

根据信永中和出具的 XYZH/2018KMA20053 号审计报告，成都会展模拟财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于审计报告附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

模拟财务报表的编制方法：根据本次重大资产重组预案，标的公司按照前述方案对相关资产进行了剥离，模拟报表是依据剥离方案，以标的公司完整的会计信息记录为基础，以本次重大资产重组预案确定的标的公司重组资产范围作为纳入模拟合并报表的范围进行编制的。并视同已剥离的交易和事项在本模拟财务报表可比期间的期初即已剥离或本模拟报表合并报表范围自期初即已形成。模拟报表并未考虑在此之前控制股东发生变化后相关资产负债在控股股东合并报表的计量情况及其对模拟报表的影响。

（1）2015 年 9 月，成都会展根据当时拟合作方云南省城市建设投资集团

有限公司的初步合作意向，将不拟合作的下列股权通过协议转让方式转让给关联方成都鸿鹄志旅游开发有限公司，在编制模拟财务报表时，视同该股权于本报告期初即已处置，相关交易及事项均调整至可比报表期初，相应的子公司在本报告期初即不纳入模拟财务报表的合并范围。

序号	转让标的资产名称	持股比例（%）
1	ETG 国际有限公司	100.00
2	雅浦会展旅游集团天堂岛国际投资集团有限公司	100.00
3	成都天堂洲际酒店管理有限公司	100.00
4	成都市世纪阳光餐饮娱乐投资管理有限公司	100.00
5	成都世纪城铜锣湾商业广场有限公司	50.00
6	成都世纪禹和餐饮管理有限公司	50.00
7	成都凯光置业有限责任公司	40.00
8	成都鸿鹄展置业有限责任公司	40.00
9	四川有璟阁餐饮有限责任公司	40.00

（2）2015 年 9 月，成都会展根据当时拟合作方云南省城市建设投资集团有限公司的初步合作意向，对其持有的固定资产-空客 AC318 公务机不纳入双方合作范围，在云南省城市建设投资集团有限公司拟并购成都会展的审计评估基准日 2015 年 9 月 30 日，空客 AC318 公务机账面价值 215,258,833.16 元，其中：账面原值 227,888,167.50，累计折旧 12,629,334.34 元。

2017 年 8 月，成都会展将空客 AC318 公务机转让给关联方成都国际会议展览中心。模拟财务报表不包括该项资产及相关的折旧费用和使用费用。

（3）2016 年 5 月，成都会展将持有的成都演艺集团有限公司 60%的股权转让给业姓自然人股东，在编制模拟财务报表时，视同该股权于本报告期初即已处置，相关交易及事项均调整至可比报表期初，在本报告期初即不纳入模拟财务报表的合并范围。

（4）2017 年 8 月，根据成都会展股东会、董事会决议，成都会展将下列股权剥离，由关联方时代环球承接。在编制模拟财务报表时，视同该股权于本报告期初即已处置，相关交易及事项均调整至可比报表期初，相应的子公司在本报告期初即不纳入本模拟财务报表的合并范围。

序号	转让标的资产名称	持股比例（%）

1	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	100.00
2	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	100.00
3	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	100.00
4	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	100.00
5	成都鸿凯食品有限公司	100.00
6	武汉新城国际博览中心经营管理有限公司	70.00
7	武汉新城国际博览中心有限公司	30.00
8	脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司	20.00
9	香格里拉市悟空出行科技有限公司	40.00

4、行业特殊的会计处理政策

报告期内，成都会展不存在行业特殊的会计处理政策。

十三、安全生产与环境保护情况

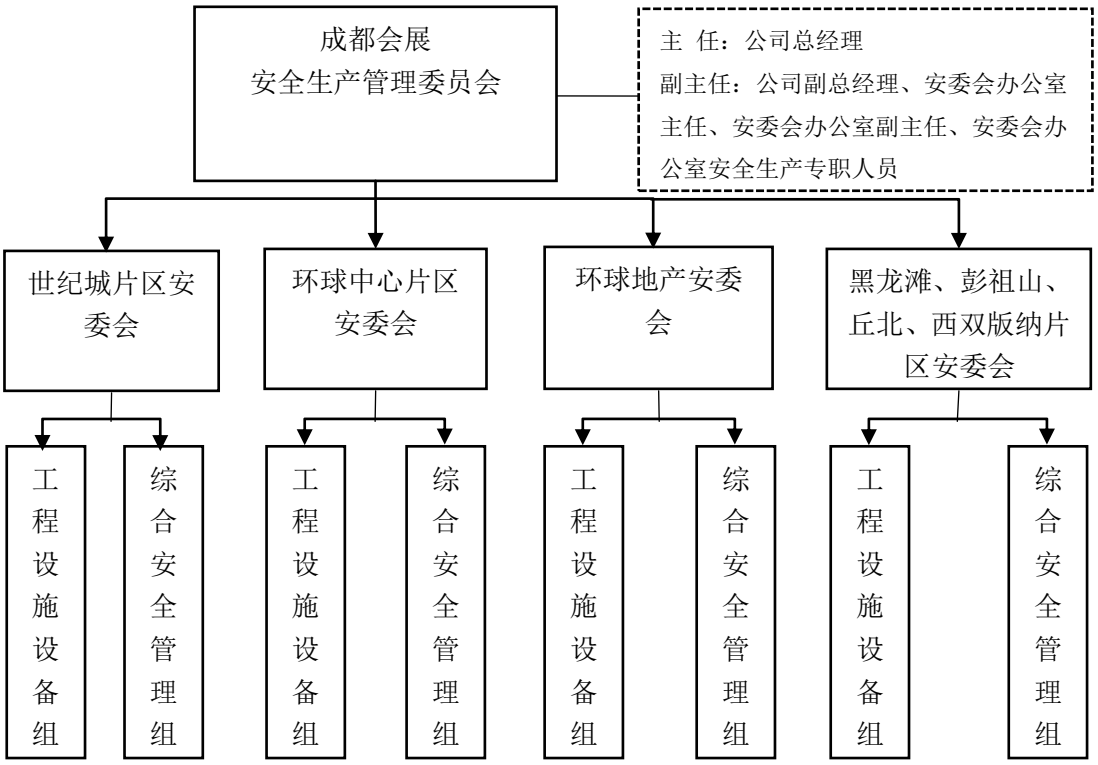
（一）安全生产情况

1、安全生产的理念及管理方针

成都会展本着“以人为本”的经营理念，始终坚持贯彻国家“安全第一、预防为主、综合治理、持续改进”的安全管理方针，在所有的经营活动中都把人的生命放在第一位。成都会展根据自身业务特点和相关法律法规、行业管理部门以及上级管理部门的要求，识别出本单位的安全管理重点，制定实施针对性的管理措施，切实管好责任范围的安全工作。

2、安全生产的管理机构设置

为了更好地贯彻安全管理方针，成都会展设立安全生产管理委员会，根据目前各业务板块运作的情况、未来的发展规划、安全管理方针和目标，按二级、三级设置管理机构。具体机构设置情况如下：



3、安全生产管理制度的建设

成都会展制定了严格的安全生产管理制度，一方面要求各部门严格执行相关规章制度，另一方面对制度的建设也在不断创新，加强检查、发现存在的问题，认真总结，寻找持续改进的机会，实施持续改进。

成都会展建立了管理制度、领导值班制度、检查制度、奖惩考评制度、会议制度、事故（重大险情）报告制度、消防管理制度、公用车辆安全管理制度、职工上下班及因工出差交通安全管理制度、食品安全管理制度等在内的安全生产管理制度体系，不仅明确了各部门及委员会职责，而且确立了安全生产管理的流程和机制。

4、安全生产的培训教育

成都会展要求各部门员工必须根据需要参加定期或不定期的安全教育培训。培训的方式包括脱产学习、发教材自学、开专题会宣讲等。脱产学习的相关记录由各分公司、部门人事部门或培训部统一管理。需要安全培训考试合格才能上岗的人员，若经教育培训考试不合格，可以参加第二次学习，如果二次不合格，应调离岗位。

（二）环保情况

成都会展各业务板块不属于国家环保部公布的《上市公司环境信息披露指南（征求意见稿）》中列示的重污染行业。成都会展在建、已完工项目均已取得相关主管部门的环评批复。此外，成都会展本着“全面规划，合理布局，综合利用，化害为利，依靠群众，大家动手，保护环境，造福人类”的环保方针，制定了环保管理相关制度及奖惩举措。

十四、质量控制体系

成都会展通过定期及不定期检查的方式，对施工质量、服务质量务予以管理，确保各项业务符合国家法律法规。

成都会展制定了质量管理相关制度文件，并通过该等制度保证项目运营质量、服务质量，提高生产运营能力和质量。

十五、最近十二个月内所进行的重大资产收购或出售事项

2017 年 1 月，成都会展受让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、陈晖持有的天成云盟 90%的股权；2017 年 2 月成都会展通过增资收购了脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司 20%的股权。2017 年 4 月成都会展通过增资收购了香格里拉市悟空出行科技有限公司 40%的股权。

2017 年 8 月，为突出主业，在本次重大资产重组过程中成都会展对下属部分子公司及参股公司股权进行剥离，剥离公司范围：脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司、香格里拉市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。

截至本报告书签署之日，成都会展在最近 12 个月内进行的资产交易基本情况如下：

（一）资产收购情况

单位：万元

序号	出售方	标的	收购方	交易价格
1	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	天成云盟 90.00%股权	成都会展	9,317.38
2	脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司的原股东	脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司 20%股权	成都会展	9,714.29
3	香格里拉市悟空出行科技有限公司的原股东	香格里拉市悟空出行科技有限公司 40%的股权	成都会展	4,000.00

（二）资产出售情况

单位：万元

序号	出售方	标的	收购方	交易价格
1	成都会展	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司 100%股权	时代环球	20,000
2	成都会展	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司 100%股权	时代环球	5,400.64
3	成都会展	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司 100%股权	时代环球	40,000
4	成都会展	康定溜溜城旅游开发有限责任公司 100%股权	时代环球	5,000
5	成都会展	成都鸿凯食品有限公司 100%股权	时代环球	1,000
6	成都会展	武汉新城国际博览中心有限公司 30%股权	时代环球	19,692.70

7	成都会展	武汉新城国际博览中心经营管理有限公司 70%股权	时代环球	411.57
8	成都会展	脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司 20%的股权	时代环球	9,714.29
9	成都会展	香格里拉市悟空出行科技有限公司 40%的股权	时代环球	4,000.00

截至本报告书出具日，除武汉新城国际博览中心有限公司和武汉新城国际博览中心经营管理有限公司外，上表中的其他股权出售均已办理完毕工商变更登记。

十六、诉讼、仲裁和行政处罚情况

（一）最近三十六个月内诉讼、仲裁情况

1、诉讼、仲裁情况

截至报告期末，成都会展及下属企业尚未完结的重大诉讼、仲裁情况如下：

（1）2015 年 1 月 12 日，禾一餐饮作为诉讼原告以房屋租赁合同纠纷为由向成都市中级人民法院提交《民事诉状》，请求：1、确认原告与成都会展签署的《新世纪环球中心商铺租赁合同》无效；2、退还禾一餐饮缴纳的租赁保证金 2,195,100.00 元；3、赔偿禾一餐饮投入装修费用等资金损失共计 26,782,000 元及利息损失共计 3,210,000 元；4、诉讼费由成都会展承担。

成都会展先后于 2016 年 3 月 17 日、2016 年 4 月 8 日、2016 年 5 月 17 日、2017 年 7 月 12 日向成都市中级人民法院提交《反诉状》、《变更诉讼请求申请书》、《增加诉讼请求申请书》、《变更诉讼请求申请书》，请求：1、请求解除反诉人与被反诉人禾一餐饮签署的《新世纪环球购物中心商铺租赁合同》；2、判令被反诉人于租赁合同解除之日立即恢复房屋原状；3、判令被反诉人于租赁合同解除之日起十日内腾退房屋；4、判令被反诉人向反诉人支付 5 楼房屋占用费 14,628,835.30 元及资金占用利息 1,281,459.77 元；5、判令被反诉人向反诉人支付 6、7、8 楼房屋租金 20,865,966.09 元及违约金 12,551,990.754 元；前述两项

诉请金额为暂计数额；6、判令被反诉人承担本案诉讼费用。

2017 年 10 月 31 日，成都市中级人民法院作出（2016）川 01 民初 108 号《民事判决书》，判决如下：一、确认禾一餐饮与成都会展签订的《新世纪环球购物中心商铺租赁合同》中 5F 合同内容无效；二、解除禾一餐饮与成都会展签订的《新世纪环球购物中心商铺租赁合同》中 6-8F 合同内容；三、成都会展于本判决生效之日起十日内向禾一餐饮返还租赁保证金 2,195,100 元；四、成都会展于本判决生效之日起十日内向禾一餐饮赔偿损失 10,711,356.5 元；五、禾一餐饮于《新世纪环球购物中心商铺租赁合同》解除后一个月内腾退房屋；六、禾一餐饮于本判决生效之日起十日内向成都会展支付房屋使用费、租金合计 9,900,281.96 元；七、驳回禾一餐饮本诉的其他诉讼请求；八、驳回成都会展反诉的其他诉讼请求。

截至本报告书出具日，成都会展已按照相关规定将案件上诉至四川省高级人民法院，此案件正在二审审理中。

（2）2010 年 6 月 24 日，四川省第三建筑工程公司（以下简称“四川三建”）以购房合同纠纷为由向成都市中级人民法院提起诉讼，请求：1、判令被告成都会展支付欠款 5,000 万元；2、判令被告成都会展支付违约金暂定 1,185 万元，利息 882 万元（以上款项应当支付至付清上述款项为止）；3、本案的诉讼费用由被告承担。

被告成都会展随后提出反诉请求：1、四川三建与成都会展立即就涉案全部工程进行结算；2、四川三建向成都会展支付因延迟提交竣工资料、未切实履行竣工验收义务违约金 1,000 万元；3、四川三建向成都会展支付未履行工程整改义务而造成的损失 1,800 万元；4、四川三建承担反诉费用。

2013 年 6 月 6 日，成都市中级人民法院作出（2013）成民初字第 168 号《民事判决书》，判决如下：一、原告四川三建与被告成都会展于 2007 年 12 月 29 日所签《协议书》项下所涉工程总造价为 1,033,001,263.78 元；二、被告成都会展于判决生效之日起 30 日向四川三建支付补偿款 5,000 万元；三、被告成都会展于判决生效之日起向原告四川三建赔偿因逾期付款造成的利息损失（利息计算方法为：以 5,000 万元为基数，以中国人民银行同期利率标准计算，至付清之日）；

四、反诉被告四川三建向反诉原告成都会展赔偿逾期提交资料违约金 600 万元。五、驳回四川三建、成都会展的其他诉讼请求。

截至本报告书出具日，四川三建与成都会展均已按照相关规定将案件上诉至四川省高级人民法院，此案件正在二审审理中。

（二）最近三十六个月内受到行政处罚的情况

1、行政处罚情况

报告期内，成都会展及下属企业涉及的金额较大的行政处罚如下：

（1）成都高新区食品药品监督管理局处罚情况

2015 年 6 月 19 日，成都高新区食品药品监督管理局对环球中心洲际酒店下发（成高）食药监行罚（2015）0047 号《行政处罚决定书》，环球中心洲际酒店因销售的茅台酒违反《产品质量法》被处以：“1、没收涉案贵州茅台酒 10 瓶；2、没收违法所得 29,800 元；3、罚款 89,400 元”。

2015 年 6 月 26 日，成都高新区食品药品监督管理局对环球中心洲际酒店作出（成高）食药监行罚（2015）0042 号《行政处罚决定书》，该酒店因销售的茅台酒违反《产品质量法》被处以：“1、没收涉案贵州茅台酒 20 瓶；2、没收违法所得 47,520 元；3、罚款 316,800 元”。

2017 年 10 月 23 日，成都高新区食品药品监督管理局出具《证明》，主要内容包括：“自 2015 年 1 月 1 日起，环球中心洲际酒店不存在严重违法违规行为，本局及本局下属机构未对上述公司及其分公司进行重大行政处罚”。

2018 年 1 月 16 日，成都高新区食品药品监督管理局出具《证明》，主要内容为：“自 2017 年 10 月 24 日起，环球中心洲际酒店不存在严重违法违规行为，本局及本局下属机构未对上述公司及其分公司进行重大行政处罚”。

（2）消防处罚情况

序号	处罚决定主管单位	被处罚主体	处罚时间	处罚决定书文号	处罚决定主要内容

序号	处罚决定主管单位	被处罚主体	处罚时间	处罚决定书文号	处罚决定主要内容
1	成都市公安消防局	世纪城物业新世纪环球中心分公司	2015.01.06	成公（消）行罚决字[2014]42 号	处以罚款 3.6 万元
2	成都市公安消防局	成都会展	2017.06.01	成公（消）行罚决字[2017]0016 号	对占用疏散通道罚款 1.5 万元，对擅自改变建筑物防火条件罚款 1 万元，合并执行，共计 2.5 万元。
3	成都市公安消防局	成都会展环球中心分公司	2015.11.11	成公（消）行罚决字[2015]0017 号	罚款 2 万元
4	成都市公安消防局	世纪城物业新世纪环球中心分公司	2015.10.21	成公（消）行罚决字2015]0012 号	罚款 3.5 万元

2018 年 3 月 15 日，成都市公安消防支队防火监督处出具《证明》，主要内容包括：上述行为不属于情节严重的违法违规行为，上述处罚不属于重大行政处罚。

（3）海关处罚情况

中华人民共和国成都海关于 2016 年 2 月 2 日对成都会展下发蓉关缉违字[2016]03 号《行政处罚决定书》，成都会展因进口货物工程设计费未申报及进口货物税则号列申报与实际不符的行为被合并处罚款 12.6 万元人民币。

2017 年 10 月 1 日，成都海关出具蓉关证企[2017]138 号《证明》，主要内容为：“成都会展（海关编码：5101367823）于 2014 年 7 月 29 日因涉嫌违规，由我局查私处对其进行立案调查（行政一般案件），2016 年 4 月 13 日结案，该企业被处以 12.6 万元，2016 年 11 月 28 日执行完毕”。

（4）环保处罚情况

成都高新区城市管理和环境保护局于 2017 年 7 月 19 日向环球中心洲际酒店下发成高城环罚字[2017]048 号《环境行政处罚决定书》，因环球中心洲际酒店存在需要配套建设的环境保护设施未经验收主体工程即投入生产或使用的行为违反《建设项目环境保护管理条例》第二十三条的规定，被成都高新区城市管理和环境保护局处以罚款 50,000 元的行政处罚。

根据成都市高新区政务信息公开网 cdht.gov.cn 的查询结果，“成都高新区城市管理和环境保护局”已变更为“成都高新技术产业区环境保护与城市综合管理执法局”。

根据 2018 年 1 月 29 日，成都会展向成都高新区环境保护与城市管理综合执法局提交的《关于企业开具守法证明的申请》，环球中心洲际酒店所受的上述处罚不属于重大的行政处罚。2018 年 1 月 30 日，高新区环境保护与城市管理综合执法局予以确认并加盖公章。

（三）针对以上诉讼、仲裁及行政处罚等事项的承诺

本次交易对方作出如下承诺：

“1、截至本函出具日，除已向云南城投及其委派的中介机构披露的标的公司诉讼、仲裁、行政处罚、索赔外，并无其他与标的公司和标的公司资产有关的任何诉讼、仲裁、行政处罚、索赔或其他法律风险情形，且无可预见的、可能将发生于签署日后的重大诉讼、仲裁、行政处罚及索赔或其他法律风险；对于诉讼、仲裁、行政处罚及索赔事项，各方同意按照本函第 2 条、第 3 条及第 4 条的约定执行。如因本函出具日前隐瞒的事实导致或已发生但未披露的其他诉讼、仲裁、行政处罚、索赔而导致标的公司承担赔偿责任或损失的，则应由本企业/本人负责向标的公司予以等额补偿；如因此还给云南城投造成损失的，本企业/本人还应向云南城投进行补偿（在财务资料中已就此作出计提部分除外）。如果在本函出具日后前，成都会展出现新的诉讼、仲裁、行政处罚及索赔的，本企业/本人需及时通知云南城投并按照本企业/本人与上市公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》的约定履行。

2、就标的公司未决诉讼和仲裁除本函第 3、4 条已明确处理办法的事宜外，针对其他未决诉讼和仲裁，标的公司在信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）就本次重组出具的编号为 XYZH/2018KMA20053 的《审计报告》（以下称为“《审计报告》”）列明的计提金额范围内承担经济责任，如最终生效的司法判决或

裁决的金额超出《审计报告》中列明的计提金额，超过部分由本企业/本人承担，若小于《审计报告》中列明的计提金额则由标的公司享有。

3、四川省第三建筑工程公司（以下简称“三建公司”）与标的公司合同纠纷一案，如最终终审的司法判决确定标的公司应向三建公司支付的全部款项与三建公司应向标的公司支付的全部款项进行抵扣后，在本案中标的公司应向三建公司支付的款项(包括但不限于补偿款、违约金、上诉费用、诉讼费用等诉讼过程中产生的费用)及标的公司还应向三建公司支付的工程款之和超过标的公司财务报表账载金额人民币 49,375,472.43 元的部分由本企业/本人承担。就本案标的公司应承担款项，由标的公司在生效法律文书确认的履行期限内支付给三建公司，本企业/本人于标的公司付款后 5 日内以现金方式将该款项支付至标的公司账户中。标的公司还应向三建公司支付的工程款由标的公司收到三建公司的付款通知并转至本企业/本人或施工合同约定付款条件成就后 5 日内以现金方式将款项支付至标的公司账户中。标的公司就本案件，如最终律师代理费及相关诉讼费用超过审计报告计提金额的，超过部分由本企业/本人承担。

4、禾一餐饮娱乐有限公司（以下简称“禾一公司”）与标的公司租赁合同纠纷一案，如最终终审的司法判决确定标的公司应向禾一公司支付的全部款项与禾一公司应向标的公司支付的全部款项进行抵扣后，标的公司仍应向禾一公司支付的款项超过审计报告计提金额（不含本数）以上的由本企业/本人承担。上述款项由标的公司在生效法律文书确认的履行期限内支付给禾一公司，本企业/本人于标的公司付款后 5 日内以现金方式将该款项支付至标的公司账户中。标的公司就本案件，如最终律师代理费及相关诉讼费用超过审计报告计提金额的，超过部分由本企业/本人承担。

5、如因本企业/本人的上述承诺和保证不真实而导致标的公司或云南城投产生损失或需承担相关责任，则有关损失和责任由本企业/本人以连带方式承担。”

十七、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保

情况

（一）股东及其关联方非经营性资金占用情况

截至本报告书出具日，成都会展对股东及关联方非经常性资金占用情况见“第十章 同业竞争和关联交易 二、关联交易 （一）本次交易前标的公司的关联交易情况 3、关联方往来余额”。

（二）为关联方提供担保的情况

截至本报告书出具日，成都会展为股东及关联方担保的情况见“第三章 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）主要负债状况 2、对外担保”。

十八、取得标的资产其他股东的同意或者符合公司章程规定的转让前置条件情况

截至本报告书出具日，成都会展 100%股权由注入上市公司，不存在须取得其他股东同意的情况；成都会展的公司章程亦未设定股权转让前置条件。

十九、标的资产因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况

截至本报告书出具日，标的资产不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

二十、标的资产受到行政处罚或刑事处罚的情况

根据成都会展及其并表范围内公司出具的书面说明及相关政府主管部门出具的证明文件，报告期内，成都会展及其并表范围内的公司不存在刑事处罚或

对本次重组构成实质性障碍的重大行政处罚事项。

二十一、最近三年的利润分配情况

最近三年，成都会展未进行利润分配。

二十二、债权债务转移的情况

由于本次标的资产作为债权人或债务人的主体资格在交易前后不发生变化，因此本次交易不涉及债权、债务的转移。

二十三、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次重大资产重组的标的资产为成都会展 100%股权，不涉及立项、环保、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

第四章　发行股份情况

一、发行股份的具体情况

（一）购买资产发行股份的种类、面值及方式

本次购买资产发行股份所发行的股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。发行对象为省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林。上市地点为上交所。

（二）发行股份的价格、定价原则与依据及合理性分析

按照《重组管理办法》第四十五条规定：“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为关于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一”。本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第八届董事会第十八次会议决议公告日，定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日和 120 个交易日的公司股票交易均价如下表：

交易均价类型	交易均价（元/股）	交易均价*90%（元/股）
定价基准日前20交易日均价	4.82	4.35
定价基准日前60交易日均价	4.28	3.86
定价基准日前120交易日均价	4.08	3.68

上述所称交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额÷决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的市场参考价为公司第八届董事会第十八次会议决议公告日前二十个交易日的公司股票均价，即 4.82 元/股。经各方友好协商，股份发行价格为 4.35 元/股，不低于市场参考价的 90%。

最终发行价格尚需经公司股东大会批准和中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，如公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，

本次发行价格将作相应调整。

（三）发行对象及发行数量

本次交易标的资产评估值为 2,357,212.02 万元，发行股份购买资产发行价格按 4.35 元/股计算，其中，省城投集团持有的成都会展的股权的现金支付比例为 15%，股份支付的比例为 85%，其他交易对方持有的成都会展的股权的股份支付比例为 100%，因此，购买标的资产需要发行的股份数量合计为 500,433.40 万股。另外，募集配套资金发行不超过 32,113.74 万股。上市公司共发行股份不超过 532,547.14 万股。具体发行数量最终以中国证监会核准的发行数量为准。

1、发行股份购买资产部分

本次交易向省城投集团、自然人邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林发行股份数量的计算公式为：发行数量=各交易对方所持标的公司股权的交易价格÷发行价格。按照标的资产的评估值作价计算，上市公司用于购买标的资产需要发行的股份数量合计约为 500,433.40 万股，向各交易对方发行的股份数量如下：

交易对方	股份支付作价（万元）	发行股份数量（万股）	现金支付作价（万元）
省城投集团	1,021,851.41	234,908.37	180,326.72
邓鸿	542,865.93	124,796.77	-
赵凯	519,765.25	119,486.26	-
刘杨	57,751.69	13,276.25	-
邹全	11,550.34	2,655.25	-
尹红	11,550.34	2,655.25	-
柳林	11,550.34	2,655.25	-
合计	**2,176,885.30**	**500,433.40**	**180,326.72**

注：1、省城投集团持有成都会展 51%的股权中 85%为股份支付，作价 1,021,851.41 万元，15%为现金支付，作价 180,326.72 万元。

2、按照上述公式计算，发行股份数如出现不足 1 股的余额时，该部分不足折股的余额纳入上市公司的资本公积。

在定价基准日至发行日期间，如发行价格因公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项出现调整时，本次发行数量亦将作相应调整。

（四）锁定期安排

本次交易对方省城投集团承诺“一、本公司因本次重组而获得的上市公司股份（以下称为“对价股份”）自本次重组股份发行结束之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 36 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）；如自本次重组股份发行结束之日起满 36 个月，但本公司对上市公司承担的业绩补偿义务、资产减值补偿义务尚未履行完毕的，则对价股份在业绩补偿义务、资产减值补偿义务履行完毕之日前不得转让。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。二、本次重组完成后 6 个月内如云南城投股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，对价股份的锁定期自动延长至少 6 个月。三、本次重组前本公司已持有的上市公司股份，自新增的对价股份发行结束之日起 12 个月内不以任何方式转让。四、如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本公司将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。五、对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定。如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。”

本次交易对方邓鸿、赵凯、刘杨承诺：“一、本人因本次重组而获得的上市公司股份（以下称为“对价股份”）自本次重组股份发行结束之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 36 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）；如自本次重组股份发行结束之日起满 36 个月，但本人对上市公司承担的业绩补偿义务、资产减值补偿义务尚未履行完毕的，则对价股份在业绩补偿义务、资产减值补偿义务履行完毕之日前不得转让。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。二、本次重组完成后 6 个月内如云南城投股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完

成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，对价股份的锁定期自动延长至少 6 个月。三、如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本人将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。四、对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定，如本人担任上市公司董事、监事和高级管理人员的，还应遵守相关人员的减持规定。如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。”

本次交易对方邹全、尹红和柳林承诺：“一、本人因本次重组而获得的上市公司股份（以下称为“对价股份”）自本次重组股份发行结束之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 12 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增加的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。二、如前述对价股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，本人将根据中国证监会的监管意见进行相应调整，锁定期满后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。三、对价股份在锁定期届满后减持还需遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章规范性文件、上海证券交易所相关规则以及《云南城投置业股份有限公司章程》的相关规定，如本人担任上市公司董事、监事和高级管理人员的，还应遵守相关人员的减持规定。如违反上述承诺，本人将承担相应的法律责任。”

（五）上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员及交易对方的承诺

上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员及交易对方按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》第五十三条要求作出的公开承诺：

“1、本公司/本人已及时向上市公司及上市公司为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构提供本次重组相关信息和文件。

2、本公司/本人保证所提供信息和文件真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别以及连带的法律责任。

3、如因本公司/本人提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担赔偿责任；如因前述情形给为本次重组聘请的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构以及其他相关中介机构造成损失的，本公司/本人将依法赔偿其直接损失。

4、如本次重组因涉嫌所提供的或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，不转让本公司/本人在上市公司拥有权益的股份。

如违反上述承诺，本公司/本人愿意承担相应的法律责任。”

（六）发行股份前后上市公司主要财务指标情况

本次交易完成后，公司总股本将有较大幅度的增加。根据上市公司最近一年一期财务报告以及大华所出具的《云南城投置业股份有限公司备考审阅报告》（大华核字[2018]001717 号），本次交易前后公司相关财务指标如下：

位：万元

项目	本次交易前	本次交易后
	2017 年 11 月 30 日/2017 年 1-11 月	2017 年 11 月 30 日/2017 年 1-11 月
总资产	7,992,389.41	11,255,049.34
总负债	7,188,793.03	8,359,837.24
归属于母公司股东权益	463,731.53	2,551,602.53
营业收入	907,874.83	1,054,584.28
净利润	-33,106.84	-104,886.43
归属于母公司所有者净利润	-37,207.26	-109,016.16
每股收益	-0.23	-0.16

注：1、计算每股收益时，未考虑募集配套资金影响；

2、2017 年 1-11 月归属于母公司所有者的净利润较备考前减少了 71,808.90 万元，主要系标的公司子公司黑龙滩长岛土地规划调整所致。

单位：万元

项目	本次交易前	本次交易后
	2016 年 12 月 31 日/2016 年	2016 年 12 月 31 日/2016 年
总资产	6,414,289.52	9,910,047.18
总负债	5,722,743.08	7,087,572.06
归属于母公司股东权益	462,922.20	2,588,605.70
营业收入	976,968.52	1,139,312.29
净利润	27,031.63	44,760.79
归属于母公司所有者净利润	24,413.94	41,843.66
每股收益	0.15	0.06

注：计算每股收益时，未考虑募集配套资金影响。

本次交易完成后，上市公司总资产、归属于母公司股东权益、营业收入均将有较大幅度增加，2016 年每股收益较交易前有所下降。整体来看，本次重组有利于降低上市公司资产负债率，提升上市公司经营能力。

本次交易完成后，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。为降低本次交易可能摊薄公司即期回报的风险，上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司已出具关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函。本次重组完成之后，随着标的资产未来年度收入和利润的实现，上市公司每股收益将所有提升。

（七）发行股份前后上市公司的股权结构

不考虑配套融资，交易完成后公司的总股本由 160,568.69 万股增加至 661,002.09 万股，省城投集团及其控股子公司合计持股比例由 35.20%增加至 44.09%，省城投集团仍为公司的控股股东。本次交易完成前后，公司股本结构具体如下：

名称	本次交易前	本次新增股份	本次交易后

	股份数（万股）	股份比例	股份数（万股）	股份数（万股）	股份比例
省城投集团及其控股子公司	56,519.24	35.20%	234,908.37	291,427.61	44.09%
邓鸿及其控制的公司	1,300.00	0.81%	124,796.77	126,096.77	19.08%
赵凯	-	-	119,486.26	119,486.26	18.08%
刘杨	-	-	13,276.25	13,276.25	2.01%
邹全	-	-	2,655.25	2,655.25	0.40%
尹红	-	-	2,655.25	2,655.25	0.40%
柳林	-	-	2,655.25	2,655.25	0.40%
其他股东	102,749.45	63.99%	-	102,749.45	15.54%
总股本	**160,568.69**	**100.00%**	**500,433.40**	**661,002.09**	**100.00%**

注：1、省城投集团控股子公司指云南融智资本管理有限公司；邓鸿控制的公司指四川省高标建设工程有限公司

本次发行股份不会导致上市公司控制权发生变化。

二、募集配套资金相关情况

（一）发行股份的种类、面值及方式

本次募集配套资金所发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。本次发行的方式为向特定对象非公开发行。

（二）募集配套资金的定价基准日、发行价格和定价方式

本次募集配套资金发行的股份，定价基准日为本次配套融资非公开发行股份的发行期首日。

本次配套融资的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价＝定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量）。

在本次配套融资的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次配套融资的发行底价将按照相关规定进行相应调整。

在上述发行底价基础上，最终发行价格将在本次配套融资获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权与本次重组的独立财务顾问（主承销商）根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先等原则协商确定。

（三）发行对象及发行数量

本次发行股份购买资产的发行方式为向不超过 10 名特定对象非公开发行股份，预计发行情况如下：

本次募集配套资金用于支付交易标的现金对价。募集配套资金不超过本次拟购买资产的交易价格，且募集配套资金发行的股份数量不超过本次发行前总股本的 20%。根据本次重组前上市公司的总股本计算，上市公司为募集配套资金向不超过 10 名特定投资者发行股份的数量不超过 32,113.74 万股。

公司募集配套资金发行股份的最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行价格和发行数量作相应调整。

（四）锁定期安排

根据《重组管理办法》等规定，募集配套资金认购对象本次认购的本公司股票锁定期安排如下：

募集配套资金认购对象通过认购配套资金获得的上市公司股份，自该等股份上市之日起 12 个月内不得转让。

如前述关于本次非公开发行股份募集配套资金认购的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会、上交所最新的监管意见不相符的，其将按照最新的监管意见进行相应调整。

本次非公开发行股份募集配套资金完成后，因上市公司送红股、转增股本等情形所增加的上市公司股份亦应遵守前述股份锁定的安排。

（五）发行股份前后上市公司的股权结构

募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。考虑募集配套资金，本次交易完成后公司的总股本由 160,568.69 万股增加至 693,115.83 万股，省城投集团及其控股子公司对上市公司的持股比例由 35.20% 增加至 42.05%，省城投集团仍为公司的控股股东。本次交易完成前后，公司股本结构具体如下：

名称	本次交易前		本次新增股份	本次交易后	
	股份数（万股）	股份比例	股份数（万股）	股份数（万股）	股份比例
省城投集团及其控股子公司	56,519.24	35.20%	234,908.37	291,427.61	42.05%
邓鸿及其控制的公司	1,300.00	0.81%	124,796.77	126,096.77	18.19%
赵凯	-	-	119,486.26	119,486.26	17.24%
刘杨	-	-	13,276.25	13,276.25	1.92%
邹全	-	-	2,655.25	2,655.25	0.38%
尹红	-	-	2,655.25	2,655.25	0.38%
柳林	-	-	2,655.25	2,655.25	0.38%
配募股东	-	-	32,113.74	32,113.74	4.63%
其他股东	102,749.45	63.99%	-	102,749.45	14.82%
总股本	**160,568.69**	**100.00%**	**532,547.14**	**693,115.83**	**100.00%**

注：1、省城投集团控股子公司指云南融智资本管理有限公司；邓鸿控制的公司指四川省高标建设工程有限公司；

2、假设配套募集资金发行股份数量为本次配套募集资金发行股份上限，即 32,113.74 万股。

（六）募集配套资金的具体用途

本次发行募集的配套资金扣除相关费用后，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价。募集资金支付现金不足部分由公司自筹解决，公司将根据实际募集资金净额情况进行调整。

（七）募集配套资金的必要性和合理性

1、本次募集配套资金符合现行的配套融资政策

根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的规定、证监会 2016 年 6 月 17 日发布的《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》，证监会 2017 年 2 月 17 日发布的《发行监管问答—关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》，上市公司发行股份购买资产的，为提高重组项目整合绩效，可以同时募集部分配套资金，配套资金比例不超过拟注入资产交易价格的 100%，募集配套资金拟发行的股份数量不得超过本次发行前总股本的 20%。

本次交易公司拟采用发行期首日询价方式向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金，不超过本次拟购买资产交易价格的 100%，且募集配套资金发行的股份数量不超过本次发行前总股本的 20%，即不超过 321,137,381 股。符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的规定、证监会 2016 年 6 月 17 日发布的《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》，证监会 2017 年 2 月 17 日发布的《发行监管问答—关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的相关规定。

2、本次募集配套资金用途符合现行政策

本次募集配套资金扣除相关费用后将用于支付本次交易现金对价。符合《上市公司重大资产重组管理办法》以及证监会 2016 年 6 月 17 日发布的《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》的相关规定。

3、引入战略投资者，提升公司整体开发实力以及整体竞争力

本次募集配套资金引入战略投资者，公司将以此为契机，引入先进的管理经验及市场化的运营机制，有助于进一步提升公司市场化房地产开发业务的执行效率，实现产品定位、研发、开发、营销、管理等环节的优化；另一方面，公司还将积极探索与战略投资者进行业务合作的机会，充分挖掘各方优势形成资源互补提升公司的整体开发实力以及整体竞争力，提高公司的盈利能力，进一步提升公

司的行业地位。

第五章　本次交易评估情况

一、标的公司的评估情况

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为云南城投发行股份及支付现金购买资产所涉及的成都会展的股东全部权益价值；评估范围为成都会展的全部资产和负债。

（二）评估基准日

本次评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

（三）本次交易标的资产估值概况

根据北京亚超出具的北京亚超评报字（2018）第 A107 号评估报告，本次评估以 2017 年 11 月 30 日为评估基准日，分别采用资产基础法和收益法对标的资产进行评估，资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异为 39,315.06 万元，差异率 1.70%。

根据上述评估报告，截至评估基准日，本次标的资产净资产账面值为 1,537,993.89 万元，评估值为 2,357,212.02 万元，评估增值 819,218.13 万元，评估增值率约为 53.27%。

（四）评估方法

1、评估方法的选取

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《资产评估准则—企业价值》资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

（1）市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

（2)收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

（3）企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

本次评估的标的公司是集房地产开发及销售、酒店经营、会展经营和物业管理为一体的大型集团化公司，受国内流通市场条件的限制，较难获得足够的、可参照的、与标的公司及其子公司类似的公司交易案例资料。虽然证券市场存在诸多房地产行业的上市公司，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和被评估企业接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

结合本次评估目的，考虑到标的公司具有稳定的营业收入且可计量可预测，其生产经营成本可计量可预测，其生产经营期限可确定，其生产经营的风险可预测且可计量，具备收益法评估的条件。成都会展于评估基准日 2017 年 11 月 30 日填列了《资产评估申报表》，账面数经审计审定，具备使用资产基础法评估的条件。

本次评估根据企业经营特点及资产特点选用资产基础法、收益法进行评估，选择资产基础法的结果作为被评估公司股东全部权益价值的评估值。

2、资产基础法评估方法介绍

资产基础法的基本原理：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组

合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。具体评估方法如下：

（1）货币资金：根据盘点、函证、查证银行对账单及账务等方法对企业申报数进行清查核实确认，并以清查核实值作为评估值。

（2）应收账款、预付账款、其他应收款、应收股利等债权类项目：通过函证、查证等方法清查核实，通过分析欠款单位的资信、债权账龄，考虑坏账损失后，确定评估值。

其中，对于有充分理由相信全部都能收回的，按全部应收款额确定评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿根据表明无法收回的，按零值确定评估值；对于很可能收不回的款项，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款数额中扣除得到评估值。各种情况确定的评估值汇总得出其他应收款项的评估价值。

（3）存货

1）在库周转材料：主要为保持企业正常经营所需备品，经抽查部分在库周转材料的原始凭证和会计凭证，此部分资产截止评估基准日变化不大，以清查核实后的账面值作为评估值

2）开发产品：核查其国有土地证使用证、用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证、竣工验收备案表、房产证，同时核查相关项目楼盘实测报告、销控表等，最后抽查相关项目销售合同进行核对，并进行现场盘点。

①销售单价的确定：根据待估产品业态及实际情况确定待估存货的销售单价。

②销售税金及附加的确定

附加税金=增值税应纳税额×附加税率

=货值×5%×（7%+3%+2%）

印花税按照不含税销售收入的 0.03%确定。

③按照清算模式计算土地增值税

④计算销售费用及管理费用

⑤考虑待估存货体量较大，同一时间销售的可能性较小，故需进行去化率修正。根据历史去化情况及企业提供的销售计划，综合确定去化周期为 3 年，第一年去化 40%，第二年去化 50%，第三年去化 10%。

故进行去化修正后的存货价值为

$$P = \sum_{i=1}^{n} [R_i \times (1 + r)^{-i}]$$

其中：Ri=（货值-销售税金及附加-管理及销售费用-土地增值税）×年去化率

R=折现率

i=折现期数

折现率的确定：

本次评估中采用打分累加法对报酬率中各组成因素进行计算，从而确认报酬率。

⑥评估值=Σ（货值-销售税金及附加-期间费用-土地增值税）×第 i 年去化率×第 i 年折现率

3）开发成本：主要为剩余未开发土地，根据企业申报的明细及有关会计资料，在明细账、总账、会计报表核对，同时进行土地现场勘查。

①基准地价法

基准地价系数修正法是有基准地价的地区，可通过对基准地价进行修正而得出土地价格的方法，基准地价系数修正法的基本公式为：

Pi=P×（1+K）

式中：Pi——待估宗地地价；

P——待估宗地对应的基准地价；

K——待估宗地区域、个别因素总修正值。

②假设开发法

假设开发法就是把土地及其地上建筑物的价值进行分离计算。

A、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，结合企业的开发销售计划，确定其销售价格及去化周期。

B、根据企业历史类似项目成本费率预测其开发成本

C、对销售费用及管理费用进行预测

D、销售税金及附加

增值税应纳税额=不含税销售收入×11%-可抵扣建安工程费×11%。

附加税金=增值税应纳税额×（7%+3%+2%）

印花税=不含税销售收入×0.03%

E、计算土地增值税

F、对预测期未来五年的净现金流量进行计算

（4）其他流动资产、其他非流动资产：以清查核实账面价值作为评估值。

（5）长期股权投资

根据长期股权投资所对应子公司的具体情况，区别采用不同的评估方法。

1）对控股公司进行整体资产评估，并以其投资所占股权的比例乘以其评估后的净资产价值作为评估值；

2)非控股投资，以评估基准日被投资企业的净资产乘以持股比例后作为评估值；

3）其余投资，以其清查核实结果确定评估值。

（6）投资性房地产

1）市场法

市场比较法（market comparison approach,sales comparison approach）：将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的评估计算基本公式如下：

V=VB×A×B×D×E

式中：V：待估房地产价格；

VB：比较实例价格；

A：待估房地产情况指数/比较实例情况指数；

B：待估房地产估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

D：待估房地产区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

E：待估房地产个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

2）收益法

收益法（income approach,income capitalization approach）：预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{n} [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_n \times (1 + r)^{-n}$$

P ------评估价值

Ri ------第 i 年的收益

Rn ------第 n 年的净残值

i ------第 i 年

r ------报酬率

n ------第 n 年

3）成本法

成本法（cost approach）：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的基本计算公式为：

建筑物的重新构建价格=建安工程费+专业费用+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

根据《房地产估价规范》及《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

本次投资性房地产采用市场法及收益法进行评估，最终选取市场法的评估结果。

（7）固定资产：纳入评估范围的固定资产包括房屋建筑物、车辆及电子设备类。

1）房屋建筑物评估方法

本次评估中，房屋建筑物类资产的评估方法成本法、市场法、收益法。

成本法具体评估思路如下：

本次采用房地合估模式下的成本法对上述房屋建筑物类资产进行评估。

①房屋建筑物成本法评估的基本公式为：

房屋建筑物重置总价=开发成本+期间费用+利息+利润+税金

②成新率的确定

房屋建筑物类资产采用年限成新率和现场勘察成新率相结合综合确定成新率。

根据房屋建筑物类资产承重结构、围护结构、装修状况的实际使用、维修、保养等状况评定各部分鉴定分值，确定完好成新率，同时用理论成新率予以调整。

A、年限法成新率

根据建筑物经济使用年限、已使用年限及尚可使用年限确定年限成新率

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B、打分法成新率

将影响房屋建筑物类资产的主要因素按结构、装修和设施分成三项，参照建设部《房屋新旧程度鉴定标准》，根据对房屋的实地勘察、询问房屋的历史情况，结合现场实际勘察记录评估各分项完好分值，同时根据“不同结构类型建筑物损耗率的评分修正系数”计算完好成新率。

完好成新率=结构部分合计得分×G+装饰部分合计得分×S+设施部分合计得分×B

其中： G---结构部分的评分修正系数；

S---装饰部分的评分修正系数；

B---设施部分的评分修正系数；

房屋完损评定标准表

项目		标准分
结构部分	地基基础	25
	承重构件	25
	非承重墙	15
	屋　　面	20
	楼 地 面	15
	小　计	100
装饰部分	门　窗	28
	外装饰	24
	内装饰	24
	顶　棚	24

	小　计	100
设备部分	给　水	25
	排　水	25
	电　力	31
	照　明	19
	小　计	100

根据实际情况，制定不同类型建筑物成新率评分修正系数，修正系数表如下：

	框架结构			混合结构			砖木结构			其他结构		
	结构部分 G	装修部分 S	设备部分 B	结构部分 G	装修部分 S	设备部分 B	结构部分 G	装修部分 S	设备部分 B	结构部分 G	装修部分 S	设备部分 B
单层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15	0.05	0.87	0.1	0.03
二至三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1			
四至六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3						
七层以上	0.8	0.1	0.1									

C、综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40% +打分法成新率×60%

对于主要的、结构较复杂建筑的成新率主要依据建设部《房屋完损等级评定标准》、建筑行业现行的各专业设计规范及工程技术人员的现场勘验与房屋成新率评定中的历史经验，评定建筑物在结构、功能、设施等方面的完善度与安全度，再考虑其经济寿命，综合得出成新率。对于一般的、结构相近的、数量较多建筑的成新率确定采用使用年限法，分别按委估建筑的已使用年限和尚可使用年限计算出成新率。

D、评估价值的确定

评估价值＝房地产重置总价×成新率

收益法具体评估思路如下：

采用有限年期净现金流量模型进行评估，评估基本计算公式如下：

$$P = \sum_{j=1}^{n} [R_j \times (1 + r)^{-j}] + P_n \div (r - g) \times (1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + r)^n})$$

P ------评估价值

R_i ------第 i 年的净现金流量（税前）

i ------第 i 年

r ------折现率

g------增长率

n ------第 n 年

m------剩余年限

市场法具体评估思路如下：

将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的评估计算基本公式如下：

V=VB×A×B×D×E

式中：V：待估房地产价格；

VB：比较实例价格；

A：待估房地产情况指数/比较实例情况指数；

B：待估房地产估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

D：待估房地产区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

E：待估房地产个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

2）车辆评估方法

评估值=重置价值×成新率

①重置成本的确定

V＝G1＋G2＋G3

其中：V 表示重置价值

G1 表示运输设备自身购置价格

G2 表示购置附加税

G3 表示购置杂费

由于本次能够查询到评估基准日市场价格，以此价格再加上购置附加税和购置杂费来确定其重置全价。

购置附加税主要依据国务院令[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件。

②成新率的确定

办公用车：

成新率主要根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的规定，结合车辆的实际行驶里程数确定车辆里程数成新率，然后根据车辆的工作状况、保养状况以及现场勘察情况确定车辆技术成新率，取两者加权平均值作为该车辆的成新率。

即，综合成新率＝里程数成新率×40%＋技术成新率×60%

日常经营用车：

成新率主要结合车辆的经济使用年限确定车辆年限法成新率，然后根据车辆的工作状况、保养状况以及现场勘察情况确定车辆技术成新率，取两者加权平均值作为该车辆的成新率。

即，综合成新率＝年限法成新率×40%＋技术成新率×60%

③评估值的确定

评估值＝重置价值×成新率

3）电子设备评估方法

评估值＝重置价值×成新率

①重置成本的确定

电子设备主要为办公用电子产品（包括电脑、打印机、监控设备等）、酒店经营用电子产品（包括电视、空调等）、酒店日常经营所需家具、厨房用具等。其中，办公用电子产品属于电子技术设备，几年来发展非常迅速，品种、品牌极其繁多，特别是计算机，其软件技术含量高，更新速度太快，几乎每半年就可能更换升级，价格更无稳定的标准，同样一个产品，每月、每年价格都有较大变化。为了评估操作可行、方便，评估师做了市场调查，取得相关资料，并听取商家对电子设备价格变化的分析。评估师初步确定了一个比较合理的价格年代区。评估师认为在品牌繁多，更新特快的情况，按此划分确定各个时期价格系数基本上能代表一个部门的资产价格变化情况。

对于报废、无实物的资产按零值予以确认。

②成新率的确定

该类设备采用年限法确定其成新率。

对于超过经济使用年限，但基本能够正常使用的资产，其成新率不低于 15%。

（8）无形资产

1）土地：本次评估作为房地合一价格进行评估。

序号	土地权证编号	宗地名称	用地性质	面积(m2)	评估方法
1	国用（2008）第 8788 号	新世纪环球中心 GX4-5-75 地块	展览用地	466,667.05	并入存货和投资性房地产中作为房地合一价格计算
2	成高国用（2007)第 1217 号	展馆用地	其他商服	139,452.71	并入固定资产中作为房地合一价格计算
3	成高国用（2009)第 2212 号	世纪城洲际酒店用地	商业/住宅用地	26,803.09	并入固定资产中作为房地合一价格计算
4	成高国用（2011）第 401 号	假日酒店西楼用地	商业/餐饮旅馆业/其他商服用地	20,304.59	并入固定资产中作为房地合一价格计算
5	成高国用	会议中心用地	商服/住宅	32,336.75	并入固定资产中作为房

	（2009）第 2213 号		用地		地合一价格计算

2）其他无形资产：根据评估基准日尚存的受益年限评估确定其他无形资产的价值。

（9）长期待摊费用：根据评估基准日尚存的受益年限评估确定长期待摊费用的价值。

（10）递延所得税资产：递延所得税资产是因会计准则规定与税法规定不同，导致资产的账面价值与其计税基础之差，这种暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，便为递延所得税资产，是可在以后年度进行抵扣的应纳所得税额。本次评估以清查核实的账面值作为递延所得税资产评估值。

（11）负债的评估

本次企业申报评估的负债为流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、一年内到期的非流动负债、其他应付款、长期借款、长期应付款等。

评估人员根据中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》及相关法规，对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

1)核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；

2)逐项核实负债是否客观存在；

3)抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性；

4)如果存在不应在本科目核算的负债，评估人员将余额调整至其他相关科目。

5）对资产评估增值部分计提递延所得税负债，所得税率为 25%。

3、收益法评估方法介绍

本次评估中，根据成都会展的具体情况，评估师采用企业无限期持续经营假设前提下的收益法评估，采用现金流量求取收益。

（1）收益求取模型是：

主营业务收入

减：付现成本

销售税金及附加

销售费用

管理费用

折旧摊销

加：投资收益

EBIT

减：所得税

息前税后利润

加：折旧摊销额

营运资本减少

减：固定资产构建

无杠杆自由现金流

企业价值

加：非经营性资产及负债

加：溢余资产

加：长期股权投资

减：付息负债

股东全部权益价值

（2）收益年限的确定

被评估企业目前经营正常，没有发现对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准

日后永续经营，相应的收益期为无限期。本次盈利预测采用两阶段模型进行计算，详细预测期自 2017 年 12 月至 2023 年 12 月，2024 年进入永续期 。

（3）未来收益的确定

本次评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及世纪城公寓的开发收益，未来收益的计算原理为：

经营板块利润=各经营板块 EBITDA-总部管理费用及销售费用-折旧摊销+投资收益-所得税

房地产开发板块利润=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

（4）折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获取。本次评估采用加权资金成本（WACC）确定折现率。

（5）计算公式及参数说明

$$P = \sum_{i=1}^{n} [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_5 \times \frac{r + g}{r - g} \times \frac{1}{(1 + r)^5}$$

在本次评估中，根据成都会展的实际情况，评估师采用企业无限期持续经营假设前提下的收益法，评估计算公式如下：

P ------企业整体评估价值；

Ri ------第 i 年的收益，本次评估中为净现金流量；

i ------第 i 年；

r ------折现率 Pn;

g ------增长率，成都会展永续期主要为商业及酒店运营，综合分析取 2.5%的永续增长率

n ------第 n 年。

（6）对非经营性资产、盈溢资产及非经营性负债经行评估。

（7）长期股权投资的评估

长期股权投资的评估采用收益法及资产基础法进行评估。

（8）求取评估结果

（五）评估假设

本次评估主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、一般假设

（1）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（4）在企业价值评估，一般假设条件如下：

①本评估报告遵循企业持续经营的假设，即假设被评估单位按目前的生产经营方式和规模持续经营，相应确定评估方法、参数和依据。

②除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

③假设企业提供的财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

④委托人及被评估单位提供的资料合法、客观、真实可靠。

⑤影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及关于行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

⑥国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

⑦没有考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估假设

（1）标的公司遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

（2）假设评估基准日后标的公司采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

（3）本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

（4）本次评估基于标的公司未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，经营管理团队继续为标的公司服务，并在未来预测期的时间内不会发生重大变化。

（5）本次评估是以评估基准日的存量资产为基础进行的，未考虑标的公司生产经营规模扩大对评估结论的影响。

（6）本次评估基于标的公司生产经营均能合法、安全地顺利进行。

（7）标的公司维持现有生产规模。

（8）标的公司无其它不可抗力和不可预见因素造成的重大不利影响。

（六）评估结论

1、资产基础法的评估结论

经资产基础法评估，以 2017 年 11 月 30 日为评估基准日，总资产评估价值 3,062,515.28 万元，总负债评估价值 705,303.26 万元，净资产评估价值 2,357,212.02 万元，增值率 53.27%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	**流动资产**	**972,083.62**	**1,070,052.89**	**97,969.27**	**10.08**
2	**非流动资产**	**1,189,441.37**	**1,992,462.39**	**803,021.02**	**67.51**
3	其中：长期股权投资	86,794.10	660,695.80	573,901.70	661.22
4	投资性房地产	796,443.20	796,443.20	-	-
5	固定资产	282,193.97	523,028.91	240,834.94	85.34
6	无形资产	11,800.67	85.05	-11,715.62	-99.28
7	长期待摊费用	1,091.10	1,091.10	-	-
8	递延所得税资产	11,028.66	11,028.66	-	-
9	其他非流动资产	89.67	89.67	-	-
10	**资产总计**	**2,161,525.00**	**3,062,515.28**	**900,990.28**	**41.68**
11	流动负债	264,044.31	264,044.31	-	-
12	非流动负债	359,486.80	441,258.94	81,772.14	22.75
13	**负债合计**	**623,531.11**	**705,303.26**	**81,772.15**	**13.11**
14	**净资产（所有者权益）**	**1,537,993.89**	**2,357,212.02**	**819,218.13**	**53.27**

本次评估增减值变动主要原因为存货、固定资产、无形资产评估增减值，以及因该部分资产评估变动而计提了相应的递延所得税负债。评估值增减原因分析如下：

（1）存货

存货的账面值为 202,426.48 万元，评估值 300,395.75 万元，评估增值 97,969.27 万元，增值率 48.40%。

存货主要包括开发产品及开发成本。开发产品评估增值主要为待售物业评估增值，待售物业主要为环球中心及世纪城系列项目的部分写字楼、商业及车位，开发时间较早，账面价值未能合理体现评估基准日成都房地产市场状况，因而评估价值较账面价值有所增值。

开发成本评估增值主要为土地评估增值，被评估单位土地取得时间较早，取得成本较低，故账面价值未能合理体现基准日成都市场土地市场状况，因而评估价值较账面价值有所增值。

（2）长期股权投资

长期股权投资账面值 86,794.10 万元，评估值 660,695.80 万元，评估增值 573,901.70 万元，增值率 661.22%。评估增值主要原因是因为本次评估对各长期股权投资打开评估，长期投资企业主要为房地产开发企业，土地使用权账面取得成本较低，市场价值远高于取得时成交价格。

（3）投资性房地产

投资性房地产采用公允价值模式计量，截至评估基准日 2017 年 11 月 30 日，投资性房地产公允价值总额 796,443.20 万元，其中，西蜀廊桥公允价值 15,159.06 万元，环球中心公允价值 781,284.14 万元。

（4）固定资产

1）固定资产-房屋建筑物

固定资产房屋建筑物账面价值 267,973.25 万元，评估价值 515,622.06 万元，评估变动增加值为 247,648.81 万元，增值率为 92.42%。评估增值主要原因是申报评估的房屋建筑物类资产主要处于成都世纪城会展及环球中心片区，随着近几年同类房屋建筑物的建安成本单价和市场价值的不断提升，房屋建筑物的评估增值。

2）固定资产-设备类

成都会展固定资产设备包含车辆及电子设备，账面价值 14,220.73 万元，评估价值 7,406.84 万元，评估变动减少 6,813.88 万元，减值率为 47.92%。

其中，车辆增值的主要原因是会计计提折旧年限与评估年限的差异，以及评估范围内的车辆按现行市场价格确定重置价值，以年限使用法、里程成新率法或技术鉴定成新率法来计算车辆的成新率，由此导致评估价值较账面值有所增值，是属于正常的评估增减值变动。电子设备减值的主要原因是由于属于世纪城天堂洲际大饭店、世纪城假日酒店（东西楼）、环球中心天堂洲际大饭店、环球中心天堂岛海洋乐园在用的各项经营性资产，上述资产价值评估时已体现在各类房屋建筑物当中，故评估值为零。

（5）无形资产

本次评估无形资产账面值为 11,800.67 万元，评估值为 85.05 万元，评估减值 11,715.62 万元，减值率 99.28%。评估减值原因是本次评估中将土地并入房屋建筑物中评估，房屋建筑物评估值为房地合一价，即房地产的价值。无形资产-土地中所有地块不做重复评估，无形资产-土地评估值为零，故无形资产形成评估减值。

（6）非流动负债

非流动负债账面值为 359,486.80 万元，评估值为 441,258.94 万元，评估增值 81,772.15 万元，增值率 22.75%。

其中，递延所得税负债账面值为 147,343.12 万元，评估值为 229,115.26 万元，评估增值 81,772.15 万元，增值率 55.50%。增值原因是本次评估固定资产、存货、无形资产评估增减值计提了递延所得税负债。

2、收益法评估结论

经收益法评估，成都会展在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的股东全部权益价值为人民币 2,317,896.96 万元，评估增值 779,903.07 万元，增值率 50.71%。

3、评估结论的选取及分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 39,315.06 万元，差异率为 1.70%。

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。两种评估方法的差异原因主要为房地产市场租售比的差异所致，差异金额属于正常范围。

北京亚超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。资产基础法评估是基于成都会展基准日存量资产为基础进行的，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，评估师最终选取资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估值。

（七）评估或估值特殊处理、对评估或估值结论有重大影响的事项

1、成都会展母公司

（1）主要资产权属状况

截至评估基准日，成都会展尚未取得权属证书的自用房屋及建筑物详见本报告书“第三章 交易标的”之“十二、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”之“（一）资产情况”相关披露。

截至评估基准日，成都会展尚未取得权属证书的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。本次评估根据实测报告确定房产的相关参数，应根据最终房产证证载情况相应调整评估值。

（2）抵押状况

截至评估基准日，成都会展对外担保的情况详见本报告书“第三章 交易标的”之“十二、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”之“（二）主要负债状况”相关披露。

评估师应根据最终对外担保的实际履行情况相应调整评估值。

（3）对外借款情况

截至评估基准日，成都会展对外借款情况详见本报告书“第三章 交易标的”之“十二、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”之“（二）主要负债状况”相关披露。

（4）或有负债情况

成都会展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成都会展的国有建设土地使用权（宗地编号为GX92（252/211）：2008-025，土地面积757,240.41平方米）中的2号地块（土地面积157,240.03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。

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入长期应付款。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。

本次评估按照账面价值列式该长期应付款，应根据该负债最终的履行情况及最终文化艺术中心建设情况相应调整评估值。

（5）诉讼、仲裁及受到行政处罚的情况

截至评估基准日，成都会展重大诉讼及行政处罚的情况详见本报告书“第三章 交易标的”之“十六、诉讼、仲裁和行政处罚情况”相关披露。本次评估按照审计审定后的账面价值列式该负债，应根据最终判决情况相应调整评估值。

本次评估是基于企业能够正常生产经营的原则进行评估，以此实现资产的预期收益及价值，未考虑本报告书披露的行政处罚对企业未来生产经营产生的影响。

（6）股权质押情况

截至评估基准日，成都会展存在的股权质押情况如下：

出质人	质权人	质押的标的公司出资额（万元）	质押出资占标的公司股权比例（%）
省城投集团	中国银行股份有限公司云南省分行	30,805.3962	51.00
邓鸿	省城投集团	13,865.00	22.95
赵凯	省城投集团	13,275.00	21.98
刘杨	省城投集团	1,475.00	2.44
邹全	省城投集团	295.00	0.49
柳林	省城投集团	295.00	0.49
尹红	省城投集团	295.00	0.49

根据省城投集团出具的承诺，在召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日前完成上述标的资产的解除质押登记手续。

（7）货币资金受限情况

单位：万元

项目	2017 年 11 月 30 日余额	2016 年 12 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额	使用受限制的原因
银行存款	663.85	1,587.37	1,447.93	客户购房阶段性保证金
合计	663.85	1,587.37	1,447.93	

除上述使用受限的银行存款外，年末无因抵押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2、黑龙滩长岛

截至评估基准日，黑龙滩洲际酒店主楼及附属设施建筑面积 52,743.00 平方米，黑龙滩洲际酒店副楼建筑面积 26,625.78 平方米，上述房产尚未办理产权证。房屋建筑面积（数量）是由标的公司根据图纸、房屋建筑面积测绘成果报告等资料并经评估人员核实后确定的。

3、天成云盟

2017 年 3 月 6 日，天成云盟股东同比对天成云盟增资，四川仙女泉旅游投资有限公司因资金紧缺，故将其持有天成云盟全部股权（10%）质押给成都环球世纪会展旅游集团有限公司（持股 90%），出质股权股数为 3000 万元，由成都环球世纪会展旅游集团有限公司支付此次增加的注册资金。2017 年 3 月 21 日，眉山市彭山区工商行政管理和质量技术监督局出具了编号为“（眉彭工商质监）股质登记设字〔2017〕第 528 号”的《股权出质设立登记通知书》。

（八）评估或估值基准日至重组报告书出具日的重要变化事项及其对评估或估值结果的影响。

1、成都会展 2017 年 8 月将持有的武汉新城国际博览中心经营管理有限公司 70%的股权、武汉新城国际博览中心有限公司 30%的股权转让给关联方成都时代环球实业有限公司，截至本重组报告出具日，尚未完成股权过户手续。

2、期后事项：黑龙滩长岛持有的土地面积共计面积 3500 亩，出让合同记载容积率 1.8，土地性质为城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地。2018 年 2 月 11 日，眉山市城乡规划委员会最终确定该土地开发容积率为 1.2，具体用地规划情况如下：

用地性质	土地面积（平方米）	土地面积（亩）	占比	计容面积（平方米）	占比
居住用地	834,469.00	1,252.00	36%	922,506.00	33%
商兼居用地	993,637.00	1,490.00	43%	1,311,445.00	47%
商业用地	243,281.00	365.00	10%	295,688.00	11%
教育设施用地	16,610.00	25.00	1%	11,627.00	0%
道路与交通设施用地	30,019.00	45.00	1%	-	0%
未纳入控规范围的土	215,558.00	323.00	9%	258,735.00	9%

地					
合计	2,333,574.00	3,500.00	100%	2,800,001.00	100%

其中未纳入控规范围用地 323 亩，计容面积 25.8 万方，本次评估设定用途为原用途——商业用地。

根据《眉山市城市规划管理技术规定（2016 年版）》的规定，商兼居用地兼容比例不得大于 20%，在本次评估测算中，以 20%商住比拆分具体的商业和住宅计容面积。3500 亩土地具体利用情况见下表：

土地总面积（亩）	3,500.98
已开发或计划开发面积（亩）	2,337.69
剩余土地面积（亩）	1,163.30
总计容面积（平方米）	2,788,374.00
其中：商业计容面积（平方米）	751,139.75
住宅计容面积（平方米）	2,037,234.25
已开发或计划开发计容面积（平方米）	1,041,012.99
其中：商业计容面积（平方米）	269,686.75
住宅计容面积（平方米）	771,326.24
剩余计容面积（平方米）	1,747,361.01
其中：商业计容面积（平方米）	481,453.00
住宅计容面积（平方米）	1,265,908.01

3、期后重要土地获取情况

2017 年 12 月 13 日，西双版纳环球世纪会展旅游开发有限公司与景洪市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同，取得坐落于景洪市允景洪街道办事处曼外村民委员会团山老寨村民小组旁 316,773.22 平方米住宿餐饮用地，支付土地出让款 271,157,800 元。

2018 年 2 月 1 日，环球世纪（邛崃）会展旅游开发有限公司与邛崃市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同，取得坐落于邛崃市文君街道办事处 127,808.83 平方米商业用地，土地出让款 136,495,094 元，分三期支付，最晚支付时间 2018 年 8 月 1 日。

4、期后重要对外股权投资情况

被投资单位名称	注册资本（万元）	持股比例	住所
环球世纪（邛崃）会展旅游开发有限公司	10,000	100%	四川省邛崃市
云南环球世纪会展旅游开发有限公司	10,000	100%	云南省昆明市
汕头市环球世纪会展旅游投资开发有限公司	200,000	70%	广东省汕头市
澄江环球世纪旅游度假开发有限公司	50,000	80%	云南省澄江县
环球中军文化旅游开发有限公司	30,000	51%	四川省成都市

5、2017 年 11 月 17 日，标的公司收到中糖新世纪的控股股东中国糖业酒类集团公司的告知函，希望中糖新世纪不纳入本次重组范围内。截至本报告出具日，标的公司尚无转出持有的 40%中糖新世纪股权的意向。

（九）本次交易作价与评估结果差异情况

根据北京亚超出具的北京亚超评报字（2018）第 A107 号评估报告，截至评估基准日，标的资产的评估结果为 2,357,212.02 万元，与本次交易定价不存在差异。

二、标的公司的主要下属企业评估情况

（一）标的公司主要下属企业评估情况

单位：万元

下属企业	持股比例（%）	评估方法	账面净值	评估值	增减额	增值率（%）
黑龙滩长岛	100	资产基础法	40,000.00	429,088.06	389,088.06	972.72
天成云盟	90	资产基础法	27,088.13	125,382.41	98,294.29	362.87

注：上表中账面值为成都会展母公司长期股权投资的账面值，评估值为采用资产基础法评估的持股比例对应价值。

（二）标的公司主要下属企业评估结果及评估增值原因分析

1、黑龙滩长岛的评估结果及评估增值原因

经资产基础法评估，黑龙滩长岛在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的股东全部权益评估值为 429,088.06 万元。总资产账面值 276,176.76 万元，评估值 808,005.28 万元，评估增值 531,828.52 万元，增值率 192.57 %；总负债账面值 245,960.09 万元，

评估值 378,917.22 万元，评估增值 132,957.13 万元，增值率 54.06 %；净资产账面值 30,216.67 万元，评估值 429,088.06 万元，评估增值 398,871.39 万元，增值率 1,320.04 %。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
1	流动资产	204,690.01	766,305.00	561,614.99	274.37
2	非流动资产	71,486.75	41,700.28	-29,786.47	-41.67
3	其中：长期股权投资	10.00	-25.94	-35.94	-359.40
4	固定资产	54,735.79	26,155.26	-28,580.53	-52.22
5	在建工程	10,286.65	10,683.77	397.12	3.86
6	无形资产	1,593.85	26.73	-1,567.12	-98.32
7	递延所得税资产	4,841.32	4,841.32	-	-
8	其他非流动资产	19.14	19.14	-	-
9	**资产总计**	**276,176.76**	**808,005.28**	**531,828.52**	**192.57**
10	流动负债	245,960.09	245,960.09	-	-
11	非流动负债	-	132,957.13	132,957.13	-
12	**负债合计**	**245,960.09**	**378,917.22**	**132,957.13**	**54.06**
13	**净资产（所有者权益）**	**30,216.67**	**429,088.06**	**398,871.39**	**1,320.04**

本次评估增值 398,871.39 万元，评估变动的主要原因分析如下：

（1）存货账面值 169,537.63 万元，评估值 731,152.63 万元，评估变动 561,614.99 万元，变动率 331.26%。评估变动主要原因是土地评估增值，经分析，住宅用地楼面地价评估值为 3,034.00 元/平方米，商业用地楼面地价评估值为 751 元/平方米，与目前同一供需圈同类土地的市场价值相符，产生较大差异的原因是目前土地市场价值与土地取得历史成本的差异较大造成的。

（2）固定资产账面价值 54,735.79 万元，评估值 26,155.25 万元，评估变动 -28,580.53 万元，变动率-52.22%，评估变动主要原因：房屋建筑物类资产评估减值 -28,639.46 万元，增值率-53.54%。发生减值的主要原因是黑龙滩洲际酒店采用收益法评估减值，经分析，酒店具有区域配套属性，投资量大、回收周期长，其价值主要在于提升区域配套水准，受其辐射影响，区域内楼盘的价格会有一定的提高。就

酒店本身而言，其收益现值难以覆盖其投资，其配套属性带来的经济利益在黑龙滩系列项目拟建楼盘售价中体现。

2、天成云盟的评估结果及评估增值原因

经资产基础法评估，天成云盟在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的股东全部权益评估值为 139,313.79 万元。总资产账面值 176,900.39 万元，评估值 287,788.81 万元，评估增值 110,888.42 万元，增值率 62.68%；总负债账面值 148,474.28 万元，评估值 148,475.02 万元，评估增值 0.74 万元；净资产账面值 28,426.11 万元，评估值 139,313.79 万元，评估增值 110,887.68 万元，增值率 390.09%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	161,713.89	161,713.89	-	-
2	非流动资产	15,186.50	126,074.93	110,888.43	730.18
3	长期股权投资	13,238.06	124,123.52	110,885.46	837.63
4	固定资产	47.90	50.87	2.97	6.20
5	无形资产	0.89	0.89	-	-
6	长期待摊费用	13.35	13.35	-	-
7	其他非流动资产	1,886.31	1,886.31	-	-
8	资产总计	176,900.39	287,788.81	110,888.42	62.68
9	流动负债	148,474.28	148,474.28	-	-
10	非流动负债	-	0.74	0.74	-
11	负债合计	148,474.28	148,475.02	0.74	-
12	净资产（所有者权益）	28,426.11	139,313.79	110,887.68	390.09

本次评估增值 110,887.68 万元，评估变动的主要原因分析如下：

（1）长期股权投资账面值 13,238.06 万元，评估值 124,123.52 万元，评估变动 110,885.46 万元，变动率 837.63%。评估变动主要原因：

全资子公司四川彭祖文化旅游开发有限公司的股权投资账面值 13,188.06 万元，评估值 124,156.53 万元，评估变动 110,968.47 万元，变动率 841.43%。

眉山武郡旅游开发有限公司：股权投资账面值 50.00 万元，评估值-33.01 万元，变动额为-83.01 万元，变动率-166.02%。

（2）固定资产账面价值 47.90 万元，评估值 50.87 万元，评估变动 2.97 万元，变动率 6.20%，增值的主要原因是天成云盟机器设备类固定资产会计计提折旧年限与评估年限的差异，以及评估机器设备类固定资产按现行市场价格确定重置价值，以年限使用法或技术鉴定成新率法来计算成新率，由此导致评估价值较账面值有所增值，是属于正常的评估增减值变动。

递延所得税负债账面值 0.00 元，评估值 0.74 万元，为本次固定资产评估值变动涉及的递延所得税负债。

三、标的资产估值公允性及合理性的说明

（一）主要项目的增值情况及增值依据

1、主要项目增值情况

标的资产报告期内主要科目的具体增值情况如下：

单位：万元

公司名称	项目名称	科目	账面净值（万元）	评估值（万元）	增值额（万元）	增值率
母公司	世纪城系列项目	存货-开发产品	63,516.24	115,430.23	51,914.00	81.73%
	环球中心系列项目		134,477.43	139,573.84	5,096.41	3.79%
	世纪城待开发土地	存货-开发成本	3,231.60	44,190.47	40,958.87	1,267.45%
	世纪城会展中心	固定资产-房屋建筑物	18,899.71	157,025.51	138,125.80	730.84%
	世纪城假日酒店		17,986.58	34,366.98	16,380.40	91.07%
	世纪城国际会议中心		18,790.75	67,317.22	48,526.47	258.25%
	世纪城洲际酒店		26,123.06	107,420.59	81,297.53	311.21%
	环球中心洲际酒店及其附属设施		132,624.75	104,643.04	-27,981.71	-21.10%
	环球中心 6 栋（环球洲际酒店部分）		49,175.98	32,593.38	-16,582.60	-33.72%
黑龙滩长岛		长期股权投资	40,000.00	429,088.06	389,088.06	972.72%
天成云盟			27,088.13	125,382.41	98,294.29	362.87%
世纪新能源			12,352.33	39,802.74	27,450.42	222.23%
世纪城物业			475.00	44,561.48	44,086.48	9,281.36%
中糖新世纪			1,824.65	16,806.58	14,981.93	821.09%
西蜀廊桥		投资性房地产	15,159.06	15,159.06	-	-
环球中心部分			781,284.14	781,284.14	-	-

2、主要项目评估增值原因

（1）母公司存货-开发产品

开发产品账面余额 197,993.67 万元，主要为天鹅湖花园商业及车位、成达佳园、环球中心商业及车位、时尚天堂街区商业及车位。

世纪城天鹅湖花园项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，业态内容为住宅，是成都世纪城住宅业态的项目之一，该项目于 2004 年 9 月开始施工建设，2008 年 2 月完成竣工验收，总建筑面积 79.1 万平方米左右。该项目用以对外销售，已取得建筑主体的相关产权证。

世纪城成达佳园项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，业态内容为住宅，是成都世纪城住宅业态的项目之一，该项目于 2004 年 9 月开始施工建设，2008 年 9 月完成竣工验收，总建筑面积 23 万平方米左右。该项目用以对外销售，截至评估基准日，仅剩 3 套住宅及部分车库尚未售，其余部分均已销售完毕。

世纪城时尚街区项目坐落于成都高新区天府大道中段一号，背靠世纪城会展中心，业态内容为商业，是成都世纪城商业业态的项目之一，该项目于 2004 年 9 月开始施工建设，2005 年 10 月完成竣工验收，总建筑面积 14.4 万平方米左右。该项目用以对外销售，已取得建筑主体的相关产权证。

以世纪城-时尚天堂街区存货为例，说明存货-开发产品的增值合理性。待估存货位于世纪城展馆内侧，存货明细如下表所示：

单位：元

项目名称	物业类型	结构	用途	状态	套数	建筑面积(平方米)/个数	单位成本	账面价值
1 层商业	商业	框架	销售	待售	13.00	7,049.51	4,200.57	228,858,921.44
2 层商业	商业	框架	销售	待售	15.00	1,300.44	4,200.57	
3 层商业	商业	框架	销售	待售	424.00	39,373.39	4,200.57	
4 层商业	商业	框架	销售	待售	9.00	6,759.55	4,200.57	

由于待估存货均为尾盘，已销售未结转收入部分按照合同价销售收入，未售部分参照周边销售案例及企业近期销售均价确定待估存货的销售单价。

单位：元

序号	栋号	单元	楼层	房号	业态	订购日期	合同日期	合同总价	建筑面积	单价	状态
1	26	1	1	2	商业	2017/9/1	2017/9/1	2,619,314	157.79	16,600	签约
2	26	1	1	4	商业	2017/9/8	2017/9/8	3,516,544	211.84	16,600	签约
3	26	1	1	5	商业	2017/9/14	2017/9/14	2,163,478	130.33	16,600	签约
4	26	1	1	6	商业	2017/9/22	2017/9/22	2,080,312	125.32	16,600	签约
5	26	1	1	3	商业	2017/9/27	2017/9/27	2,669,778	160.83	16,600	签约

6	26	1	1	1	商业	2017/10/26	2017/10/26	2,650,688	159.68	16,600	签约
7	29	1	2	3	商业	2017/9/27	2017/9/27	2,414,430	268.27	9,000	签约
8	26	1	2	6	商业	2017/9/28	2017/9/28	2,143,785	204.17	10,500	签约
9	27	1	2	2	商业	2017/9/12	2017/9/12	4,385,368	421.67	10,400	签约
10	26	1	2	3	商业	2017/11/10	2017/11/10	1,916,670	182.54	10,500	签约
11	29	1	2	2	商业	2017/9/1	2017/9/1	1,453,576	191.26	7,600	签约
12	26	1	2	4	商业	2017/9/4	2017/9/4	1,953,630	186.06	10,500	签约
13	26	1	2	5	商业	2017/9/8	2017/9/8	2,493,330	237.46	10,500	签约

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/平方米)	状态
银泰城	17,000-32,000	新盘 6 米层高
两江国际	38,000	二手
星宸国际	45,000	新盘
蜀都中心	33,000	二手
绿地之窗	38,000-45,000	新盘

综合考虑，本次评估中时尚天堂街区预测一二层单价为 15,000.00 元/平方米（含税），三四层单价为 7,500 元/平方米（含税），预测较为谨慎。

本次评估存量物业采用市场法进行评估，由于该世纪城项目及环球中心项目土地取得成本较低，而该项目已实现的销售均价和周边类似项目销售价格均较高，导致评估增值较大。

（2）母公司存货-开发成本

母公司存货中开发成本为世纪城未开发的土地，土地面积 50,864.04 平方米，总计容建筑面积 80,000.00 平方米。

估价对象位于成都市武侯区，境内有武侯祠、望江楼、等闻名中外的名胜古迹，底蕴厚重、引人入胜；四川大学、中科院成都分院等数十所知名高校、科研院所云集。社会事业领先发展，公共服务高位均衡。全区拥有高新技术和创新型企业 158 家，专利申请量、授权量连续多年位居全市前列；电子信息、生物医药等高新技术产业已成为发展重要支柱。

待估宗地所在区域内自然环境质量较好，无污染，区域内环境条件较好。人文环境条件较好；学校、医院、商场等配套齐全，配套设施完善。作为商服用地、展览用地、配套公寓及其他商服用地，符合城市规划的用地类型。估价对象地质承载力较好，地势平坦，形状较规则，估价对象所在区域为无规划限制。

本次评估采用基准地价法，具体如下：

基准地价系数修正法是有基准地价的地区，可通过对基准地价进行修正而得出土地价格的方法。基准地价的是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质区域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价相对应的土地条件是土地级别或均质地域内同类用地一般条件。因此，通过对待评估宗地条件与级别或区域内同类用地一般条件的比较，并根据二者在区域条件、个别条件、使用年限和估价基准日等方面的差异大小，对基准地价进行修正即可得到待评估宗地的价格。

1）基准地价系数修正法的基本公式为：

Pi=P×（1+K）

式中：Pi——待估宗地地价；

P——待估宗地对应的基准地价；

K——待估宗地区域、个别因素总修正值；

2）基准地价的确定

根据成都市国土资源局 2017 年 9 月 29 日颁布实施的《成都市国土资源局关于公布成都市中心城区土地级别与基准地价编制成果的通知》基准地价定义：1、估价基准日：2017 年 1 月 1 日；2、土地使用年期：40 年（商服用地）、70 年（住宅用地）、50 年（工业用地）；3、容积率：4.0（商服用地）、3.0（住宅用地）、1.0（工业用地）；4、开发程度：宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)、宗地内“场平”；5、权利状况：出让用地，无他项权利限制。

成都市中心城区基准地价结果一览表

级别		Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级	Ⅳ级	Ⅴ级	Ⅵ级	Ⅶ级	非城市建设区
商服地价	元/平方米	40,200.00	28,350.00	20,100.00	13,500.00	7,950.00	5,850.00	4,200.00	/
	万元/亩	2,680.00	1,890.00	1,340.00	900.00	530.00	390.00	280.00	/

待估宗地位于武侯区，用途为其他商服用地，参照《成都市中心城区商服用地土地级别与基准地价图》，适用基准地价类型为商业，评估时根据待估宗地所在区域的级别范围，待估宗地为Ⅳ级用地；根据《成都市中心城区基准地价结果一览表》，对应的基准地价为 13,500.00 元/平方米，即：

基准地价土地单价 P =13,500.00 元/平方米；

基准地价楼面地价 P = 3,375.00 元/平方米。

根据委托方提供的待估宗地如下表所示：

待估宗地情况

项目				
土地证号	**成高国用（2007）第 3427 号**	**成高国用（2008）第 001 号**	**成高国用（2005）第 9212 号**	
宗地面积（平方米）	8,514.31	10,497.28	31,852.45	
证载用途	其他商服	商服用地	展览用地	配套公寓
终止日期	2043 年 12 月 27 日	2043 年 12 月 27 日	2043 年 12 月 27 日	2073 年 12 月 27 日
开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	
出让年限（年）	40.00	40.00	40.00	70.00
容积率	2.5			
委估宗地土地等级	商业Ⅳ级			

②待评估宗地因素修正说明

成高国用（2008）第 001 号、成高国用（2007）第 3427 号土地价因素修正系数

因子	因素描述	优劣成都	修正幅度	修正系数
商服区级别	街区级商业中心	一般	0.00	0.0000
道路通达度	有主干道通过	优	1.78	0.0178
临街状况	一面临街	一般	0.00	0.0000
交通停滞度(临街道路类型）	混合道路、优交通管制	一般	0.00	0.0000
距地铁站点距离（米）	（0，150]	优	1.40	0.0140

物业类型	独栋经营性写字楼	一般	0.00	0.0000
周边土地类型	住宅用地	一般	0.00	0.0000
交通配套状况	100 米范围内优大型停车场	一般	0.00	0.0000
宗地形状	对利用有一定影响	较劣	-0.33	-0.0033
其他状况	无	一般	0.00	0.0000
合计				1.0285

成高国用（2005）第 9212 号土地价因素修正系数表

因子	因素描述	优劣成都	修正幅度	修正系数
商服区级别	街区级商业中心	一般	0.00	0.0000
道路通达度	同大程度低，四面环水	一般	0.00	0.0000
临街状况	背街	一般	0.00	0.0000
交通停滞度(临街道路类型）	混合道路、优交通管制	劣	-1.17	-0.0117
距地铁站点距离（米）	大于 500 米	一般	0.00	0.0000
物业类型	独栋经营性写字楼	一般	0.00	0.0000
周边土地类型	住宅用地	一般	0.00	0.0000
交通配套状况	100 米范围内优大型停车场	一般	0.00	0.0000
宗地形状	对利用有一定影响	一般	0.00	0.0000
其他状况	处于空置状态	劣	-0.58	-0.0058
合计				0.9825

成高国用（2008）第 001 号、成高国用（2007）第 3427 号土地：

估价对象地价因素修正系数=1+（商服区级别修正系数+道路通达度修正系数+临街状况修正系数+交通停滞度(临街道路类型）修正系数×距地铁站点距离（米）修正系数+物业类型修正系数+周边土地类型修正系数+交通配套状况修正系数+宗地形状修正系数+其他状况修正系数=1.0285。

成高国用（2005）第 9212 号土地：

估价对象地价因素修正系数=1+（商服区级别修正系数+道路通达度修正系数+临街状况修正系数+交通停滞度(临街道路类型）修正系数×距地铁站点距离（米）修正系数+物业类型修正系数+周边土地类型修正系数+交通配套状况修正系数+宗地形状修正系数+其他状况修正系数=0.9825。

③求取待评估宗地地价

成高国用（2008）第 001 号、成高国用（2007）第 3427 号土地：

待估宗地楼面地价=3,375.00×1.0285=3,471.19 元/平方米

成高国用（2005）第 9212 号土地：

待估宗地楼面地价=3,375.00×0.9825=3,315.94 元/平方米

待估宗地土地总评估值：

待估宗地土地评估值=楼面地价×容积率×土地面积+契税

=（3,471.19×2.5×19,011.59+3,315.94×2.5×31,852.45）×（1+3%）

=441,904,733.43（元）

被评估单位土地取得时间较早，取得成本较低，故账面价值未能合理体现评估基准日成都市场土地市场状况，因而评估价值较账面价值有所增值，增值合理。

（3）母公司固定资产

1）对于新国际会展中心展馆、世纪城假日酒店（西楼）、世纪城天堂洲际大饭店、环球中心 6 栋（环球中心洲际酒店部分）、环球中心天堂洲际大饭店及其附属设施等。上述房屋建筑物类资产，评估人员分别采用收益法以及成本法进行评估，并最终选取收益法结果（除环球中心 6 栋-酒店部分以外）。

以新国际会展中心展馆为例，说明上述几项资产评估增值情况：

世纪城新国际会展中心位于成都市城南新区，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。西临人民南路延线天府大道，北靠外环线，东面有蜿蜒而来的锦江河水，北侧紧临世纪公园和高尔夫球场，东部及西部为河滨绿地；地铁直达此地，交通条件十分优越。世纪新城国际展馆位于东侧，呈扇形向府南河展开。2006 年通过 UFI 认证，成为中国西部首家加入国际展览业协会的单位，并荣获“中国管理效率最佳展览场馆”、“中国会展业最具竞争力企业”等多项业界殊荣，是目前中国展示条件、利用效能最好的场馆之一。

世纪新城国际展馆总建筑面积 131,728.15 平方米，共三层。负一层地下室及地下设备通道为框剪结构，一层展馆桁架结构和钢框架结构，二层雨篷长廊为桁架结构。

展馆共 9 个主馆，展厅参数如下表所示：

序号	展厅名称	面积（平方米）	地面承重	层高（m）	限高（m）
1	1 号馆	11,500.00	5 吨/平米	12-21	8
2	2 号馆	11,500.00	2 吨/平米	12-21	8
3	3 号馆	11,500.00	5 吨/平米	12-21	8
4	4 号馆	11,500.00	5 吨/平米	12-21	8
5	5 号馆	11,500.00	2 吨/平米	12-21	8
6	6 号馆	11,500.00	5 吨/平米	12-21	8
7	7 号馆	11,500.00	5 吨/平米	12-21	8
8	8 号馆	11,500.00	2 吨/平米	12-21	8
9	9 号馆	11,500.00	5 吨/平米	12-21	8

会展中心报告期内各项运营指标及优劣势详见本报告书“第三章 交易标的”之“十、交易标的业务经营具体情况”之“（二）会展经营”

新国际会展中心展馆现为经营使用，每年收入相对较为稳定，考虑土地使用期限 40 年，钢结构场馆经济使用期限为 50 年，计算剩余使用年期为 26 年。该项资产的评估过程用以下公式表示：

$$P = \sum_{i=1}^{n} [R_i \times (1 + r)^{-i}]$$

式中 P------评估价值

Ri------第 i 年的资产（组）净现金流量

i------第 i 年

r------折现率

n------第 n 年

①收入的确定

考虑当地经济发展水平及会展业的发展状况，结合企业 2018 年的经营规划，本次评估考虑 3%的增长率进行场地使用费的预测，其他附加费收入按照历史占场地使用费收入比例的平均值确定，以此预测未来展馆收入，销售收入为不含税收入。

②直接付现成本的确定

本次评估按照历史付现成本占销售收入的平均值确定未来付现成本，考虑到2018年将新增车展合作费用1,050.00万元，故在计算的基础上每年新增1,050.00万元，以此确定未来付现成本。

③销售税金及附加的确定

销项税=不含税收入×6%

进项税=可抵扣进项税率×增值税率，本次评估按照历史平均可抵扣率确定

增值税应纳税额=销项税-进项税

附加税费=增值税应纳税额×附加税率

其他税种的计算：

印花税：按照不含税收入的0.03%计算

房产税：按照从价计征计算房产税，年应缴纳房产税金额为展馆应纳税原值×70%×1.2%。

土地使用税=土地使用面积×6元/平方米

文化事业建设税=广告租赁收入×3%

④期间费用的确定

展馆的期间费用主要为人力成本、能耗及其他管理经营费用及日常更新改造费，人力数量保持现有人员规模，人均工资按照年3%的增长率计算，能耗及其他管理经营费用按照历史占销售收入的比例1.85%计算，日常更新改造费用按照企业历史水平的平均值270万元/年计算。

⑤资本性支出的确定

根据企业经营计划，预计 2018 年需要对场馆进行更新改造费用，预计改造费用为 1500 万元，根据历史根据改造情况，假设 5 年进行一次更新改造，故后续期年化资本性支出金额为 300 万元/年。

⑥营运资金的确定

根据展馆历史收款情况统计，展馆出租的当年平均收款率为 95%，故每年需要计算 5%的营运资金增加额。

⑦折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估中的报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

本次评估中采用打分累加法对报酬率中各组成因素进行计算，从而确认报酬率，具体计算情况详见下表：

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值					
						高	较高	中	较低	低	取值
1	无风险报酬率	**1.50%**	1.50%		100%	一年定期银行存款利率					**1.50%**
2	投资风险补偿率	10%	0.80	投资周期风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**8.00**
			0.80	退出损失风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**8.00**
			0.60	竞争能力风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**6.00**
			0.60	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**6.00**
			1.40	收益稳定性风险	20%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**7.00**
			1.20	市场成熟度风险	20%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**6.00**
			0.60	市场失衡的可能性风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**6.00**
			0.60	政策风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**6.00**
小计		**6.60%**	**6.60**		100%						
3	管理负担补偿率	4%	1.25	管理难易程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**5.00**
			1.25	管理对价值的影响程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**5.00**
			1.25	管理成本费用水平	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**5.00**
			1.25	专业性	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**5.00**
小计		**2.00%**	**5.00**		100%						

4	缺乏流动性补偿	4%	0.24	是否处于活跃市场、自由出售、受管制程度	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**8.00**
小计		**0.13%**	**0.24**								
5	投资带来的优惠率	2%	0.12	易于获得融资的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**6.00**
			0.12	所得税抵扣的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	**6.00**
小计		**0.05%**	**0.24**								
报酬率		**10.18%**	报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率								

故本次评估对该项资产的折现率为税前口径为 10.18%。

综上，根据本节所述收益法计算公式，本次评估中会展中心收益法评估值为 157,025.51 万元，评估增值合理。

2）对于世纪城·国际会议中心，由于评估对象的权属清晰完整、数量准确，且评估对象所在地存在活跃的房地产交易市场，并能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，故评估人员采用市场法和成本法对上述房屋建筑物类资产进行评估，并最终选取市场法结果。

以世纪城国际会议中心商业部分为例，说明上述资产的评估增值情况：

世纪城·国际会议中心商业部分资产主要分布在 1 栋的 1-2 层，建筑面积合计为 18,948.61 平方米（其中 1 层面积 10,113.21 平方米、2 层面积 8,835.40 平方米）。

①可比实例

通过对委估房地产相同或类似区域市场交易案例的调查、了解，优先选取同一楼盘销售案例，同时对周边相同供需圈、相同用途、个别情况类似的楼盘的交易案例进行调查，评估师选取了在同一供需圈的三个交易案例进行比较计算，通过区域因素修正、个别因素修正和权益状况因素修正，得到待估资产的评估价值。

由于待估对象所在地存在较活跃的房地产交易市场，故评估师选取的案例分别为花样年香年广场商铺、英郡商铺以及环球中心商铺。由于选取的案例均通过中介机构询价取得，属于二级信息，故评估师对选取的可比交易实例的挂牌价格进行了可信度修正。具体如下：

单位：元

案例	出售价格	建筑面积	单价（不含税）	询价可信度修正	修正后单价
花样年香年广场商铺	16,000,000.00	474.00	32,147.88	1.00	32,148.00
英郡商铺	47,000,000.00	1,793.00	24,964.81	1.00	24,965.00
环球中心商铺	1,990,000.00	54.00	35,097.00	1.00	35,097.00

待估对象与选取的可比案例基本情况如下：

楼盘名称	世纪城 国际会议中心	花样年香年广场商铺	英郡商铺	环球中心商铺
均价(元/平方米)	—	32,148.00	24,965.00	35,097.00
建筑面积（平方米）	10,113.21	474.00	1,793.00	54.00
项目位置	成都高新区天府大道中段一号	成都高新区天府大道西侧	高新区新会展中心软件园片区	成都高新区天府大道与绕城高速交汇处
产权年限(年)	40.00	40.00	40.00	40.00
开发商	成都环球世纪会展旅游集团有限公司	成都九蓉房地产开发有限公司	成都高新置业有限公司	成都环球世纪会展旅游集团有限公司
物业管理	成都世纪城物业服务有限公司	花样年物业管理公司	倍特物业管理有限公司	高力国际物业管理有限公司
建筑类型	板楼	板楼	板楼	板楼
装修状况	精装修	精装修	精装修	精装修
居住环境	较好	一般	一般	较好
物业费(元/平方米·月)		2.10	4.00	14.00
类型	写字楼配套底商	写字楼配套底商	住宅底商	商业街商铺
交通状况	临地铁、公交车站	临地铁、公交车站	临地铁、公交车站	临地铁、公交车站
周边配套	周边配套设施较完善	周边配套设施较完善	周边配套设施较完善	周边配套设施较完善

经过比较分析，各可比实例的各项建筑物状况与估价对象较相似。经过测算，以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内。考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合该区域房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象比准价格。

建筑物建筑面积单价=（32,160.86+24,974.99+33,085.41）÷3

= 30,100.00（元/平方米）（取整）

②评估值的确定

世纪城·国际会议中心的规划用途分为会议、办公、车库、商业。其中，车库部分分布在1栋的-2—-1层，共有366个车位，采用市场法评估的评估单价为152,380.95元/个；商业部分分布在1栋的1-2层，1层商业部分采用市场法评估的评估单价为23,809.52元/平方米，2层商业部分采用市场法评估的评估单价为16,666.67元/平方米；会议室部分分布在1栋的3-5层，该部分价值主要已体现在世纪城天堂洲际大饭店的收益价值中，故本次评估对该业态的市场价值不予考虑；写字楼部分分布在1栋的6—9层，采用市场法评估的评估单价为12,700.00元/平方米。具体情况如下：

层次	建筑面积	业态	评估单价（元/平米）	评估值（元）
-2层	12,026.68	车位	152,380.95	55,771,427.70
-1层	12,218.61			
1层	10,113.21	商业	23,809.52	240,790,700.00
2层	8,835.40	商业	16,666.67	147,256,700.00
3层	11,469.55	会议	-	-
4层	4,107.09	会议	-	-
5层	11,957.62	会议	-	-
6层	6,449.89	写字楼	12,700.00	81,913,600.00
7层	5,222.08	写字楼	12,700.00	
8层	9,327.83	写字楼	12,700.00	118,463,400.00
9层	2,281.61	写字楼	12,700.00	28,976,400.00
合计	94,009.57			673,172,227.70

综上，世纪城国际会议中心主要是由于周边可比交易案例价格较高，单项资产账面成本较低，导致评估增值。

（3）母公司投资性房地产

被评估企业投资性房地产采用公允价值模式计量，截至评估基准日2017年11月30日，西蜀廊桥公允价值151,590,585.77元，环球中心公允价值为7,812,841,421.47元。

转入投资性房地产的西蜀廊桥共 7 栋，建筑面积为 10,299.83 平方米；转入投资性房地产的环球中心范围为：环球东区 1 栋出租部分、2 栋出租部分、3 栋出租部分、6 栋出租部分及环球西区，主要为地上 1-4 层商业部分及地下商业部分，地上部分建筑面积为 261,887.39 平方米。成都会展投资性房地产评估价值为 7,964,432,007.24 元。其中：西蜀廊桥评估价值 151,590,585.77 元，环球中心评估价值 7,812,841,421.47 元。

本项目周边及高新区类似品质商业项目市场价格情况如下:

项目名称	商铺（元/平方米)	状态
银泰城	17,000-32,000	新盘 6 米层高
两江国际	38,000	二手
星宸国际	45,000	新盘
蜀都中心	33,000	二手
绿地之窗	38,000-45,000	新盘

西蜀廊桥评估单价 14,717.79 元/平方米，环球中心投资性房地产部分单价为 21,461.25 元/平方米，上述项目增值的主要原因在于项目建设时间较早，西蜀廊桥于 2006 年-2009 年间建设，环球中心于 2010-2014 年间建设，其账面原始成本较低，考虑周边类似商业市场价格情况，本次评估投资性房地产的公允价值较为合理。

（4）长期股权投资

标的公司长期股权投资中，评估值占比较大的为黑龙滩长岛及天成云盟。

1）黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司主要资产构成为存货（包括开发成本和开发产品）。截至评估基准日，黑龙滩存货账面价值为 16.95 亿元，在资产基础法评估中采用市场法的评估结论作为最终的估值结果。增值原因主要是项目所在地土地市场价值上升，高于账面成本。

与本项目所在地规划条件相近的周边土地市场近期交易情况如下：

地块编号	土地位置	面积（亩）	成交价（万）	容积率	楼面地价
2015-118	文林镇仁寿城市湿地公园以东	75.46	12,760.00	1.10	2,305.91

2016-24	文林镇仁寿大道以南，天府大道以西	102.87	22,100.00	1.20	2,685.42
2015-120	文林镇武阳路以西	98.51	17,050.00	1.10	2,360.06

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数：

比较因素内容		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元/平方米)			2,562.99	2,984.82	2,623.18
交易情况修正		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期修正		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	基础配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通便利程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100/100	100/105	100/105	100/105
	周边环境	100/100	100/90	100/90	100/90
	周围土地利用状况	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	地质条件	100/100	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100/100	100/95	100/95	100/95
	土地形状	100/100	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100	100/100
	用地规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
修正系数			1.1139	1.1139	1.1139
修正后价格（元/平米）			2,854.90	3,324.78	2,921.95
楼面地价（元/平米）					3,034.00

自 2017 年 5 月保利地产进入仁寿视高镇开始，仁寿县土地价格持续上涨。2017 年 1-10 月仁寿县成交的 19 宗住宅用地，成交楼面地价从 2,913.69 元/平方米涨至 7,130.94 元/平方米，涨幅为 144.74%。本次评估黑龙滩待开发土地的住宅用地楼面地价评估值为 3,034.00 元/平方米，商业用地楼面地价评估值为 751 元/平方米，评估较为合理。

2）天成云盟评估增值的主要原因是其长期股权投资-彭祖文化评估增值，彭祖文化的主要资产是 440 亩住宅用地。在资产基础法评估中采用市场法的评估结论作为最终的估值结果。

标的公司天成云盟系列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。

与天成云盟系列项目所在地规划条件相近的周边土地市场近期交易情况如下：

地块编号	土地位置	面积（亩）	成交价（万）	容积率	楼面地价
2017（P）-35	眉山市牧马镇	103.32	48,000.00	2.50	2,787.44
2017（P）-36	眉山市牧马镇	95.61	45,000.00	2.50	2,823.96
2017（P）-37	眉山市牧马镇	97.74	45,400.00	2.50	2,786.97

本次住宅用地楼面地价评估值为 2,641 元/平米，增值原因主要是土地市场价值上升，高于账面成本。

黑龙滩系列及天成云盟系列项目地块主要于 2012 年前后取得，账面成本较低，而近期周边土地成交价格均较高，导致评估增值较大。该项目的评估值符合项目的实际情况，评估结果较为合理的反映了其市场价值增值。

（二）标的资产整体估值作价合理性分析

1、与同行业上市公司比较

本次交易拟注入资产评估值为2,357,212.02万元，截至2016年12月31日及2017年11月30日，拟注入资产经审计的归属于母公司所有者的净资产分别为908,112.44万元及1,541,362.43万元，2016年度及2017年1-11月拟注入资产经审计的归属于母公司所有者的净利润分别为21,300.72万元及29,962.54万元。

本次交易拟注入资产对应其2016年12月31日的归属于母公司股东的净资产，作价为2.60倍市净率，对应2017年11月30日的归属于母公司股东的净资产，作价为1.53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110.66倍，对应成都会展2017年1-11月归属于母公司所有者净利润，静态市盈率为78.67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11.22倍市盈率。

同行业A股上市公司截至2017年11月30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	市净率	市盈率
1	000002.SZ	万科 A	2.96	15.95
2	000006.SZ	深振业 A	2.66	17.08
3	000007.SZ	全新好	15.58	73.98
4	000011.SZ	深物业 A	3.97	27.00

5	000014.SZ	沙河股份	3.45	88.87
6	000029.SZ	深深房 A	3.99	33.83
7	000031.SZ	中粮地产	2.46	20.15
8	000036.SZ	华联控股	3.07	7.69
9	000042.SZ	中洲控股	1.78	40.17
10	000043.SZ	中航地产	1.67	42.36
11	000046.SZ	泛海控股	2.17	12.79
12	000069.SZ	华侨城 A	1.67	10.59
13	000402.SZ	金融街	1.20	11.92
14	000502.SZ	绿景控股	9.05	59.85
15	000514.SZ	渝开发	1.90	45.33
16	000517.SZ	荣安地产	3.37	83.16
17	000534.SZ	万泽股份	4.98	90.49
18	000537.SZ	广宇发展	11.59	77.13
19	000540.SZ	中天金融	2.32	11.75
20	000573.SZ	粤宏远 A	1.81	15.60
21	000615.SZ	京汉股份	4.90	76.25
22	000620.SZ	新华联	1.83	21.54
23	000631.SZ	顺发恒业	1.87	28.55
24	000656.SZ	金科股份	1.23	17.69
25	000667.SZ	美好置业	1.20	11.70
26	000671.SZ	阳光城	2.07	22.22
27	000718.SZ	苏宁环球	1.95	13.71
28	000732.SZ	泰禾集团	1.15	12.17
29	000797.SZ	中国武夷	5.22	53.29
30	000838.SZ	财信发展	4.29	62.88
31	000863.SZ	三湘印象	1.26	11.32
32	000918.SZ	嘉凯城	4.16	32.07
33	000926.SZ	福星股份	1.23	20.46
34	000965.SZ	天保基建	1.25	20.17
35	000981.SZ	银亿股份	6.45	71.25
36	001979.SZ	招商蛇口	2.73	16.10
37	002016.SZ	世荣兆业	4.67	89.18
38	002133.SZ	广宇集团	1.31	24.34
39	002146.SZ	荣盛发展	1.60	9.15
40	002147.SZ	新光圆成	3.23	15.54
41	002208.SZ	合肥城建	1.95	29.37
42	002244.SZ	滨江集团	1.78	16.26
43	002285.SZ	世联行	6.53	36.60
44	002314.SZ	南山控股	1.98	21.13
45	600007.SH	中国国贸	2.78	24.83
46	600048.SH	保利地产	1.67	12.03
47	600052.SH	浙江广厦	1.70	9.73

48	600053.SH	九鼎投资	6.30	16.89
49	600064.SH	南京高科	1.12	11.91
50	600067.SH	冠城大通	1.39	29.47
51	600094.SH	大名城	1.65	20.89
52	600159.SH	大龙地产	1.42	31.22
53	600162.SH	香江控股	2.34	16.60
54	600173.SH	卧龙地产	2.52	52.36
55	600177.SH	雅戈尔	1.46	9.02
56	600185.SH	格力地产	1.67	20.27
57	600208.SH	新湖中宝	1.48	7.38
58	600223.SH	鲁商置业	1.81	43.67
59	600239.SH	云南城投	1.81	34.33
60	600240.SH	华业资本	2.25	10.44
61	600246.SH	万通地产	1.23	73.74
62	600266.SH	北京城建	1.12	15.27
63	600325.SH	华发股份	1.19	15.14
64	600340.SH	华夏幸福	3.74	14.60
65	600376.SH	首开股份	0.95	13.84
66	600383.SH	金地集团	1.49	8.88
67	600466.SH	蓝光发展	1.89	21.06
68	600503.SH	华丽家族	2.67	77.75
69	600510.SH	黑牡丹	0.95	19.31
70	600515.SH	海航基础	1.60	56.63
71	600533.SH	栖霞建设	1.51	30.36
72	600565.SH	迪马股份	1.56	13.57
73	600604.SH	市北高新	2.07	76.74
74	600606.SH	绿地控股	1.56	12.21
75	600622.SH	光大嘉宝	3.43	59.29
76	600638.SH	新黄浦	2.60	92.77
77	600639.SH	浦东金桥	2.01	28.21
78	600641.SH	万业企业	2.36	14.34
79	600649.SH	城投控股	1.00	10.80
80	600657.SH	信达地产	0.96	9.86
81	600658.SH	电子城	1.39	19.92
82	600663.SH	陆家嘴	4.58	23.64
83	600665.SH	天地源	1.30	16.13
84	600675.SH	中华企业	3.42	17.01
85	600683.SH	京投发展	1.96	14.72
86	600684.SH	珠江实业	2.00	15.47
87	600708.SH	光明地产	1.38	12.02
88	600716.SH	凤凰股份	1.47	98.37
89	600724.SH	宁波富达	2.17	44.14
90	600730.SH	中国高科	2.05	7.08

91	600736.SH	苏州高新	1.46	25.24
92	600743.SH	华远地产	1.36	12.31
93	600748.SH	上实发展	1.25	19.26
94	600791.SH	京能置业	2.13	70.88
95	600807.SH	天业股份	5.57	78.81
96	600823.SH	世茂股份	0.95	8.91
97	600848.SH	上海临港	5.57	63.81
98	601155.SH	新城控股	3.77	18.53
99	601588.SH	北辰实业	1.40	27.20
	平均值		**2.65**	**31.59**
	标的公司		**2.60**	**110.66**

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

2、上表中的市净率、市盈率计算中涉及的总市值以2017年11月30日收盘价计算；

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；

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。

2、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1.53倍（以2017年11月30日净资产为基础）及2.60倍（以2016年12月31日净资产为基础），低于同行业可比上市公司的平均数2.65倍及可比交易案例平均值2.64倍；静态市盈率为78.67（以2017年1-11月净利润为基础）倍及110.66倍（以2016年度净利润为基础）高于同行业可比上市公司的平均数31.59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，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、天成云盟系列项目等多个项目，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 11.22 倍，较可比交易案例的平均数 12.03 倍低。本次交易估值较为合理。

四、未来预测与报告期财务情况的差异及其合理性

2015 年、2016 年及 2017 年 1-11 月，标的公司营业收入分别为 168,950.97 万元，162,343.77 万元及 146,709.46 万元，净利润分别为 6,759.52 万元、21,605.71 万元及 29,991.85 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，截至本报告出具日，竹海美墅一期项目已基本全部签约，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	世纪城公寓项目	-	-	0.00%	100,900.90	29,708.19	20.40%	126,126.13	37,135.25	10.45%	227,027.03	66,843.44	10.62%
	黑龙滩长岛[9]	290,497.13	72,042.30	56.09%	175,890.59	36,423.79	25.01%	476,072.72	126,158.19	35.50%	942,460.45	234,624.28	37.28%
	天成云盟系列项目	11,443.69	710.79	0.55%	37,784.79	4,971.68	3.41%	652,936.30	146,548.30	41.24%	702,164.78	152,230.77	24.19%
	环球中心和世纪城系列剩余库存	135,669.34	31,297.58	24.37%	169,586.69	39,122.00	26.87%	33,917.34	7,824.41	2.20%	339,173.37	78,243.99	12.43%
小计		**437,610.16**	**104,050.67**	**81.01%**	**484,162.97**	**110,225.66**	**75.70%**	**1,289,052.49**	**317,666.15**	**89.40%**	**2,210,825.63**	**531,942.48**	**84.52%**

[9] 含黑龙滩洲际酒店，黑龙滩长岛现金流难以进行准确拆分。

经营业务[10]	会展经营、酒店及附属设施经营、租赁业务、餐饮及停车服务	117,002.16	14,885.18	11.59%	121,782.93	26,195.93	17.99%	126,804.57	28,441.25	8.00%	365,589.66	69,522.37	11.05%
物业管理		18,000.13	3,732.74	2.91%	18,000.13	3,732.74	2.56%	18,000.13	3,732.74	1.05%	54,000.39	11,198.22	1.78%
投资收益	新能源		4,769.95	3.71%		4,418.60	3.03%		4,433.96	1.25%	-	13,622.51	2.16%
	中糖新世纪		1,001.83	0.78%		1,039.66	0.71%		1,051.92	0.30%	-	3,093.42	0.49%
合计		**572,612.45**	**128,440.37**	**100.00%**	**623,946.03**	**145,612.59**	**100.00%**	**1,433,857.19**	**355,326.02**	**100.00%**	**2,630,415.68**	**629,379.00**	**100.00%**

[10] 不含黑龙滩洲际酒店

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 81.01%、75.70%及 89.40%%，经营板块净利润占比为 11.59%、17.99%及 8.00%。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、黑龙滩系列项目、天成云盟系列项目的开发，以及环球中心和世纪城系列项目剩余库存的销售。

1、世纪城公寓项目

该项目由母公司开发，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，规划计容面积 11.36 万平方米，其中地上建筑面积 80,000.00 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	武候区	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、黑龙滩系列项目

黑龙滩系列项目位于仁寿县黑龙滩镇，由黑龙滩长岛负责开发建设，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 280.00 万平方米，其中商业计容面积为 75.11 万平米，住宅计容面积为 203.72 万平米。已开发及计划开发面积为 104.10 万平米。

黑龙滩系列项目未来三年拟建项目主要包括英冠庄园、半山湖景 2-4 期（低密）、水晶阁（住宅）、水晶阁（公寓）、半山湖景五期（低密）、半山湖景二期住宅、半山湖景二期公寓等，根据开发的业态不同，预测销售价格为 10,300 元/平方米—35,000 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（元/平方米）	业态	开盘时间
天府公园城	视高镇	13,000	住宅	2017 年 12 月
保利天府林语	视高镇	13,000-14,000	住宅	2016 年 9 月
中铁诺德一号	科学城	15,000	住宅	内部认筹
秦皇帝锦	天府新区汉洲路	预计 11,000-12,000	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（元/平方米）	业态	开盘时间
天府南院	视高镇	18,000	低密度住宅	2017 年 11 月
天府南院	视高镇	26,000	低密度住宅	2017 年 11 月
黄龙溪谷	彭山区	40,000-50,000	低密度住宅	2016 年 9 月
世茂云湖	三岔湖	17,000-25,000	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。因此，黑龙滩系列项目未来拟开发项目预测较为合理。

3、天成云盟系列项目

天成云盟系列项目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，天成云盟系列项目未来计划开发 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。

标的公司天成云盟系列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	2:01
合景•云上国际旅游度假区	15,000	7,500	2:01

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。

阳光 1519 项目位于眉山市东坡岛区，与彭祖山区域类似，依托东坡岛湿地公园特有的生态景观优势，已成为眉山品质及改善型需求集中区域，该项目总建筑面积 89 万方，2016 年 6 月至 2017 年 6 月去化量达到 3000 套，年去化面积约 27 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（元/平方米）	业态	开盘时间
黄龙溪谷	彭山牧马镇	40,000-50,000	低密度住宅	2016 年 9 月
美好庄园	新津邓双镇	15,000	低密度住宅	2015 年 1 月
亚特兰蒂斯	新津邓双镇	15,000 起	低密度住宅	2017 年 5 月
天府南院	仁寿视高镇	18,000	低密度住宅	2017 年 11 月
天府南院	仁寿视高镇	26,000	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 11,000 元/平米-18,000 元/平米，预测较为合理。

4、环球中心和世纪城系列项目剩余库存的销售

截至本报告出具日，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、环球中心东西南北区。

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。

本次评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（平方米）/个数（个）	货值（不含税）（万元）	销售均价（元/平方米）
环球中心	商业	19,507.12	42,636.10	21,856.69
	写字楼	19,776.35	20,582.03	10,407.40
	车位	5,418.00	108,360.00	200,000.00
世纪城	住宅	564.52	645.17	11,428.65
	商业	105,965.60	132,566.04	12,510.29
	写字楼	2,932.89	2,234.58	7,619.04
	车位	2,270.00	32,149.43	141,627.44

本项目已实现的销售情况如下:

楼盘名称	业态	实际售价（元/平方米）	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/平方米)	状态	写字楼（元/平方米)	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、项目已实现的销售情况，结合高新区未来发展趋势，环球中心及世纪城系列项目剩余库存的销售预测较为合理。

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。标的公司现有 4 个在建项目、314.94 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，标的公司未来盈利预测具有合理性。

五、上市公司董事会对本次交易标的评估合理性及定价的公允性分析

（一）资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性

本次上市公司聘请北京亚超对标的资产进行评估，并出具了北京亚超评报字（2018）第 A107 号评估报告，公司董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性进行了认真审核，特此说明如下：

1、评估机构的独立性

北京亚超担任本次交易标的资产的评估工作。北京亚超在评估过程中，能够遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。北京亚超与标的公司在过去、现时和可预期的将来都没有利益关系，与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。北京亚超对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注。

因此，北京亚超在本次评估中具备独立性。

2、评估假设的合理性

本次评估假设综合考虑了标的资产所属行业的实际情况及相关资产实际运营情况，且相关评估假设设定符合国家有关法规与规定，遵循市场通用惯例或准则，符合标的资产的实际情况，评估假设具有合理性。

3、评估方法与目的的相关性

根据《资产评估准则—企业价值》第二十二条，评估机构应当分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。国务院国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》中指出“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估”。从上述准则、规定等可以看出，评估方法的选取应根据国家有关规定并结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件而定。

结合本次评估目的及评估对象的具体情况，本次评估采用资产基础法和收益法两种方法，评估方法选择合理，符合相关政策法规的要求。因此，本次评估的评估方法与评估目的及评估资产状况相关性一致。

4、本次评估定价具备公允性

北京亚超资产评估有限公司本次评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中遵循了独立、客观、公正、科学的原则，运用了符合标的公司实际情况的评估方法，评估结果公允、准确、合理。本次交易标的资产的交易价格以北京亚超资产评估有限责任公司出具的评估结果为基础，由交易各方协商确定，交易定价公允。

（二）标的公司经营变化趋势及评估依据合理性分析

随着我国城镇化建设的不断发展，房地产市场将继续保持蓬勃发展态势，加之我国宏观经济正在稳定增长，对房地产市场起推动作用。经过几年的整合规划，我国房地产市场正处于结构调整期，在未来一段时间内行业集中度将继续提高，一系列宏观调控政策将进一步化解供需矛盾，推动行业发展趋于理性。此外，随着房地产金融的发展，房地产企业将更多地与资本市场合作，推动金融创新。

经过多年业务拓展，成都会展已形成了成熟的业务体系，包括城市中高端住宅开发、会展、酒店运营、物业管理服务等多业态的综合开发经营模式，并在目标区域具有较强的品牌影响力。

在房地产开发领域，标的公司具有国家房地产开发二级资质，已经形成以住宅为主、商业等物业类型为辅的产品结构，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。未来，标的公司将继续以旅游会展为特色的综合开发经营模式，着力锻造黑龙滩、天成云盟及世纪城系列，以高端住宅为核心，通过会展、商业、酒店等多业态联动，并依靠所在地景区、绿化等提升价值，以雄厚的专业实力和良好的品牌形象，提升产品价值，实现开发区域土地价值最大化。

本次评估值系综合考虑了房地产开发、会展及酒店行业的发展趋势，标的公司所处市场的发展特点及标的公司本身的竞争优势，遵循所在地国家现行的有关法律、法规，根据当地宏观经济、政策、企业所属行业的现状与前景、公司的发展趋势，分析了标的公司面临的优势与风险，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据各项目公司实际开发建设情况及销售情况，经项目公司和评估机构共同进行市场调查论证后，采用适当的评估方法合理确定。

因此，本次交易采用的评估依据合理。

（三）上市公司董事会基于标的公司后续经营变化趋势拟采取的应对措施及其对评估的影响

标的公司所处行业环境及未来发展趋势详见本报告书“第八章 管理层讨论与分析”之“二、交易标的所处行业的基本情况”。上市公司董事会认为，在可预见的未来发展时期，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、税收优惠等方面不存在重大不利变化，其变动趋势对标的资产的估值水平没有明显不利影响。同时，上市公司董事会未来将会根据行业宏观环境、产业政策、税收政策等方面的变化采取合适的应对措施，保证标的公司经营与发展的稳定。

（四）交易标的与上市公司现有业务协同效应及对未来上市公司业绩的影响

本次交易契合上市公司发展战略，实现区域布局整合与规模协同效应。本次拟注入的标的资产主要业务集中在成都及周边城市，是区域内龙头企业，通过本次交易，上市公司在原有的成都银泰中心的项目的基础上，将进一步完善区域布局，打造西南地区及全国的商业、住宅地产开发的龙头企业。公司将承接众多优质房地产开发项目及会展相关资产，业务规模将明显提高，持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。

本次交易完成后，上市公司总资产、归属母公司所有者权益、营业收入和净利润规模均有较大幅度增加。本次交易有利于提升上市公司的盈利水平，进一步提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，同时上市公司财务结构将得到优化，资产负债率下降，流动比率、速动比率等偿债指标上升，进一步增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力。

本次评估中未考虑上市公司与标的公司整合、发展对标的公司业绩带来的协同效应。

（五）未来经营和收益状况预测说明

成都会展未来收益以房地产开发为主，其余业务板块主要有酒店经营、会展经营、物业管理等。

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、黑龙滩系列项目、天成云盟系列项目的开发，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。根据成都会展开发计划，预测期内计划开发的项目包括英冠庄园、半山湖景 2-4 期（低密）、水晶阁（住宅）、水晶阁（公寓）、半山湖景五期（低密）、半山湖景二期住宅、半山湖景二期公寓、天成云盟双拼、天成云盟叠拼、天成云盟高层、世纪城公寓、海美墅一期、黑龙滩商业小镇等。英冠庄园、半山湖景 2-4 期（低密）、水晶阁（住宅）、水晶阁（公寓）、天成云盟双拼、天成云盟叠拼、世纪城公寓拟于 2018 年开始开发，半山湖景五期（低密）、半山湖景二期住宅、半山湖景二期公寓、天成云盟高层拟于 2019 年开始开发。截至本报告书出具日，黑龙滩商业小镇和竹海美墅一期已在开发并接近完工。

成都会展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。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。

（六）上市公司独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见

云南城投第八届董事会第二十五次会议审议了本次交易相关议案，根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》及《上市规则》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，公司现任独立董事审阅了公司董事会提供的相关资料，并基于独立判断立场，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表如下意见：

“承担本次重大资产重组估值工作的机构具有证券业务资格。除业务关系外，估值机构及经办人员与公司、交易对方、标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实和预期利害关系，估值机构具有独立性。评估机构和评估人员所设定的估值假设前提和限制条件按照国家有关法律法规及规范性文件的规定执行、遵照了市场通用的惯例或准则、符合估值对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。评估方法与目的相关性一致，交易标的评估定价公允，不存在损害公司及其他股东利益的情形。”

第六章　本次交易的主要合同

一、上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》的主要内容

（一）发行股份购买资产的价格

经双方协商，对价股份的发行价格为定价基准日前 20 个交易日均价的 90%，即 4.35 元/股。该价格不低于市场参考价的 90%。

本次发行对价股份的定价基准日为上市公司审议本次交易事项的第八届董事会第十八次会议决议公告日。

市场参考价为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或 120 个交易日上市公司股票的交易均价之一。确定为交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日上市公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日上市公司股票交易总额÷决议公告日前若干个交易日上市公司股票交易总量。

对价股份的发行数量及其确定原则

（1）对价股份发行数量的计算方法

上市公司向交易对方发行对价股份的数量= 以发行股份方式支付的交易对价金额÷发行价格

（2）不足 1 股的余额数处理

按上述公式计算，如出现不足 1 股的余额时，该部分不足折股的余额纳入上市公司的资本公积。

双方确认，本条所述对价股份发行的相关事项最终以上市公司关于本次交易的股东大会决议及中国证监会核准内容为准。

（3）发行价格的调整

定价基准日至发行日期间，若上市公司股票发生除权、除息（包括但不限于派息、送股、资本公积转增股本等）等行为，则对价股份的发行价格和数量将按照上交所的有关规则进行相应调整。除上述情形外，如因资本市场波动以及上市

公司所处行业上市公司二级市场表现变化等市场及行业因素造成的上市公司股价下跌的，对股份的发行价格和数量按照对本次交易可能产生的不利影响，根据《重组管理办法》规定，拟引入发行价格调整方案如下：

（1）价格调整方案的调整对象：为本次发行股份购买资产的发行价格。

（2）触发条件：在公司审议本次交易的首次股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，出现下列情形之一：

①上证指数（000001.SH）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日即 2017 年 6 月 23 日的收盘点数（即 3,185.44 点）跌幅超过 10%（不包括 10%）；

②上证房地产指数（000006.SH）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日即 2017 年 6 月 23 日的收盘点数（即 7,064.12 点）跌幅超过 10%（不包括 10%）。

“连续三十个交易日”的具体起止时点为任一交易日（T 日）前三十个交易日（T-30 日）起至该任一交易日前一个交易日（T-1 日）止，包括上市公司股票复牌后、可调价期间首日之前的交易日。

上市公司董事会有权按照调价机制进行价格调整的日期为上市公司审议本次交易的首次股东大会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，均属于《重组管理办法》第四十五条规定的可调价期间。价格调整方案经省国资委批准、公司股东大会审议通过之后，当出现上述情形之一时，上市公司董事会有权在 10 个工作日内召开会议审议决定是否对本次交易的发行价格进行调整。

（3）发行价格调整机制：上市公司董事会决定对发行价格进行调整的，发行价格调价基准日为审议发行价格调整事项的董事会决议公告日，具体调整机制如下：

本次发行股份购买资产的发行价格调整为调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）的公司股票交易均价之一的 90%。

（二）募集配套资金

上市公司同时以向募集配套资金认购对象发行股份的方式募集本次交易的配套资金。拟发行的股份数量不超过上市公司本次发行前总股本的 20%，募集配套资金金额不超过本次交易拟购买资产交易价格的 100%。募集配套资金扣除相关费用后，拟用于向省城投集团支付本次交易的现金对价。

本次募集配套资金的生效和实施以本次发行股份及支付现金购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金发行成功与否不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

（三）锁定期

为保证本次交易盈利预测补偿承诺的可实现性，待满足以下条件后，交易对方可转让其于本次交易中所取得的上市公司股份，其本次以标的资产认购取得的上市公司对价股份，按如下条件解除锁定：

省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨因本次交易而获得的上市公司股份自本次交易股份发行完成之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 36 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）；如自本次交易股份发行完成之日起满 36 个月，但省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨对上市公司承担的业绩补偿义务、资产减值补偿义务尚未履行完毕的，则省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨因本次交易而获得的上市公司股份在业绩补偿义务、资产减值补偿义务履行完毕之日前不得转让。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。

本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，则省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨因本次交易而获得的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

邹全、柳林、尹红因本次交易而获得的上市公司股份自本次交易股份发行完成之日（即该等股份登记至其证券账户之日，下同）起 12 个月内不得转让（包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让等，也不得由云南城投回购，下同）。由于云南城投送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，

亦遵照上述锁定期进行锁定。

省城投集团承诺，省城投集团在本次交易前已经持有的上市公司股份，自省城投集团因本次交易而获得的上市公司股份上市之日起 12 个月内不转让。

如在向中国证监会申报过程中，法律法规或监管机关对于上述锁定期安排另有规定或要求的，各方应根据届时适用的法律法规的规定或监管部门的要求安排锁定期。交易对方因本次交易取得的上市公司股份在锁定期届满后减持还需遵守《公司法》、《证券法》等法律、法规、规章规范性文件、交易所相关规则以及上市公司《公司章程》的相关规定，包括交易方中担任上市公司董事、监事和高级管理人员的（如有）还应遵守相关人员的减持规定。

（四）滚存利润归属

上市公司在本次交易前滚存未分配利润由本次交易股份发行完成后的新老股东按照持股比例共同享有。

（五）标的公司损益归属期间损益的归属

标的公司在交割日之前的滚存未分配利润由交割日后标的公司的股东即上市公司享有，且损益归属期间内，未经上市公司同意，交易对方不得对标的公司进行利润分配；如标的公司在损益归属期间盈利，则该利润所形成的权益归上市公司享有；如标的公司在损益归属期间亏损，则该产生的亏损由交易对方中各交易对方以连带责任方式，按其在本次交易前持有标的公司的股份比例共同承担。损益归属期间的损益由经各方共同认可、具有证券业务资格的审计机构在标的资产交割日后的 2 个月内审计确定，对于标的公司在损益归属期间的亏损，交易对手方应按本协议约定在上述审计报告出具之日起 30 个工作日内向标的公司予以现金补足。涉及多项标的资产的，收益、亏损合并计算。

（六）协议效力

本协议于下列条件全部成就之日生效：

（1）在标的公司的审计、评估等工作完成后，上市公司董事会审议通过本次交易相关议案；

（2）省城投集团完成本次交易的内部决策程序；

（3）云南省国资委完成对标的资产评估结果的备案并批准本次交易；

（4）上市公司股东大会审议通过本次交易相关议案；

（5）商务部对本次交易涉及的经营者集中事宜的核准；

（6）中国证监会核准本次交易。

二、上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产补充协议》的主要内容

根据评估机构出具的《评估报告》载明的评估结果，以 2017 年 11 月 30 日为评估基准日，标的资产的评估值为 23,572,120,245.23 元。以前述评估值为基础，经交易各方友好协商，确定标的资产作价 23,572,120,245.23 元，最终交易价格以省国资委备案的《评估报告》载明的评估结果为准。若省国资委备案的《评估报告》载明的评估值低于前述标的资产作价 23,572,120,245.23 元的，则本协议各方均有权根据备案情况就业绩承诺及补偿和其他相关事项另行协商并签署补充协议的要求。若本协议各方中的任何一方提出该协商要求的，则暂停本次交易，各方应就此展开协商，以达成相关的补充协议。

三、上市公司与省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨签署的《盈利预测补偿协议》的主要内容

（一）盈利预测补偿期间

如本次交易资产过户在 2018 年 12 月 31 日前完成的，盈利承诺期确定为 2018、2019 及 2020 年。如本次交易未能在 2018 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，则盈利承诺期顺延并由双方另行签署补充协议确定。

（二）盈利承诺期内承诺净利润

补偿义务人向上市公司承诺，标的公司盈利承诺期内三年累计实现的承诺净利润合计约为 63 亿元。

上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润合计数。

（三）盈利承诺期内实际净利润及期末减值额的确定

上市公司有权在盈利承诺期满对三年盈利承诺期的实际盈利数与承诺利润数的差异情况进行审查，并由具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对此出具《专项审核报告》。累积实际净利润与累积承诺利润数的差额根据审计机构出具的专项审核结果确定。

上市公司有权在盈利承诺期届满时对标的公司进行减值测试，并由审计机构对此出具《减值测试报告》，标的公司期末减值额的数据根据审计机构出具的专项审核结果确定。

（四）盈利承诺期满补偿和奖励

1、如在盈利承诺期最后一年的《专项审核报告》出具之日，标的公司累积实际净利润未达到累积承诺净利润的（不可抗力原因导致的除外），则省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨应当向上市公司进行补偿。首先以股份进行补偿，如股份不足以补偿的，以现金方式进行补偿。

以股份方式进行补偿的，累积应补偿的股份数量计算公式如下：

盈利承诺累积应补偿的股份数量＝（盈利承诺期内累积承诺净利润－盈利承诺期内累积实际净利润）÷盈利承诺期间内各年的承诺净利润总和×标的资产的交易作价÷新股发行价格

新股发行价格，即人民币 4.35 元/股

2、在盈利承诺期届满时，根据审计机构对标的公司出具的《减值测试报告》确定的期末减值额，如标的公司期末减值额大于盈利承诺期内补偿义务人已经支付的补偿额的，则补偿义务人还需另行补偿其差额部分，补偿顺序首先以股份进行补偿，如股份不足以补偿的，以现金方式进行补偿。

以股份方式进行补偿的，减值测试应补偿股份数=期末减值额÷本次交易每股发行价格—盈利承诺累积已补偿股份数。

3、上市公司在盈利承诺期内实施转增或股票股利分配而导致补偿义务人持有的上市公司的股份数发生变化，则补偿股份数量相应调整为：补偿股份数量（调整后）=按上述“累积应补偿股份数”的计算公式计算的补偿股份数×（1＋转增或

送股比例）

上市公司就补偿股份数已分配的现金股利，补偿义务人应作相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已获得的税前现金股利×累积应补偿股份数量。

如在盈利承诺期最后一年的《专项审核报告》出具之日，标的公司累积实际净利润超过累积承诺净利润的，则上市公司应当在符合相关法律、法规及规范性文件的前提下向补偿义务人进行奖励，具体的奖励方式等内容由各方另行协商确定。

4、补偿义务人各自应承担的补偿和奖励按照以下相对比例计算。

序号	股东名称	承担比例
1	省城投集团	51.00%
2	邓鸿	24.01%
3	赵凯	22.54%
4	刘杨	2.45%
合计		**100.00%**

四、上市公司与省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨签署的《盈利预测补偿协议之补充协议》的主要内容

根据北京亚超出具的北京亚超评报字（2018）第A107号评估报告，省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨向上市公司承诺，标的公司盈利承诺期内三年累计实现的承诺净利润合计为63亿元。上述净利润指标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润合计数。

承诺期满，如果标的公司在盈利承诺期内的累计实现净利润超过累计承诺净利润，上市公司将以现金形式对省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨进行业绩奖励。业绩奖励的计算公式为：业绩奖励=（累计实现净利润－累计承诺净利润）×15%。上述业绩奖励总额不超过标的资产交易作价的20%。业绩奖励在当期考核年度结束且该年度的《专项审核报告》出具后三十个工作日内由上市公司以现金方式支

付给省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨。由此涉及的税费由各方按照法律法规的规定各自承担。

第七章　本次交易的合规性分析

一、本次交易符合重组管理办法第十一条规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家相关产业政策

本次交易涉及的标的资产主要从事房地产开发、会展经营、酒店及物业管理服务业务。根据国家发改委《产业结构调整指导目录》，上述业务没有属于国家产业政策限制的类别，本次交易符合国家相关产业政策。

（2）本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易不涉及环境保护报批事项。标的公司为从事市场化房地产开发业务的公司，不属于高能耗、重污染行业，标的公司按照国家及地方的有关环境保护标准和规定执行，其经营管理活动符合国家关于环境保护方面的要求。因此，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

（3）本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定

标的公司及其下属子公司截至报告期末拥有的土地使用权均已取得土地使用权证书，土地取得手续合法、权属清晰。根据相关国土部门出具的合规证明或经查询检索国土资源部、各项目所在地国土局网站，标的公司报告期内不存在因违反土地管理相关法律法规而受到重大处罚的情形。

（4）本次交易符合国家有关反垄断的相关规定

根据《反垄断法》和《国务院关于经营者集中申报标准的规定》，本次发行股份及支付现金购买的资产涉及向商务部反垄断局申报经营者集中的事项。

上市公司将向商务部报送本次收购成都会展涉及的经营者集中申报的相关资料；本次交易涉及的经营者集中申报事项报商务部审查与证监会并购重组委审核同时进行。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易不会导致公司不符合股票上市条件

考虑募集配套资金，本次交易完成后公司的总股本由 1,605,686,909 股增加至 6,931,158,321 股，省城投集团及其控股子公司合计持股比例由 35.20%增加至 42.05%，不考虑募集配套资金，本次交易完成后公司的总股本由 1,605,686,909 股增加至 6,610,020,940 股，省城投集团及其控股子公司合计持股比例由 35.20%增加至 44.09%，仍为上市公司的控股股东。本次交易完成前后，公司股本结构具体如下：

1、考虑募集配套资金

本次交易完成后公司的总股本由 160,568.69 万股增加至 693,115.83 万股，省城投集团及其控股子公司合计持股比例由 35.20%增加至 42.05%，仍为公司的控股股东。本次交易完成前后，公司股本结构具体如下：

名称	本次交易前		本次新增股份	本次交易后	
	股份数（万股）	股份比例	股份数（万股）	股份数（万股）	股份比例
省城投集团及其控股子公司	56,519.24	35.20%	234,908.37	291,427.61	42.05%
邓鸿及其控制的公司	1,300.00	0.81%	124,796.77	126,096.77	18.19%
赵凯	-	-	119,486.26	119,486.26	17.24%
刘杨	-	-	13,276.25	13,276.25	1.92%
邹全	-	-	2,655.25	2,655.25	0.38%
尹红	-	-	2,655.25	2,655.25	0.38%
柳林	-	-	2,655.25	2,655.25	0.38%
配募股东	-	-	32,113.74	32,113.74	4.63%
其他股东	102,749.45	63.99%	-	102,749.45	14.82%
总股本	**160,568.69**	**100.00%**	**532,547.14**	**693,115.83**	**100.00%**

注：1、省城投集团控股子公司指云南融智资本管理有限公司；邓鸿控制的公司指四川省高标建设工程有限公司；

2、假设配套募集资金发行股份数量为本次配套募集资金发行股份上限，即 32,113.74 万股。

2、不考虑募集配套资金

本次交易完成后公司的总股本由 160,568.69 万股增加至 661,002.09 万股，省城投集团及其控股子公司合计持股比例由 35.20%增加至 44.09%，省城投集团仍为公司的控股股东。本次交易完成前后，公司股本结构具体如下：

名称	本次交易前		本次新增股份	本次交易后	
	股份数（万股）	股份比例	股份数（万股）	股份数（万股）	股份比例
省城投集团及其控股子公司	56,519.24	35.20%	234,908.37	291,427.61	44.09%
邓鸿及其控制的公司	1,300.00	0.81%	124,796.77	126,096.77	19.08%
赵凯	-	-	119,486.26	119,486.26	18.08%
刘杨	-	-	13,276.25	13,276.25	2.01%
邹全	-	-	2,655.25	2,655.25	0.40%
尹红	-	-	2,655.25	2,655.25	0.40%
柳林	-	-	2,655.25	2,655.25	0.40%
其他股东	102,749.45	63.99%	-	102,749.45	15.54%
总股本	**160,568.69**	**100.00%**	**500,433.40**	**661,002.09**	**100.00%**

注：省城投集团控股子公司指云南融智资本管理有限公司；邓鸿控制的公司指四川省高标建设工程有限公司。

公司本次交易完成后的股本结构仍符合股票上市条件。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形

本次交易所涉及的资产已由具有证券业务资格的中介机构根据有关规定出具审计、评估等相关报告。标的资产的最终交易价格将以经云南省国资委备案的评估报告为依据确定。

公司独立董事充分关注本次交易的背景、交易价格的公允性以及重组完成后公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性给予认可。本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照上市公司《公司章程》履行合法程序，关联董事在审议报告书的董事会会议上回避表决，关联股东将在股东大

会上回避表决。

（四）本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，债权债务处理合法

本次交易购买的标的资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，除在重组报告书中已经披露的标的资产存在被质押的情形外，标的资产不存在其他的抵押、担保或其他权利受到限制的情况。根据省城投集团于 2018 年 4 月 12 日出具的《关于注入资产权属的承诺函》，在标的资产的股权质押如约解除之后，标的资产在约定期限内办理权属转移手续不存在法律障碍。

独立财务顾问认为，本次交易涉及的资产权属清晰，在标的资产的股权质押如约解除之后，资产过户或转移不存在法律障碍，债权债务处理合法。

德恒律师事务所认为：本次交易购买的标的资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，除法律意见书已经披露的标的资产存在被质押的情形外，标的资产不存在其他的抵押、担保或其他权利受到限制的情况。在标的资产的股权质押解除之后，标的资产在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍。

（五）本次交易有利于增强公司可持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司将持有成都会展 100%股权。通过本次交易，上市公司将持有更多地产资源，并增加会展经营业务。上市公司的资产规模、业务规模、盈利能力、资产负债结构将得以改善与提升，有利于增强上市公司的可持续经营能力。本次交易有利于增强公司的持续经营能力，且不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合重组管理办法第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于保持公司独立性

本次交易有利于公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

本次交易完成后，公司资产仍然具有独立性、完整性；公司的高级管理人员不会在控股股东及其关联企业担任除董事之外的其他职务，不会在控股股东及其

关联企业领取薪酬。根据“人随资产走”的原则，与标的公司相关的在职员工将进入公司，控股股东将严格按照有关法律法规行使股东权利，保持公司人员的独立性；公司拥有完整的业务体系，从而保持业务的独立性；公司拥有独立的财务部门、会计核算体系和财务管理制度，独立地在银行开户，独立纳税，公司能作出独立的财务决策，依然保持财务的独立性；公司拥有独立的组织机构，控股股东的办公机构与公司分开，公司仍然保持机构的独立性。

（七）本次交易有利于公司保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已严格按照公司法、证券法和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构，运作规范。公司以股东利益为导向，注重与投资者沟通，切实履行作为公众公司的信息披露义务。公司的运作和管理符合相关法律法规的要求。本次交易后，公司将进一步规范、完善公司法人治理结构，提升整体经营效率、提高盈利能力。

因此，本次交易有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易符合重组管理办法第十一条的要求。

二、本次交易的方案符合重组管理办法第四十三条要求

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善长期财务状况、增强持续盈利能力

通过本次重组，公司新增土地储备约 314.94 万平方米的土地储备（含拟建项目占地），分布在成都、眉山、西双版纳等地。本次重组进一步增加了公司的土地储备，使得公司实现了业务规模的扩张、加强了在成都及其周边市场的进一步深耕和全国市场的拓展，提高了公司的抗风险能力，为公司未来业绩增长打下了良好的基础。

同时，通过本次重组，公司的房地产开发与经营实力将进一步提高，且增加了会议展览、丰富了酒店经营业务等，为公司创造了更多的盈利来源，开拓了更为广阔的增长空间。

此外，本次交易后，公司的总资产和净资产规模预计将得到提升，资金实力

的增强有助于提升公司在项目拓展、项目开发和新业务发展等方面的竞争力，帮助公司更好地打造房地产、会议展览及酒店经营的业务链，提升价值创造能力，从而在市场竞争中占据更加有利的地位。

综上分析，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善长期财务状况、增强持续盈利能力。

（二）有利于上市公司解决同业竞争和规范关联交易，增强独立性

1、同业竞争

本次交易前，上市公司与省城投集团及其关联方存在经营相同或相似业务的情形。本次交易完成后，上市公司将在房地产开发业务的基础上，丰富了酒店管理板块，并增加会议展览业务，对于省城投集团未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、酒店管理及会议展览的资产，为进一步避免与上市公司发生同业竞争，维护中小股东利益，省城投集团出具了关于避免同业竞争的系列承诺函进行了相应安排。

2、关联交易

本次交易对方为省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林。省城投集团是本公司的控股股东，通过其下属子公司融智资本合计持有上市公司35.20%的股份，为本公司的关联方。因此，本次交易构成关联交易。

本次交易前，上市公司与关联方之间发生的日常性关联交易主要包括关联租赁、提供和接受劳务等。上市公司的关联交易遵循公开、公平、公正的原则，能够依据法律法规及公司章程、“三会议事规则”等的相关规定，履行内部决策程序和信息披露义务，同时，防范交易风险、维护上市公司及广大中小股东的合法权益。独立董事能够勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。

本次交易完成后，成都会展将成为上市公司的全资子公司，邓鸿、赵凯持有上市公司的股份数均超过 5%。因此，邓鸿、赵凯控制的企业与标的公司之前的部分交易将成为交易完成后上市公司的关联交易，经济内容主要为接受能源服务等，该交易在本次重组前即已存在，系双方市场化选择的结果，且邓鸿、赵凯出具了《关于减少和规范关联交易的承诺》，在重组完成后将尽量避免与上市公司及其子公司发生关联交易，不损害上市公司及其中小股东的合法权益。

本次交易完成后，未来上市公司与省城投集团及其他关联方发生的关联交易，将在符合《股票上市规则》、《上市公司治理准则》及《公司章程》等相关规定的前提下进行，上市公司将及时履行相关决策程序和信息披露义务。此外，作为上市公司的控股股东及本次交易的交易对方，省城投集团出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，保证省城投集团及其控股或实际控制的其他公司尽量避免和减少与上市公司发生关联交易，对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护云南城投及其中小股东利益。保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。.如违反上述承诺与云南城投及其控制的企业进行交易而造成损失的，省城投集团将依法承担相应的赔偿责任。

综上所述，本次交易前，上市公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益；本次交易完成后，上市公司已经制定了措施尽可能的减少关联交易，同时，本次交易中交易对方出具了减少和规范关联交易的相关承诺，有利于上市公司规范关联交易。在相关各方切实履行有关承诺和上市公司切实履行决策机制的情况下，上市公司的关联交易将是公允、合理的，不会损害上市公司及其全体股东的利益。

3、独立性

为了维护上市公司的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，省城投集团已出具承诺，承诺保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。承诺内容具体如下：

“一、本公司与云南城投之间人员独立

1、云南城投的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在云南城投专职工作，不在本公司控制的企业兼任除董事、监事以外的职务，继续保持云南城投人员的独立性。

2、云南城投拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系与本公司之间完全独立。

二、本公司与云南城投之间资产独立

1、云南城投具有独立完整的资产，其资产完全能处于云南城投的控制之下，并为云南城投独立拥有和运营。

2、本公司当前不存在、之后也不以任何方式违法违规占用云南城投的资金、资产。

三、本公司与云南城投之间财务独立

1、云南城投继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。

2、云南城投具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。

3、云南城投能够作出独立的财务决策，本公司不通过违法违规的方式干预云南城投的资金使用调度。

4、云南城投独立在银行开户，不与本公司或本公司控制的其他企业共享一个银行账户。

5、云南城投财务人员独立，不在本公司或本公司控制的其他企业兼职和领取报酬。

6、云南城投依法独立纳税。

四、本公司与云南城投之间机构独立

1、云南城投继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

2、云南城投的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

五、本公司与云南城投之间业务独立

1、云南城投拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

2、本公司除通过行使股东权利之外，不对云南城投的业务活动进行干预。”

（二）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

上市公司 2017 年度财务报告已经大华所审计并出具大华审字[2018]003558 号标准无保留意见的审计报告。

（三）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

根据上市公司公告文件、相关公安部门出具的证明、云南城投及其董事、高级管理人员出具的书面说明，截至本报告书出具日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（四）上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易购买的标的资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，除在本报告书中已经披露的标的资产存在被质押的情形外，标的资产不存在其他的抵押、担保或其他权利受到限制的情况。根据省城投集团于 2018 年 4 月 12 日出具的《关于注入资产权属的承诺函》，在标的资产的股权质押如约解除之后，标的资产在约定期限内办理权属转移手续不存在法律障碍。

三、独立财务顾问和法律顾问对本次交易合规性的意见

独立财务顾问认为：本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律法规和规范性文件的原则和实质性条件。

律师认为：本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律法规和规范性文件的原则和实质性条件。

第八章　管理层讨论与分析

一、本次交易前公司的财务状况和经营成果

上市公司 2015 年、2016 年的财务报表已经大华会计师审计，并出具了无保留意见的大华审字[2016]005826 号、大华审字[2017]003349 号审计报告，2017 年 1-11 月的数据未经审计。以下数据摘自于上市公司 2015 年、2016 年、2017 年 1-11 月的合并财务报表或根据合并财务报表数据计算所得。

（一）本次交易前公司的财务状况

1、资产结构分析

报告期各期末，资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2017-11-30		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	566,649.78	7.09%	576,312.53	8.98%	346,148.59	7.66%
应收票据	750.00	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应收账款	95,583.49	1.20%	154,044.81	2.40%	129,799.82	2.87%
预付款项	20,798.69	0.26%	24,847.17	0.39%	22,944.49	0.51%
应收利息	25,736.62	0.32%	15,042.04	0.23%	32,230.56	0.71%
其他应收款	441,711.81	5.53%	177,824.53	2.77%	110,416.53	2.44%
存货	4,705,905.88	58.88%	4,211,633.21	65.66%	3,139,788.44	69.48%
其他流动资产	62,783.61	0.79%	37,599.53	0.59%	28,425.14	0.63%
流动资产合计	**5,919,919.87**	**74.07%**	**5,197,303.83**	**81.03%**	**3,809,753.58**	**84.30%**
可供出售金融资产	47,429.40	0.59%	15,532.50	0.24%	1,114.07	0.02%
长期应收款	198,820.95	2.49%	204,805.26	3.19%	380,995.13	8.43%
长期股权投资	86,419.05	1.08%	119,338.33	1.86%	74,724.30	1.65%
投资性房地产	1,382,204.34	17.29%	582,142.43	9.08%	144,987.23	3.21%
固定资产	199,419.13	2.50%	80,481.20	1.25%	34,536.68	0.76%
在建工程	0.00	0.00%	120,127.46	1.87%	30,456.84	0.67%
无形资产	999.12	0.01%	728.13	0.01%	520.80	0.01%
商誉	44.99	0.00%	44.99	0.00%	44.99	0.00%
长期待摊费用	25,689.88	0.32%	21,443.10	0.33%	16,267.23	0.36%
递延所得税资	131,442.67	1.64%	72,342.28	1.13%	25,829.11	0.57%

项目	2017-11-30		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产						
非流动资产合计	**2,072,469.54**	**25.93%**	**1,216,985.68**	**18.97%**	**709,476.38**	**15.70%**
资产总计	**7,992,389.41**	**100.00%**	**6,414,289.52**	**100.00%**	**4,519,229.97**	**100.00%**

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年 11 月末，公司资产规模分别为 4,519,229.97 万元、6,414,289.52 万元、7,992,389.41 万元，2017 年 11 月末较 2016 年末增长 24.60%，2016 年末较 2015 年末增长 41.93%，资产规模整体保持快速增长态势。其中流动资产占资产总额的比重分别为 84.30%、81.03%、74.07%，报告期末流动资产增加主要由存货的增长构成，2017 年 11 月末存货增长的原因为本期并入银泰系项目所致，2016 年末存货增长的原因为新纳入合并范围 13 个项目公司所致，从结构上看，报告期末存货的占比已呈不断下降趋势。非流动资产占资产总额的比重分别为 15.70%、18.97%、25.93%，报告期末非流动资产增加主要由投资性房地产的增长构成，2017 年 11 月末投资性房地产增长的原因为本期并入银泰系项目所致，2016 年末投资性房地产增长的原因为新纳入合并范围 13 个项目公司投资性房地产占比较高所致。

2、负债构成分析

报告期各期末，负债情况如下：

单位：万元

项目	2017-11-30		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	122,890.00	1.71%	24,000.00	0.42%	113,500.00	2.87%
应付票据	0.00	0.00%	1,126.82	0.02%	0.00	0.00%
应付账款	703,448.78	9.79%	491,247.64	8.58%	294,826.39	7.44%
预收款项	653,974.53	9.10%	333,881.12	5.83%	329,072.33	8.31%
应付职工薪酬	3,635.16	0.05%	8,184.03	0.14%	2,338.69	0.06%
应交税费	83,428.96	1.16%	106,776.55	1.87%	59,373.78	1.50%
应付利息	50,173.85	0.70%	31,029.78	0.54%	18,564.75	0.47%
应付股利	2,105.81	0.03%	2,105.81	0.04%	2,105.81	0.05%
其他应付款	1,011,258.85	14.07%	493,923.44	8.63%	431,192.94	10.89%
一年内到期的非流动负	1,766,547.30	24.57%	1,317,530.91	23.02%	764,138.50	19.29%

项目	2017-11-30		2016-12-31		2015-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债						
流动负债合计	**4,397,463.23**	**61.17%**	**2,809,806.10**	**49.10%**	**2,015,113.20**	**50.88%**
长期借款	2,188,951.77	30.45%	2,185,869.38	38.20%	1,592,393.04	40.21%
应付债券	400,000.00	5.56%	600,000.00	10.48%	300,000.00	7.57%
预计负债	30.66	0.00%	30.66	0.00%	198.04	0.01%
递延收益	6,520.65	0.09%	6,561.03	0.11%	0.00	0.00%
递延所得税负债	195,826.72	2.72%	120,475.90	2.11%	52,970.82	1.34%
非流动负债合计	**2,791,329.79**	**38.83%**	**2,912,936.97**	**50.90%**	**1,945,561.90**	**49.12%**
负债合计	**7,188,793.03**	**100.00%**	**5,722,743.08**	**100.00%**	**3,960,675.10**	**100.00%**

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年 11 月末，公司负债总额分别为 3,960,675.10 万元、5,722,743.08 万元、7,188,793.03 万元，2016 年末较 2015 年末增长 44.49%，2017 年 11 月末较 2016 年末增长 25.62%，负债规模出现增长，其中流动负债占负债总额的比重分别为 50.88%、49.10%、61.17%。2017 年 11 月末负债的增长主要由流动负债中一年内到期的非流动负债、其他应付款及预收款项的增长所致，一年内到期的非流动负债增长的主要原因为近一年到期长期借款高于上年末，其他应付款增长的主要原因为本期并入银泰系项目增加，预收款项的增长主要由本期并入银泰系项目增加预售房款所致；2016 年末负债的增长主要由一年内到期的非流动负债和长期借款的增长构成，一年内到期的非流动负债增长的主要原因为一年内到期的长期借款增加，长期借款的增长主要由新增借款所致。

3、资本结构与偿债能力分析

报告期内，公司资本结构及偿债能力等各项财务指标如下表所示：

项　目	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资本结构			
资产负债率	89.95%	89.22%	87.64%
偿债能力			
流动比率	1.35	1.85	1.89
速动比率	0.28	0.35	0.33

注：流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=速动资产/流动负债；资产负债率=负债总额/资产总额

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年 11 月末，公司资产负债率分别为 87.64%、

89.22%、89.95%。报告期公司资产负债率总体呈上升趋势，主要是由于公司近年来正处于快速发展阶段，新投资项目较多，资本性支出较大，负债规模增长较快所致。

2015 年末、2016 年末、2017 年 11 月末，公司的流动比率分别为 1.89、1.85、1.35，速动比率分别为 0.33、0.35、0.28。2015、2016 年末公司流动比率较为稳定，流动资产覆盖流动负债的倍数在 2 倍左右，2017 年 11 月末公司流动比率有所下降，主要原因为流动负债中一年内到期的非流动负债增加所致。公司速动比率低于 1，主要因为公司流动资产中存货占比较大所致。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

1、经营成果分析

报告期内上市公司的经营状况如下表：

单位：万元

项　目	2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	907,874.83	976,968.52	401,290.99
营业成本	640,690.48	747,525.48	292,345.19
营业利润	-34,702.73	-33,034.27	-446.75
利润总额	-27,883.11	42,480.76	35,019.40
净利润	-33,106.84	27,031.63	21,132.88
归属母公司股东净利润	-37,207.26	24,413.94	27,864.86

2016 年随着公司开发项目陆续竣工交房和新并购项目增加，销售收入比上年增长 143.46%，2016 年公司的营业利润为负，主要原因为 2016 年公司的营业成本及财务费用增长较快，2016 年公司的营业成本为 747,525.48 万元，较 2015 年同期增长 155.70%，2016 年公司的财务费用为 87,747.20 万元，较 2015 年同期增长 140.99%，主要原因为公司的借款增加，且部分竣工项目停止利息资本化所致；2017 年 1-11 月公司的营业利润为负，主要原因为 2017 年 1-11 月公司的财务费用增长较快，2017 年 1-11 月公司的财务费用为 131,815.92 万元，较 2016 年增长 50.22%，主要系随着项目竣工，费用化利息支出增加所致；2016 年公司营业外收入为 78,764.65 万元，主要由并购项目中合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额构成。

2、盈利能力分析

报告期内，上市公司的主要盈利指标如下：

项　目	2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
毛利率	29.43%	23.49%	27.15%
净利率	-3.65%	2.77%	5.27%
平均净资产收益率	-4.43%	4.32%	4.01%

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；净利率=净利润/营业收入；平均净资产收益率=当期净利润/[(期末净资产+期初净资产）/2]

2015 年、2016 年、2017 年 1-11 月，公司毛利率分别为 27.15%、23.49%、29.43%，净利率分别为 5.27%、2.77%、-3.65%，平均净资产收益率分别为 4.01%、4.32%、-4.43%，呈下降趋势。公司毛利率波动的主要原因为各年结转的项目及物业类型不同导致毛利率出现变动。

二、交易标的所处行业的基本情况

（一）房地产行业

1、房地产开发业务所处行业

本次交易标的的主营业务之一为房地产开发与经营业务。根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》和《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，标的公司主营业务之一房地产开发与经营业务所处行业为“K70 房地产业”门类的“K7010 房地产开发经营”。

（1）房地产行业的法律法规与政策

1）行业管理体制

房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

①房地产开发企业的管理

国家相关主管部门主要通过核定企业资质方式实现对房地产开发企业的管理。根据我国住建部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照规定申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。其中一级资质的房地产开发企业承担房地产项

目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

②房地产开发项目的管理

国家相关主管部门主要从土地获取、项目规划设计、项目施工、销售等方面对房地产开发项目进行管理。国土资源部主要负责制定国家土地政策和土地出让制度；住建部主要负责产业政策、质量标准和行业规范的制定。我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级地方发展与改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、规划管理部门、房地产管理部门、环保部门等。

针对具体项目而言，房地产开发企业通常经当地土地管理部门进行土地招、拍、挂程序获取土地；在取得《国有土地使用证》后，上报地方发展与改革委员会，获取固定资产投资项目、可行性研究计划的核定和立项批复；同时上报地方规划委员会，获取关于项目的选址和规划意见的批复，并获得核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；在取得立项、规划的批复手续，并完成工程的招投标后，上报地方建设委员会，获得《建筑工程施工许可证》；在此期间还需将环境评估、绿化评估、交通评估、人防评估等分别报送相关主管部门进行核准、批复。

《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，四证齐全即可进行项目的开工建设。在项目建设达到规定程度后，可向地方房地产管理部门申请办理《商品房预售许可证》，将产品推入市场，实现销售或预售。最终待工程建设完毕，申报竣工验收后，申请核发《房屋所有权证》。

（2）法律法规与部门规章

我国房地产行业涉及的行政法规涵盖了从拆迁征地到房屋销售等多个环节，主要包括：

名称	部门	内容
《国有土地上房屋征收与补偿条例》	国务院	拆迁征地
《城市房屋拆迁管理条例》	国务院	

《大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例》	国务院	
《建设项目用地预审管理办法》	国土资源部	用地审批
《建设用地审查报批管理办法》	国土资源部	
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	国务院	土地出让
《国土资源部、监察部关于严格实行经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让的通知》	监察部/国土资源部	
《中华人民共和国土地管理法》	全国人民代表大会	
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	国务院	
《中华人民共和国城市规划法》	全国人民代表大会	开发建设
《中华人民共和国城市房地产管理法》	全国人民代表大会	
《建设工程质量管理条例》	国务院	
《城市房地产开发经营管理条例》	国务院	
《建筑业企业资质管理规定》	住建部	
《商品房销售管理办法》	住建部	房屋销售
《城市商品房预售管理办法》	住建部	
《闲置土地处置办法》	国土资源部	其他
《不动产登记暂行条例》	国务院	

（3）调控政策

为了维持我国房地产市场的健康发展，政府及相关部门近年来根据房地产市场实际情况，陆续出台了各类与房地产市场相关的金融政策、税收政策、土地政策。

1）金融政策

政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容
《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	中国人民银行、中国银监会	2014 年 9 月	加大对保障房金融支持、支持居民合理住房贷款需求、支持房企合理融资需求等多项政策，同时贷款利率下限调整为基准利率的 0.7 倍等。

《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行	2014 年 10 月	要求各地放宽公积金贷款条件。今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款，并取消四项收费。而此前是须连续缴存 12 个月。此外，未来公积金贷款额度将有所放宽，比如将支持首套房贷款、适当调高贷款额度等。同时，还将推进公积金异地使用，实现异地互认、转移接续。
《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	住建部	2015 年 1 月	多管齐下发展住房租赁市场，鼓励 REITs 试点，多来源增加住房租赁市场资金供给.
《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	2015 年 1 月	提出放宽提取住房公积金支付房租条件的通知，进一步加大对租赁市场的支持力度。
下调基准存贷款利率存款准备金率	中国人民银行	2015 年 2-10 月	2015 年 2-10 月，中国人民银行先后 5 次下调基准存贷款利率存款准备金率。
《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	中国人民银行、住建部、银监会	2015 年 3 月	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。
《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	2015 年 3 月	个人将购买不足 2 年的住房对外销售，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）普通住房对外销售，免征营业税。
《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	住房城乡建设部、商务部、国家发展改革委、人民银行、工商总局、外汇局	2015 年 8 月	对 2006 年中央出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。
《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	住建部、财政部、中国人民银行	2015 年 8 月	决定降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房（即二手房）由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。
《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》	国家发改委、财政部	2015 年 8 月	决定降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房（即二手房）由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一

			步适当降低。
《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	2015 年 9 月	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%
《住房公积金管理条例（修订送审稿）》	国务院法制办公室	2015 年 11 月	放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围，新提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金，并指出可以将住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。
下调金融机构人民币存款准备金率	中国人民银行	2016 年 2 月	自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点
各地集中出台限贷政策	各地方政府	2016 年 10 月	2016 年国庆假期前后，共有 21 个城市出台了房地产调控政策，其中大多数城市上调了首付比例，比如北京首套普通住宅首付比例至 35%，天津与成都、无锡均上调至 40%；二套房首付比例更加严苛，例如苏州和南京贷款未结清的二套房首付比例提升至了 80%，北京和厦门购买非普通住宅二套房首付比例提升至了 70%，而更有甚者如南昌，则暂停向拥有两套的户籍居民、拥有一套的非户籍居民发放贷款。
《中国人民银行办公厅关于做好 2017 年信贷政策工作的意见》	中国人民银行办公厅	2017 年 3 月	人民银行各分支机构要加强对商业银行窗口指导，督促其优化信贷结构，合理控制房贷比和增速；央行各分支机构要将住房信贷政策作为调控房地产一揽子政策的组成部分，合理搭配使用最低首付比例、贷款利率优惠幅度和最长贷跨年限等住房信贷政策，严格按照相关程序及时对辖区内住房信贷政策做出适度调整；做好房贷资源投放的区域分布，支持三四线城市去库存，有效防控信贷风险，积极会同当地银监部分，将差别化住房信 贷政策严格落实。
《关于推进商业金融支持小城镇建设的通知》	住房城乡建设部和中国建设银行	2017 年 4 月	小城镇建设任务重、项目多、资金缺口大，迫切需要发挥市场主体作用，加大商业金融的支持力度，积极引导社会资本进入小城镇。各级住房城乡建设部门、建设银行各分行要充分认识商业金融支持小城镇建设的重要意义，坚持用新发展理念统筹指导小城镇建设，加强组织协作，创新投融资体制，加大金融支持力度，确保项目资金落地，全面提升小城镇建设水平和发展

			质量。
《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》	中国银行业监督管理委员会	2018 年 1 月	直接或变相为房地产企业支付土地购置费用提供各类表内外融资，或以自身信用提供支持或通道；向“四证”不全、资本金未足额到位的商业性房地产开发项目提供融资；发放首付不合规的个人住房贷款；以充当筹资渠道或放款通道等方式，直接或间接为各类机构发放首付贷等行为提供便利;综合消费贷款、个人经营性贷款、信用卡透支等资金用于购房等行为都将被列入整治。

2）税收政策

政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容
《关于个人住房转让营业税政策的通知》	财政部和国家税务总局	2008年12月	对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。
《关于调整房地产交易环节契税、个人所得税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局和住建部	2010 年 9 月	对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1%税率征收契税。对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2011〕12 号）	财政部、国家税务总局	2011 年 1 月	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
《财政部国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	2015 年 3 月	废止《财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税〔2011〕12 号），将个人住房转让营业税免征期已由 5 年调整为 2 年。
《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	财政部	2016 年 2 月	1、首套房 144 平方米以上房屋契税由 3%降至 1.5%； 2、二套房契税由 3%降至 1%（90 平米以下），由 3%降至 2%（90 平米以上）； 3、2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税； 4、北上广深仅适用第 1 点，第 2、3 点优惠不享有。
《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部、国家税务总局	2016 年 3 月	自 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（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

3）土地政策及其他综合政策

政策名称	颁布部门	颁布时间	主要内容
《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	2010 年 1 月	进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。各地要结合本地区房地产市场情况，认真落实差别化的土地、金融、税收等政策，抓紧清理和纠正地方出台的越权减免税以及其他与中央调控要求不相符合的规定。
《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	2010 年 3 月	开发商以后在拿地时一律按照底价的 20%缴纳保证金；成交后，需在一个月内缴清成交额 50%的首付款；要求各地确保保障性住房用地供应，保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，不低于住房建设用地供应总量的 70%；对房价过高、上涨过快的城市，商品房用地出让可按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招拍挂出让。
《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	2010 年 4 月	1、统一思想，提高认识。 2、建立考核问责机制。 3、实行更为严格的差别化住房信贷政策。 4、发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。 5、增加居住用地有效供应。 6、调整住房供应结构。 7、确保保障性住房建设、各类棚户区改造住房的工作任务。 8、加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》	国土资源部、住建部	2010 年 9 月	强化住房用地和住房建设的年度计划管理，加快推进住房用地供应和建设项目的审批，严格住房建设用地出让管理，加强对住房用地供地和建设的监管，加大对违法违规行为清理查处力度。
《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	2011 年 1 月	1、进一步落实地方政府责任。 2、加大保障性安居工程建设力度。 3、调整完善相关税收政策，加强税收征管。 4、强化差别化住房信贷政策。 5、严格住房用地供应管理。 6、合理引导住房需求。 7、落实住房保障和稳定房价工作约谈问责机制。 8、坚持和强化舆论引导。
《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	2013 年 3 月	1、完善稳定房价工作责任制。 2、坚决抑制投机投资性购房。 3、增加普通商品住房及用地供应。 4、加快保障性安居工程规划建设。 5、加强市场及预期管理。 6、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住房和城乡建设部	2015 年 3 月	1、合理安排住房及用地供应规模和结构。 2、统筹保障性安居工程建设。 3、完善保障性安居工程配套的相关土地政策，包括重新核定土地价款、变更出让合同、完善相关手续等。
各地集中出台限购政策	各地方政府	2016 年 10 月	2016 年国庆假期前后，北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、成都、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山等 21 个城市先后发布楼市调控政策，重启限购，而本次限购重启，以限制本市户籍 3 套及以上住房非本市户籍 2 套及以上住房购买为主，此外对于一线及上涨压力较大的二线核心城市，恢复了对社保或个税的年限要求，并且北上深均为 5 年，年限更长，与此同时仍有 7 个城市未提出社保个税年限要求。
部分城市增加土地供应、限制土地出让金支付期限	各地方政府	2016 年 10 月	在 2016 年国庆前后各城市颁布的楼市调控政策中，有相当部分城市采取了增加供给和控制地价的措施，政策确指出增加土地供给的城市有合肥、厦门、福州、深圳、无锡、南昌、上海、北京；对土地出让金支付期限提出制的城市有福州、厦门佛山、合肥。
《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	国土资源部、住建部	2017 年 4 月	一、合理安排住宅用地供应 （一）强化住宅用地供应“五类”调控目标管理。 （二）尽快编制公布住宅用地供应三年滚动计划和中期规划。 （三）保证住宅用地供应平稳有序。各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。 二、科学把握住房建设和上市节奏 三、加大住房保障力度 四、强化地方主体责任
《关于进一步加强 房地产市场及住房 信贷业务风险管理 的通知》	成都市房管局	2017 年 4 月	限购区域新购住房（含新房和二手房）须取得不动产证 满 3 年后方可转让；严格落实月供收入比不超 50%;二套房在限购区域的最低首付 60%，天府新区成都直管区 70%，限购区域暂停发放三套房贷。
《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住建部	2017 年 8 月	确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点内容包括：完善试点项目审批程序、完善集体租赁住房建设和运营机制、探索租赁住房监测监管机制、

			探索保障承租人获得基本公共服务的权利等。
中央经济工作会议	中央和国家机关有关部门	2017 年 12 月	会议指出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
各地定向取消限购	各地方政府	2017 年至 2018 年 1 月	2017 年至 2018 年 1 月已经有包括郑州、西安、武汉、成都、南京等十多个城市针对人才出台购房政策和落户政策定向取消限购。

2、房地产行业概述

（1）房地产行业的经济地位

作为中国重要的民生产业，房地产行业的发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。随着中国工业化、城市化进程的加快，房地产行业作为国民经济重要产业的地位在短期内不会被改变，wind 资讯数据显示，1998 年-2016 年，我国房地产业投资完成额占我国城镇固定资产投资完成额的比例约 20%，比例略呈下降趋势。随着宏观经济进入“新常态”、对房地产调控政策的进一步收紧，房地产投资增速可能趋于平稳。

房地产行业不仅在国民经济中占有巨大比重，而且能够带动建筑、建材、冶金、化工、机械、仪表、纺织等 50 多个物质生产部门 20 多个大类近 2000 种产品的发展，对经济的带动效应显著，对国民经济具有重要的贡献。

（2）房地产行业的特点

1）周期性

房地产行业是典型的周期性行业。房地产经济周期可以分为两个过程，即扩张过程和收缩过程；在这两个过程中又可分为四个阶段：复苏与增长阶段、繁荣阶段、危机与衰退阶段和萧条阶段；前两个阶段构成了房地产扩张过程，后两个阶段构成了房地产收缩过程。而从长度划分，周期又可以分为短周期和长周期，其中短周期主要体现为与宏观经济互为因果影响，而长周期主要体现在人口变化、迁移规律及城市发展规律上。

2）行业关联度高

房地产行业具有较长的产业链。从纵向上看，房地产与上下游产业具有极高的关联度，其产业链上下游涵盖钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料等建材工业，建筑工业、园林绿化、家电业、家具业，商业、文化、教育等配套设施，以及其他如工程设计、物业管理、房地产评估、房地产中介、住宿酒店等服务业等；从横向上看，房地产的产业链条中又涉及政府、开发商、消费者、金融机构等多个群体，因此房地产行业的兴衰将直接影响到众多行业的景气度。这种高度关联性，使房地产开发业的周期变化将会影响其他产业的变化和发展，并对整个国民经济变化产生重大影响。

3）开发周期较长

房地产开发包括前期拿地、房地产项目建设、房地产销售、物业管理等多个环节，开发周期长。房地产开发周期长的特点也是房地产产业链条较长的具体表现，在房地产开发的任何一个环节出现问题都会影响房地产的最终开发进度。因此，房地产项目的开发周期具有不确定性。

4）资本密集型

房地产开发项目具有土地支出资金总量大、建安成本支付复杂及大额等特征，这对企业的资金实力、流动性管理、资金运营水平提出了较高要求，因此从客观上决定了房地产行业发展需要的资金规模较大，并且要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力、良好的信用水平和综合融资能力。

5）政策敏感度高

房地产行业具有政策敏感性特征，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可直接通过行政干预的方式调控市场。中国各级政府是土地唯一卖方，房地产企业对各类土地政策高度敏感；房地产行业是资金密集型行业，房地产需求端（购房者）和供给端（房地产企业）均对国家金融政策依赖较强；政府的各项税费会影响到房地产的价格，因此税收政策会直接影响到房地产的销售和交易状况。

中国房地产行业长期处于政府“调控”状态，调控政策主要分为金融政策、行政政策、土地政策、税收政策四大类。金融政策包括存贷款基准利率、公积金贷

款政策、存款准备金率等；行政政策包括限购限贷政策、购房补贴政策、各类别保障房政策；土地政策包括土地供应政策、土地开发规划控制政策等；税收政策包括营业税、增值税等各类政策。

6）区域性明显

房地产是不动产的典型代表，不可移动性使其具有明显的区域性，不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异等对于房地产的需求不尽相同。当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，房地产不能像其它商品一样，通过在地区之间的流动来减弱这种不平衡；房地产的区域化特征使得房地产的价格主要是受当地区域市场内供需关系影响；同时房地产市场的供求状况也受当地经济发展水平的影响，若某一地区经济发展水平高，相应地当地居民收入水平也高，人口聚集效应比较明显，从而当地的房地产市场的需求就大，房地产价格就高，当地的房地产业便会呈现出良好的发展势头。

此外，我国房地产开发业还处于成长时期，大多数房地产开发企业的资金实力有限，绝大部分房地产开发企业的业务范围都局限于一个或几个地区，只有部分规模较大、品牌较好、实力较强的企业能够在全国范围内进行较大规模的房地产开发。

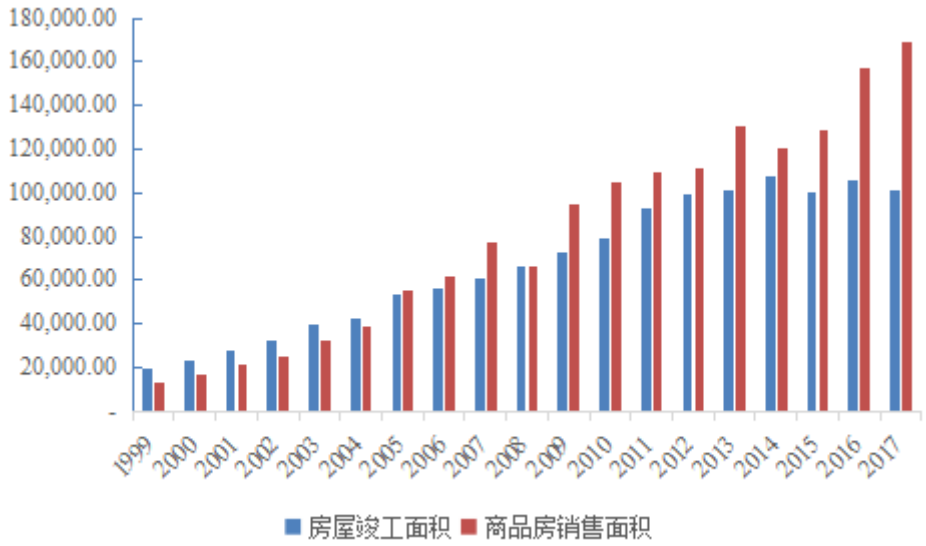
3、所处行业具体分析

（1）我国房地产行业整体发展情况

1）供需结构状况

从宏观数据来看，我国房地产长期处于供需不平衡的状态。根据国家统计局数据显示，2005 年以前，我国每年商品房竣工面积都高于销售面积，房地产处于供过于求的状态；而 2005 年之后，除 2008 年金融危机时出现房屋竣工面积与商品房销售面积基本持平的情况外，我国每年商品房销售面积均超过当年的房屋竣工面积。

图：2000-2017 年商品房销售面积和竣工面积（单位：万平方米）

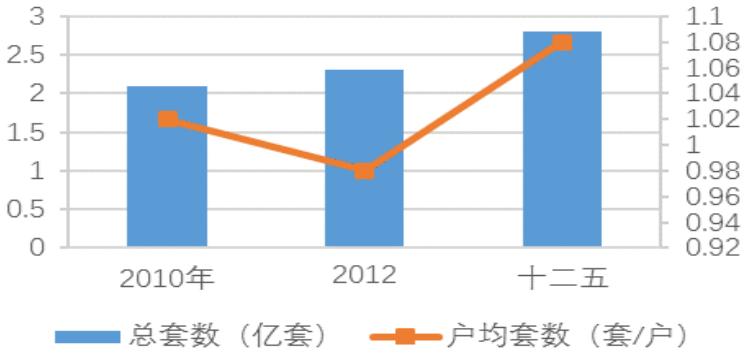


数据来源：国家统计局

2017 年，我国竣工房屋面积为 101,486.00 万平方米，商品房销售面积为 169,408.00 万平方米，占当年竣工房屋面积的 166.93%。从数据上看，目前我国房地产行业仍处于供不应求的状态。

在短期内，房地产需求保持旺盛，但与此同时也要考虑需求的长期可持续性。基于“第六次人口普查”数据的测算结果，2010 年末，全国城镇住宅总套数约 2.1 亿套，户均套数是 1.02 套/户；2012 年末城镇住宅总套数约为 2.3 亿套，户均套数是 0.98 套/户；“十二五”末全国城镇家庭户的住房套数是 2.8 亿套，户均套数为 1.08 套/户。如下图所示：

图：2010 年至十二五期间户均住房套数

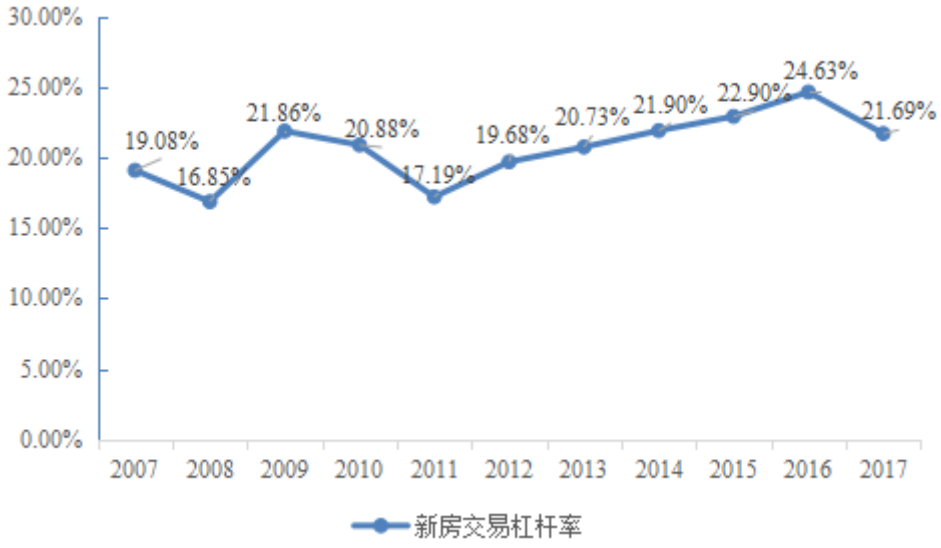


数据来源：产业洞察网

按照国际标准，城镇户均套数达到 1.0，就意味着房地产市场的居住需求与供给已经基本平衡，当前供不应求的局面主要是人们对房地产的投资性需求造成

的。另外，值得注意的是，我国新增购房按揭贷款规模不断扩大，交易杠杆率不断提升；交易杠杆率定义为当期新增购房贷款金额/当期住房成交金额，可以近似理解为贷款率；从历史上来看，我国新房交易杠杆率在 2009 年达到小高点，连续两年回落后重新缓步上升，2011 年之后我国新房交易杠杆率以每年约一个百分点的速度上升，直至 2016 年快速增长后，2017 年开始出现下降。

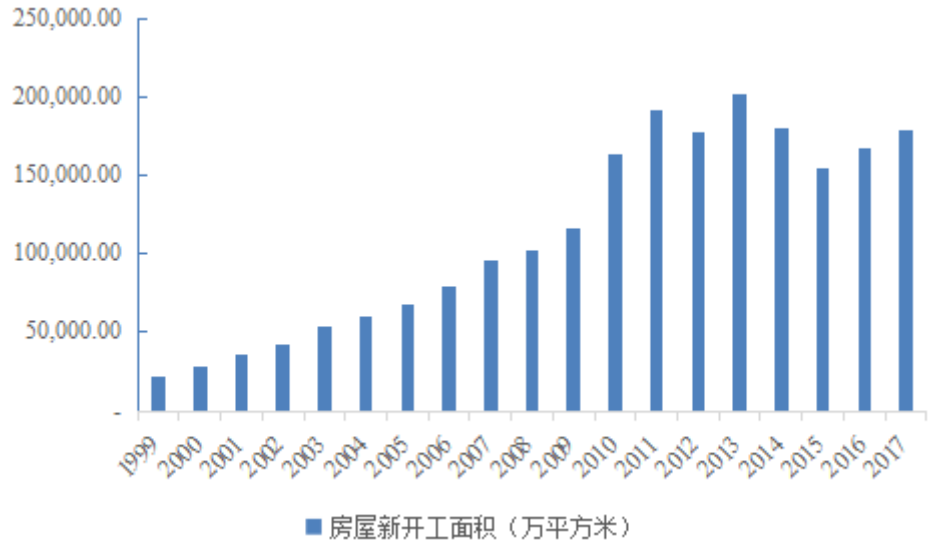
图：我国新房交易杠杆率（当期新增购房贷款金额/当期住房成交金额）



数据来源：国家统计局

当前房地产投资需求持续火爆，相应房地产供给也开始出现增长趋势，不仅竣工面积从 2016 年开始呈明显上升趋势，新开工房屋面积也开始出现明显增长，2017 年我国新开工房屋面积为 178,654.00 万平方米，同比增长 7.02%。供给端的变化说明房地产开发企业去库存进程已得到明显效果。

图：1999-2017 年每年新开工房屋面积



数据来源：Wind 资讯

2）行业竞争格局和市场化程度

①行业竞争状况

目前我国房地产企业竞争激烈，呈现出规模化经营的趋势。由于房地产市场竞争的日益激烈，企业的经营风险也逐渐加大，足够的规模是房地产开发企业在竞争中保持持续经营和发展能力的基本保障。一方面，由于房地产开发项目占用资金较大，小型房地产企业在项目前期调研和策划工作投入的资金较少，难以抵御市场风险的冲击，而大中型房地产企业资金实力较强，竞争优势较为明显；银行为保证资金的安全也更愿意借贷给开发实力雄厚的大型房地产企业，使得大企业的优势不断增强。另一方面，近年来大型房地产企业逐渐通过业务扩张和兼并收购获得更大市场份额的案例越来越多，其通过融资和并购来增加土地储备，从而获得高增长，又进一步通过高增长来获得更多资金，形成强者愈强的循环。这样的竞争局面一定程度上提高了行业集中度，同时较为明显的提升了房地产行业整体的抵抗风险能力。

②行业内主要企业情况

a.恒大地产。2017 年度实现销售面积 5,029.90 万平方米，销售金额 5,009.60 亿元；恒大地产集团有限公司创立于 1997 年，并于 2009 年实现 H 股上市；恒大地产是国内进入省会城市最多、城市布局最广的龙头房地产企业之一。

b.万科地产。2017 年度实现销售面积 3,595.20 万平方米，销售金额 5,298.80

亿元；万科企业股份有限公司成立于 1984 年，并先后于 1991 年、1993 年登陆 A 股、B 股市场，后于 2014 年从 B 股退市、实现 H 股上市；万科地产是目前国内最大的专业住宅开发企业之一，业务覆盖珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈以及中西部地区。

c.碧桂园。2017 年度实现销售面积 6,066.00 万平方米，销售金额 5,508.00 亿元；碧桂园控股有限公司成立于 1992 年，并于 2007 年于香港联交所上市；碧桂园是国内最大的新型城镇化住宅开发商，业务包含物业发展、建安、装修、物业管理、物业投资、酒店开发和管理等。

d.绿地集团。2017 年度实现销售面积 2,438.40 万平方米，销售金额 3,064.70 亿元；绿地控股集团有限公司成立于 1992 年，并于 2013 年收购香港上市公司盛高置地控股有限公司，将其更名为绿地香港；绿地集团是中国第一家跻身《财富》世界 500 强的、以房地产为主业的综合性企业集团，作为上海市混合所有制特大型企业集团，集团目前已形成“房地产主业突出，能源、金融等相关产业并举发展”的多元化产业布局。

e.保利地产。2017 年度实现销售面积 2,242.37 万平方米，销售金额 3,092.27 亿元；保利地产（集团）股份有限公司成立于 1992 年，2006 年公司于上交所上市。

3）行业发展情况

我国在 1987 年首次提出建立房地产市场。在随后的十余年中，房地产市场不断得到规范和完善，逐步形成了新建商品房买卖和存量房买卖、租赁市场。随着 1998 年住房实物分配制度和各项税收优惠政策的出台，住房建设速度加快、商品房市场量价齐增，我国房地产市场进入了稳步上升的时期。

自 2003 年开始，房地产行业快速增长、市场化程度不断提高，政府为稳定市场增长出台了多项相应调控政策。2008 年下半年，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松。受逐渐转暖的宏观经济环境及刺激内需的政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起开始快速回暖，土地价格及商品房成交价格出现快速升温的现象。

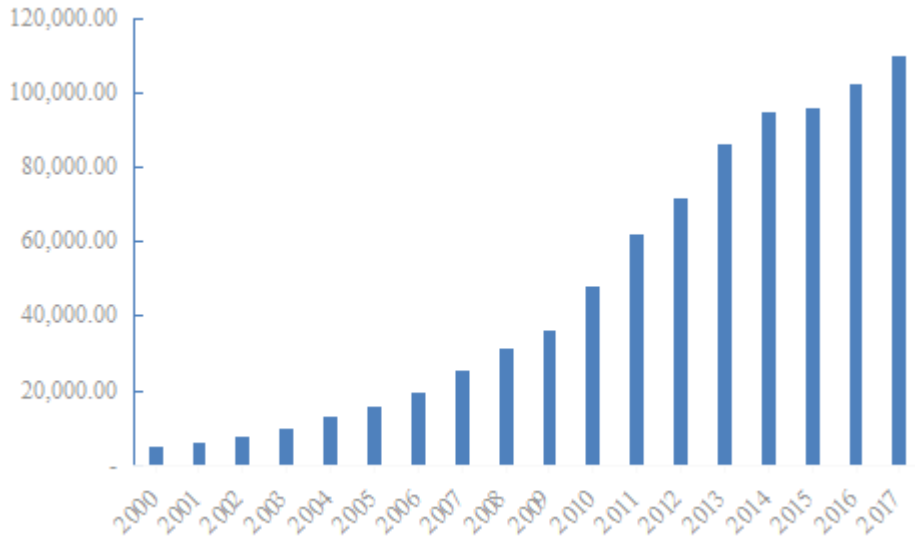
2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩；而在 2014 年，受到宏观经济不景气和房地产市场自身周期性的双重影响，房地产市场进入了调控政策的“拐点”，市场不断降温。经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015 年至 2016 年上半年我国房地产市场呈逐步回暖态势。

2016 年下半年，为防止部分重点城市房价过高，包括北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥等多个城市出台房地产调控政策，重启限购限贷措施；2017 年至 2018 年 1 月，部分城市限购限贷政策有所松动，郑州、西安、武汉、成都、南京等十多个城市针对人才出台购房政策和落户政策定向取消限购；2017 年下半年起，房屋租赁市场不断发展，政策陆续落地。

①房地产开发投资增长呈回升趋势

2011 年房地产开发投资完成额为 61,796 亿元，同比增幅为 27.9%；2012 年，在国内经济增速放缓、下行压力加大的背景下，国务院对房地产市场坚持调控不放松，房地产开发投资完成额同比增幅回落至 16.2%；2013 年，尽管“国五条”落地宣告房地产调控的进一步趋紧，但随着中央对房地产调控长效机制的完善以及保障房政策的日趋清晰，房地产开发投资完成额同比增幅回升至 19.8%；2014 年和 2015 年，房地产开发投资完成额分别同比增长 10.5%和 1.0%；2016 年我国房地产开发投资实现 102,580.61 亿元，同比增长 6.88%，2017 年我国房地产开发投资额达到 109,799.00 亿元，同比增长 7.04%，2016、2017 年房地产开发投资额呈现回升趋势。

图：2000-2017 年全国房地产开发投资完成额（单位：亿元）

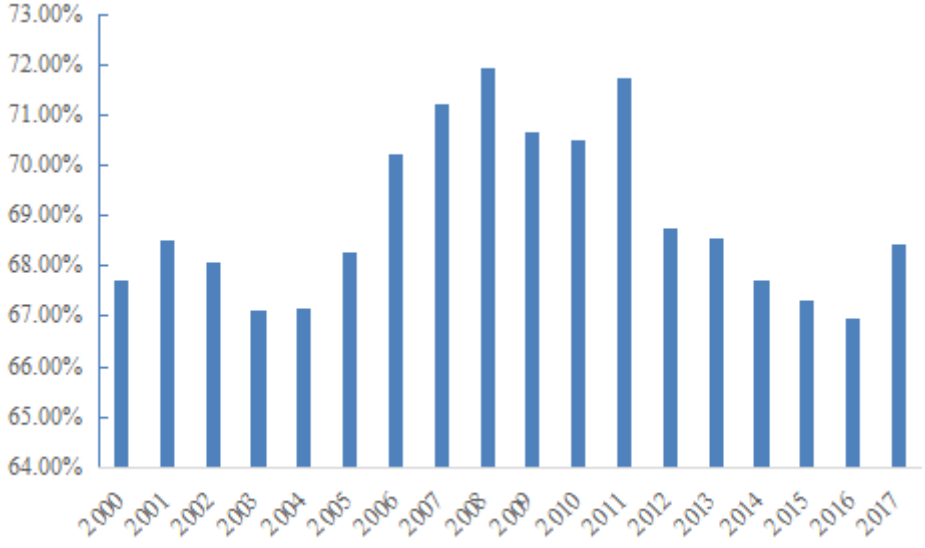


数据来源：Wind 资讯

②房地产开发投资以住宅为主

从房地产投资的构成来看，自 2001 年以来商品住宅投资额占房地产总投资额的比重均保持在 65%以上，2008 年达到 71.9%；2013 年至 2016 年尽管比重有所下降，但依然维持在 66%以上；2017 年占比为 68%，与上年相比有所上升；目前，我国房地产开发投资仍以住宅开发为主。

图：2000-2017 年住宅投资完成额占房地产开发投资完成额比重



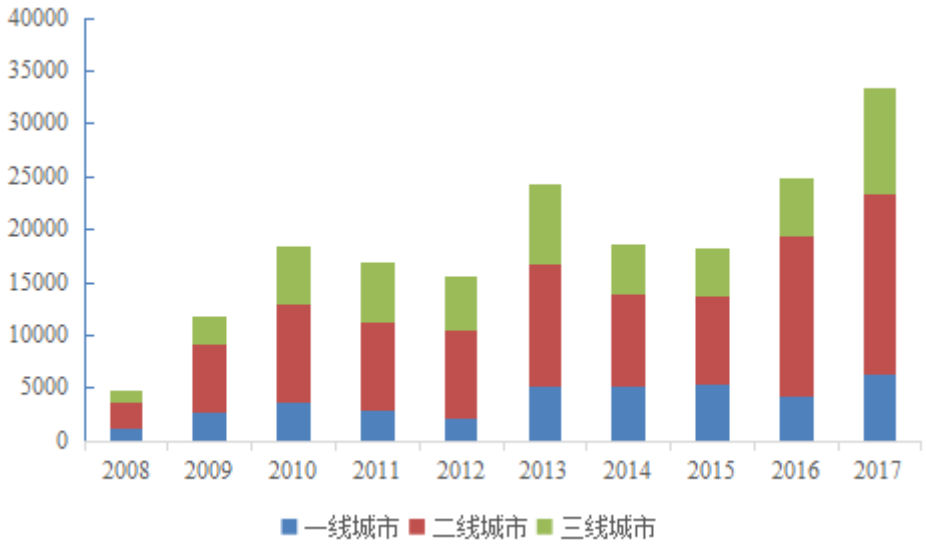
数据来源：Wind 资讯

③投资核心向一、二线集中，大中城市热度延续

随着城市化水平的日益加深，我国人口迁徙的聚集效应逐渐凸显，直接导致

了房地产市场结构的分化。投资逐渐朝一、二线城市聚集，一、二线核心区域土地呈现供不应求的局面。2011 年，100 大中城市土地成交总额中三线城市占比为 34.1%，此后占比逐年下降，2017 年有所回升，2017 年 100 大中城市中三线城市土地成交总额占比为 30.20%。

图：全国 100 个大中城市土地成交金额占比情况（单位：亿元）



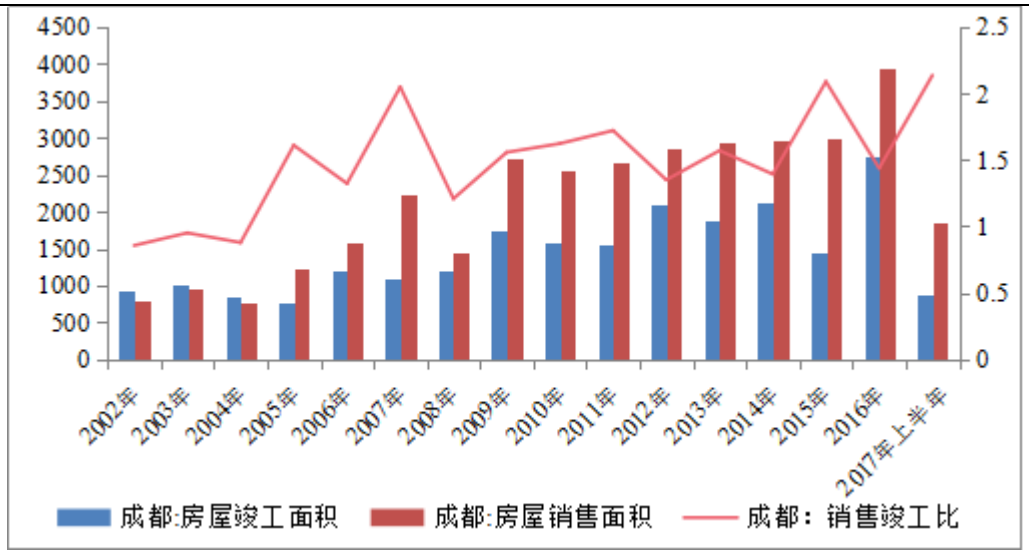
数据来源：Wind 资讯

（2）成都房地产市场

1）房地产新增供需常年失衡

成都房地产自 2005 年开始竣工面积常年小于销售面积，市场处于供不应求的状态。2005-2015 年，商品房销售面积与竣工房屋的比例平均为 1.62，2017 年上半年销售竣工比达到 2.13，去库存进程逐渐推进，房地产市场日趋好转。

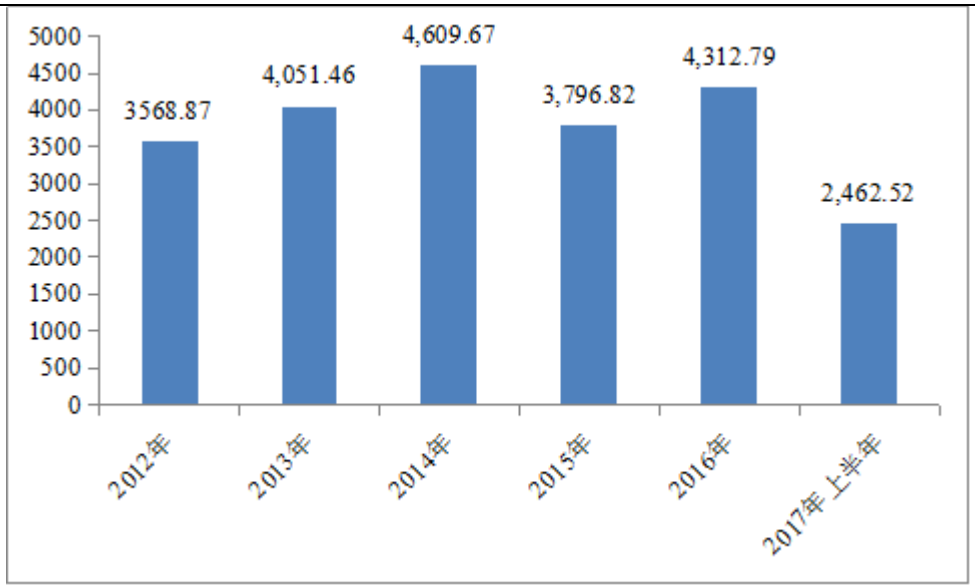
图：成都房地产竣工、销售情况



数据来源：Wind 资讯

在当前房地产供不应求的状况下，房地产后续供给的持续增加也将对市场造成影响。近年来，成都市每年新开工房屋面积呈波动趋势，但从 2016 年初开始，成都新开工房屋面积出现明显增长势头，各月份新开工面积累计同比都为正值，其中 2017 年上半年成都新开工房屋面积较去年同期增长 12.4%。随着国家调控政策的深入，成都房地产市场供需也将逐步趋于平衡。

图：成都市近年来新开工房屋面积



数据来源：Wind 资讯

2）近年来房价增长迅猛

成都市房地产市场供需失衡导致近年来房价不断攀升，商品住宅成交均价从 2009 年初的 5,462 元/平方米上升至 2017 年 12 月底的 15,153 元/平方米。

图：近年来成都商品住宅成交均价



数据来源：Wind 资讯

4、房地产行业发展趋势

（1）影响我国房地产开发行业发展的因素

1）有利因素

①宏观经济持续增长

我国房地产业属于资本密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。近 20 年以来，我国国内生产总值增长率超过 9%，房地产行业随着国内 GDP 的快速增长，也迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产行业的强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来仍然会保持较稳定的增长势头。

②城镇化改革不断推进

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。2005 年底该比例是 42.99%，2016 年底已经达到了 57.35%。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，意味着将带来大量的城市住房需求，有利于房地产业的发展。

③住房需求稳步增长

回顾房地产快速发展的 30 年，人口红利的快速释放加速了城乡的聚集，也

增加了城镇地区的人口密度，推动了城市群发展以及房地产行业的需求释放。近些年，受到计划生育政策的影响，人口增速逐年下滑，人口老龄化现象日益严重，人口红利也呈现下降的趋势。未来，伴随着二胎政策的落地，人口红利下降的势头得到抑制，一、二线城市将具备更强的人口吸引力、更多的高素质人口供给及较强的可持续发展能力，房地产需求也将得到进一步释放。

2）不利因素

①土地成本上涨

土地是房地产开发企业最重要的生产资料，其占用资金量较大，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要的影响。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

②人力成本提高

随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来的人力成本将不可避免的逐步提升。对于房地产公司而言，除了其本身运营活动所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长，人力成本的提高还会显著影响到房地产行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接地压缩房地产行业利润空间。

③融资渠道受限

房地产开发是资金密集型行业，需要多种融资渠道。我国房地产金融体系还不够完善，目前我国房地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和债券融资，通过企业上市、产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。房地产项目开发一般周期较长，资金需求较大，资金是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素。

（2）房地产行业的主要壁垒

1）土地储备壁垒

土地储备是房地产企业最关键的资源之一，土地储备也是房地产行业产业链的起始环节，没有土地储备的房地产开发企业很难正常开展经营活动。土地储备

能力反映了一个房地产企业的综合能力，除了资金实力和开发资质，企业对公司战略的制定和执行、行业走势的判断、产品及客户群定位及土地储备节奏的把握等均对土地储备能力有较大影响，新进入房地产行业的企业在无此方面积累和沉淀的情况下，短期内很难在土地储备的品质和数量上与业内企业竞争。

2）资金壁垒

作为资金密集型行业，房地产企业对资金具有很强的依赖性。我国目前对用作经营性目的土地使用权的出让采用招拍挂的方式，通过这种方式可以提高土地的利用价值并确定土地使用权的市场化价格，这对房地产企业的资金实力提出了较高的要求，资金实力较弱的企业很难在招拍挂中与资金实力强的企业竞争并获取土地，并会在后续的产品设计、营销推广、品牌建设等方面处于劣势，不利于企业核心竞争力的形成及长远发展。另外，房地产企业在项目开发前期的土地购置和建筑施工阶段需要支付大量资金，而资金回笼需待至预售和销售阶段，资金支出和回收在时间上的错位加大了房地产企业财务费用的支出，这对房地产企业的资金实力提出了更高的要求。因此，资金壁垒是拟进入该行业的公司面临的一大障碍。

3）行业资质壁垒

《城市房地产开发经营管理条例》要求：“房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。”我国对房地产开发企业的资质分为一、二、三、四个等级并对资质等级实行分级管理，不同资质的企业在业务承揽范围和建筑面积等方面具有差别化要求，不具有符合要求资质等级的房地产企业无法承揽超出区域范围或超过规定建筑面积的项目。新进入房地产行业的企业短期内无法取得较高等级的资质，在项目开发和业务开展上均会受到限制。

（3）我国房地产开发行业的未来趋势

1）产品细分，需求多元化

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，个人购房已成为市场主流，且消费者需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，地区的差异化、消费人群的多元化都要求房地产开发企业针对不同类型的客户需求设计

出高品质的产品，产品差异化竞争的深化将使房地产开发企业更为注重客户管理及产品分类设计，养老地产、旅游地产等新概念产品开始受到市场的广泛关注并成为部分房地产开发商尝试的转型方向。

2）行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房、大力发展长期租赁市场等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和；部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加；随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现；并且，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

3）行业集中度不断提升

我国房地产行业经过近几年的高速发展后，供需矛盾逐渐缓解，行业进入发展新常态。受到行业增速逐步平缓，区域市场分化、优质土地资源减少等因素影响，房地产企业竞争越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场，具有较大市场影响能力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将因此而逐步提高，进而整个房地产市场趋向良性、有序的竞争。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（4）房地产行业与上游、下游的关系

房地产行业上游为钢铁、水泥、玻璃等建筑建材行业以及建筑施工行业。房地产行业的景气度对上游行业的影响较大。

房地产行业直接面对终端消费者，下游主要为装饰、家用电器、物业管理和

房地产租售等行业。

从目前行业状况来看，房地产行业对上游、下游均有较强议价能力。

（二）会展行业

1、会展业务所处行业

本次交易标的的主营业务之一为会展业务。根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，标的公司主营业务之一会展业务所处行业属于“L72 商务服务业”之“L7292 会议及展览服务”，根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，标的公司主营业务之一会展业务所处行业属于“L72 商务服务业”。

（1）会展行业的法律法规与政策

1）行业管理体制

会展行业属于竞争性行业。商务部及其服务贸易和商贸服务业司是会展行业的主管部门，负责会展业促进及管理工作，指导、管理境内举办的对外经济技术展览会和赴境外非商业性办展活动。为有效发挥重点展会示范效应，推动展览行业健康发展，商务部定期组织专家对各省、自治区、直辖市、计划单列市商务主管部门及各行业推荐的展会进行评审，确定若干展会项目作为商务部的年度引导支持展会。中国国际贸易促进委员会作为全国性对外贸易投资促进机构，根据国务院授权，审批和管理各地区、各单位出国举办经贸展览会。

目前我国尚无全国性的会展业协会，部分省、市在国家和地区相关主管部门的领导下成立省、市级会展业协会。中国会展经济研究会作为商务部主管的学术性、全国性的非营利性社团组织，主要组织会展研究人员参与会展政策、会展发展规划及有关法律、法规的制定，为各级决策部门提出合理化建议。

2）政策法规与部门规章

与会展行业有关的法律法规包括关于会展审批、会展举办方主体资格、展品进出关及运输、其他有关会展管理等方面的规定，主要法律法规如下：

序号	名称	颁布单位	文号及发文时间	主要内容
1	《国际科学技术会议与展览管理暂行办法》	科技部、外交部、海关总署、国家工商行政	国科发外字[2001]311 号，2001 年 8 月 23	加强对国际科学技术会议与展览的管理，鼓励国内科技界、学术界、产业界

		管理总局	日	及相关机构积极举办各类国际科学技术会议与展览，促进国际科学技术交流与合作。
2	《设立外商投资会议展览公司暂行规定》	商务部	商务部令 2004 年第 1 号，2004 年 1 月 13 日	鼓励引进国际上先进的组织会议展览和专业交流方面的专有技术设立外商投资会议展览公司，促进我国会展业的发展，创造良好的社会和经济效益。
3	《展会知识产权保护办法》	商务部、国家工商总局、国家版权局、国家知识产权局	商务部、国家工商总局、国家版权局、国家知识产权局令 2006 年第 1 号，2006 年 1 月 10 日	加强展会期间知识产权保护，维护会展业秩序，推动会展业的健康发展。
4	《出国举办经济贸易展览会审批管理办法》	中国国际贸易促进委员会、商务部	贸促展管[2006]28 号，2006 年 5 月 14 日	出国办展须经中国国际贸易促进委员会审批（会签商务部）。组展单位应当向中国国际贸易促进委员会提出出国办展项目申请，项目经批准后方可组织实施。
5	《商务部举办展览会管理办法（试行）》	商务部	2006 年 12 月 15 日	商务部根据集中资源、合理布局、协调发展和市场化导向的原则，按照展览会对推动国民经济和商务工作的重要程度，对展览会实行分类管理。展览会分类包括重点发展类、参与主办类、支持引导类。
6	《大型出国经贸展览活动管理办法》	中国国际贸易促进委员会	贸促展管[2007]2 号，2007 年 1 月 7 日	根据有关展览会的特点以及各组展单位的实际参展情况，贸促会展览管理办公室对部分大型经贸展览活动实行组委会制管理。大型出国经贸展览活动是指经贸促会批准有两家或两家以上组展单位参加同一展览会且参展规模较大的出国经贸展览活动。
7	《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修正）》	国家发展和改革委员会	发改委令第 21 号，2013 年 2 月 16 日	将会展服务（不含会展场馆建设）列为鼓励类产业。

8	《国务院关于加快发展服务贸易的若干意见》	国务院	国发[2015]8 号	强调完善服务贸易政策支持体系，加快服务贸易自由化和便利化。
9	《党政机关境内举办展会活动管理办法》	中共中央办公厅、国务院办公厅	中办发[2015]33 号	党政机关应当加快转变职能，减少举办展会活动，建立退出机制，注重展会活动的市场化、专业化、国际化功能培育，切实发挥市场在展览业资源配置中的决定性作用。各级党政机关原则上不再举办新的展会活动。
10	《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》	国务院	国发[2015]15 号	通过改革管理体制、推动改革创新、优化市场环境和强化政策引导，推动我国从会展大国向会展业强国迈进。
11	《四川省人民政府关于进一步促进展览业改革发展的实施意见》	四川省人民政府	川府发[2016]2 号	明确四川省展览业改革重点：推进市场化进程、加快信息化升级、优化展览业布局、加快展览业跨界融合、完善展览管理运营机制等。
12	《展览业统计监测报表制度》	商务部、国家统计局	国统制[2016]143 号	建立以展馆经营者、展览组织者和展览服务商为主要调查对象的展览业统计监测体系，科学、有效地开展展览业统计工作，进一步增加市场透明度，优化市场结构，规范、引导和推动行业有序健康发展。
13	《成都市会展业发展专项资金管理办法》	成都市财政局、博览局	成财外[2017]74 号	确定专项资金的补贴范围、补贴标准等。

2、会展行业概述

（1）会展行业的经济地位

会展行业起源于 19 世纪中叶在英国举办的首届世界博览会，并迅速发展成为一个新兴产业，被世界各国所重视。随着经济全球化水平的不断提升，会展行业在促进贸易往来、技术交流、信息沟通、经济合作及增加就业等方面发挥着日益重要的作用。会展业具有极强的产业带动效应，不仅可以培育新兴产业群，还

可以拉动交通、旅游、餐饮、广告、金融等行业发展。根据专家测算，国际展览业的产业带动系数可达到 1:9[11]。因此，会展业是现代服务业的重要支柱，并凭借其较高的产业关联度带动区域产业聚集及所在城市的资源运行。

（2）会展行业的特点

会展行业具有较强的区域性。

1）区域性

会展项目以所在区域的企业、观众、场馆及配套服务机构等基础资源为依托。会展企业通常是基于这些区域性的资源优势而策划发起并组织举办一些会展项目，会展项目多具有比较明显的区域性。海外展览的区域性特征更为明显，经济结构、发展程度、文化差异诸多地域性因素均需要海外办展企业逐一应对。

2）周期性、季节性不明显

会展行业行业自身不存在明显的周期，会展行业覆盖到各个行业的方方面面，全社会对于会展的需求会随着经济的发展和社会分工的专业化和精细化而越来越强，会展行业的周期与国家宏观经济周期有一定的关联性。会展行业不存在明显的季节性特征。

3、所处行业具体分析

（1）我国会展行业整体发展情况

1）行业市场规模

2017 年，中国国内展览业呈现数量稳步提高、规模快速增长的良好态势。据经贸会统计，2017 年国内共举办 4022 个展览会，其中采集到面积的经贸类展览会 3663 个，展览会总面积约为 12379 万平方米；2016 年国内共举办 3054 个展览会，其中有 2835 个展览会采集到展览会面积信息，汇总展览总面积 8445 万平方米；与 2016 年相比，展览会总量稳步上升，单个展览会的办展规模不断扩大。

2）行业竞争格局和市场化程度

[11]《会展业助力总部经济》—时任中国对外贸易中心（集团）董事长王志平在 2011 年年底上海总部经济年会上的讲话。

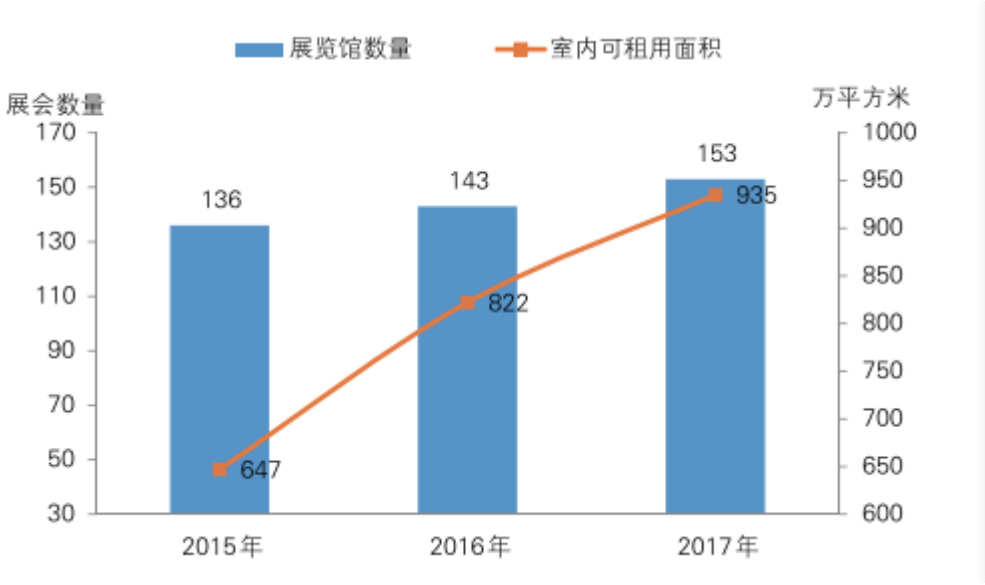
国内会展行业目前市场集中度仍然相对较低，绝大部分会展企业仅有 1 到 2 个会展项目。民营会展公司抓住行业发展机遇，在部分细分行业或新兴产业中举办的会展项目逐渐形成了较强的影响力。自 2004 年商务部首次允许外资会展企业在中国办展招商以来，国内会展业开始受到国际会展龙头企业的冲击。2008 年后，受金融危机的影响，发达国家会展市场出现萎缩，越来越多的国际会展企业通过设立办事机构、子公司或合资公司等方式进入中国并抢占高端市场，对尚处于快速成长期的国内会展企业形成较大的竞争压力。

我国会展业发展早期由政府主导，这种模式在行业发展初期对推动社会经济发展发挥了重要作用。但随着经济及现代会展业的不断发展，政府主导型的发展模式越来越难以适应会展行业发展需求。随着政府不断简政放权，政府、协会商会、会展企业各个主体职能进行重新定位，一方面表现为加大政府向社会购买服务的力度，建立政府办展退出机制；另一方面表现为建立符合市场机制的竞争环境，引导会展行业健康有序发展。随着我国逐步规范和减少政府办展，鼓励各种所有制企业根据市场需求举办展会，会展行业的市场化程度将持续上升。

3）行业发展情况

①专业展览馆数量及可租用面积增加，会展基础设施条件得到改善

专业展览馆是会展产业的重要基础设施。根据UFI对展览馆统计的标准，展览馆室内可租用面积5,000平方米以上且每年举办2个以上经贸类展览会的展览馆为专业展览馆。经过多年建设，国内专业展览馆条件大为改善，数量充足，功能齐全。根据贸促会的统计，2017年中国共有专业展览馆153个，比2015年新增17个；室内可租用面积约935万平方米，比2015年增加约113万平方米。我国专业展览馆数量及可租用面积逐年增长，为举办各类国际国内大型展会项目提供了良好的硬件设施。2015-2017年全国展览馆数量面积变化如下：

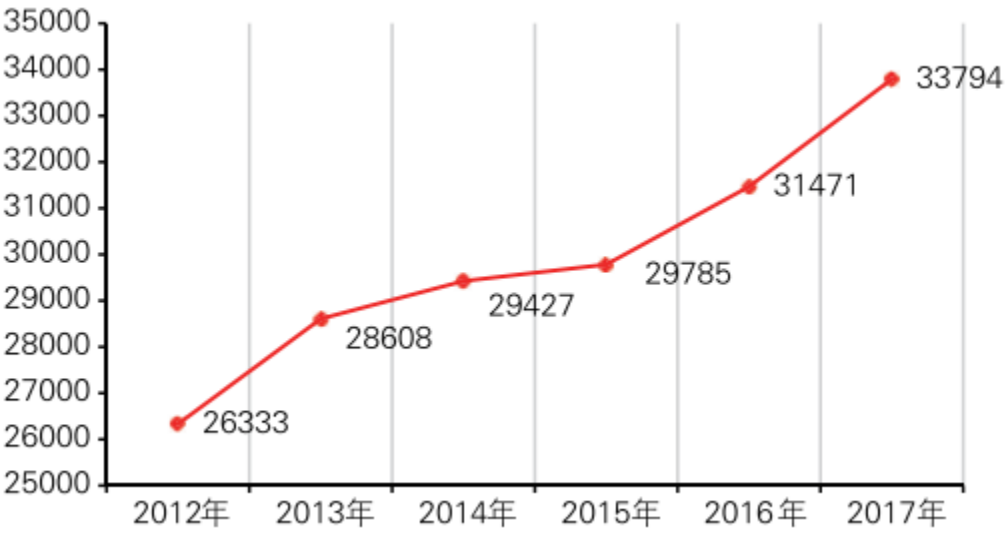


资料来源：贸促会《中国展览经济发展报告（2017）》

②结构调整步伐加快，展出质量有所提升

2017年规模以上展览城市（年举办20个以上展览会的城市）共有36个，共举办经贸类展览会3264个，比上年增加1002个，合计展览总面积约11393万平方米，较去年增加了4274万平方米，展览平均规模（展览平均面积）约为33794平方米，比2015年增加了2323平方米，增长率约为7.4%。2017年规模以上展览城市展览数量及展览平均规模均呈现上升态势，自2012年以来，规模以上展览城市展览会平均面积连续五年增长，展会平均规模显著提升。

图：2012-2017年规模以上展览城市展览会平均规模

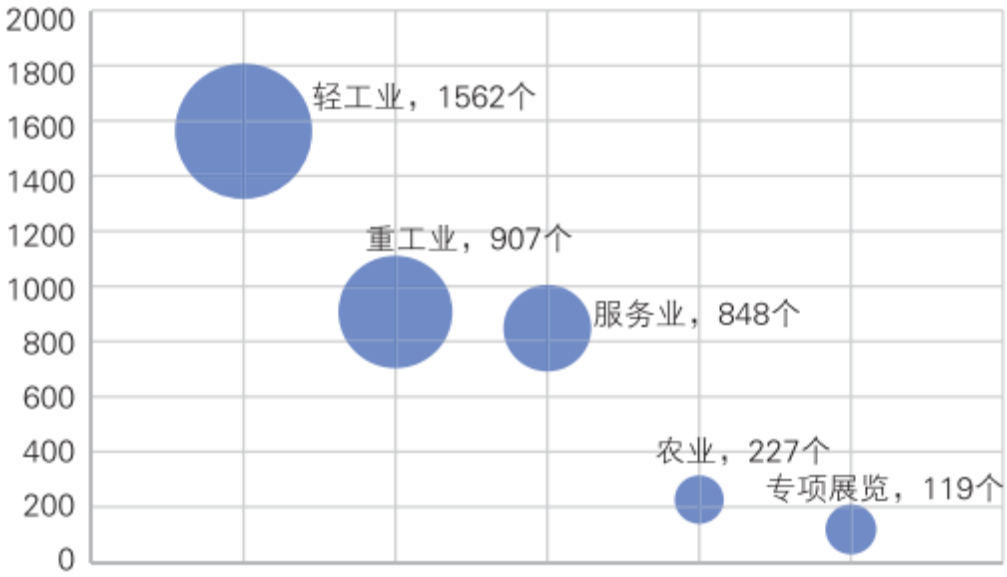


资料来源：贸促会《中国展览经济发展报告（2017）》

③展览会的行业主要以轻工业为主

根据《中国展览经济发展报告（2017）》，从数量和面积来看，轻工业展览会均位居所有行业之首，重工业展览会办展数量和面积均位居第二，服务业展览会办展数量和面积均位居第三。2017 年全国共举办 3663 场经贸类展会，轻工业展览会 1562 个，约占已知行业分类展览会总数量的 42.6%；轻工业展览会总面积约为 5232 万平方米，约占已知行业分类展览会总面积的 42.3%，无论从数量上看还是从面积上看都是占比最大的展览会行业分类。

图：2017 年展览会行业分布



资料来源：贸促会《中国展览经济发展报告（2017）》

④组展单位趋向市场化，行业集中度相对较低

从会展组展单位性质来看，国内组展单位可划分为企业、行业协会、政府部门及相关机构三大类别。2017 年，我国各类展会的办展主体主要以展览企业为主，行业协会为辅，据统计，我国共有 767 家企业主办展览会，其中，中国内地企业 727 家，占全部企业总数的 94.8%。

国内会展市场集中度相对较低，大部分组展企业规模实力相对较弱，举办的会展数量及会展面积有限。根据贸促会的统计，2017 年近七成展览会面积在 1-5 万平方米之间，其中 1-3 万平方米的小规模展会占据主流，面积在 3 万平方米以

下的展览会共有 392 个，约占已知面积展览会总数量的 51%；面积在 3-5 万平方米的展览会共有 108 个，约占已知面积展览会总数量的 19%。

（2）成都会展行业特点

1）成都展览会举办数量位居全国前列

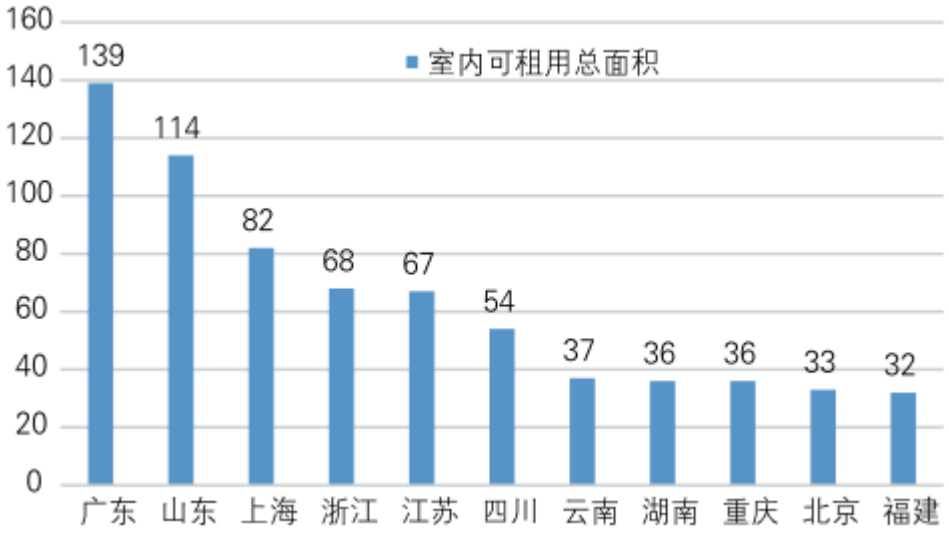
2017 年全国共有 18 个城市年举办展览会数量在 50 个以上，比 2016 年城市数目增加 4 个，合计展览会总数量为 2676 个，约占全国展览会总数量的 73%，较上年增长 9 个百分点。总体而言，展览会城市格局较为稳定，上海、北京、广州、深圳、郑州及成都等城市展览会数量位居前列。2017 年举办 50 个以上展览会的城市列表如下：

序号	城市	展览会数量
1	上海	659
2	北京	373
3	广州	314
4	深圳	147
5	郑州	142
6	**成都**	**130**
7	青岛	123
8	武汉	93
9	济南	92
10	重庆	89
11	沈阳	81
12	南京	80
13	西安	76
14	天津	60
15	哈尔滨	56
16	杭州	55
17	长沙	55
18	宁波	51

2）四川展览馆室内可租用总面积增幅较大

从展览馆室内可租用总面积看，广东省以 139 万平方米位居全国首位，四川省位列第六，主要得益于新建成的四川中国西部国际博览城（可租用面积 20.5

万平方米），四川省展览馆室内可租用总面积增长至 54 万平方米，增幅达到 60%。2017 年主要省份展览馆室内可租用面积比较图如下：



资料来源：贸促会《中国展览经济发展报告（2017）》

3）成都大型展馆举办的展会数量位于全国前列

2017年成都展览馆室内可租用总面积10万平方米以上的展览馆主要包含成都世纪城新国际会展中心以及新建成的中国西部国际博览城，成都世纪城新会展中心作为运营多年的会展企业，拥有专业、成熟的会展运营能力，并在长期合作中与政府、参展商、行业协会、媒体、服务提供商建立了稳固、良好的合作关系，各项运营指标位于行业前列。2017年全国展会举办数量前十大的展览馆情况如下：

序号	展览馆	举办数量
1	上海新国际博览中心	175
2	中国国际展览中心（老馆）	98
3	深圳会展中心	97
4	上海世博展览馆	97
5	中国进出口商品交易会展馆	92
6	国家会议中心	79
7	郑州国际会展中心	74
8	**成都世纪城新国际会展中心**	**70**
9	广州保利世贸博览馆	63

10	西安曲江国际会展中心	57

4、会展行业发展趋势

（1）影响我国会展行业发展的因素

1）有利因素

①良好的政策环境

近年来，我国政府高度重视会展业发展，相继出台多项政策优化会展业发展环境，促使其逐步走向规范化、科学化、全球化。在国家政策层面，国务院印发了《关于加快发展服务贸易的若干意见》（国发[2015]8 号），强调完善服务贸易政策支持体系，加快服务贸易自由化和便利化；国务院颁布了《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》（国发[2015]15 号），通过改革管理体制、推动改革创新、优化市场环境和强化政策引导，推动我国从会展大国向会展业强国迈进；商务部会同有关部门印发《服务贸易发展“十三五”规划》，明确了服务贸易及其重点领域发展的总体目标、主要任务、战略布局、保障措施等。各级地方政府对展览业的发展尤为重视，2017 年相继跟进出台了会展业扶持、鼓励和规范的相关办法和意见，鼓励模式创新，注意品牌发展，为我国展览业健康发展提供了良好的政策环境。

②国内加快构建产业转型升级，释放会展服务需求

目前，我国正处于国民经济转型与产业升级的关键时期，优化产业政策调整、推动产业迈向中高端、实现创新推动发展成为宏观经济发展的必然趋势。预计未来几年，产业升级将对商业传播、贸易与推广模式、信息沟通效率等方面提出新需求，专业性展会作为行业信息、人流、物流、资金流的重要集散地，必须发挥更重要的平台作用。为帮助企业实现资金、技术、产品、信息、人才等生产要素的优化配置，会展业将成为转变经济发展方式和产业转型的重要推手，会展服务需求也将迎来业务规模和服务范围的双重升级。

③专业展览场馆快速增长，为会展企业办展提供有利条件

展览场馆与会展服务紧密相关，场馆租赁费用是会展项目运营的最主要成本。展览馆是展览业发展的基础设施，展览馆蓬勃建设对展览业发展具有明显的促进和推动作用。根据贸促会的统计，2017 年中国共有专业展览馆 153 个，室

内可租用面积约 935 万平方米，自 2010 年以来的展览馆投资热潮还在延续，未来还将有一大批展览场馆投入建设或建成投入使用，随着一批新展馆的建成并投入使用，我国场馆资源将更加丰富，有利于会展企业寻求更优质的会展场地。

2）不利因素

①行业组织及管理模式落后，相关标准尚不健全

目前，我国会展行业缺乏全国统一的行业自律组织，统一协调及指导行业发展秩序的机制尚待健全，行业内部存在不规范的现象，会展项目数量多而不精，缺乏统一的行业标准，制约着会展行业健康有序发展。

同时，目前国内部分会展项目市场定位不够明确、缺乏特色、选题重复，导致参展商及参展观众难以甄别，存在会展资源投入的浪费现象。而部分会展项目缺乏参展商的筛选机制，严重影响展会的办展效果。

②行业高端人才储备不足

会展行业作为服务业，人才是会展企业发展的重要驱动因素，尤其是经验丰富、视野开拓、具有战略前瞻思维的高端人才在会展企业中往往起到关键作用。由于我国会展业起步较晚，会展职业教育存在教材编写落后、专业师资力量匮乏以及教学与实践脱轨等问题，难以供应会展行业所急需的专业性人才，具有综合性策划、创意潜质及执行能力的中高端人才长期稀缺。此外，国外会展行业通常依托先进会展企业及协会组织进行人才培养，我国会展人才专业能力及培养机制与国际同行存在差距。

③国际一流会展企业进入我国市场加剧行业竞争

过去几年，英国励展博览集团、德国汉诺威展览公司等国际知名会展企业纷纷通过收购国内优秀展会项目、联合成立合资公司等方式进入中国会展市场。国际领先会展企业的优势在于运营会展项目时较为重视会展品牌的培育工作，且多数会展项目的影响力及品牌知名度较强，因此国际领先会展企业在单个展会方面的盈利能力较强。目前我国会展业仍处于发展阶段，国内会展企业家数较多、规模较小、展会选题重复，明显缺乏品牌影响力及核心竞争力。国际会展品牌开拓国内市场的力度加大，将对加剧国内会展行业的竞争。

（2）会展行业的主要壁垒

1）资源整合壁垒

会展运营解决方案涉及的项目类型较多、时效性较强，通常需要在较短的时间内完成从对客户需求、品牌理解、创意、策划，项目研发，项目实施，项目管理一整套流程，需要会展服务提供商具有较强的资源整合能力。目前国内会展服务行业的企业规模普遍偏小，在较短的时间内往往难以完成较大的订单。因此，在较短时间内整合分散的行业资源，提供高品质的项目管理服务，满足客户大量大额订单的需求成为进入该行业的壁垒。

2）会展服务人才壁垒

会展服务提供了从客户需求分析、项目创意、策划、设计、研发到展具实物视觉呈现、项目实施、项目管理等一体化服务，是平面设计、三维设计、工业设计、工程管理、装饰装潢、多媒体技术等多专业、多学科交融的专业性行业。由于会展行业在我国起步较晚，行业内综合型的优秀人才较少，人才壁垒非常明显。

3）客户壁垒

由于会展服务商提供的服务质量将直接影响到客户的品牌形象，客户在选择会展服务商时十分慎重，需经过严格的考察和认证才能建立双方相对稳定的合作关系。会展服务商对客户服务时间较长，会对客户的企业文化和品牌内涵形成深度认知，客户更换服务商在一定程度上可能会影响其品牌形象的宣传，进而影响产品销售。因此，对于新进入者具有一定的客户壁垒。

4）资金壁垒

会展需求具有订单量大、需求时间较为集中、客户分布广泛、品质要求高等特征，会展行业回款周期相对较长，前期需要公司垫付一定量的资金才能顺利运作，这对会展服务企业提出了较高的资金周转要求，资金实力较弱和规模较小的企业在承接项目时处于弱势。

（3）我国会展行业的未来趋势

1）国家政策鼓励展览业加速发展，行业向市场化方向改革

会展业具有影响面广、关联度高、发展潜力大等特点，对于推动国民经济和社会发展具有重要意义，在带动经济增长、扩大市场消费、促进经贸合作、增加社会就业、推动城市建设等方面发挥着积极作用。2015 年中国展览业迎来了加快转型发展的转折点，国务院于 4 月发布《关于进一步促进展览业改革发展的若

干意见》，意见指出，到 2020 年，基本建成结构优化、功能完善、基础扎实、布局合理、发展均衡的展览业体系；严格规范各级政府办展行为，减少财政出资和行政参与，逐步加大政府向社会购买服务的力度，建立政府办展退出机制；放宽市场准入条件，着力培育市场主体，加强专业化分工，拓展展览业市场空间。随后，部分省市相继发布支持展览业发展的相关政策实施文件。随着政府不断简政放权，鼓励各种所有制企业根据市场需求举办展会，会展行业的市场化程度将持续上升。

2）会展行业分布逐步拓展，创新会展项目存在增长空间

我国会展行业正在完成专业化和市场化转型，展会的选题逐步受到行业发展潜力和会展服务需求的影响。会展服务由过去主要面向重工业、煤炭能源等传统行业，逐步将影响渗透入各行各业；由于目前国内宏观经济正在进行结构调整，部分过剩产业处于去产能阶段，相关行业景气度低迷，而消费品行业、新兴产业保持相对良好的增长趋势，预计建筑材料、钢材、煤炭等展会举办历史较长、景气程度低迷的会展市场将面临更为激烈的竞争，而消费产品、服务业、新兴产业等行业的会展项目将存在较大的增长空间。

3）展览业发展将加快与相关产业的深度融合，提高展示技术等

展览业的价值主要通过展示的技术化、专业化和商品化来实现，其价值的融合也要以展示为基础，因此围绕体验、创意等途径，展览业未来将与相关产业实现融合，延长国内产业链。一是积极推动展示技术发展，将实现与通信、传媒、出版等产业的融合发展，例如，借助技术融合路径，实现线上线下会展协调发展，借助数字技术（如 VR 技术、3D 技术等），增强客户体验感，提高展示技术；二是发挥会展的体验路径优势，增强与旅游、休闲等产业的融合发展，促进会展业与这些产业的融合，形成会展旅游、会展休闲等，丰富人们旅游、休闲体验；三是挖掘会展业的创意路径，推动创意文化与会展融合发展，加快创意园、创意展、创意会等会展文化产业的发展。

4）会展业趋向品牌化发展，服务范围呈现多元化

品牌是会展业发展的灵魂，实现品牌化发展是国内会展企业竞争力得以提高的必由之路。目前，国内已经涌现一批初具规模及品牌影响力的会展企业和会展项目，但与德国、英国、意大利、法国等会展强国的国际知名会展公司及品牌展

会相比，其品牌知名度仍存在差距。因此，品牌化将是未来一段时间内中国会展业发展的重要趋势。

在服务范围上，国际会展业正在向多元化方向发展，包括展会项目的多行业化、经营服务的多样化等。随着会展业持续蓬勃发展、会展企业经营实力进一步增强，国内主要会展企业和外资会展企业逐步通过收购优质会展运营商、新设会展项目等方式拓展行业布局；经营服务也将从单一专业会展策划、运营延伸至场馆搭建、展馆运营等展览相关领域。

（4）会展行业与上游、下游的关系

会展行业上游主要是展馆等基础设施、信息技术，下游是会展业所服务的国民经济各个行业。其中，展馆建设是物质层，承载、满足并定义会展的硬件属性；会展组展则是会展行业的核心层，包括会展创意策划、招商组展、现场运营、数据统计；国民经济各细分行业是应用层，是会展企业服务的对象。

会展行业中，除组展企业承担招商招展、策划、统筹运营外，相关的会展主场服务机构、物流企业、展台搭建机构、广告策划企业也承担了协助会展组展商更好运营会展的职能和作用，也属于会展行业的范畴。其中会展主场服务，即展览会现场管理与服务的外包和代理，是展会的组织者制定某一专业会展服务公司对展会现场使行管理、协调和服务的一种新型专业服务模式，它是在展会组织者与场馆、展商和观众之间架起的一座“桥梁”和“纽带”。会展物流是为参展商提供特殊的物流服务。此外，会展周边产业涉及交通、金融、商购、海关、媒体、旅游、餐饮、酒店等方方面面。

（三）酒店行业

1、酒店业务所处行业

本次交易标的的主营业务之一为酒店业务。根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，酒店业所处行业属于“旅游饭店”（行业代码：H6110），根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，酒店业所处行业属于“H61 住宿业”。

（1）酒店行业的法律法规与政策

1）行业管理体制

酒店业务所属行业为旅游饭店业，是旅游行业的细分行业。旅游饭店业的行业主管部门为中华人民共和国国家旅游局和地方各级人民政府的旅游主管部门。旅游饭店业的全国性行业自律性组织为中国旅游饭店业协会。鉴于旅游饭店业的综合性，除主管部门外，公安、工商、物价、环保、卫生检疫、消防等部门也参与对各类旅游饭店企业的监管。

2）政策法规与部门规章

序号	名称	主要内容	发文部门及发文时间
1	消费者权益保护法（2013 年修订）	规定了消费者享有安全权、知情权、选择权、公平交易权、获赔权、结社权、获知权、尊重权、监督权等 9 项权利，以及规范了经营者的行为	全国人大常委会，2013 年 10 月通过
2	产品质量法（2000 年修订）	为了加强对产品质量的监督管理，提高产品质量水平，明确产品质量责任，保护消费者的合法权益	全国人大常委会，2000 年 9 月通过
3	价格法	规范了价格行为，发挥价格合理配置资源的作用，稳定市场价格总水平，保护消费者和经营者的合法权益	全国人大常委会，1997 年 12 月通过
4	食品安全法（2015 年修订）	阐述了食品安全风险监测和评估、食品安全标准、食品生产经营、食品安全事故处置等内容，共 10 章 154 条	全国人大常委会，2015 年 4 月通过
5	旅馆业治安管理办法（2011 年修订）	为了保障旅馆业的正常经营和旅客的生命财物安全，维护社会治安	国务院，2011 年 1 月公布
6	公共场所卫生管理条例	规定了一般性公共场所所需遵守的卫生管理标准和制度，并提出了相应的卫生监督措施	国务院，1987 年 4 月公布
7	旅游饭店星级的划分与评定	规定了旅游饭店星级的划分条件、服务质量和运营规范要求	国家质检总局、国家标准化管理委员会，2010 年 10 月发布
8	中国旅游饭店行业规范	总共 11 章 43 条，涉及饭店预订、等级、入住、饭店消费、保护客人的人身和财产安全、保护客人贵重物品、保护客人一般物品、洗衣物品、停车场管理等内容，明确规定了饭店的权利和义务	中国旅游饭店业协会，2002 年 5 月发布

2、酒店行业概述

（1）酒店行业的经济地位

自改革开放以来，旅游业已经成为中国第三产业中最具活力与潜力的新兴产业，旅游业在国民经济中的地位不断得到巩固和提高。而作为旅游业的主要基础设施，酒店数量和服务质量是旅游业发展水平的重要标志之一，酒店业是旅游业重要的组成部分。90 年代以后，酒店行业快速发展，目前已经形成规模巨大的产业，在国民经济中发挥着越来越重要的作用。

（2）酒店行业的特点

1）区域性

酒店的空间位置是不可移动的，位置的固定性使酒店的地理位置具有明显的独特性，从而派生酒店的区域性特征，酒店行业具有较强的区域性，目前，发达省份及城市的酒店行业发展相对较好，在长三角、珠三角、京津等经济发达地区，北京、上海等地酒店行业的规模以及发展趋势相对于内地其他地区占有领先地位。

2）周期性和季节性

酒店行业容易受到经济波动的影响，呈现很强的周期性，且弹性较大。

酒店行业营业收入和利润具有很强的季节性。节假日旅游旺季，客源旺盛，淡季虽然当地客人有一定住房需求，但是入住率相对于全年来说仍处于偏低水平。

3）资金密集型、市场竞争充分性

酒店行业资本需求高，一次性投入大，投资回收期长。主要投入包括经营场所的购置（或租赁）、建造、装修，主要成本结构是固定资产摊销或租金支付，其次是管理费用开支。

酒店行业准入壁垒和监管程度较低，价格完全放开，市场竞争充分；但由于前期资金投入大，退出壁垒相对较高。

4）现金流稳定性

营业收入以现金结算为主，行业现金流相对稳定。

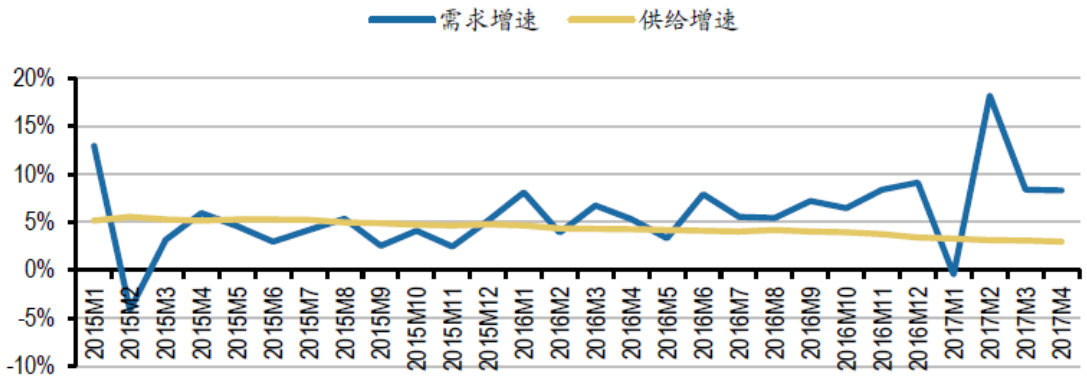
3、所处行业具体分析

（1）我国酒店行业整体发展情况

1）供需结构状况

2016 年中国实现旅游收入 4.69 万亿元，其中国内旅游收入 3.94 万亿，占 GDP 比重超过 6%。2016 年国内旅游人数达到 44 亿人次，2006 年至 2016 年国内旅游人次年复合增速达 12.6%，酒店业受益明显。近年来，伴随着行业供给的逐步下降与旅游业兴起，住宿需求不断增大，供需差距逐年减小，供需关系逐步向好。

图：酒店市场的供给端增速与需求端增速对比

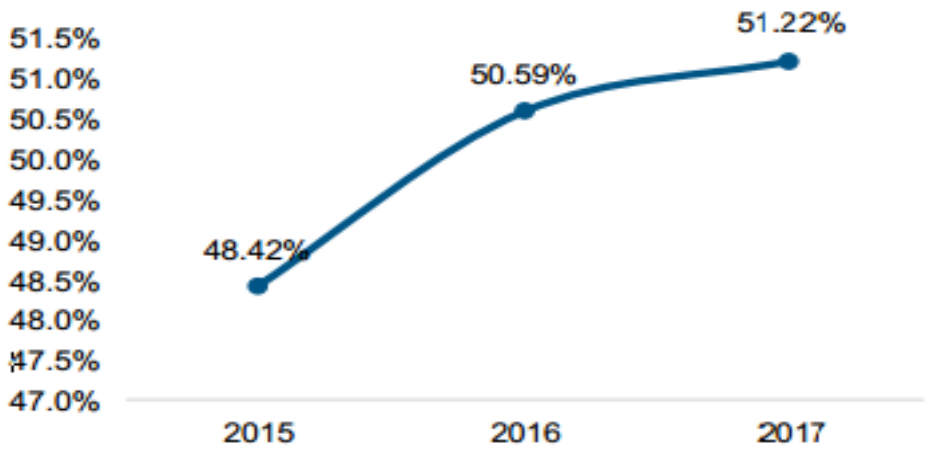


数据来源：STRGlobal

2）行业竞争格局和市场化程度

从酒店业前三大企业的市场占有率来看，我国酒店行业是属于集中度较高的行业，即我国的酒店业市场处于寡头垄断竞争格局。截至 2017 年初，以客房数量计算，锦江酒店集团（占比 20.31%）、首旅如家（12.59%）和华住酒店（11.17%）分列酒店集团市场规模前三位，三者合计占比逾 40%。在内生增长和外延并购两者并进的情况下，国内酒店行业 CR5 从 2015 年的 48.42%提升到 2017 年的 51.22%，未来预计还将进一步提升。

图：国内酒店行业前五大集团客房数量占比持续提高



数据来源：盈蝶咨询，中国饭店业协会，长江证券研究所

3）行业发展情况

①经济型酒店竞争激烈

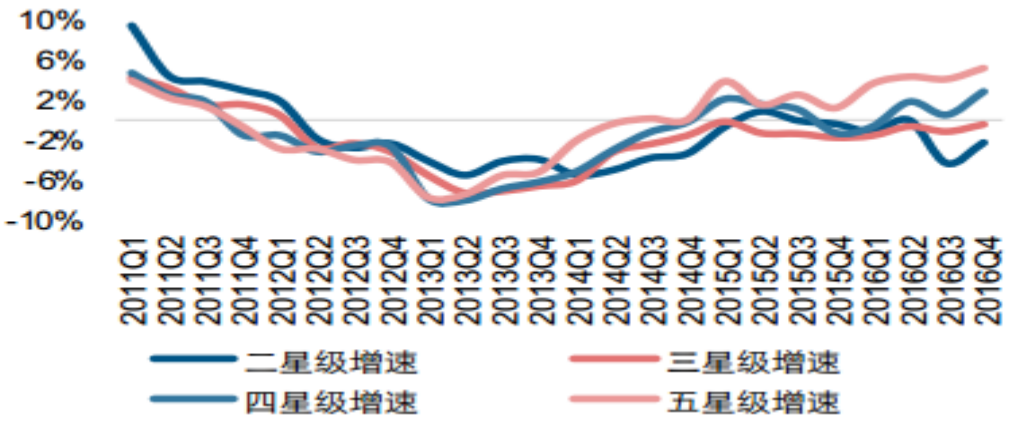
经济型酒店竞争激烈，龙头品牌过去十年价格滞涨。根据国家旅游局及公司公告信息，2006-2016 年锦江之星的 ADR 从 175.54 元上涨到 187.28 元，十年涨幅仅为 6.69%；7 天、如家经济型、华住经济型酒店 ADR 不升反降。酒店价格相对滞涨的核心因素为经济型酒店产品高度同质化，过去供给增长过快。

成本端持续上升压缩盈利空间。成本端，租金、人工薪酬构成有限服务酒店的主要成本，2016 年华住合计占比为 60%，2015 年如家的比例为 69%（2016 年如家私有化未披露数据），而这两项主要成本近年来出现持续上涨态势。

②中高端酒店经营表现向好

2016 年高星级酒店出租率有所好转，中高端酒店市场向好。五星级酒店出租率增速自 2014 年以来持续加快，四星级酒店出租率增速也于 2016 年开始转负为正，而二星级酒店出租率同比依旧呈现下滑趋势。

图：高星级酒店出租率率先出现正增长



数据来源：盈蝶咨询，中国饭店业协会

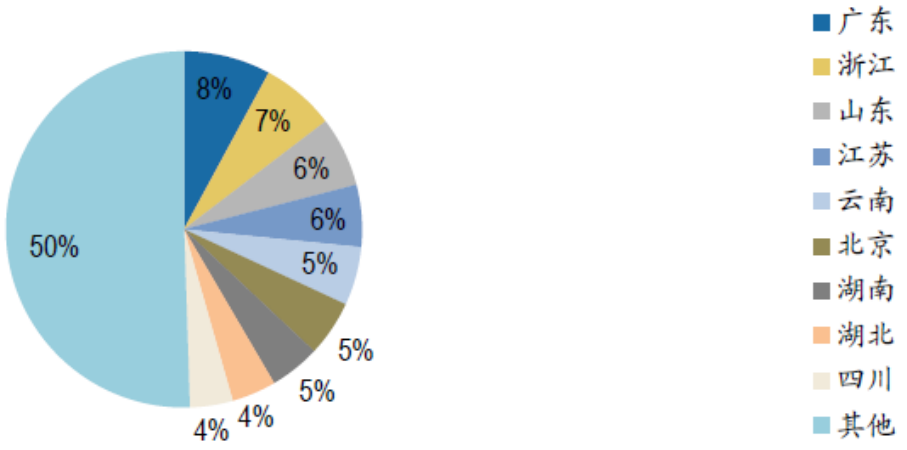
③行业巨头会员体系不断完善

三大巨头会员体系不断完善，自身强大的导流能力吸引加盟商融入。随着华住集团的“华住会”、首旅如家的“家宾会”和锦江集团的“WeHotel”会员体系逐步完善，庞大的会员数量和强大的导流能力对加盟商将构成显著的吸引力。根据各公司披露数据，截至 2016 年底华住集团拥有 7800 万会员，首旅如家拥有 8033 万会员，而锦江集团收购铂涛和维也纳之后拥有会员人数达 1.22 亿（未考虑去重）。相比于 OTA 昂贵的分成费用，加盟三大酒店品牌利用会员系统可以大幅降低获客成本，从而提高加盟商的投资回报率，这也构成了三大集团加盟扩张的竞争优势。

④酒店区域发展水平不平衡

从星级酒店地区分布角度看，上海、江苏浙等省市酒店数量较高，占全国比重均达到 5%以上。城市化及市场竞争压力进一步推动酒店向二三线城市布局，全国性市场基本形成，但区域发展水平不平衡。

图：2016 我国星级酒店地域分布



数据来源：Wind 资讯

（2）成都酒店市场

1）成都酒店行业特点

①成都旅游游客快速增长

成都凭借优质的旅游资源、门户城市地位以及丰富的住宿产品和餐饮设施不但吸引了大批国内游客的到访，而且在国际市场上成都也同样发展迅猛，成都在2013 年成为中国内陆第一个实行 72 小时过境免签政策的城市，其国际旅客人数稳步提升并且增速提高，在万事达卡国际组织发布《2016 年最新全球旅行目的地城市指数》中，成都国际旅游(游客)增长率排名全球第二。

根据中国民航西南管理局发布的数据，2017 年上半年成都机场旅客吞吐量达到 2413.64 万人次，同比增长 8.69%，运输起降 16.35 万架次，同比增长 5.89%，2009 年成都机场旅客吞吐量突破 2000 万人次，2012 年突破 3000 万人次，2015 年突破 4000 万人次，3 年完成一个千万级的突破，2016 年成都机场为 4603.9 万人次，而今年有望突破 5000 万人次大关。

②成都酒店市场入住率持续回升

根据 STR 发布的数据显示，2016 年中国内地酒店市场入住率持续走高，整体市场更为稳健，相比 2015 年全年，中国内地酒店入住率同比提升 2.7%。在中国酒店市场 2016 全年平稳发展的大背景下，成都市场同年需求呈现大幅增长，增长率达 13.6%，带动了入住率的回升，入住率增长 3.8%。

从入住率的趋势来看，成都酒店市场入住率从 2016 年初开始持续回升，上升的幅度在不断扩大，在供给增加速度放缓需求回升的背景下，入住率将会继续回升。

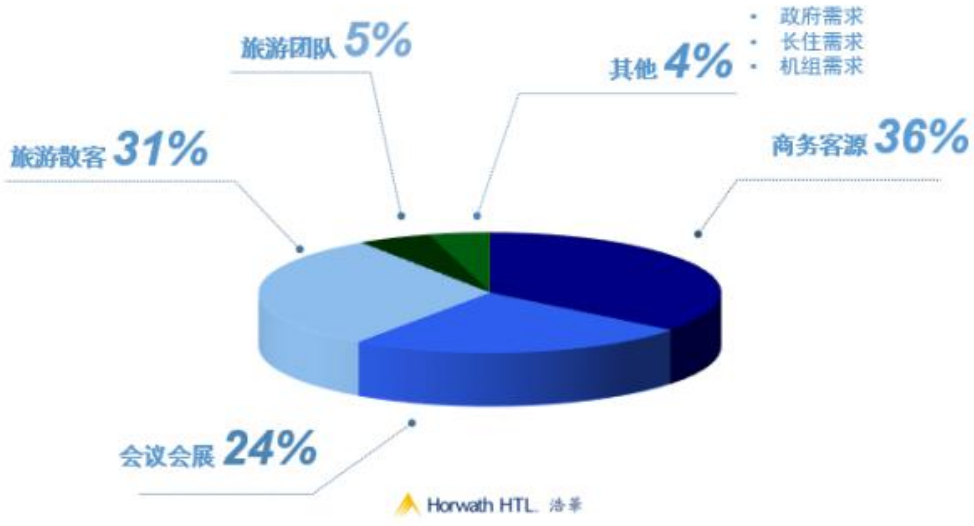


数据来源：STRGlobal

③成都豪华品牌酒店的发展现状

a.成都豪华酒店客源结构健康

成都豪华酒店市场客源结构健康，是中国城市中少有的商务、会议会展以及旅游客源占比均衡且都具有较强增长潜力的酒店市场。



数据来源：迈点旅游研究院(MTA)

b.未来豪华品牌酒店将聚集在城南区

过去 5 年，成都豪华酒店市场的整体情况如下：

酒店名称	开业年份
成都香格里拉大酒店	2007
世纪城天堂洲际大饭店	2008
成都富力丽思卡尔顿酒店	2013
环球中心天堂洲际大饭店	2014
成都瑞吉酒店	2014
成都钓鱼台精品酒店	2014
成都尼依格罗酒店	2015
成都博舍酒店	2015
成都万达瑞华酒店	2015
成都群光君悦酒店	2016

从整体上来看，成都豪华酒店除世纪城和环球中心的两家洲际外，其余多集中在城中心，尤其是春熙路-盐市口一线。伴随着城南区域的开发，未来越来越多的豪华品牌酒店将聚集在天府立交以南和世纪城以北区域。

4、酒店行业发展趋势

（1）影响我国酒店行业发展的因素

1）有利因素

①产业结构调整带来新的机会

尽管我国经济增速有所减缓，但是稳定的经济增长给酒店行业的发展提供良好的经济环境。产业结构的调整和升级给酒店行业带来新的机会，促进行业健康向上的发展。

②旅游行业的持续发展

住宿业（尤其是酒店住宿业）和旅游业是高度相关的两个行业，《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》指出，以转型升级、提质增效为主线，推动旅游产品向观光、休闲、度假并重转变，满足多样化、多层次的旅游消费需求；推动旅游开发向集约型转变，更加注重资源能源节约和生态环境保护，更加注重

文化传承创新，实现可持续发展；推动旅游服务向优质服务转变，实现标准化和个性化服务的有机统一。随着旅游业的大力发展，酒店行业的发展空间也将得到提升。

③消费需求的不断提高

由于人口结构的变化，80 后、90 后人群逐渐成为旅游消费主要人群，消费者对酒店的需求不仅在局限于对价格的要求。各种新类型的酒店不断创新，比如中端连锁酒店、互联网主题酒店、文化主题酒店、休闲度假酒店、民宿客栈、养老酒店、短租公寓、艺术酒店等。

2）不利因素

①受经济波动的影响

酒店行业的经营总体受到经济波动的影响。如果经济持续下行，居民实际可支配收入下降，人们对旅游业酒店业的需求会受到很大影响。同时，经济下行也会造成商业活动的减少，酒店的客房以及会议室出租等方面收入会受到影响。

②土地成本上涨

土地、房产开发或租用是酒店企业最重要的生产成本，其占用资金量较大，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对酒店企业及集团具有重要的影响。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

（2）酒店行业的主要壁垒

1）品牌壁垒

消费者对酒店的品牌效益十分看重。知名的酒店品牌对于消费者而言往往代表着优质的硬件设施、出色的服务品质以及舒适的入住体验，可以使酒店企业在激烈的竞争中脱颖而出。随着消费水平的提升，消费者会越来越重视酒店的服务体验，已有的知名酒店不断丰富自己的服务经验，给消费者留下良好的入住体验，提高进入行业的壁垒。

2）地理位置

在酒店行业中，优质的地理位置是酒店经营的关键成功要素。良好的地理位置、便利的交通设施能显著提高酒店的竞争力，酒店选址的优劣受到城市的游客数量、周边旅游业的发展程度、城市交通规划等多重因素的影响，已有的良好地理位置已经被现有酒店占据，新进入者很难得到良好的地理优势，优质地理位置的稀缺导致高额的租金，给经营者带来更大的运营压力。这是进入行业的主要壁垒之一。

3）管理经验

越来越多国内酒店集团寻求与国外酒店合作，主要是看中国外酒店集团丰富的管理经验；随着现代服务业及信息技术的进一步发展，酒店消费者对经营管理水平的要求逐步提高；酒店行业必须建立起科学完善的组织架构，配备标准化的业务流程以及专业的管理团队；酒店的管理人员需要长时间的培训，具有一定的稀缺性。因此，经验丰富的管理团队是进入行业的壁垒之一。

（3）我国酒店行业的未来趋势

1）中高端酒店将迎来发展的黄金期

随着消费者对酒店需求的改变，经济型酒店已经不能满足广大消费者的要求，同时本土的商务出行及休闲度假住宿要求为中高端酒店行业提供市场基础；众多酒店集团与国外品牌积极合作，抢占中高端市场；例如铂涛集团和希尔顿合作；华住酒店集团和雅高酒店集团形成战略同盟；巨大的市场缺口预示着中高端酒店即将迎来发展的黄金期。

2）专业化趋势

过去国内酒店企业追求的是综合，强调规模大、功能全，而忽视个性化和专业化，然而，在消费者需求越来越个性化的中外酒店市场，专业化却成为时尚和潮流，因此，未来的酒店企业会深入细分客源，根据自身的经营条件选准客源市场的一部分作为主攻对象，通过建立科学的客史档案，灵活提供“恰到好处的”服务，强化客源管理，并以独特的主题形象深入人心，在充分理解顾客需求、顾客心态的基础上，追求用心极致的服务，和顾客建立起一种稳定的、亲近的关系。

3）以互联网为主要营销平台

互联网的飞速发展及消费者生活网络化的潮流，使得越来越多的旅行者通过网络自主预定房间。随着越来越多的酒店纷纷建立官网，开始深入挖掘旅游业与新兴互联网行业交错的这一广大领域，未来网络在线预订、电子邮件营销、网络互动式营销、微博营销、手机移动互联网应用程序营销以及酒店搜索引擎将成为最流行和最有效的酒店营销方式。可以预见，未来一段时间，网络互动服务将成为消费者最为关注的酒店服务之一，而自主预定也将成为市场的主流。

（4）酒店行业与上游、下游的关系

住宿业所处行业的上游较多，包括为酒店提供布草等物料的纺织行业、为酒店提供清洁工作的服务行业、为酒店提供的装修及内饰的制造业、为酒店提供空间的房地产业等；住宿业与上游各行业关联性较为松散。

住宿业的下游主要是旅游业、商务和会展业等，主要面向旅游市场、商务活动、会议承办及会议展览业等市场的消费者；住宿业与下游旅游业、商务和会展业的关系较为紧密。

（四）物业管理行业

1、物业管理业务所处行业

本次交易标的的主营业务之一为物业管理业务。根据《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，物业管理业务所处行业属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”，根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，物业管理业务所处行业属于“K70 房地产业”。

（1）物业管理行业的法律法规与政策

1）行业管理体制

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房与城乡建设部。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作；县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。

中国物业管理协会是物业管理行业的行业自律组织。主要职能包括协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供建议等。

2）政策法规与部门规章

我国物业管理行业涉及的政策法规法规涵盖了业务、资质、工程、费用、安全、司法解释等多个方面，主要包括：

名称	发文单位	类型
《中华人民共和国物权法》	全国人民代表大会	通用类
《中华人民共和国侵权责任法》	全国人民代表大会常务委员会	
《城市异产毗连房屋管理规定》	建设部	
《物业管理条例》	国务院	业务类
《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	
《普通住宅小区物业服务等级标准》	中物协	
《业主大会和业主委员会指导规则》	住房与城乡建设部	
《物业管理企业资质管理办法》	建设部	资质类
人事部、建设部关于印发《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试》的通知	人事部、建设部	
《物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗实施办法》	建设部	
《建设部关于修订全国物业管理示范小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作的通知》	建设部	
《房屋接管验收标准》	建设部	工程类
《城市住宅小区竣工综合验收管理办法》	建设部	
《住宅室内装饰装修管理办法》	建设部	
《既有建筑幕墙安全维护管理办法》	建设部	
《关于进一步规范住宅小区及商住楼通信管线及通信设施建设的通知》	信息产业部、建设部	

《物业服务收费管理办法》	发改委、建设部	费用类
《物业服务收费明码标价规定》	发改委、建设部	
《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	
《保安服务管理条例》	国务院	安全类
《中华人民共和国治安管理处罚法》	全国人民代表大会	
《中华人民共和国消防法》	全国人民代表大会	
《物权法》的两个司法解释	最高人民法院	司法解释
《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	
《前期物业服务合同（示范文本）》	建设部	示范文本
《业主临时公约（示范文本）》	建设部	

2、物业管理行业概述

（1）物业管理行业的经济地位

物业管理不但有利于刺激居民购房积极性，其本身也对扩大消费、拉动经济增长有重要作用。据不完全统计，2016 年我国物业管理全行业百强企业主营业务收入均值达到了 6.28 亿元人民币，同比增幅达 16.10%，同时，主营业务收入高于旅游业、餐饮业等其它服务性行业，行业价值逐步凸显。物业管理行业在各大中型城市的经济发展中，占有了相当的地位。

物业管理属于劳动密集型产业，随着物业管理面积的不断增大和物业管理业态的不断扩张，物业管理行业的就业容量也将不断增大，对扩大就业具有重要作用。

（2）物业管理行业的特点

物业管理行业具有区域性、劳动、知识密集型、范围广、关联度强等特点。

1）区域性

我国物业管理行业的发展由沿海地区向内陆扩散，广东、上海、北京、浙江、江苏等地物业管理企业数量众多，占据较大的市场份额。同时，由于区域间经济发展的不均衡，人口分布不均匀，城镇化面积不同，各区域间物业管理的需求空间存在较大的差距，在高资质等级企业数量、企业经营实力与规模、单项项目规模、数量等方面，东部与中、西部地区有明显的差异，物业管理行业具有明显的

区域性特征。

2）周期性、季节性不明显

物业管理行业虽然与房地产经济的发展密切相关，但周期性表现并不明显。由于物业管理行业已经形成了大量稳定持续的存量市场需求，行政机构、卫生医疗体系、城市交通、商业地产、社会职能场所的发展带来的对物业的需求，在未来将保持稳定增长。物业管理行业的下游对物业服务的需求受季节因素影响较小，物业管理行业无明显季节性特征。

3）劳动密集型、知识密集型

物业管理行业正处于快速的发展阶段，由于物业管理面积的扩大、物业管理业态的扩张，物业管理人员队伍的扩张速度一度非常快，属于劳动密集型行业。近几年，由于最低工资连续上调、物价普遍上涨，导致企业运营成本飙升，而与此同时，同行业竞争与政府价格指导使得物业服务收费难以提高。国家对于行业从业人员资质的规定和业主对于物业服务质量的要求逐步提高，使物业管理企业保证服务质量的同时，尽可能释放劳动力，这就迫使物业企业慢慢从劳动密集型向知识密集型转变。

4）服务范围广

国内物业管理的服务范围从深度和广度两方面都有自己的特点。从广度上讲，物业管理服务项目众多，内容丰富，从最基本的物业本体和设备的维护、运行到物业区域的环境管理，并且同社区管理和社区建设相结合，营造现代化的、具有浓厚的文化气息的生活和工作环境，提供物质和精神两方面的服务；从深度上讲，既有一般商品房的管理，又有高档公寓、办公楼的管理，高层次的管理已经达到国际先进水平，深圳、上海等地的有些优秀小区已取得 ISO9002 国际质量认证，从管理的物业类型讲既有住宅、公寓、别墅的居住物业，又有经营性物业，如综合性大厦、商场、通用厂房和文教、卫生等特种建筑。这种多类型、多方位、多功能的服务体现了我国物业管理的特色。

5）关联度强

物业管理服务范围广，则其与其他行业的关联度就会很强。物业管理服务产业的发展，可以带动科技（网络技术、电子防范、自动化管理）、生态（绿化、美化环境）、环保（清洁卫生、垃圾处理）、教育（社区教育、终身教育）、医

疗（社区医疗服务、老年人保健）、社区文化、社区综合服务等相关行业、相关产业的发展和进步。

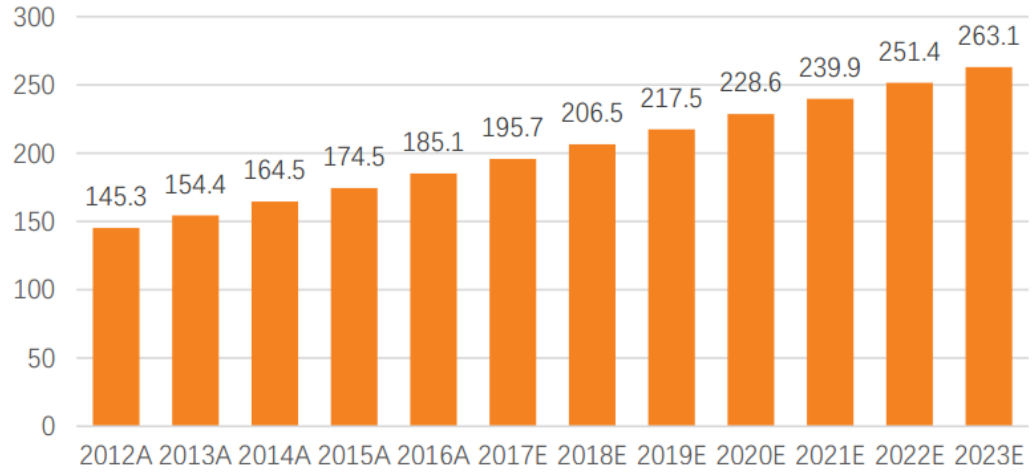
3、所处行业具体分析

（1）我国物业管理行业整体发展情况

1）行业市场规模

根据中国物业管理协会的数据，截至 2016 年底，全国物业管理面积约为 185 亿平方米，较 2015 年底的 175 亿平方米增长了约 5.41%，2012 年-2016 年，商品房竣工面积的年均增速约为 1.6%，按照此增速计算，2020 年物业在管面积将达到 228.6 亿平方米，行业物业管理规模将持续扩大。

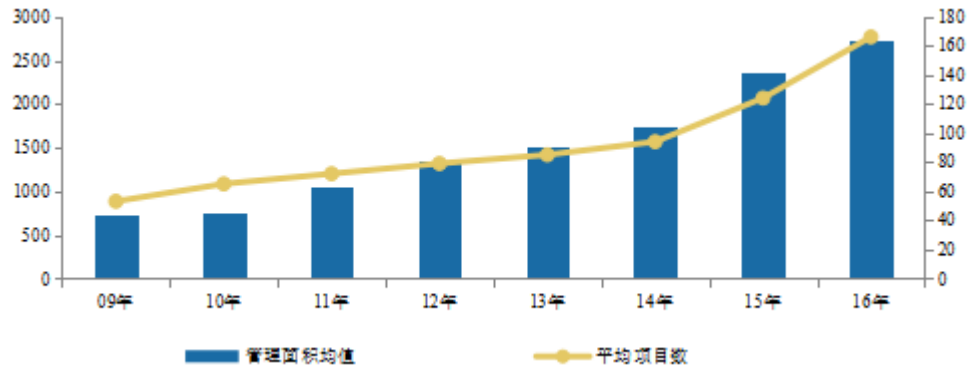
图：全国物业管理面积（亿平米）



数据来源：中国物业管理协会

2016 年百强企业管理面积均值为 2725 万平方米，同比增长 15.40%，连续三年复合增长率达到 25.6%。百强企业市场占有率快速提升至 10.18%，较上年提高 2.54 个百分点，在管项目数量均值为 166 个，同比增长 7.59%，呈持续增长趋势。

图：百强企业平均管理面积（单位：万平方米）

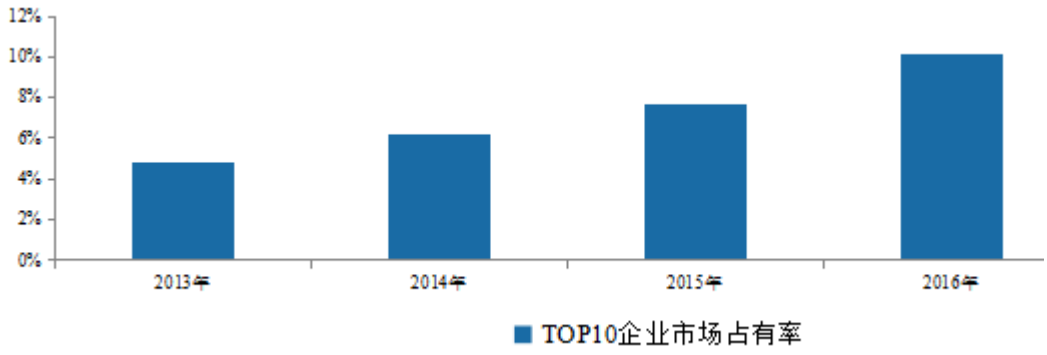


数据来源：中国指数研究院

2）行业竞争格局和市场化程度

尽管物业管理行业的格局基本上已经形成，但目前行业集中度依旧偏低，截止到 2016 年 TOP10 企业市场占有率仅为 10.18%，与 2015 年相比增长 2.54 个百分点，2013-2016 年 TOP10 企业市场占有率年复合增速达到 20.4%。超过百强企业同期年复合增长率 4.65 个百分点。

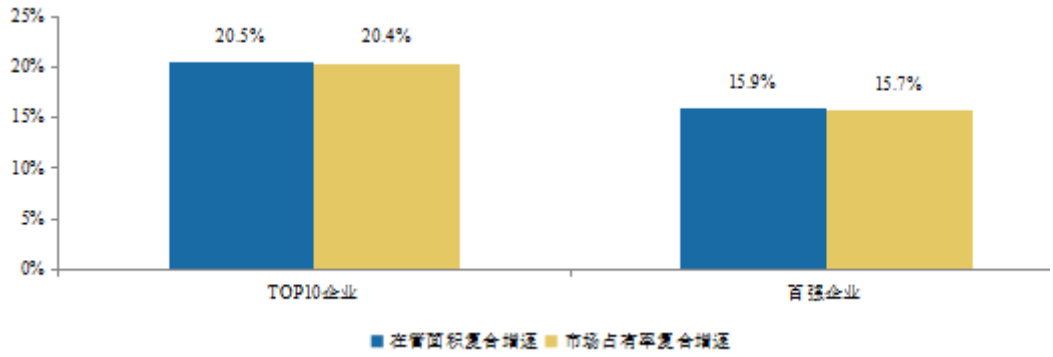
图：TOP10 物业管理企业市场占有率



数据来源：中国指数研究院

在管面积能够直接反映企业真实的业务水平和市场地位，伴随着资本的进入以及技术的不断更新，行业优胜劣汰加剧，2013-2016 年 TOP10 企业在管面积复合增速达到 20.5%，超过百强企业同期年复合增长率 4.65 个百分点。

图：TOP10 与百强企业复合增速



数据来源：中国指数研究院

我国物业管理行业经过近30年的发展，在近10年随着房地产行业的发展以及存量物业水平的增加取得了快速发展，就单纯物业管理收入业务而言已经逐步形成了一个近万亿的市场，行业目前尽管依旧处于初级阶段，但龙头企业梯队已经初步形成，借助资本以及模式创新的力量，集中度提升将为这部分企业带来营业能力和利润水平长期提升的广阔空间。

3）行业发展情况

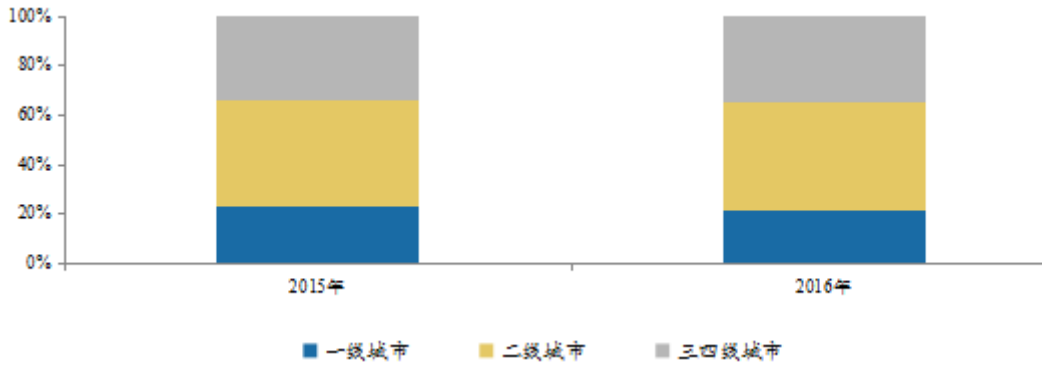
①多数物管公司有房地产开发背景

物业管理行业最初是地产开发的伴生业务，因此当前在行业中具备开发商背景的物业管理公司占比达到80%，其余20%为独立的物业管理企业。依靠开发企业的管理物业管理公司不仅可以在短时间通过本集团内部的项目委托管理业务迅速提升托管面积，也可以通过母公司的品牌和宣传迅速获得市场认可，共享品牌价值带来的外延式拓展机会，提高客户黏性。

②非一线城市带来新的发展机会

城市布局方面，百强企业在一线城市管理项目占比为21%，二线城市管理项目占比最高达到44%，三四线城市占比达到35%，百强企业在稳固一线城市市场份额的同时，逐步把拓展重点转向二线城市，抢占市场高地；三四线城市的快速发展带来了新的机会。

图：百强物业管理企业项目城市分布



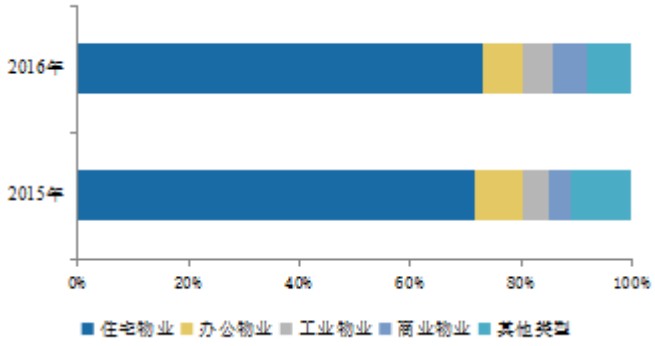
数据来源：中国指数研究院

③住宅物业是主要的管理业态

从物业管理项目类型上来看，依旧以住宅项目为主，2016年百强企业住宅项目物业管理面积39.90亿平米，同比增长12.55%，占比达到73.21%。其他类型还包括办公、工业、商业等类型。

一方面，住宅仍是房地产增量市场的主力军。根据国家统计局数据，2017年全国住宅竣工面积达7.18亿平方米，占2017年全国房屋竣工面积10.15亿平方米的70.74%。另一方面，由于社区经济兴起，管理住宅物业的价值进一步凸显，行业百强企业的兼并收购也以住宅物业管理项目为主，助推了行业百强企业中的住宅物业的占比提升。

图：百强物业管理项目结构分布



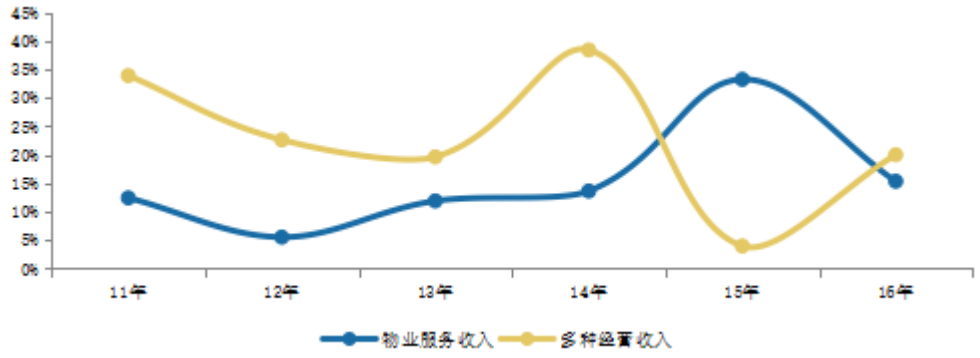
数据来源：中国指数研究院

④盈利模式多元化和立体化

在物业管理行业进入深度整合、加速升级的大背景下，百强企业营收呈现多元化和立体化特点，根据中国指数研究院数据，2016年全年实现营业收入均值达

到了6.28亿元，同比增幅达16.10%，百强收入增速进一步提升。从收入结构来看，物业管理服务占比达到82.72%，是百强企业收入的主要来源，百强企业物业服务收入均值5.19亿元，同比增长15.32%，在巩固好主业的基础上，百强企业顺势而为、勇于创新，多种经营业务经过前期孵化培育后开花结果，2016年多种经营收入均值为1.09亿元，同比增长19.98%，业绩贡献度为17.28%，较2015年增加0.55个百分点。

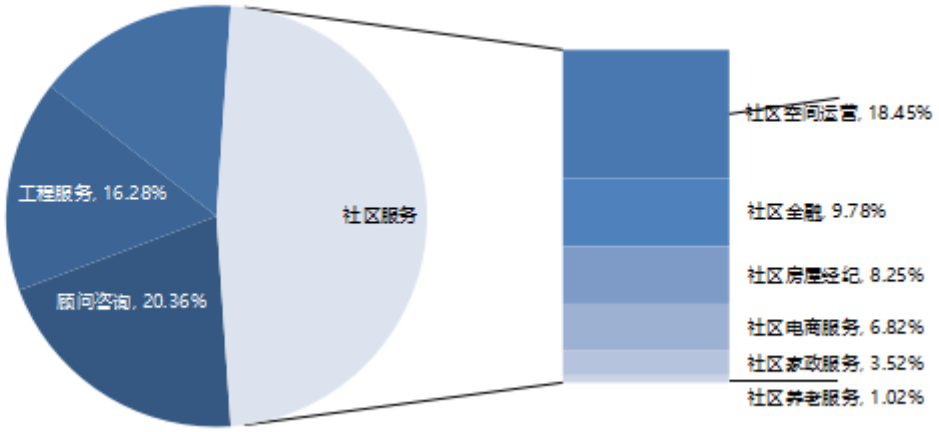
图：物业服务收入和多种经营收入增速



数据来源：中国指数研究院

百强企业开展的多种经营业务主要包括社区服务、顾问咨询以及根据自身特色开发的其他业务。2016年，百强企业以业主需求为原点，整合多方资源不断丰富社区服务，收入占比高达47.84%，其中社区空间运营和社区金融是百强企业开展社区服务的主阵地，占比分别为18.45%和9.78%。其次，百强企业凭借丰富的管理经验和先进的管理技术开展顾问咨询和工程服务业务，占比分别为20.36%、16.28%；此外，百强企业整合内外部资源开展其他多元服务，其他业务收入占比达到15.52%。

图：百强物业企业收入结构分拆

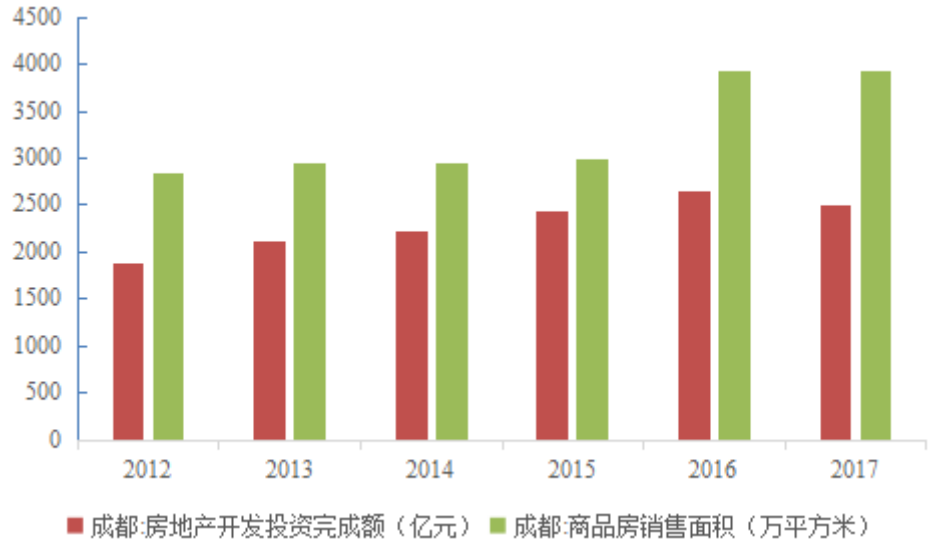


数据来源：中国指数研究院

（2）成都物业管理行业特点

作为物业管理行业的上游，房地产市场开发、销售状况是影响物业管理行业发展的最主要因素之一。2017 年全年成都市房地产开发投资完成 2,492.65 亿元，商品房销售面积 3,925.91 万平方米，其中住宅销售面积 2,976.47 万平方米；2016、2017 年成都商品房销售面积大幅增长，未来物业管理的市场需求也将随之增加。

图：成都房地产开发投资完成额与商品房销售面积



数据来源：Wind 资讯

4、物业管理行业发展趋势

（1）影响我国物业管理行业发展的因素

1）有利因素

①良好的政策环境

目前我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，市场运行环境已初步形成。2012 年国务院《服务业发展“十二五”规划》明确指出，要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制；鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理；继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平；提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式”。同年《政府工作报告》提出，要“大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业”。由此，随着我国经济体制制度改革的不断推进，国家一系列政策的扶持为物业管理行业的发展创造了良好的环境，物业管理行业迎来快速发展期。

②行业监管愈为完善

目前我国物业管理行业的市场运行环境已初步形成。国家主管部门通过制定如《物业管理条例》等制定了房地产及物业管理行业的法规和政策；通过制定如《物业管理企业资质管理办法》建立了物业管理企业的设立与资质审查制度；通过制定如《业主大会规程》等，完善了业主委员会的组建及其运作规定；通过制定如《物业服务合同》、《业主公约》、《业主大会议事规则》的示范文本等，规范了各类物业管理契约；通过制定如《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等确立了物业管理市场的运行法则。

③消费提升助力物业市场的持续发展

根据国家统计局数据，2016 年末，我国城镇化率为 57.35%，2017 年 7 月，社科院一份报告指出，目前全国约 70%的人口已经实际进入城镇及其周边地带，这意味着我国城镇化率已经达到 70%。但我国城镇化率仍与国际水平相去甚远，国内的城市化水平还存在较大的提升空间，城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，明显推动了物业管理服务市场需求的增加。

目前国家已将刺激消费作为经济结构调整的重点之一，随着我国整体消费需求由基本需求型向享受型的转变，作为新兴第三产业的物业服务行业必将受益于消费规模的提升。随着我国经济体制制度改革的不断深入，物业管理行业市场正迎来行业的快速发展期。

2）不利因素

①人力成本日益增加

作为劳动密集型行业的物业管理行业，企业控制人工成本的能力在很大程度上决定了其维持及提高盈利水平的能力。随着近年来我国社保福利的政策与职工工资标准的调整与上升，行业的劳动用工成本也持续上涨，物业服务企业的经营成本也随之上升。

②行业集中度较低

根据中国指数研究院的报告显示，2016 年百强企业管理面积总值占 2016 年全国物业管理面积 29.44%，行业集中度仍较低。行业集中度较低带来竞争激烈的市场环境，对物业服务企业的经营能力、管理能力和抗风险能力提出较高要求。

③行业责任边界较为模糊

物业管理涉及政府部门、建设单位、业主、物业管理企业等多方主体，权利义务关系复杂，责任交织，边界模糊，成为矛盾和纠纷的多发地。建设方遗留的质量缺陷、车位不足等设计问题、市政公用设施设备运营管理出现问题、业主私搭乱建等产生的矛盾，致使物业管理行业代人受过的现象较为普遍存在。

④专业人才缺乏

随着我国物业管理规模的扩大和业主要求的提高，使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。我国取得物业管理师资格的从业人员占全国物业管理从业人员的比重仍处在较低水平，远远不能满足行业发展需要。

（2）物业管理行业的主要壁垒

1）资质壁垒

随着物业管理行业企业数量的增多，市场竞争逐步加剧，公共物业业主在选择物业管理公司时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业，例如政府、事业单位、公共场所等公共物业管理，由于管理相对高端，在资质等级上一般需要具有物业管理一级资质的企业才能够具有投标资格，这就对一些低等级资质企业形成了进入有规模物业管理项目市场的资质壁垒。

2）项目管理能力壁垒

物业管理服务面向大众，存在大量规模较大、情况复杂的，由于人员流动性

大、业务量大、人数众多等因素的原因，项目管理难度较大，对项目管理能力要求较高，业主通常选择具有较多如综合商业项目、政府单位项目等规模较大的项目管理经验的物业公司，这些物业管理公司在人员配置、企业规模、上游原料供应量等方面具备较为明显的优势，能够承接一些规模大、复杂程度高的业主项目，这就对新进入者形成了一定的管理经验壁垒。

3）服务专业化壁垒

随着现代物业管理行业的发展和业主对物业需求的提升，为某一下游细分行业提供有针对性的专业化物业服务已逐步成为物业管理企业发展的重点。不同物业服务企业提供的专业服务不同，如行业细分有商业写字楼物业、办公写字楼物业、高校、医院后勤物业等，提供不同的专业化服务可增强客户粘性，形成物业服务行业壁垒之一。

4）市场品牌壁垒

物业管理行业的服务体系和客户资源渠道的建立和完善，不仅需要过硬的服务质量，更需要大量的资源投入和长期积累的对业主需求的了解，以及不断为顾客创造价值所形成的品牌效应。同时，随着物业服务行业整体水平的提升，物业服务需求较大的机构，如医院、政府机构等的招标项目条件设置较高，需要多年良好的品牌形象和服务质量，新进入者难以在较短时间内建立完善的市场渠道和顺利进入招标市场。

（3）我国物业管理行业的未来趋势

一直以来，物业管理行业作为传统服务业，行业集中度低、与资本市场关联较小，盈利水平较低。但近年来，物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，受到了社会和资本市场的广泛关注；法规政策的进一步完善、监管体系的建立、定价机制的转变、税收政策的突破，都将为行业发展打造更为健康的外部环境；市场竞争的加剧，将极大地推进行业专业化、市场化、规范化进程城镇化战略的实施。

1）与互联网行业深度融合

第三次工业革命开创了信息时代，云端应用、电子商务、物联网成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与传统物业的跨界融合，催生了物业管理行业全新的服务模式，赋予物业服务新的内涵，促进了行业的高附加值化，为

行业发展带来了新的经济增长点，物业服务企业顺应社会经济的发展和居民生活消费结构的升级，一方面，积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；另一方面，探索“物业+互联网”模式，通过手机APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷周到的高品质物业服务。

2）运营模式的创新转变

随着物业管理行业竞争不断加剧，物业管理企业愈来愈需要顺应瞬息万变的市场，商业模式的创新对改善物业行业生存状况产生深远影响。国人对于高端物业服务有着不断的追求，面对市场前景良好的高端物业行业，在未来发展过程中，需侧重于商业地产物业管理的开发和创新。

高端物业服务包括对建筑、设备、设施的运行管理与维护保养，管辖区域的安全秩序管理、环境管理与环境保护，以及对物业客户自尊与服务享受的满足，这些服务构成了物业服务所提供的核心附加价值。通过尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式的转变，提高服务模式与市场需求的匹配程度，以此为契机改变传统的物业服务运作模式。

3）行业集中度提升

受到政策环境、市场竞争和技术水平等因素的影响，物业管理行业集中度将会有较大程度的提升。政策因素方面，随着新型城镇化、西部开发和东北振兴规划的实施，国内城乡和区域发展趋于平衡，行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质物业服务输出能力，在开拓物业市场、提高市场份额等方面的优势日益显现，产业结构化和产业融合加剧，企业间兼并重组等经济行为持续进行，优胜劣汰竞争机制作用凸显。规模企业投入资金研发互联网技术平台，聚和企业成立发展联盟，规模效益显著增加，行业集中度也将进一步提升。

4）行业价值逐步兑现

伴随居民不断增长的多层次、高品质生活需求，物业管理行业的价值将日趋凸显。一方面，技术变革和产业融合引发行业主动谋求变革，改造管控体系和运行流程，创新商业和服务模式，现代服务业转型升级趋势明显；另一方面，优质的物业管理成为提升楼盘居住价值和投资价值的重要砝码，如具前瞻性的房产开

发商已经逐步意识到物业服务在房产竞争中的重要性，如万科很大一部分客户是因为万科的品牌和物业而来，物业管理的行业价值在市场优化过程中将逐步得到有效显现。

（4）物业管理行业与上游、下游的关系

对于物业管理服务而言，物业管理行业的上游企业主要分为两类，第一类物业管理相关的材料供应商和服务供应商，另一类为房地产开发企业。

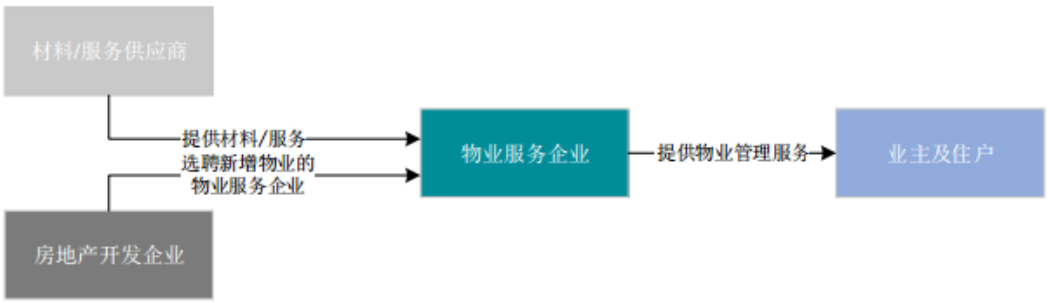
物业服务企业向材料供应商采购物业管理所需的保安用品、清洁用品、绿化用品和维修配件等材料；另外，物业服务企业将所管理的物业管理区域中的部分服务外包给服务供应商，由服务供应商提供相关服务，物业服务企业对服务情况进行监督。该等上游行业厂商众多，竞争充分，单一厂商难以对产品或服务形成垄断，价格也以随行就市为主。

根据《物业管理条例》及相关法律法规，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由房地产开发企业选聘物业服务企业，并与物业服务企业签署前期物业服务合同。物业管理行业的增量物业管理规模主要由房地产开发企业每年新建和销售的物业组成，因此房地产开发行业是物业管理行业的重要上游行业。

物业管理行业的下游客户为持有物业或使用物业的业主和住户。一方面，物业服务企业负责对所管理的物业管理区域中房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护卫生环境和相关秩序等工作；另一方面，随着居民可支配收入和生活水平的不断提高，物业服务企业需不断提升服务品质以迎合业主和住户不断提升的服务要求。此外，越来越多业主和住户选择物业服务企业为其提供一些家政清洁、绿化养护、家居维修以及代理代办、团购配送、房产中介等增值服务。

物业管理行业属于服务型行业，上游是材料/服务供应商、房地产开发企业等，下游主要是业主及住户。

物业管理行业与上下游行业关系情况



三、交易标的的核心竞争力及行业地位

（一）交易标的的核心竞争力

1、标的公司战略定位清晰

成都会展持有的物业主要集中在四川省成都市及其周边地区，业务集旅游地产、商业地产、住宅等综合性开发于一体，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，在项目开发规划阶段起即关注未来与产业资源的对接潜力，从而有利于深度挖掘房地产开发、运营项目价值。

2、成熟的开发、运营经验

成都会展成立于 2003 年 12 月 17 日，一直专注于房地产开发、会展经营、酒店经营等业务，拥有丰富的房地产开发、会展经营、酒店经营等经验，先后打造了世纪城、环球中心、黑龙滩长岛等项目，标的公司拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式。

3、融资渠道畅通

成都会展具备良好畅通的融资渠道，经营情况良好，已与多家银行建立了密切的合作关系。成都会展在贷款银行保持着良好的信用记录和较高的授信额度，具有畅通的融资渠道和较强的偿债能力。

4、先进的公司治理机制和内部管控体系

成都会展注重内部管理，对项目开发全流程制订了严格的管理规范，从项目前期的可行性研究、土地取得、项目规划、项目施工到销售等环节，建立了一套完整的管理规范。

5、优秀的团队建设

公司管理团队均拥有一线地产公司任职的丰富工作经验、管理经验和管理理念；为保证团队综合能力的发挥，标的公司注重人才梯队搭建，为管理团队储备人员的发展制定了全方位发展计划，保证了人员快速合理的补充及管理团队整体高素质的打造。

（二）标的公司行业地位

成都会展经过十余年发展，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、黑龙滩长岛等项目，所开发的项目大都位于当地区域核心地段，在当地房地产行业具有较强的竞争力，目前成都会展已发展成为中国西南地区的大型企业集团之一。本次重组后，产业资源与产业载体的战略融合、上市公司产业资源影响力的全国推广、标的公司产业载体价值的深度挖掘，将有助于标的公司行业地位的进一步提升。

四、交易标的的财务状况和盈利能力分析

根据信永中和出具的 XYZH/2018KMA20053 号审计报告，对标的资产最近两年一期财务情况分析如下：

（一）标的公司的财务状况分析

1、资产结构分析

报告期各期末，标的资产合并报表中资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 11 月 30 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
流动资产：						
货币资金	43,084.59	1.89%	65,605.78	3.68%	32,711.57	1.97%
应收账款	13,853.53	0.61%	14,110.37	0.79%	14,151.58	0.85%
预付款项	3,673.15	0.16%	4,178.45	0.23%	9,073.33	0.55%
应收股利	2,207.98	0.10%	65.30	0.00%	65.30	0.00%
其他应收款	590,131.76	25.95%	396,000.95	22.22%	326,886.89	19.66%
存货	410,980.58	18.07%	419,365.11	23.53%	386,933.40	23.27%
其他流动资产	19,256.08	0.85%	1,485.53	0.08%	3,585.32	0.22%
流动资产合计	**1,083,187.66**	**47.63%**	**900,811.49**	**50.55%**	**773,407.41**	**46.52%**
非流动资产：						
长期股权投资	14,176.97	0.62%	11,007.70	0.62%	9,153.96	0.55%
投资性房地产	796,443.20	35.02%	487,169.81	27.34%	456,774.07	27.47%
固定资产	337,296.12	14.83%	347,933.17	19.52%	343,235.08	20.64%
在建工程	10,286.65	0.45%	8,553.23	0.48%	53,411.67	3.21%
工程物资	-	-	-	-	2.55	-
无形资产	13,423.00	0.59%	13,668.22	0.77%	13,928.48	0.84%
长期待摊费用	1,215.85	0.05%	2,177.41	0.12%	2,748.11	0.17%
递延所得税资产	16,229.67	0.71%	9,409.88	0.53%	9,315.22	0.56%

其他非流动资产	1,995.12	0.09%	1,454.26	0.08%	617.65	0.04%
非流动资产合计	**1,191,066.58**	**52.37%**	**881,373.68**	**49.45%**	**889,186.80**	**53.48%**
资产总计	**2,274,254.24**	**100.00%**	**1,782,185.17**	**100.00%**	**1,662,594.21**	**100.00%**

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产的资产总额分别为 2,274,254.24 万元、1,782,185.17 万元及 1,662,594.21 万元，其中，流动资产和非流动资产占资产总额的比重分别为 47.63%和 52.37%、50.55%和 49.45%、46.52%和 53.48%，报告期末标的公司资产结构较稳定，报告期末资产规模不断增长。

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产的流动资产主要构成为其他应收款、存货等，流动资产年末余额分别为 1,083,187.66 万、900,811.49 万元及 773,407.41 万元，其中，2017 年 11 月末较 2016 年末余额较上升 182,376.17 万元，主要系其他应收款较 2016 年末大幅上升所致。截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，非流动资产期末余额分别为 1,191,066.58 万元、881,373.68 万元及 889,186.80 万元，标的资产的非流动资产主要构成为投资性房地产及固定资产等，2017 年 11 月末非流动资产余额较 2016 年末有所上升，主要由投资性房地产的增长所致。

报告期各期末，标的资产的主要资产情况分析如下：

（1）货币资金

报告期各期末，标的资产货币资金余额情况如下：

单位：万元

项目名称	2017年11月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
现金	179.63	168.06	178.34
银行存款	42,904.96	65,437.72	32,533.23
合计	**43,084.59**	**65,605.78**	**32,711.57**

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产货币资金余额分别为 43,084.59 万元、65,605.78 万元及 32,711.57 万元，其中，2016 年末余额较 2015 年末大幅增长 100.56%，主要系 2016 年 6 月标的公司收到云南省城市建设投资集团有限公司股权增资款所致，2017 年 11 月末货币资金较上期末减少 34.33%的原因系本期支付工程款及往来款、利用暂时闲置资金购买保本型理财产品所

致。

（2）应收账款

截至 2017 年 11 月末，应收账款余额前五名的情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	2017 年 11 月 30 日余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
环球中心部分业主	物业费	3,312.71	1-5 年	22.25	357.74
中国烟草总公司四川省公司	购房款	793.60	5 年以上	5.33	-
世纪城部分业主	物业费	482.94	1-5 年	3.24	44.28
四川超宇建设集团有限公司	购房款	456.60	3-4 年	3.07	-
蒋姓自然人	购房款	204.08	1-2 年，3-4 年	1.37	-
合计	-	**5,249.93**	-	**35.26**	**402.02**

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产应收账款账面价值分别为 13,853.53 万元、14,110.37 万元及 14,151.58 万元，报告期末应收账款的账面价值保持稳定。烟草总公司四川省公司尚未支付购房款的主要原因为成都会展尚未将产权证办与对方，四川超宇建设集团有限公司及蒋姓自然人未支付购房款的主要原因为对方拟进行工程抵款，故未计提坏账准备。

（3）其他应收款

截至 2017 年 11 月末，其他应收款余额前五名的情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	2017 年 11 月 30 日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	往来款	180,341.42	0-5 年	30.49	-
眉山市彭山区人民政府	土地预约保证金	125,000.00	1 年以内	21.13	-
成都时代环球实	股权转让款及	106,419.20	1 年以内	17.99	-

业有限公司	其他				
拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	往来款	109,271.47	0-5 年	18.47	-
自然人股东	其他[12]	25,618.21	1 年以内	4.33	-
合计	-	**546,650.30**	-	**92.41**	-

截至 2017 年 11 月末标的公司其他应收款主要由剥离的主体与标的资产的资金往来、股权转让的价款、购置土地的预约保证金等构成。截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产其他应收款账面价值分别为 590,131.76 万元、396,000.95 万元及 326,886.89 万元，其中，2017 年 11 月末账面价值较去年同期上升 49.02%，主要原因为往来款余额增长所致。

（4）存货

标的公司的主营业务之一为房地产开发、销售和服务，其存货主要为房地产开发成本及开发产品，开发成本主要为在建开发项目的成本，开发产品主要为已完工尚未结转收入的项目成本。

2017 年 11 月末、2016 年及 2015 年，标的公司的存货账面价值分别 410,980.58 万元、419,365.11 万元、386,933.40 万元，随着标的公司的业务规模扩张，不断增加土地储备、加大对在建项目的投入，存货账面价值逐渐增加。

截至报告期末，标的公司的存货构成如下：

单位：万元

项目	2017 年 11 月 30 日			2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	211,281.66	-	211,281.66	124,873.90	-	124,873.90	83,417.49	-	83,417.49
开发产品	197,993.67	-	197,993.67	292,744.87	-	292,744.87	301,699.12	-	301,699.12
原材料	87.73	-	87.73	113.57	-	113.57	115.73	-	115.73
低值易耗品	479.71	-	479.71	262.68	-	262.68	586.49	-	586.49
库存商品	1,137.80	-	1,137.80	1,370.08	-	1,370.08	1,114.57	-	1,114.57
合计	**410,980.58**	**-**	**410,980.58**	**419,365.11**	**-**	**419,365.11**	**386,933.40**	**-**	**386,933.4**

[12] 注：该款项为省城投集团收购时自然人股东承诺承担的负债金额。其中，2018 年 3 月 13 日，自然人股东已归还 19,057.83 万元，剩余 6560.38 万元为自然人股东承诺承担的四川省第三建筑工程公司诉讼赔偿款，因涉诉事项尚处于二审阶段，自然人股东最终应承担的该项负债尚需根据二审判决进行调整。

									0

存货在期末按照成本与可变现净值孰低计量，其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。截至 2017 年 11 月 30 日，标的公司开发的房地产项目不存在高于其预计可变现净值的迹象，故未计提存货跌价准备。

（5）其他流动资产

单位：万元

项目名称	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
理财产品	12,585.00	-	-
待抵扣进项税	3,350.61	979.21	2,960.08
预售房款申报待结转税金	3,116.71	385.75	553.59
其他预缴税费	203.76	120.57	71.65
合计	**19,256.08**	**1,485.53**	**3,585.32**

报告期内，标的公司的其他流动资产主要由理财产品、待抵扣进项税及预售房款申报待结转税金构成。截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产其他流动资产余额分别为 19,256.08 万元、1,485.53 万元及 3,585.32 万元。其中，2017 年 11 月末余额较 2016 年末大幅上升，主要系标的公司基于现金管理要求，使用暂时闲置资金购买保本浮动收益型银行理财产品所致。

（6）长期股权投资

标的公司长期股权投资主要为其持有的世纪新能源、中糖新世纪股权，采用权益法进行核算。

（7）投资性房地产

标的公司 2015 年 12 月 31 日至 2017 年 11 月 30 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 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
租金收入	18,091.24	20,060.42	17,713.76
投资性房地产公允价值	796,443.20	487,169.81	456,774.07
租金收入占比（%）	2.27%	4.12%	3.88%

2017 年 11 月末投资性房地产余额较 2016 年末增长 309,273.39 万元，主要原因系原部分拟出售的房产因持有目的变更为出租，该部分房产由存货转为投资性房地产所致，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
世纪城物业	2015 年 12 月 31 日	10,299.82	3,744.31	14,774.81	538.72
	2016 年 12 月 31 日	10,299.82	3,645.72	14,868.69	2,158.33
	2017 年 11 月 30 日	10,299.82	3,554.56	15,159.06	6,999.82
环球中心物业	2015 年 12 月 31 日	223,621.95	152,511.19	441,999.26	154.37
	2016 年 12 月 31 日	236,043.30	153,936.51	472,301.11	640.29
	2017 年 11 月 30 日	364,044.02	252,951.85	781,284.14	2,626.47
2015 年 12 月 31 日合计		233,921.77	156,255.50	456,774.07	693.08
2016 年 12 月 31 日合计		246,343.12	157,582.23	487,169.81	2,798.62
2017 年 11 月 30 日合计		374,343.84	256,506.41	796,443.20	9,626.29

报告期内，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 1-11 月	2016 年度	2015 年度
公允价值变动收益	9,626.29	2,798.62	693.08
净利润	29,991.85	21,605.71	6,759.52
公允价值变动收益与净利润比	32.10%	12.95%	10.25%

（8）固定资产

标的公司固定资产主要为用自持房产，包括酒店、展馆、自用的办公楼等，截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产固定资产价值分别为 337,296.12 万元、347,933.17 万元及 343,235.08 万元，总体保持稳定。

（9）在建工程

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产在建工程账面价值分别为 10,286.65 万元、8,553.23 万元及 53,411.67 万元，2016 年末在建工程账面价值大幅减少，减少的主要原因系黑龙滩洲际酒店副楼完工投入运营，转入固定资产；黑龙滩总坪工程成本分摊至黑龙滩未开发地及竹海美墅一期项目所致；2017 年 11 月末，在建工程账面价值增长 2,205.47 万元，主要系对在建项目黑龙滩商业小镇的投入增加所致。

（10）无形资产

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产无形资产账面价值分别为 13,423.00 万元、13,668.22 万元及 13,928.48 万元，标的资产无形资产主要由世纪城、环球中心、黑龙滩的自用土地构成，报告期内无形资产的账面金额总体保持稳定。

（11）递延所得税资产

截至 2017 年 11 月末，标的公司递延所得税资产构成如下：

单位：万元

项目	2017 年 11 月 30 日余额		2016 年 12 月 31 日余额		2015 年 12 月 31 日余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,366.06	534.80	1,895.31	433.13	1,464.73	338.47
递延收益	35,907.00	8,976.75	35,907.00	8,976.75	35,907.00	8,976.75
可抵扣亏损	13,271.97	3,317.99	-	-	-	-
预售房预计利润	6,959.02	1,739.75	-	-	-	-
预计负债	6,641.49	1,660.37	-	-	-	-
合计	**65,145.53**	**16,229.67**	**37,802.31**	**9,409.88**	**37,371.73**	**9,315.22**

报告期间递延所得税资产主要由与资产相关的政府补助及可抵扣亏损产生的递延所得税资产构成，2017 年 11 月末递延所得税资产余额较 2016 年末增长 6,822.03 万元，主要由可抵扣亏损产生的递延所得税资产构成，标的公司子公司黑龙滩长岛、天成云盟预计未来五年可以实现利润弥补以前年度的亏损，故计提相应的递延所得税资产。

2、负债结构分析

报告期各期末，标的资产合并报表中负债构成如下表所示：

项目	2017 年 11 月 30 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
流动负债：						
应付账款	99,134.69	13.60%	204,222.39	23.51%	213,925.73	22.38%
预收款项	70,715.43	9.70%	12,531.77	1.44%	20,912.17	2.19%
应付职工薪酬	4,411.68	0.61%	4,951.23	0.57%	4,195.86	0.44%
应交税费	46,554.86	6.38%	49,847.46	5.74%	54,811.26	5.74%
应付利息	412.65	0.06%	271.27	0.03%	333.11	0.03%
其他应付款	68,865.48	9.44%	141,816.48	16.32%	175,311.24	18.34%
一年内到期的非流动负债	76,400.00	10.48%	82,084.72	9.45%	34,136.42	3.57%

流动负债合计	**366,494.79**	**50.26%**	**495,725.33**	**57.06%**	**503,625.78**	**52.70%**
非流动负债：						
长期借款	60,300.00	8.27%	131,627.08	15.15%	213,091.04	22.30%
长期应付款	109,295.19	14.99%	109,295.19	12.58%	109,540.04	11.46%
预计负债	6,641.49	0.91%	-	0.00%	-	0.00%
递延收益	35,907.00	4.92%	35,907.00	4.13%	35,907.00	3.76%
递延所得税负债	150,508.28	20.64%	96,272.63	11.08%	93,538.04	9.79%
非流动负债合计	**362,651.96**	**49.74%**	**373,101.90**	**42.94%**	**452,076.12**	**47.30%**
负债合计	**729,146.75**	**100.00%**	**868,827.23**	**100.00%**	**955,701.90**	**100.00%**

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产的负债总额分别为 729,146.75 万元、868,827.23 万元及 955,701.90 万元，报告期末标的资产流动负债及非流动负债余额均呈下降趋势，导致负债规模相应下降。其中，流动负债与非流动负债占负债总额的比重分别为 50.26%和 49.74%、57.06%和 42.94%、52.70%和 47.30%，报告期末标的公司负债结构较稳定。

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产的流动负债总额分别为 366,494.79 万元、495,725.33 万元及 503,625.78 万元，其中，2017 年 11 月末余额较 2016 年末下降 129,230.54 万元，主要系应付账款及其他应付款余额下降所致；2016 年末余额较 2015 年末下降 7,900.46 万元，主要系其他应付款余额较 2016 年末有所下降所致。截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产的非流动负债总额分别为 362,651.96 万元、373,101.90 万元及 452,076.12 万元，其中，2017 年 11 月末余额较 2016 年末下降 10,449.94 万元，主要系长期借款余额下降所致；2016 年末余额较 2015 年末下降 78,974.22 万元，主要系长期借款余额较去年末有所下降所致。

（1）应付账款

报告期各期末，标的资产应付账款余额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 11 月末	2016 年末	2015 年末
应付工程款	58,754.64	164,276.61	168,310.68
应付拆迁补偿费	4,514.21	-	-
应付报批报建费	17,259.30	17,259.30	17,259.30
应付设备款	3,728.93	6,614.04	12,320.47
应付土地租赁费	1,241.19	-	-
应付能源费	723.59	672.12	1,108.63

其他	12,912.83	15,400.32	14,926.65
合计	**99,134.69**	**204,222.39**	**213,925.73**

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产应付账款余额分别为 99,134.69 万元、204,222.39 万元及 213,925.73 万元，主要由应付工程款等构成，报告期末随着工程款的结算，应付账款逐步减少。

（2）预收款项

报告期各期末，标的资产预收款项余额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 11 月末	2016 年末	2015 年末
预收购房款	59,199.17	618.77	5,995.47
预收会员卡款	8,663.72	9,553.10	12,391.23
预收展览展会款	752.70	268.43	332.43
预收租赁费	511.07	750.83	560.56
预收物业费	1,268.64	1,155.17	1,114.44
其他	320.14	185.47	518.04
合计	**70,715.43**	**12,531.77**	**20,912.17**

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产预收款项余额分别为 70,715.43 万元、12,531.77 万元及 20,912.17 万元。其中，2017 年 11 月末余额较 2016 年末增长 58,183.65 万元，主要原因系 2017 年收到竹海美墅一期的预售房款 58,131.17 万元所致。

标的资产报告期内主要从事房地产开发业务，预收款项余额的形成主要系由于相关开发项目未结转收入所致，符合行业特征及惯例，通常不会导致标的资产出现偿付风险，且随着相关开发项目的结转，将在未来形成标的资产的营业收入及利润来源。

（3）应交税费

报告期各期末，标的公司应交税费主要包括应交企业所得税、房产税等。截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产应交税费余额分别为 46,554.86 万元、49,847.46 万元及 54,811.26 万元，报告期内应交税费的账面金额保持稳定。

（4）其他应付款

报告期各期末，标的公司其他应付款主要包括预提土增税、往来款等。报告期内其他应付款的余额呈不断下降趋势，主要由于往来款的余额下降所致。

（5）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，标的资产一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 11 月末	2016 年末	2015 年末
一年内到期的长期借款	76,400.00	82,084.72	34,136.42
合计	**76,400.00**	**82,084.72**	**34,136.42**

报告期内，标的公司一年内到期的非流动负债由一年内到期的长期借款构成，截至 2017 年 11 月末，一年内到期的长期借款主要为向中国工商银行股份有限公司成都金牛支行和兴业银行股份有限公司成都分行的借款，借款余额分别为 1.64 亿元、6 亿元。

（6）长期借款

截至 2017 年 11 月末，标的公司长期借款余额为 60,300.00 万元，债权人主要系中国工商银行股份有限公司成都金牛支行、兴业银行股份有限公司成都分行。

（7）长期应付款

截至报告期末，标的资产长期应付款的情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 11 月末	2016 年末	2015 年末
预估工程款	109,295.19	109,295.19	109,540.04
合计	**109,295.19**	**109,295.19**	**109,540.04**

长期应付款产生的原因由尚需但仍未投资建设的文化艺术中心项目构成。

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）成都会展按照项目预算 12 亿元扣除已实际投入成本的差额计提长期应付款。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费及杂费 1,326.68 万元，同时冲减长期应付款。

3）交易对方就文化艺术中心相关事项作出如下承诺：

“①本企业/本人确认文化艺术中心项目的建设成本由标的公司承担，但项目建设过程由本企业/本人进行全流程管控（含税务认定和清算）；本企业/本人承诺在管控过程中，确保文化艺术中心项目的建设过程符合相关法律、法规、规范性文件及行业规范的相关规定，确保项目的建设质量满足行业及政府的相关要求。如因项目存在质量问题或其他违法、违规行为导致标的公司被主管部门处罚或被第三方追究赔偿责任的，标的公司在受到相应处罚或承担相应责任后，有权向本企业/本人追偿。

②对于文化艺术中心项目，由本企业/本人在人民币 12 亿元的限额内包干完成建设（以下简称“包干成本”），包干成本范围内的款项由标的公司依据结算金额据实对外支付，如实际结算付款金额超过包干成本，则超过部分由本企业/本人承担。若实际结算的建设成本小于人民币 12 亿元，则实际建设成本与包干成本的差额部分由标的公司享有。

③因文化艺术中心项目成本不能作为配套成本分摊到环球中心项目的，导致环球中心土地增值税和企业所得税调增部分的支出，由本企业/本人承担。具体承担金额以相关税务主管部门出具的缴税通知书或税务清算清算报告为准。

④上述应由本企业/本人承担的款项，本企业/本人应于标的公司接到税务机关书面通知并转至本企业/本人之日起 20 日内或税务机关要求的缴纳期限内支付至标的公司账户中。”

（8）预计负债

截至 2017 年 11 月末，标的公司预计负债余额为 6,641.49 万元，2015 年末、2016 年末预计负债余额为 0，2017 年 11 月末预计负债的产生原因为根据四川省成都市中级人民法院（2013）成民初字第 168 号判决、四川省成都市中级人民法院（2016）川 01 民初 108 号判决预提四川省第三建筑工程公司赔偿款净额 6,560.38 万元、四川禾一餐饮娱乐管理有限公司赔偿款净额 81.11 万元。

（9）递延收益

报告期各期末标的资产递延收益余额为 35,907.00 万元，递延收益主要由收到的政府补助即收到的高新区经贸局文化艺术中心项目贴息资金构成。

（10）递延所得税负债

截至 2017 年 11 月末，标的公司递延所得税负债构成如下：

单位：万元

项目	2017 年 11 月 30 日余额		2016 年 12 月 31 日余额		2015 年 12 月 31 日余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	12,660.66	3,165.16	-	-	-	-
政府补助	49,435.68	12,358.92	54,378.29	13,594.57	72,229.77	18,057.44
投资性房地产公允价值变动	221,028.97	55,257.24	212,527.33	53,131.83	210,007.88	52,501.97
计入其他综合收益的递延所得负债	306,165.12	76,541.28	108,652.39	27,163.10	85,893.30	21,473.33
投资性房地产折旧调整	12,742.70	3,185.68	9,532.50	2,383.13	6,021.20	1,505.30
合计	**602,033.13**	**150,508.28**	**385,090.51**	**96,272.63**	**374,152.16**	**93,538.04**

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产递延所得税负债余额分别为 150,508.28 万元、96,272.63 万元及 93,538.04 万元。其中，2017 年 11 月末余额较 2016 年末增长 54,235.65 万元，主要系计入其他综合收益的递延所得税负债增加所致。

针对标的公司的负债事项，交易对方作出如下承诺：

“1、本企业/本人承诺，成都会展截至 2017 年 11 月 30 日之前的全部负债（包括但不限于应付账款、其他应付款、预收账款、长期应付款等）均已完整载明于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）就本次重组出具的编号为

XYZH/2018KMA20053 的《审计报告》（以下称为“《审计报告》”）中，除《审计报告》列示的成都会展负债外，成都会展无其它涉及其自身全部或部分的未偿还贷款及其他形式的负债。

2、对于本承诺函项下标的公司的或有负债（系指因本企业 / 本人应披露而未披露的 2017 年 11 月 30 日前的原因导致标的公司在 2017 年 11 月 30 日后的负债。而该等负债未列明于《审计报告》，或者该等负债虽在《审计报告》列明，但 2017 年 11 月 30 日后实际发生的该负债的数额大于列明数额的负债部分），本企业/本人进一步承诺，如交割日（即标的资产转让给上市公司，并办理完成工商变更登记/备案手续之日）后成都会展产生了上述或有负债，由本企业/本人负责偿还，因此给成都会展造成任何损失的，均由本企业/本人负责赔偿。

3、截止本承诺函出具日，对标的公司及其下属公司存在包括不限于的以下情况：（1）已完工项目的应支付工程款项未完成工程结算；（2）诉讼及仲裁尚未处理完毕；（3）税费未完成清算暂时未能明确最终缴纳金额。本企业/本人承诺,对于上述三类已披露但未明确处理结果及/或标的公司应承担金额的事宜(详见附件二《负债事项清单》)，本企业/本人同意在《审计报告》中以预估金额/或暂估金额/或确认损失的方式列明标的公司应承担的负债，如最终上述负债的实际发生额大于《审计报告》中列明金额的部分由本企业/本人承担，如最终上述负债实际发生额小于《审计报告》中列明的金额则由标的公司享有。

4、上述应由本企业/本人承担的款项，以工程结算报告、法院终审判决书、税务机关缴款通知书、税务清算报告等确定的金额为准，本企业/本人应于标的公司接到相关书面通知并转至本企业/本人之日起 20 日内支付至标的公司账户中。

5、如因本企业/本人的上述承诺和保证不真实而导致标的公司或云南城投产生损失或需承担相关责任，则有关损失和责任由本企业/本人以连带方式承担。”

3、偿债能力分析

（1）主要偿债指标及其分析

报告期内，标的资产各项主要偿债指标如下：

项目	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日

	/2017 年 1-11 月	/2016 年度	/2015 年度
资产负债率	32.06%	48.75%	57.48%
流动比率（倍）	2.96	1.82	1.54
速动比率（倍）	1.83	0.97	0.77
息税前利润（万元）	43,391.79	38,961.54	25,890.43
利息保障倍数	5.17	3.31	1.90

注： 1、资产负债率=（负债总额/资产总额）*100%
2、流动比率=流动资产/流动负债
3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
4、息税前利润=净利润+所得税+利息支出（非资本化部分）
5、利息保障倍数=息税前利润/利息支出

①流动比率和速动比率

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产流动比率分别为 2.96、1.82 及 1.54，其中，2017 年 11 月末流动比率较 2016 年末有所上升，主要系当期末应付账款及其他应付款余额减少所致；2016 年末流动比率较 2015 年末有所上升主要原因系 2016 年末其他应收款和存货增加所致。截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产速动比率分别为 1.83、0.97 及 0.77，报告期内呈上升趋势。

②资产负债率

截至 2017 年 11 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产合并资产负债率分别为 32.06%、48.75%及 57.48%，报告期内总体呈下降趋势，2017 年 11 月末较去年年末有所下降，主要原因系投资性房地产、存货上升导致资产总额上升，2017 年 11 月末其他应付款下降导致负债总额有所下降以及收到云南省城市建设投资集团有限公司的增资款所致。

③利息保障倍数

2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产息税前利润分别为 43,391.79 万元、38,961.54 万元及 25,890.43 万元，报告期内息税前利润呈上升趋势，主要系公允价值变动收益及投资收益上升所致。2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产利息保障倍数分别为 5.17、3.31 及 1.90，报告期内利息保障倍数呈上升趋势，主要原因系当期息税前利润不断增长及利息支出有所下降所致。

4、营运能力分析

（1）主要资产周转指标及其分析

报告期内，标的资产各项主要资产周转指标如下：

项目	2017 年 11 月 30 日 /2017 年 1-11 月	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度
应收账款周转率	10.49	11.49	11.94
存货周转率	0.15	0.17	0.20

注：1、应收账款周转率=计算期间营业收入/［（计算期应收账款期初数+期末数）/2］，2、存货周转率=计算期间营业成本/［（计算期存货期初数+期末数）/2］；其中 2015 年应收账款及存货的平均余额取 2015 年末数据。

2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产应收账款周转率分别为 10.49、11.49 及 11.94，报告期内较稳定。2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产存货周转率分别为 0.15、0.17 及 0.20，报告期内公司的存货周转率整体水平较低，与行业的周期性特征大体吻合；其中，2017 年 1-11 月较 2016 年度有所下降，主要系当期存货增加、营业成本下降所致，存货的增加主要由土地储备及在建项目投入增加所致。

（二）标的资产盈利能力分析

标的资产最近两年一期的利润表如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	收入百分比	金额	收入百分比	金额	收入百分比
一、营业总收入	**146,709.46**	**100.00%**	**162,343.77**	**100.00%**	**168,950.97**	**100.00%**
二、营业总成本	**122,506.91**	**83.50%**	**142,618.42**	**87.85%**	**161,091.23**	**95.35%**
其中：营业成本	61,722.45	42.07%	68,365.55	42.11%	79,073.33	46.80%
税金及附加	9,209.30	6.28%	7,351.37	4.53%	10,185.17	6.03%
销售费用	25,505.78	17.39%	28,549.28	17.59%	29,041.20	17.19%
管理费用	17,383.35	11.85%	25,392.97	15.64%	28,892.04	17.10%
财务费用	8,396.46	5.72%	12,494.95	7.70%	13,554.83	8.02%
资产减值损失	289.57	0.20%	464.29	0.29%	344.66	0.20%
加：公允价值变动收益	9,626.29	6.56%	2,798.62	1.72%	693.08	0.41%
投资收益	8,686.60	5.92%	4,548.74	2.80%	3,763.16	2.23%
其他收益	252.73	0.17%	-	-	-	-
三、营业利润	**42,768.17**	**29.15%**	**27,072.71**	**16.68%**	**12,315.99**	**7.29%**
加：营业外收入	324.31	0.22%	1,465.35	0.90%	921.21	0.55%
减：营业外支出	8,099.71	5.52%	1,344.88	0.83%	940.96	0.56%
四、利润总额	**34,992.77**	**23.85%**	**27,193.18**	**16.75%**	**12,296.24**	**7.28%**
减：所得税费用	5,000.92	3.41%	5,587.47	3.44%	5,536.72	3.28%
五、净利润	**29,991.85**	**20.44%**	**21,605.71**	**13.31%**	**6,759.52**	**4.00%**

六、综合收益总额	**177,282.91**	**120.84%**	**38,465.64**	**23.69%**	**9,110.55**	**5.39%**

1、营业收入分析

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店及附属经营	67,781.65	47.02%	73,632.42	45.69%	72,848.98	43.13%
展览展会业务	20,535.56	14.25%	23,498.76	14.58%	21,854.38	12.94%
租赁业务	18,091.24	12.55%	20,060.42	12.45%	17,713.76	10.49%
物业服务收入	17,830.46	12.37%	20,756.99	12.88%	21,304.29	12.61%
房地产业务	8,986.11	6.23%	10,528.91	6.53%	22,268.02	13.18%
餐饮业务	4,995.75	3.47%	6,361.61	3.95%	5,813.27	3.44%
停车服务	4,252.07	2.95%	4,277.71	2.65%	3,815.50	2.26%
其他	1,680.03	1.17%	2,048.00	1.27%	3,305.16	1.96%
合计	**144,152.88**	**100.00%**	**161,164.83**	**100.00%**	**168,923.38**	**100.00%**

报告期内，标的资产营业收入总额总体较稳定，营业收入的结构有所变动。与 2016 年相比，2017 年 1-11 月标的资产酒店及附属经营业务、停车服务的收入占比有所提升；2016 年标的资产酒店及附属经营业务、展览展会业务、租赁业务、物业服务和餐饮业务的收入占比有所上升。

（1）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 1-11 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	-40.03	-0.45%	3,136.38	29.79%	17,729.74	79.62%
商业	7,428.26	82.66%	-	-	3,653.75	16.41%
车位	1,597.88	17.78%	7,392.53	70.21%	411.60	1.85%
房地产开发业务合计	**8,986.11**	**100%**	**10,528.91**	**100%**	**22,268.02**	**100%**

注：1、“车位”指成都会展世纪城项目及环球中心项目地下车位；2、2017 年 1-11 月成都会展写字楼销售为-40.03 万元，系 2017 年客户四川易和乐投资有限公司要求退房款，退房金额大于本期实现销售金额。

（2）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%。

2、主营业务毛利分析

报告期内，标的资产主营业务毛利构成及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月			2016 年			2015 年		
	收入	毛利率（%）	毛利	收入	毛利率（%）	毛利	收入	毛利率（%）	毛利
酒店及附属经营业务	67,781.65	46.13%	31,264.62	73,632.42	47.95%	35,307.48	72,848.98	37.48%	27,307.06
展览展会业务	20,535.56	76.51%	15,711.62	23,498.76	82.32%	19,343.39	21,854.38	82.88%	18,113.35
租赁业务	18,091.24	100.00%	18,091.24	20,060.42	100.00%	20,060.42	17,713.76	100.00%	17,713.76
物业服务收入	17,830.46	34.82%	6,207.89	20,756.99	32.77%	6,802.05	21,304.29	33.28%	7,090.94
房地产业务	8,986.11	41.14%	3,696.54	10,528.91	24.69%	2,600.10	22,268.02	40.51%	9,020.67
餐饮业务	4,995.75	58.19%	2,907.22	6,361.61	58.16%	3,699.92	5,813.27	63.35%	3,682.66
停车服务	4,252.07	100.00%	4,252.07	4,277.71	100.00%	4,277.71	3,815.50	100.00%	3,815.50
其他	1,680.03	88.21%	1,481.89	2,048.00	92.18%	1,887.87	3,305.16	93.98%	3,106.11
合计	**144,152.88**	**58.00%**	**83,613.09**	**161,164.83**	**58.31%**	**93,978.95**	**168,923.38**	**53.19%**	**89,850.05**

2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产主营业务毛利、毛利率分别为 83,613.09 万元、93,978.95 万元及 89,850.05 万元，58.00%、58.31%及 53.19%，2017 年 1-11 月主营业务毛利有所下降、毛利率相对保持稳定，2016 年度主营业务毛利、毛利率与 2015 年度相比有所上升，主要原因为成都会展 2016 年收入结构发生了一定的变化，毛利率较高的酒店及附属经营业务、展览展会和租赁业务在收入占比上升，此外，酒店及附属经营业务毛利率亦出现提升所致。

3、期间费用分析

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月		2016 年		2015 年	
	金额	收入百分比	金额	收入百分比	金额	收入百分比
销售费用	25,505.78	17.39%	28,549.28	17.59%	29,041.20	17.19%
管理费用	17,383.35	11.85%	25,392.97	15.64%	28,892.04	17.10%
财务费用	8,396.46	5.72%	12,494.95	7.70%	13,554.83	8.02%
期间费用合计	**51,285.59**	**34.96%**	**66,437.20**	**40.92%**	**71,488.07**	**42.31%**

2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产的期间费用分别为 51,285.59 万元、66,437.20 万元及 71,488.07 万元，其中销售费用及管理费用占比相对较高。2017 年 1-11 月，标的资产期间费用较 2016 年度有所下降，主要原因为管理费用及财务费用下降所致。

（1）销售费用分析

报告期内，标的资产销售费用明细如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	7,172.63	28.12%	8,147.89	28.54%	7,611.88	26.21%
折旧费	7,463.34	29.26%	8,384.61	29.37%	9,782.07	33.68%
洲际管理费	2,105.90	8.26%	2,187.46	7.66%	2,029.99	6.99%
修理费用	2,099.72	8.23%	3,004.74	10.52%	1,419.60	4.89%
广告宣传费	1,585.34	6.22%	1,368.29	4.79%	1,443.49	4.97%
周转材料摊销	839.72	3.29%	1,511.47	5.29%	2,889.37	9.95%
劳务费	738.69	2.90%	579.55	2.03%	599.42	2.06%
低值易耗品	455.35	1.79%	631.47	2.21%	716.28	2.47%
办公费	387.53	1.52%	421.28	1.48%	420.26	1.45%
燃料费/能耗费	370.61	1.45%	341.80	1.20%	255.26	0.88%
租赁费	312.63	1.23%	214.21	0.75%	171.36	0.59%
外包演出费	194.74	0.76%	301.04	1.05%	372.09	1.28%
市场推广费	194.71	0.76%	266.33	0.93%	177.35	0.61%
业务招待费	187.74	0.74%	194.81	0.68%	149.14	0.51%
差旅费、交通费	115.77	0.45%	132.28	0.46%	95.08	0.33%
邮寄费	59.32	0.23%	69.40	0.24%	76.70	0.26%
其他	1,222.06	4.79%	792.63	2.78%	831.84	2.86%
合计	**25,505.78**	**100.00%**	**28,549.28**	**100.00%**	**29,041.20**	**100.00%**

报告期内，标的资产销售费用主要由折旧费、职工薪酬等项目构成，2017年1-11月、2016年度及2015年度，标的资产销售费用分别为25,505.78万元、28,549.28万元及29,041.20万元，报告期内销售费用总体较稳定。

（2）管理费用分析

报告期内，标的资产管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2017年1-11月		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	10,942.86	62.95%	12,910.56	50.84%	13,032.14	45.11%
广告及业务宣传费	1,131.28	6.51%	1,134.83	4.47%	1,331.21	4.61%
修理费	967.98	5.57%	1,159.99	4.57%	1,407.74	4.87%
办公及电话费	729.06	4.19%	706.62	2.78%	453.65	1.57%
折旧费	630.90	3.63%	929.39	3.66%	1,169.48	4.05%
中介机构服务费	661.70	3.81%	577.12	2.27%	537.05	1.86%
无形资产摊销	467.29	2.69%	623.64	2.46%	582.30	2.02%
诉讼费	344.14	1.98%	74.45	0.29%	22.01	0.08%
通讯费	237.05	1.36%	408.65	1.61%	463.30	1.60%
能耗费	207.86	1.20%	345.34	1.36%	323.21	1.12%
车辆费用	198.87	1.14%	281.51	1.11%	395.60	1.37%
水电费	172.16	0.99%	236.56	0.93%	242.46	0.84%
绿化费	169.40	0.97%	529.87	2.09%	353.38	1.22%
排污费	164.55	0.95%	179.42	0.71%	193.25	0.67%
差旅费	150.98	0.87%	323.76	1.27%	349.23	1.21%
业务招待费	58.27	0.34%	428.89	1.69%	634.31	2.20%
物料消耗	50.50	0.29%	131.87	0.52%	114.99	0.40%
租赁	28.75	0.17%	76.39	0.30%	77.36	0.27%
税金	-	-	2,669.83	10.51%	7,090.96	24.54%
信息化费用	-	-	1,340.00	5.28%	-	-
其他	69.76	0.40%	324.26	1.28%	118.41	0.41%
合计	**17,383.35**	**100.00%**	**25,392.97**	**100.00%**	**28,892.04**	**100.00%**

报告期内，标的资产管理费用主要由职工薪酬、中介机构服务费等项目构成，2017年1-11月、2016年度及2015年度，标的资产管理费用分别为17,383.35万元、25,392.97万元及28,892.04万元，2017年1-11月较2016年度下降8,009.62万元，主要原因系职工薪酬减少及部分税金核算科目的调整所致，人员薪酬及结构的调整导致管理费用中职工薪酬金额减少，根据财会[2016]22号规定，从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”科目中核算导致管理费用中税金减少。

（3）财务费用分析

报告期内，标的资产财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息支出	8,399.02	100.03%	11,768.36	94.18%	13,594.19	100.29%
减：利息收入	162.05	1.93%	499.34	4.00%	1,299.11	9.58%
加：汇兑损失	-258.24	-3.08%	708.88	5.67%	233.67	1.72%
加：其他支出	417.73	4.98%	517.04	4.14%	1,026.08	7.57%
合计	**8,396.46**	**100.00%**	**12,494.95**	**100.00%**	**13,554.83**	**100.00%**

报告期内，标的资产财务费用主要由利息支出及利息收入项目构成，2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产财务费用分别为 8,396.46 万元、12,494.95 万元及 13,554.83 万元，呈逐年下降趋势，主要系标的资产根据开发项目的实际开工及结转情况归还部分借款，导致当期利息支出有所降低所致。

4、公允价值变动收益

报告期内，标的资产公允价值变动收益如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
采用公允价值计量的投资性房地产公允价值变动	9,626.29	2,798.62	693.08
合计	**9,626.29**	**2,798.62**	**693.08**

报告期内公允价值变动收益呈上升趋势，主要原因为随着成都房价不断增长，标的资产持有物业的公允价值有所上升；同时，部分拟出售的房产因持有目的变更为出租，转入投资性房地产的房产增加所致。

5、投资收益分析

报告期内，标的资产投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
权益法核算的长期股权投资收益	5,377.25	4,548.74	3,763.16
其中：成都世纪新能源有限公司	4,468.70	3,496.53	2,607.39
中糖新世纪国际会展（北京）有限公司	908.55	1,052.20	1,155.77
其他（理财产品收益）	3,309.35	-	-
合计	**8,686.60**	**4,548.74**	**3,763.16**

2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产投资收益金额分别为 8,686.60 万元、4,548.74 万元及 3,763.16 万元，其中，2016 年度金额较去年增长 20.88%，主要原因为对成都世纪新能源的投资收益增加所致。2017 年 1-11 月，标的资产投资收益增长 90.97%，投资收益的增长主要由理财产品产生的收益构成。

6、非经常性损益

报告期内，标的资产非经常性损益明细情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
非流动资产处置损益	-91.97	-9.06	-420.41
计入当期损益的政府补助	267.29	203.10	64.50
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,965.41	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-76.38	123.41	-126.93
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,309.35	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	9,626.29	2,798.62	693.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,698.00	435.39	319.66
小计	**7,301.99**	**3,551.46**	**433.25**
所得税影响额	1,059.48	159.42	-4.05
少数股东权益影响额（税后）	7.59	60.74	-59.41
合计	**6,234.93**	**3,331.31**	**496.71**

2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度标的公司非经常性损益分别为 6,234.93 万元、3,331.31 万元、496.71 万元，2017 年 1-11 月较 2016 年增加 2,903.62 万元，主要系采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益及理财产品产生的收益增长所致，2016 年较 2015 年增长 2,834.60 万元，主要系采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益增长所致。

7、盈利能力指标分析

项目	2017 年 1-11 月	2016 年	2015 年
毛利率	57.93%	57.89%	53.20%
期间费用率	34.96%	40.92%	42.31%
营业利润率	29.15%	16.68%	7.29%
净利率	20.42%	13.12%	3.90%
平均净资产收益率	2.44%	2.67%	0.96%

注：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%；

2、期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业收入*100%；

3、营业利润率=营业利润/营业收入*100%

4、净利率=归属于母公司股东的净利润/营业收入*100%；

5、平均净资产收益率=净利润/［（计算期净资产期初数+期末数）/2］；其中 2015 年末净资产的平均余额取 2015 年末数据。

报告期内，标的公司毛利率较稳定，2016 年毛利率较 2015 年有所上升，主要原因为成都会展 2016 年收入结构发生了一定的变化，毛利率较高的酒店及附属业务、展览展会和租赁业务在收入占比上升，此外，酒店及附属经营业务毛利率亦出现提升所致；标的公司期间费用率呈下降趋势，主要原因为管理费用及财务费用下降所致；营业利润率、净利率呈上升趋势，主要由公允价值变动收益和投资收益的增长所致，公允价值变动收益由以公允价值模式进行后续计量的投资性房地产的公允价值变动构成，随着成都房价不断攀升，标的公司所持物业的公允价值有所上升；2017 年 1-11 月较 2016 年投资收益增长的主要原因为新投资的理财产品产生的收益增加所致；2017 年 1-11 月标的公司平均净资产收益率较 2016 年有所下降，主要系 2017 年标的公司收到云南省城市建设投资集团有限公司的增资款 422,000.00 万元以及企业改变存货持有目的，将存货转为投资性房地产，增加其他综合收益 147,291.06 万元，净资产大幅增加所致。

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流量净额	-134,096.74	-13,409.70	-5,587.61
投资活动现金流量净额	-159,645.71	-73,360.72	-38,621.21
筹资活动现金流量净额	272,231.21	119,339.86	-3,029.91
现金及现金等价物净增加额	-21,711.65	32,754.77	-47,133.13
期初现金及现金等价物余额	64,018.41	31,263.63	78,396.76
期末现金及现金等价物余额	42,306.76	64,018.41	31,263.63

2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产经营活动现金流量净额分别为 -134,096.74 万元、-13,409.70 万元、-5,587.61 万元，2015 年、2016 年经

营活动现金流量净额为负的原因为支付其他与经营活动有关的现金较大，该款项主要由支付或偿还与其他公司的往来款项构成，2017 年 1-11 月经营活动现金流量金额有所下降，主要系 2017 年支付天成云盟的土地款，导致购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产投资活动现金流量净额分别为-159,645.71 万元、-73,360.72 万元、-38,621.21 万元，2015 年投资活动现金流量为负，主要原因为支付环球中心的工程款导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大所致，2016 年投资活动现金流量净额为负，主要原因为支付环球中心的工程款导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大，以及支付或偿还与其他公司的往来款项导致支付其他与投资活动有关的现金较大所致，2017 年投资活动现金流量净额有所下降，主要原因为投资理财产品以及支付给关联单位款项导致其他与投资活动有关的现金大幅增长所致。

2017 年 1-11 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产筹资活动现金流量净额分别为 272,231.21 万元、119,339.86 万元、-3,029.91 万元，2017 年 1-11 月较 2016 年度标的资产筹资活动现金流量净额有所上升，主要原因为收到云南省城市建设投资集团有限公司对标的公司增资款所致，2016 年度较 2015 年度标的资产筹资活动现金流量净额有所上升，主要原因为收到云南省城市建设投资集团有限公司对标的公司增资款 168,000.00 万元所致。

五、本次交易对上市公司的持续盈利能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

为配合上市公司的经营发展战略，控股股东省城投集团将向上市公司注入行业前景良好、盈利能力较强的房地产及会展配套相关资产，这将有利于提升上市公司的旅游地产与城市综合体开发能力，进一步促进上市公司持续健康发展，有利于充分保护全体股东特别是中小股东的利益，具体表现在：

1、本次交易有利于补充公司土地储备，提高公司市场竞争力

随着中国宏观经济进入“新常态”，房地产市场也发展到一个新的阶段，具体表现在市场竞争加剧、市场集中度提升、区域市场分化扩大、投融资模式创新层出不穷等，在行业新形势下，大型房企由于在资金实力、业务运作经验、土地储备资源等方面的优势，在行业竞争中往往能占得先机。另一方面，近年来土地市场升温明显，尤其是经济发达、房地产市场需求旺盛的核心城市，地价上涨较为显著，挤压了开发商的利润空间。在市场竞争加剧、区域分化、土地升值明显的背景下，增强自身资金实力、以合理价格获取充足的优质土地资源，对于房地产开发商充分挖掘和迎合市场需求、控制综合成本、提高业务竞争力来说，显得至关重要。

通过本次交易，本公司将以 235.72 亿元的作价发行股份及支付现金收购成都会展，从而获取成都会展绝大多数市场化房地产开发项目，截至目前，这些项目总土地储备约 314.94 万平方米，主要分布在成都及其周边地区，地理位置优越、市场前景良好，从而有效补充了公司的土地储备，使得公司实现了业务规模的扩张及区域的布局。

2、本次交易有利于优化上市公司财务结构

截至 2017 年 11 月 30 日，上市公司合并报表总资产 790.79 亿元，归属于母公司股东的权益总额为 45.98 亿元，资产负债率达到 89.92%，上市公司总体负债率也已攀升至较高水平。本次交易完成后，公司注入负债率较低且盈利能力较强的资产，有利于进一步提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，同时上市公司财务结构将得到优化，资产负债率下降，流动比率、速动比率等偿债指标上升，进一步增强上市公司抗风险能力和可持续发展能力。

3、本次交易有利于完善上市公司的区域布局

成都会展主要业务为会展业务、酒店业务及房地产开发业务等，主要业务集中在成都及周边地区，是区域内龙头企业，通过本次交易，上市公司在原有的成都银泰中心项目的基础上，将进一步完善在成都及周边区域的布局，打造西南地区及全国的商业、住宅地产开发的龙头企业。公司将承接众多优质房地产开发项目及会展、酒店相关资产，业务规模将明显提高，持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

为保证本次交易完成后标的公司业务、经营的可持续发展，本公司将按照相关法律法规、内部控制制度、规范运作指引等的要求对标的公司在业务、资产、财务、人员和机构等方面进行整合。具体如下：

1、本次交易完成后的业务整合

本次收购完成后，上市公司将扩大在成都及其周边地区的布局，符合上市公司以云南为中心向西南和全国扩展的区域发展战略，进一步扩大市场占有率，在区域转型方面迈出坚实的一步。上市公司多年来开发了众多房地产项目，积累了丰富的项目开发经验和专业化的人才团队，将有效保证标的公司房地产项目的顺利开发与实施。

2、本次交易完成后的资产整合

上市公司与本次交易标的公司在资产结构、经营业务、经营模式等方面具有相似的特点。本次收购完成后，上市公司将继续按照上交所上市公司治理的相关要求对所有资产进行登记并进行严格管理；各标的公司仍将维持对其资产权属的所有权，其生产经营所需的土地、房产、设施等固定资产和投资性房地产等各类资产仍将保留。

3、本次交易完成后的财务整合

本次收购完成后，上市公司将履行股东职责，加强内部审计和内部控制等，对各标的公司财务管理体系、会计核算体系等实行统一管控，确保符合上市公司要求。同时，通过对标的公司的财务整合，上市公司将提高体系内整体资金使用效率，降低财务风险。

4、本次交易完成后的人员整合

本次收购完成后，上市公司将以保持各标的公司稳定运营为出发点，对标的公司的人员将不作重大调整，现有管理层将保持基本稳定；同时，上市公司将与各标的公司建立畅通的人力资源信息沟通渠道，促进上市公司与各标的公司人员的交流，确保信息传递及时、准确。

5、本次交易完成后的机构整合

本次收购完成后，标的公司将成为上市公司下属全资子公司，上市公司在交易后将保持标的公司的独立法人架构，同时按照对下属公司的相关管理对标的公司实施管理。在治理结构、内部控制、信息披露等方面，公司将结合各标的公司的经营特点、业务模式及组织架构对其原有的管理制度进行补充和完善，使其在公司治理、内部控制以及信息披露等方面达到上市公司的标准。此外，公司将通过加强与各标的公司业务部门之间的交流与合作，提高协同效应，促进公司整体业务发展。

（三）上市公司未来发展计划

通过本次交易，上市公司将承接众多前景良好、盈利能力较强的房地产及会展配套相关资产，总资产规模、归属于母公司股东权益规模以及总收入水平均将大幅上升，市场拓展能力、持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。本次交易完成后，上市公司将从以下几个方面推进公司经营业务发展：

1、夯实管理，提高经营管理效能

对内，继续深化管理改革，深化事业部对项目集中管控的新模式，分清管理边界，明确总部与事业部、项目公司的责权利关系及管理边界，优化组织架构、权责体系，按“权力下放、责任下放、控制风险”的原则，坚决贯彻落实好《公司权责指引（2017 修订版）》，有效提升项目的经营管理效能；对外，公司始终严守经营底线和纪律，围绕“有质量的增长”，确保安全生产和产品质量，并从客户感受出发，继续调整和完善实测实量体系，严格执行安全管理规定，大力推广交付前联合检查制，确保施工安全和交付质量，打造更高品质的房地产产品，全面提升客户的满意度水平。

2、加强管控，低成本高效运营

公司通过合理管控，全面提高项目经营能力和管理水平，实现运营升级。在管理模块上，进一步精细化管理，强化商业体系、物业体系和产业地产体系，与区域管理形成交叉联动；在工程进度的管控上，公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期。

3、保持资金稳健，善用多种融资手段

公司所处行业的特点决定公司在生产经营过程中流动资金需求较大，长期以来，在房地产行业形势严峻的局面下，公司在以股东利益最大化为原则的前提条件下，一直积极探索和研究多元化的融资途径和模式，熟练运用多种融资创新工具，根据项目建设和业务发展的需要，通过不同的融资渠道分阶段、低成本地筹措资金，并充分发挥债务杠杆和资本市场的融资功能，在保持稳健的资产负债结构的同时不断开拓融资渠道，推动公司持续、快速、健康发展。

4、以人为本，持久建立优秀的人才战略体系

公司始终倡导“以人为本”的企业人才价值观，加大专业化、职业化人才培养，继续推行多元化的用人机制，坚持“正向用人，正向评价”的用人标准。不断提升员工对企业的忠诚度，打造一支有责任、敢担当、与企业共进退的员工队伍。未来，公司将进一步创新人才引进机制，优化员工成长环境，完善人才激励措施，制定与岗位职责匹配、挂钩的薪酬体系和跟投机制，充分发挥薪酬与激励的关键作用，构建优秀的人才战略体系，为全面推动公司持续、快速发展提供有力的组织和人才保障。

5、本次交易完成后城市住宅综合体、旅游地产项目增加

根据公司战略规划，在“十三五”期间公司立足新常态，融入新经济，拥抱互联网，协同集团公司大健康、大休闲资源优势，大力发展旅游地产和养老地产，构建城市住宅综合体、旅游地产、养老地产产业联动创新商业模式。近年公司积极加强旅游地产和养老地产转型，促进公司三大业务板块共同发展，构建产业联动的商业模式。

（四）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

1、本次交易对上市公司财务状况的影响

（1）资产结构分析

根据上市公司最近一年一期的财务报告及大华所出具的上市公司备考审阅报告，本次交易对上市公司最近一年一期财务状况的影响如下：

单位：万元

项目	2017年11月30日

	交易前	占比	备考数据	占比	变动额	变动率
货币资金	566,649.78	7.09%	609,734.36	5.42%	43,084.58	7.60%
应收票据	750.00	0.01%	750.00	0.01%	0.00	0.00%
应收账款	95,583.49	1.20%	109,437.02	0.97%	13,853.53	14.49%
预付款项	20,798.69	0.26%	24,471.83	0.22%	3,673.14	17.66%
应收利息	25,736.62	0.32%	25,736.62	0.23%	0.00	0.00%
应收股利	0.00	0.00%	2,207.98	0.02%	2,207.98	-
其他应收款	441,711.81	5.53%	1,031,843.57	9.17%	590,131.76	133.60%
存货	4,705,905.88	58.88%	5,773,689.69	51.30%	1,067,783.81	22.69%
其他流动资产	62,783.61	0.79%	82,039.70	0.73%	19,256.09	30.67%
流动资产合计	**5,919,919.87**	**74.07%**	**7,659,910.76**	**68.06%**	**1,739,990.89**	**29.39%**
可供出售金融资产	47,429.40	0.59%	47,429.40	0.42%	0.00	0.00%
长期应收款	198,820.95	2.49%	198,820.95	1.77%	0.00	0.00%
长期股权投资	86,419.05	1.08%	139,123.64	1.24%	52,704.59	60.99%
投资性房地产	1,382,204.34	17.29%	2,178,647.55	19.36%	796,443.21	57.62%
固定资产	199,419.13	2.50%	772,062.12	6.86%	572,642.99	287.16%
在建工程	0.00	0.00%	14,939.69	0.13%	14,939.69	-
无形资产	999.12	0.01%	8,572.36	0.08%	7,573.24	757.99%
商誉	44.99	0.00%	29,705.04	0.26%	29,660.05	65925.87%
长期待摊费用	25,689.88	0.32%	26,905.73	0.24%	1,215.85	4.73%
递延所得税资产	131,442.67	1.64%	176,936.98	1.57%	45,494.31	34.61%
其他非流动资产	0.00	0.00%	1,995.12	0.02%	1,995.12	-
非流动资产合计	**2,072,469.54**	**25.93%**	**3,595,138.58**	**31.94%**	**1,522,669.04**	**73.47%**
资产总计	**7,992,389.41**	**100.00%**	**11,255,049.34**	**100.00%**	**3,262,659.93**	**40.82%**

单位：万元

项目	2016年12月31日					
	交易前	占比	备考数据	占比	变动额	变动率
货币资金	576,312.53	8.98%	641,918.31	6.48%	65,605.78	11.38%
应收账款	154,044.81	2.40%	168,155.18	1.70%	14,110.37	9.16%
预付款项	24,847.17	0.39%	29,025.62	0.29%	4,178.45	16.82%

应收利息	15,042.04	0.23%	15,042.04	0.15%	0.00	0.00%
应收股利	0.00	0.00%	65.30	0.00%	65.30	-
其他应收款	177,824.53	2.77%	995,825.48	10.05%	818,000.95	460.00%
存货	4,211,633.21	65.66%	5,617,855.02	56.69%	1,406,221.80	33.39%
其他流动资产	37,599.53	0.59%	39,085.06	0.39%	1,485.53	3.95%
流动资产合计	**5,197,303.83**	**81.03%**	**7,506,972.02**	**75.75%**	**2,309,668.19**	**44.44%**
可供出售金融资产	15,532.50	0.24%	15,532.50	0.16%	0.00	0.00%
长期应收款	204,805.26	3.19%	204,805.26	2.07%	0.00	0.00%
长期股权投资	119,338.33	1.86%	168,873.65	1.70%	49,535.32	41.51%
投资性房地产	582,142.43	9.08%	1,069,312.23	10.79%	487,169.81	83.69%
固定资产	80,481.20	1.25%	666,072.22	6.72%	585,591.02	727.61%
在建工程	120,127.46	1.87%	133,333.74	1.35%	13,206.27	10.99%
无形资产	728.13	0.01%	8,351.02	0.08%	7,622.89	1046.91%
商誉	44.99	0.00%	29,705.04	0.30%	29,660.04	65920.05%
长期待摊费用	21,443.10	0.33%	23,620.51	0.24%	2,177.41	10.15%
递延所得税资产	72,342.28	1.13%	82,014.74	0.83%	9,672.46	13.37%
其他非流动资产	0.00	0.00%	1,454.26	0.01%	1,454.26	-
非流动资产合计	**1,216,985.68**	**18.97%**	**2,403,075.16**	**24.25%**	**1,186,089.48**	**97.46%**
资产总计	**6,414,289.52**	**100.00%**	**9,910,047.18**	**100.00%**	**3,495,757.67**	**54.50%**

从上表可以看出，备考后，截至 2017 年 11 月 30 日和 2016 年 12 月 31 日，上市公司总资产规模分别为 11,255,049.34 万元和 9,910,047.18 万元，较备考前分别提高 40.82%和 54.50%，流动资产占总资产比例分别为 68.06%和 75.75%，非流动资产占总资产比例分别为 31.94%和 24.25%。公司整体资产规模大幅上升。

（2）负债结构分析

单位：万元

项目	2017年11月30日					
	交易前	占比	备考数据	占比	变动额	变动率
短期借款	122,890.00	1.73%	122,890.00	1.47%	0.00	0.00%
应付账款	703,448.78	9.91%	802,583.47	9.60%	99,134.69	14.09%
预收款项	653,974.53	9.20%	724,689.95	8.67%	70,715.42	10.81%
应付职工薪酬	3,635.16	0.05%	7,982.69	0.10%	4,347.53	119.60%
应交税费	83,428.96	1.16%	129,983.82	1.55%	46,554.86	55.80%
应付利息	50,173.85	0.71%	50,586.50	0.61%	412.65	0.82%
应付股利	2,105.81	0.03%	2,105.81	0.03%	0.00	0.00%
其他应付款	1,011,258.85	12.69%	1,260,451.05	15.08%	249,192.20	24.64%
一年内到期的非流动负债	1,766,547.30	30.83%	1,842,947.30	22.05%	76,400.00	4.32%
流动负债合计	**4,397,463.23**	**66.31%**	**4,944,220.59**	**59.14%**	**546,757.36**	**12.43%**
长期借款	2,188,951.77	25.22%	2,249,251.77	26.91%	60,300.00	2.75%
应付债券	400,000.00	5.63%	400,000.00	4.78%	0.00	0.00%
长期应付款	0.00	0.00%	109,295.19	1.31%	109,295.19	-
预计负债	30.66	0.00%	6,672.15	0.08%	6,641.49	21661.74%
递延收益	6,520.65	0.09%	42,427.65	0.51%	35,907.00	550.67%
递延所得税负债	195,826.72	2.76%	607,969.90	7.27%	412,143.18	210.46%
非流动负债合计	**2,791,329.79**	**33.69%**	**3,415,616.65**	**40.86%**	**624,286.86**	**22.37%**
负债合计	**7,188,793.03**	**100.00%**	**8,359,837.24**	**100.00%**	**1,171,044.21**	**16.29%**

单位：万元

项目	2016年12月31日					
	交易前	占比	备考数据	占比	变动额	变动率
短期借款	24,000.00	0.42%	24,000.00	0.34%	0.00	0.00%
应付票据	1,126.82	0.02%	1,126.82	0.02%	0.00	0.00%
应付账款	491,247.64	8.58%	695,470.03	9.81%	204,222.39	41.57%
预收款项	333,881.12	5.83%	346,412.89	4.89%	12,531.77	3.75%
应付职工薪酬	8,184.03	0.14%	13,135.26	0.19%	4,951.23	60.50%
应交税费	106,776.55	1.87%	156,624.01	2.21%	49,847.46	46.68%
应付利息	31,029.78	0.54%	31,301.05	0.44%	271.27	0.87%
应付股利	2,105.81	0.04%	2,105.81	0.03%	0.00	0.00%
其他应付款	493,923.44	8.63%	816,066.64	11.51%	322,143.20	65.22%
一年内到期的非流动负债	1,317,530.91	23.02%	1,399,615.63	19.75%	82,084.72	6.23%
流动负债合计	**2,809,806.10**	**49.10%**	**3,485,858.15**	**49.18%**	**676,052.05**	**24.06%**

长期借款	2,185,869.38	38.20%	2,317,496.46	32.70%	131,627.08	6.02%
应付债券	600,000.00	10.48%	600,000.00	8.47%	0.00	0.00%
长期应付款	0.00	0.00%	109,295.19	1.54%	109,295.19	-
预计负债	30.66	0.00%	30.66	0.00%	0.00	0.00%
递延收益	6,561.03	0.11%	42,468.03	0.60%	35,907.00	547.28%
递延所得税负债	120,475.90	2.11%	532,423.57	7.51%	411,947.67	341.93%
非流动负债合计	**2,912,936.97**	**50.90%**	**3,601,713.92**	**50.82%**	**688,776.94**	**23.65%**
负债合计	**5,722,743.08**	**100.00%**	**7,087,572.06**	**100.00%**	**1,364,828.99**	**23.85%**

从上表可以看出，备考后，截至 2017 年 11 月 30 日和 2016 年 12 月 31 日，上市公司负债总额分别为 7,188,793.03 万元和 5,722,743.08 万元，较备考前分别上升了 16.29%和 23.85%。

（3）偿债能力分析

项目	2017年11月30日		2016年12月31日	
	交易前	备考	交易前	备考
资产负债率	89.95%	74.28%	89.22%	71.52%
流动比率	1.35	1.55	1.85	2.15
速动比率	0.28	0.38	0.35	0.54

备考后，截至 2017 年 11 月 30 日，公司的资产负债率从交易前的 89.95%下降至 74.28%，流动比率及速动比率均有所提升，主要系本次并购的标的成都会展负债率较低，偿债能力较好所致。

（4）资产周转能力分析

项目	2017年11月30日		2016年12月31日	
	交易前	备考	交易前	备考
应收账款周转率（次）	9.50	9.64	6.34	6.78
存货周转率（次）	0.14	0.12	0.18	0.15

注：应收账款周转率=营业收入/期末应收账款金额
存货周转率=营业成本/期末存货金额

备考后，公司的应收账款周转率有所上升，存货周转率小幅下降。

2、本次交易对上市公司盈利能力的影响分析

（1）利润构成分析

单位：万元

项目	2017年1-11月

	交易前	占比	备考数据	占比	变动数	变动率
营业收入	907,874.83	100.00%	1,054,584.28	100.00%	146,709.45	16.16%
营业成本	640,690.48	70.57%	710,443.72	67.37%	69,753.24	10.89%
营业利润	-34,702.73	-3.82%	-127,611.73	-12.10%	-92,909.00	267.73%
利润总额	-27,883.11	-3.07%	-128,606.98	-12.20%	-100,723.87	361.24%
净利润	-33,106.84	-3.65%	-104,886.43	-9.95%	-71,779.59	216.81%
归属于母公司所有者的净利润	-37,207.26	-4.10%	-109,016.16	-10.34%	-71,808.90	193.00%

单位：万元

项目	2016年度					
	交易前	占比	备考数据	占比	变动数	变动率
营业收入	976,968.52	100.00%	1,139,312.29	100.00%	162,343.77	16.62%
营业成本	747,525.48	76.51%	815,346.08	71.56%	67,820.60	9.07%
营业利润	-33,034.27	-3.38%	-11,106.92	-0.97%	21,927.35	-66.38%
利润总额	42,480.76	4.35%	64,505.20	5.66%	22,024.44	51.85%
净利润	27,031.63	2.77%	44,760.79	3.93%	17,729.16	65.59%
归属于母公司所有者的净利润	24,413.94	2.50%	41,843.66	3.67%	17,429.72	71.39%

备考后上市公司 2016 年的盈利能力有所提升。2017 年 1-11 月和 2016 年的营业收入分别提升 16.16%和 16.62%，2017 年 1-11 月归属于母公司所有者的净利润较备考前减少了 71,808.90 万元，主要系标的公司子公司黑龙滩长岛土地规划调整所致；2016 年归属于母公司所有者的净利润较备考前增加 17,429.72 万元，主要系本次交易标的的盈利能力较好所致。

（2）盈利能力分析

项目	2017年1-11月		2016年度	
	交易前	备考	交易前	备考
毛利率	29.43%	32.63%	23.49%	28.44%
净利率	-3.65%	-9.95%	2.77%	3.93%
每股收益	-0.23	-0.16	0.15	0.06

2017 年 1-11 月、2016 年备考后毛利率相对交易前均有所上升，主要系本次交易标的的盈利能力较好所致，备考后 2016 年每股收益相对交易前有所下降，主要原因系本次交易完成后公司的总股本显著扩大所致。

（3）本次交易完成后每股收益被摊薄的填补措施

本次交易实施后，上市公司总股本规模扩大。虽然本次交易有利于提高上市公司持续盈利能力，但不排除上市公司未来盈利不及预期的可能，上市公司每股

收益存在下滑风险。为降低本次交易可能导致的对上市公司即期回报的摊薄，公司拟采取多种措施提高对股东的即期回报，具体如下：

①加快标的资产整合，提升重组后上市公司综合盈利能力

本次交易完成后，成都会展将成为上市公司的子公司，成都会展持有的核心物业也将成为上市公司的重要资产。本次重组后，上市公司将从促成产业资源与产业载体的战略融合的角度，推动与标的资产的业务整合，以有利于提高上市公司的盈利能力、增强股东回报。

②积极提升公司核心竞争力，规范内部控制

本次交易后，上市公司将持续发挥其区位优势、品牌优势、多业态协同优势、管理优势、资金发展优势、人才优势等核心竞争力，并推动产业资源影响力的全国推广及产业载体价值的深度挖掘，实现公司“以云南为中心向西南和全国扩展”的区域发展战略。

另一方面，合并后上市公司将进一步加强成本控制，对发生在业务和管理环节中的各项经营、管理、财务费用，进行全面的事前、事中、事后管控，同时合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本、优化财务结构、降低财务费用。

③不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

上市公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为上市公司发展提供制度保障。

④进一步完善利润分配政策，保证公司股东收益回报

上市公司重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，制定了持续、稳定、科学的分红政策。上市公司将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等规定持续修改和完善《公司章程》并相应制定股东回报规划。上市公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取

投资者和独立董事的意见，切实维护股东依法享有投资收益的权利，体现合并后上市公司积极回报股东的长期发展理念。

⑤上市公司全体董事、高级管理人员及上市公司控股股东出具关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函

上市公司全体董事、高级管理人员承诺：

“1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。违反承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。”

云南城投控股股东云南省城市建设投资集团有限公司作出如下承诺：

“1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、严格遵守本公司与上市公司签署的《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任；

3、切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

3、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，标的公司在建、拟建项目的未来资金需求将主要通过前期房地产项目的销售回款、银行等金融机构外部融资、以及向供应商的付款信用占

用以及等途径解决。

未来上市公司也将根据业务发展的实际需要、自身的资产负债结构及融资成本等因素，在有其他大规模资本支出需求时，根据实际情况制定融资计划。

4、本次交易不涉及职工安置方案

本次交易不涉及职工安置。

5、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

第九章　财务与会计信息

一、交易标的的财务会计信息

（一）资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	43,084.59	65,605.78	32,711.57
应收账款	13,853.53	14,110.37	14,151.58
预付款项	3,673.15	4,178.45	9,073.33
应收股利	2,207.98	65.30	65.30
其他应收款	590,131.76	396,000.95	326,886.89
存货	410,980.58	419,365.11	386,933.40
其他流动资产	19,256.08	1,485.53	3,585.32
流动资产合计	**1,083,187.66**	**900,811.49**	**773,407.41**
非流动资产：			
长期股权投资	14,176.97	11,007.70	9,153.96
投资性房地产	796,443.20	487,169.81	456,774.07
固定资产	337,296.12	347,933.17	343,235.08
在建工程	10,286.65	8,553.23	53,411.67
工程物资	-	-	2.55
无形资产	13,423.00	13,668.22	13,928.48
长期待摊费用	1,215.85	2,177.41	2,748.11
递延所得税资产	16,229.67	9,409.88	9,315.22
其他非流动资产	1,995.12	1,454.26	617.65
非流动资产合计	**1,191,066.58**	**881,373.68**	**889,186.80**
资产总计	**2,274,254.24**	**1,782,185.17**	**1,662,594.21**
流动负债：			
应付账款	99,134.69	204,222.39	213,925.73
预收款项	70,715.43	12,531.77	20,912.17
应付职工薪酬	4,411.68	4,951.23	4,195.86
应交税费	46,554.86	49,847.46	54,811.26
应付利息	412.65	271.27	333.11
其他应付款	68,865.48	141,816.48	175,311.24
一年内到期的非流动负债	76,400.00	82,084.72	34,136.42
流动负债合计	**366,494.79**	**495,725.33**	**503,625.78**
非流动负债：			
长期借款	60,300.00	131,627.08	213,091.04
长期应付款	109,295.19	109,295.19	109,540.04
预计负债	6,641.49	-	-
递延收益	35,907.00	35,907.00	35,907.00

递延所得税负债	150,508.28	96,272.63	93,538.04
非流动负债合计	**362,651.96**	**373,101.90**	**452,076.12**
负债合计	**729,146.75**	**868,827.23**	**955,701.90**
实收资本	60,402.68	60,402.68	45,000.00
资本公积	696,151.42	240,155.03	87,557.72
其他综合收益	228,570.97	81,279.91	64,419.98
盈余公积	38,824.56	38,824.56	38,824.56
未分配利润	517,412.79	487,450.25	466,149.53
归属于母公司所有者权益合计	**1,541,362.43**	**908,112.44**	**701,951.79**
少数股东权益	3,745.06	5,245.51	4,940.52
所有者权益合计	**1,545,107.49**	**913,357.95**	**706,892.31**
负债和所有者权益总计	**2,274,254.24**	**1,782,185.17**	**1,662,594.21**

（二）利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
	金额	金额	金额
一、营业总收入	**146,709.46**	**162,343.77**	**168,950.97**
二、营业总成本	**122,506.91**	**142,618.42**	**161,091.23**
其中：营业成本	61,722.45	68,365.55	79,073.33
税金及附加	9,209.30	7,351.37	10,185.17
销售费用	25,505.78	28,549.28	29,041.20
管理费用	17,383.35	25,392.97	28,892.04
财务费用	8,396.46	12,494.95	13,554.83
资产减值损失	289.57	464.29	344.66
加：公允价值变动收益	9,626.29	2,798.62	693.08
投资收益	8,686.60	4,548.74	3,763.16
三、营业利润	**42,768.17**	**27,072.71**	**12,315.99**
加：营业外收入	324.31	1,465.35	921.21
减：营业外支出	8,099.71	1,344.88	940.96
四、利润总额	**34,992.77**	**27,193.18**	**12,296.24**
减：所得税费用	5,000.92	5,587.47	5,536.72
五、净利润	**29,991.85**	**21,605.71**	**6,759.52**
六、综合收益总额	**177,282.91**	**38,465.64**	**9,110.55**

（三）现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	189,112.04	171,924.13	177,550.80
收到其他与经营活动有关的现金	19,792.35	24,069.89	22,823.41

经营活动现金流入小计	**208,904.39**	**195,994.02**	**200,374.20**
购买商品、接受劳务支付的现金	202,923.46	65,945.61	51,172.01
支付给职工以及为职工支付的现金	38,205.33	36,645.81	33,740.93
支付的各项税费	35,106.33	28,217.16	25,456.37
支付其他与经营活动有关的现金	66,766.01	78,595.14	95,592.51
经营活动现金流出小计	**343,001.12**	**209,403.72**	**205,961.82**
经营活动产生的现金流量净额	**-134,096.74**	**-13,409.70**	**-5,587.61**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	1,280.00	-
取得投资收益收到的现金	3,402.68	2,695.00	980.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,858.22	-	0.02
收到其他与投资活动有关的现金	1,838,215.00	15,586.61	1,590.00
投资活动现金流入小计	**1,864,475.89**	**19,561.61**	**2,570.02**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,202.45	33,783.73	34,416.74
投资支付的现金	17,084.77	460.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	17,667.91	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,952,166.47	58,678.60	6,774.49
投资活动现金流出小计	**2,024,121.60**	**92,922.33**	**41,191.23**
投资活动产生的现金流量净额	**-159,645.71**	**-73,360.72**	**-38,621.21**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	424,046.00	168,000.00	10,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,046.00	-	10,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	13,727.67	32,000.00	10,200.00
筹资活动现金流入小计	437,773.67	200,000.00	20,200.00
偿还债务所支付的现金	76,628.51	34,039.48	9,539.48

分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	7,072.63	11,464.81	13,627.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	185.74	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	81,841.32	35,155.86	63.29
筹资活动现金流出小计	**165,542.46**	**80,660.14**	**23,229.91**
筹资活动产生的现金流量净额	**272,231.21**	**119,339.86**	**-3,029.91**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-200.42**	**185.33**	**105.61**
五、现金及现金等价物净增加额	**-21,711.65**	**32,754.77**	**-47,133.13**
加：期初现金及现金等价物余额	64,018.41	31,263.63	78,396.76
六、期末现金及现金等价物余额	**42,306.76**	**64,018.41**	**31,263.63**

二、本次交易模拟实施后上市公司备考财务会计资料

本次备考财务报告的编制系假定本次交易于备考合并财务报表列报之最早期初 2016 年 1 月 1 日已完成，上市公司于该日已持有本次收购相关资产，成都环球世纪会展旅游集团有限公司 100%股权，以此假定的公司架构为会计主体编制而成；大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司备考财务报告进行审阅并出具《云南城投置业股份有限公司备考审阅报告》（大华核字[2018]001717 号）。

本次交易模拟实施后上市公司最近一年一期备考合并财务报表数据如下：

（一）资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	609,734.36	641,918.31
应收票据	750.00	-
应收账款	109,437.02	168,155.18
预付款项	24,471.83	29,025.62
应收利息	25,736.62	15,042.04
应收股利	2,207.98	65.30
其他应收款	1,031,843.57	995,825.48
存货	5,773,689.69	5,617,855.02

其他流动资产	82,039.70	39,085.06
流动资产合计	7,659,910.76	7,506,972.02
非流动资产：		
可供出售金融资产	47,429.40	15,532.50
长期应收款	198,820.95	204,805.26
长期股权投资	139,123.64	168,873.65
投资性房地产	2,178,647.55	1,069,312.23
固定资产	772,062.12	666,072.22
在建工程	14,939.69	133,333.74
无形资产	8,572.36	8,351.02
商誉	29,705.04	29,705.04
长期待摊费用	26,905.73	23,620.51
递延所得税资产	176,936.98	82,014.74
其他非流动资产	1,995.12	1,454.26
非流动资产合计	**3,595,138.58**	**2,403,075.16**
资产总计	**11,255,049.34**	**9,910,047.18**
流动负债：		
短期借款	122,890.00	24,000.00
应付票据	-	1,126.82
应付账款	802,583.47	695,470.03
预收款项	724,689.95	346,412.89
应付职工薪酬	7,982.69	13,135.26
应交税费	129,983.82	156,624.01
应付利息	50,586.50	31,301.05
应付股利	2,105.81	2,105.81
其他应付款	1,260,451.05	816,066.64
一年内到期的非流动负债	1,842,947.30	1,399,615.63
流动负债合计	**4,944,220.59**	**3,485,858.15**
非流动负债：	-	-
长期借款	2,249,251.77	2,317,496.46
应付债券	400,000.00	600,000.00
长期应付款	109,295.19	109,295.19
预计负债	6,672.15	30.66
递延收益	42,427.65	42,468.03
递延所得税负债	607,969.90	532,423.57
非流动负债合计	**3,415,616.65**	**3,601,713.92**
负债合计	**8,359,837.24**	**7,087,572.06**
实收资本	661,002.09	607,479.20
其他权益工具	50,000.00	-
资本公积	1,780,489.45	1,800,015.95
其他综合收益	7,186.12	6,966.30
盈余公积	18,516.75	18,516.75
未分配利润	34,408.11	155,627.50
归属于母公司所有者权益合计	**2,551,602.53**	**2,588,605.70**
少数股东权益	343,609.58	233,869.41

所有者权益合计	**2,895,212.10**	**2,822,475.12**
负债和所有者权益总计	**11,255,049.34**	**9,910,047.18**

（二）利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-11 月	2016 年度
一、营业收入	**1,054,584.28**	**1,139,312.29**
减：营业成本	710,443.72	815,346.08
税金及附加	100,870.93	104,988.21
销售费用	58,487.14	44,830.93
管理费用	64,272.83	53,519.43
财务费用	140,212.39	100,242.15
资产减值损失	110,413.44	27,268.03
加：公允价值变动收益	-5,344.73	-10,209.79
投资收益	7,556.95	5,962.04
资产处置收益	39.46	23.38
其他收益	252.73	-
二、营业利润	**-127,611.73**	**-11,106.92**
加：营业外收入	7,773.67	80,173.95
减：营业外支出	8,768.92	4,561.83
三、利润总额	**-128,606.98**	**64,505.20**
减：所得税费用	-23,720.55	19,744.42
四、净利润	**-104,886.43**	**44,760.79**
五、其他综合收益的税后净额	**148,581.38**	**-50.12**
六、综合收益总额	**43,694.95**	**44,710.67**

第十章　同业竞争和关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易前上市公司的同业竞争情况

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发业务，控股股东为省城投集团，实际控制人为云南省国资委，上市公司与省城投集团、同属省城投集团控制的标的公司及其他关联方存在经营相同或相似业务的情形。

2017 年 5 月，省城投集团就成都会展、云南民族文化旅游产业有限公司、腾冲玛御谷温泉投资有限公司涉及同业竞争的事项承诺如下：

“我公司于 2016 年 7 月完成对成都会展的收购，现持有成都会展 51%的股权，为其控股股东。成都会展及其下属子公司存在从事房地产开发业务的情形。由于我公司刚刚完成对成都会展的收购，现处于整合过程中，待条件成熟时注入上市公司。

云南民族文化旅游产业有限公司下属从事房地产开发业务的主体为景洪城投。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。

腾冲玛御谷温泉投资有限公司除酒店类业务外，下属子公司共持有 7 宗住宅用地和商服用地。相关土地尚处于开发前期，相关行政审批手续尚未完成，且盈利能力较弱，暂不符合注入上市公司的条件。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业务的资产以合法合规的方式注入上市公司。”

（二）本次交易完成后上市公司的同业竞争情况及具体解决措施

标的公司主营业务为房地产开发、会展及酒店经营。本次交易前后，上市公司的控股股东均为省城投集团。本次交易为省城投集团履行于 2017 年 5 月作出的避免同业竞争承诺的具体措施。

本次交易完成后，上市公司在房地产开发板块减少了同业竞争，但上市公司的主营业务将延伸至会展经营板块，与省城投集团控制的主要企业在房地产开发、酒店和会展经营板块存在一定的同业竞争情况。具体如下：

1、房地产开发板块

本次交易后，省城投集团下属企业中，经营范围包含房地产开发业务的公司如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	同业竞争相关情况
1	成都时代环球实业有限公司	四川	10,000	51.00	涉及房地产开发及酒店业务，已出具承诺
2	昆明未来城开发有限公司	云南	51,500	100.00	经营范围包含房地产开发、尚未有开发计划，已出具承诺
3	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	云南	10,000	92.00	涉及房地产开发及酒店业务，已出具承诺
4	云南民族文化旅游产业有限公司	云南	30,000	100.00	下属子公司因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，已出具承诺
5	重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	四川	-	25.25%	该合伙企业主要投资于云南省内优质城镇化项目建设项目。最近三年募集资金均投资于上市公司的房地产项目
6	广东云景旅游文化产业有限公司	广东省	30,000	90.00	涉及房地产开发业务，省城投集团已提出注入提案
7	南昌金燕国际温泉度假有限公司	江西	7,000	60.00	涉及房地产开发及酒店业务，已出具承诺
8	云南城投医疗产业开发有限公司	云南	10,000	65.00	主营业务为医药相关产业开发的咨询服务，营业范围中包含房地产开发业务。已出具承

					诺。
9	陵水顺泽房地产开发有限公司	海南	2,000	80.00	涉及房地产开发业务，已出具承诺
10	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	云南	51,041	55.00	涉及会展经营和房地产开发业务，已出具承诺
11	重庆中华置业有限公司	重庆	2,100	51.00	涉及房地产开发业务，已挂牌转让
12	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	云南	16,000	60.00	涉及房地产开发业务，原为上市公司控股子公司

重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）成立于 2014 年 4 月，投资目标为云南省内优质城镇化项目，普通合伙人为省城投集团的控股子公司重庆两江新区彩云之南投资有限公司及中岳华泰投资管理（北京）有限公司，执行事务合伙人为重庆两江新区彩云之南投资公司，由其负责合伙企业的运营管理，该有限合伙最近三年均投资于云南城投的房地产开发项目。根据省城投集团出具的承诺，重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）未来若投资于上市公司以外的房地产项目，则上市公司具有优先购买权。截至本报告书出具日，重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）与上市公司不存在同业竞争的情形。

广东云景旅游文化产业有限公司（以下简称“广东云景”）成立于 2016 年 1 月，主要经营旅游资源开发和经营管理、房地产开发及销售、餐饮服务等。广东云景及其全资子公司东莞云旅置业有限公司主要运作华阳湖湿地公园项目及东莞市麻涌镇 81.2 亩住宅用地开发项目。2016 年及 2017 年 1-6 月，广东云景的营业收入分别为 568.12 万元及 262.68 万元，净利润分别为-1896.12 万元及-860.60 万元。2017 年 12 月，省城投集团拟将持有的广州云景 90%股权转让给上市公司，该议案经上市公司第八届董事会第二十次会议通过。2017 年 12 月 27 日，该议案经 2017 年第十二次临时股东大会审议，未获通过。

重庆中华置业有限公司成立于 1994 年 3 月，主营业务范围包含房地产开发，主要开发建设重庆两江春城项目，与上市公司存在一定的同业竞争，截至本报告出具日，重庆中华置业有限公司已在挂牌转让过程中，已不在省城投集团合并范围内。

云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司（以下简称“温泉山谷”）成立于 2006 年，主要从事位于安宁温泉镇的旅游度假类物业的开发，原为上市公司的控股子公司。2016 年，因温泉山谷连续亏损，且涉嫌土地闲置，上市公司转让 21%股权至省城投集团的全资子公司云南城投健康产业有限公司，相关工商变更手续已于 2016 年 12 月 28 日办理完成，至此温泉山谷成为省城投集团层面的控股子公司。2017 年 1-11 月，温泉山谷营业收入 3,333.43 万元，净利润 -3,397.25 万元，尚未实现盈利，缺乏注入上市公司的必要性。

成都时代环球实业有限公司、昆明未来城开发有限公司、腾冲玛御谷温泉投资有限公司、云南民族文化旅游产业有限公司、南昌金燕国际温泉度假有限公司、云南城投医疗产业开发有限公司、陵水顺泽房地产开发有限公司、云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司在房地产业务板块与上市公司存在潜在同业竞争。针对上述公司省城投集团已出具避免同业竞争的承诺，具体如下：

“（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

2、酒店经营板块

本次交易后，省城投集团下属企业中，经营范围包含酒店经营业务的公司如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	同业竞争相关情况
1	云南海埂酒店管理有限公司	云南	1,000	100.00	涉及酒店业务，已出具承诺
2	上海东方航空宾馆有限公司	上海	1,000	100.00	涉及酒店业务，已出具承诺
3	南昌金燕国际温泉度假有限公司	江西	7,000	60.00	涉及房地产开发及酒店业务，已出具承诺
4	成都时代环球实业有限公司	四川	10,000	51.00	涉及房地产开发及酒店业务，已出具承诺
5	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	云南	10,000	92.00	涉及房地产开发及酒店业务，已出具承诺
6	昆明国际会展中心有限公司	云南	138,878	100.00	涉及会展及酒店经营业务，已出具承诺

南昌金燕国际温泉度假有限公司、成都时代环球实业有限公司、腾冲玛御谷温泉投资有限公司主营范围中包含酒店建设与运营，省城投集团已对此出具承诺，具体见本章节“一、同业竞争之（二）本次交易完成后上市公司的同业竞争情况 1、房地产开发板块”部分。

云南海埂酒店管理有限公司、上海东方航空宾馆有限公司、昆明国际会展中心有限公司业务涉及酒店的运营管理，与交易完成后的上市公司存在一定的同业竞争，因此，省城投集团出具如下承诺：

“（1）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。

（2）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。

（3）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。”

3、会展经营板块

本次交易后，省城投集团下属企业中，经营范围包含会展经营业务的公司如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	同业竞争的相关情况
1	云南城投教育投资管理有限公司	云南	13,333	100.00	项目投资及对所投资的项目进行管理；社会经济信息咨询；企业管理及营销策划；电子设备、教学设备的租赁及销售；承办会议及商品展览展示活动。
2	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	云南省	51,041	55.00	涉及会展经营和房地产开发业务，已出具承诺
3	昆明国际会展中心有限公司	云南	138,878	100.00	涉及会展及酒店经营业务，已出具承诺

云南城投教育投资管理有限公司经营范围中涉及会议及商品展览展示活动，根据省城投集团出具的承诺函，该公司自成立至今未经营会议和展览业务，未来也不会从事与会议和展览有关的经营。因此，与交易完成后的上市公司不存在同业竞争。

云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司、昆明国际会展中心有限公司主要经营展览会、博览会及各型会议，与交易完成后的上市公司存在一定的同业竞争，对此，省城投集团已出具承诺，具体见本章节“一、同业竞争之（二）本次交易完成后上市公司的同业竞争情况 1、房地产开发板块”及“一、同业竞争之（二）本次交易完成后上市公司的同业竞争情况 2、酒店经营板块”部分。

4、涉及同业竞争公司的经营情况

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，存在潜在同业竞争的公司 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。

（三）避免同业竞争的总体承诺

为进一步避免与上市公司的同业竞争，省城投集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺对未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、酒店及会展资产，本次交易后将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。

1、避免同业竞争的总体承诺

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：

“1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。”

2、避免同业竞争的补充承诺

为切实履行本次重组前出具的有关避免同业竞争的承诺并提高本次重组后相关承诺的可操作性，省城投集团出具了以下补充承诺：

“关于本次重大资产重组避免同业竞争承诺中涉及云南民族文化旅游产业有限公司、腾冲玛御谷温泉投资有限公司的承诺事项，本公司将按照 2017 年 5 月作出的承诺期限继续履行。

为提高本次重组后避免同业竞争承诺的可操作性，本公司承诺可在本次承诺到期前 12 个月内，由上市公司指定适当资格人员组成专项工作小组，具体负责有关避免同业竞争承诺措施及安排的监督、评估等工作，并有权就承诺措施具体落实情况直接向省城投集团提出意见和建议。”

二、关联交易

（一）本次交易前标的公司的关联交易情况

1、报告期内标的公司的主要关联方情况

（1）成都会展的控股股东及实际控制人

成都会展的控股股东为省城投集团，实际控制人为云南省国资委。

控股股东名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
省城投集团	云南昆明	414,221.44	51.00%

（2）成都会展控股股东控制的其他企业

截至 2017 年 11 月 30 日，除持有标的公司 51%股权外，省城投集团控制的其他企业情况如下：

序号	公司名称	关联关系
1	云南海埂酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
2	江西诚义投资有限公司	受同一控股股东控制
3	云南循环经济投资有限公司	受同一控股股东控制
4	云南城投项目管理有限公司	受同一控股股东控制
5	云南集采贸易有限公司	受同一控股股东控制
6	云南城投置业股份有限公司	受同一控股股东控制
7	成都时代环球实业有限公司	受同一控股股东控制
8	云南城投甘美医疗投资管理有限公司	受同一控股股东控制
9	昆明未来城开发有限公司	受同一控股股东控制
10	云南城投健康产业投资有限公司	受同一控股股东控制
11	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	受同一控股股东控制
12	云南省水务产业投资有限公司	受同一控股股东控制
13	云南城投教育投资管理有限公司	受同一控股股东控制
14	云南城际物流有限公司	受同一控股股东控制
15	瑞滇投资管理有限公司	受同一控股股东控制
16	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	受同一控股股东控制
17	云南三七科技有限公司	受同一控股股东控制
18	云南民族文化旅游产业有限公司	受同一控股股东控制
19	云南一乘驾驶培训有限公司	受同一控股股东控制
20	重庆两江新区彩云之南投资有限公司	受同一控股股东控制

21	重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	受同一控股股东控制
22	云南梦之南投资管理有限公司	受同一控股股东控制
23	广东云景旅游文化产业有限公司	受同一控股股东控制
24	彩云国际投资有限公司	受同一控股股东控制
25	上海东方航空宾馆有限公司	受同一控股股东控制
26	云南融智资本管理有限公司	受同一控股股东控制
27	上海鑫城商业保理有限公司	受同一控股股东控制
28	云南国际玉石珠宝交易中心有限公司	受同一控股股东控制
29	南昌金燕国际温泉度假有限公司	受同一控股股东控制
30	云南城投医疗产业开发有限公司	受同一控股股东控制
32	云南云药科技股份有限公司	受同一控股股东控制
33	云南城彝实业有限公司	受同一控股股东控制
34	寰宇风能开发有限公司	受同一控股股东控制
35	昆明国际会展中心有限公司	受同一控股股东控制
36	勐腊诚康农业食品发展有限公司	受同一控股股东控制
37	陵水顺泽房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
38	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	受同一控股股东控制
39	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司（3 级，下同）	受同一控股股东控制
40	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	受同一控股股东控制
41	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	受同一控股股东控制
42	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	受同一控股股东控制
43	成都鸿凯食品有限公司	受同一控股股东控制
44	武汉新城国际博览中心经营管理有限公司	受同一控股股东控制
45	昆明中智兴会展有限公司	受同一控股股东控制
46	云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	受同一控股股东控制

（3）成都会展的联营企业和合营企业

序号	合营或联营企业名称	持股比例（%）	关联关系
1	成都世纪新能源有限公司	49	联营企业
2	中糖新世纪国际会展（北京）有限公司	40	联营企业
3	昆明环球万钧房地产开发有限责任公司	50	合营企业

（4）标的公司持股 5%以上的股东及其控制的企业

序号	关联方姓名或名称	关联关系
1	四川九寨天堂国际会议度假中心有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
2	成都顺兴投资管理有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
3	成都鸿鹄志旅游开发有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
4	成都世纪鸿氏实业有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
5	成都国际会议展览中心	持股 5%以上的股东控制的企业
6	成都会议展览中心股份有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
7	成都国际会议展览中心有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业

8	成都福洋珠宝有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
9	成都市新加房屋开发有限责任公司	持股 5%以上的股东控制的企业
10	成都凯鸿会展有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
11	四川九寨藏羌民俗文化村有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
12	四川省高标建设工程有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
13	成都会展不动产经营有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
14	若尔盖草原天堂旅游有限责任公司	持股 5%以上的股东控制的企业
15	成都市中胜物业有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
16	宁波梅山保税港区通盈盛远股权投资合伙企业（有限合伙）	持股 5%以上的股东控制的企业
17	成都天堂洲际酒店管理有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
18	成都演艺集团有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
19	上海今顺古兴餐饮有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
20	北京和顺兴泰餐饮有限公司	持股 5%以上的股东控制的企业
21	赵凯	持股 5%以上的股东
22	邓鸿	持股 5%以上的股东

（5）其他关联方情况

报告期内与标的公司发生过关联交易形成余额的其他关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	成都鸿志酒店用品有限公司	其他关联方
2	成都华艺新贸易有限公司	其他关联方
3	成都华艺新酒店用品有限公司	其他关联方
4	成都锐金酒店用品有限公司	其他关联方
5	四川仙女泉旅游投资有限公司	其他关联方
6	成都演艺集团有限公司	其他关联方
7	成都鸿鹄展置业有限责任公司	其他关联方
8	成都凯光置业有限责任公司	其他关联方
9	武汉新城国际博览中心有限公司	其他关联方
10	邓玉桐	其他关联方

2、报告期内标的公司的关联交易情况

根据信永中和会计师事务所出具的《成都环球世纪会展旅游集团有限公司审计报告》（字 XYZH/2018KMA20053），本次交易前标的公司的关联交易情况如下：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1）采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017年1-11月	2016年度	2015年度
成都鸿凯食品有限公司	食品配送	80.89	6,598.52	4,385.10
成都世纪新能源有限公司	采购能源	13,418.78	14,653.59	13,148.26
四川省高标建设工程有限公司	工程建设服务	29,923.75	7,573.74	-
成都鸿志酒店用品有限公司	采购酒店用品	471.48	764.99	3,580.94
昆明中智兴会展有限公司	展会服务	25.08	-	-
昆明国际会展中心有限公司	展会服务	21.67	-	-
合计		**43,941.66**	**29,590.85**	**21,114.29**

报告期内，标的公司主要由上述关联方提供工程建设及能源服务，交易价格为市场价格。

2）销售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017年1-11月	2016年度	2015年度
成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	员工餐	64.80	5.99	10.31
四川省高标建设工程有限公司	员工餐	23.74	18.56	16.19
成都会议展览中心股份有限公司	洗涤服务	19.77	47.43	50.62
成都国际会议展览中心	洗涤服务	54.80	122.37	130.32
赵姓自然人	销售房屋	-	-	1,102.36
邓姓自然人	销售房屋	-	-	1,944.78
合计		**163.11**	**194.34**	**3,254.58**

报告期内，标的公司与上述关联方的交易主要为房屋销售及餐饮洗涤服务等，交易价格为市场价格。

（2）关联出租情况

1）出租情况

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产种类	确认的租赁收益

			2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
本公司	四川高标建设工程有限公司	房屋	99.29	-	-
本公司	成都世纪新能源有限公司	房屋	7.49	-	-

2）承租情况

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产种类	确认的租赁费		
			2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	东方环球	展馆	730.75	-	-

（3）关联担保情况

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保金额（万元）	起始日	到期日	截至报告期末担保是否已经履行完毕	备注
邓鸿、成都国际会议展览中心、四川九寨天堂国际旅游度假中心有限公司	标的公司	200,000.00	2009年04月28日	2021年04月14日	否	注（1）
成都国际会议展览中心、成都国际会议展览中心有限公司	标的公司	50,000.00	2009 年 8 月 14 日	2018年12月13日	否	注（2）
成都国际会议展览中心	标的公司	3,360.00万美元	2012 年 01 月 18 日	2020年年12月13日	是	注（3）
标的公司	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	40,000.00	2012年11月1日	2018年9月30日	否	注（4）
标的公司	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	100,000.00	2010 年 10 月 09 日	2022 年 10 月 09 日	否	注（4）

标的公司	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司、成都世纪新能源有限公司	130,000.00	2013年05月20日	2023年05月20日	是	注（5）
标的公司	标的公司、成都世纪新能源有限公司	80,329.08	2013年1月	2018年1月	是	注（6）
标的公司	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	25,473.00	2014年9月	2023年9月	否	注（7）
标的公司	云南省城市建设投资集团有限公司	708,000.00	首次提款日	2024年1月	否	注（8）

注：（1）邓鸿、成都国际会议展览中心、四川九寨天堂国际旅游度假中心有限公司为标的公司在兴业银行成都分行的 200,000.00 万元借款提供保证担保。截至 2017 年 11 月 30 日，该借款余额为 107,300.00 万元；

（2）成都国际会议展览中心为标的公司在工商银行成都金牛支行的借款 50,000.00 万元提供抵押担保，抵押物为成都国际会议展览中心金沙歌剧院及歌剧院包间、成都国际会议展览中心有限公司大楼负 1 层至 9 层。截至 2017 年 11 月 30 日，该借款余额为 29,400.00 万元；

（3）成都国际会议展览中心为标的公司在中国进出口银行的 3360 万美元借款提供连带责任担保。截至 2017 年 11 月 30 日，该借款已全部归还；

（4）2009 年 9 月，拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司向中国进出口银行借款 10 亿元，标的公司为其提供保证担保及抵押担保，所担保的债务偿还期限为 2010 年 9 月至 2022 年 9 月。截至 2017 年 11 月 30 日，该笔借款余额为 7 亿元；

2012 年 12 月，拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司向中国工商银行股份有限公司成都金牛支行借款 4 亿元，标的公司为其提供保证担保，所担保的债务偿还期限为 2012 年 12 月至 2018 年 11 月。截至 2017 年 11 月 30 日，该笔借款余额为 2.99 亿元；

截至本报告书出具日，标的公司为拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司的上述保证担保已解除。

（5）2013 年 5 月，标的公司用房产及土地使用权为标的公司、拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司、世纪新能源在 2013 年 5 月 20 日至 2023 年 5 月 20 日期间向中国进出口银行的借款提供最高额抵押担保，最高借款总额为 130,000.00 万元，抵押物为标的公司位于成都市高新区世纪城路 200 号的房屋（房产证号：成房权证监证字第 1886839 号，建筑面积 88787.49 平方米）以及标的公司位于成都市世纪城会议中心的土地使用权（土地证号：成高国用（2009）第 2213 号）；

截至 2017 年 11 月 30 日，上述担保合同项下所附着的抵押物已解除抵押。

（6）2012 年 7 月，标的公司用土地使用权为世纪新能源在 2013 年 1 月 21 日至 2018 年 1 月 31 日期间向中国进出口银行的借款提供最高额抵押担保，最高借款总额为 80,329.08

万元。抵押物为标的公司拥有位于成都市高新区天府大道中段一号的中信海豚广场、展前广场土地、环球中心售楼部的三项土地使用权，土地证号：成高国用(2009)第 2217 号（30,365.42 平方米）、成高国用(2009)第 2218 号（39,733.21 平方米）、成高国用(2009)第 2211 号（7,951.39 平方米）；

截至 2017 年 11 月 30 日，标的公司对世纪新能源的最高额担保已解除。

（7）2014 年 9 月，标的公司用自有房产为标的公司、拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司 2014 年 9 月至 2023 年 9 月向中国进出口银行的借款提供最高额抵押担保，最高借款总额为 25,473.00 万元，抵押物为标的公司位于成都市高新区世纪城路 166 号的西蜀廊桥房产（建筑面积 10,299.82 平方米）；

截至本报告书出具日，标的公司已取得中国进出口银行同意解除抵押担保的确认函。

（8）2017 年 1 月，标的公司为省城投集团向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组成的银团贷款 70.8 亿元提供保证担保，担保的债务偿还期限为首次提款日至 2024 年 1 月。截至 2017 年 11 月 30 日，该笔借款余额 65.8 亿元。

（4）关联方资金拆借

单位：万元

拆入方	拆出方	拆借金额	执行利率	起始日	到期日	备注
标的公司	成都国际会议展览中心	39,608.00	银行同期基准贷款利率上浮10%	2016年7月1日	2017年6月30日	注（1）
黑龙滩长岛	成都国际会议展览中心	6,746.00	银行同期基准贷款利率上浮10%	2016年7月1日	2017年1月23日	注（2）
天成云盟	成都国际会议展览中心	20,000.00	8.00%	2016年7月1日	2017年6月30日	注（3）
标的公司	邓鸿、赵凯、刘杨、邹全、柳林、尹红	12,000.00	5.22%	2016年5月30日	2017年5月30日	注（4）
云南省城市建设投资集团有限公司	标的公司	60,000.00	7.00%	2017年2月9日	2017年5月10日	注（5）
云南省城市建设投资集团有限公司	黑龙滩长岛	50,000.00	6.50%	2017年5月24日	2017年08月23日	注（6）
景洪市城市投资开发有限公司	天成云盟	3,000.00	9.50%	2016年2月3日	2016年8月5日	注（7）

注：（1）标的公司按照银行同期基准贷款利率上浮 10.00%的利率向成都国际会议展

览中心拆入资金 39,608 万元，拆入的利息 1,104.64 万元，该笔资金拆借已于 2017 年 8 月结清；

（2）标的公司的子公司黑龙滩长岛按照银行同期基准贷款利率上浮 10.00%的利率向成都国际会议展览中心拆入资金 6,746 万元，拆入的利息 182 万元，该笔资金拆借已于 2017 年 1 月结清；

（3）标的公司的子公司天成云盟按照 8.00%的利率向成都国际会议展览中心拆入资金 20,000 万元，拆入的利息 1,600 万元，该笔资金拆借已于 2017 年 7 月结清；

（4）标的公司按照 5.22%的利率向自然人股东邓鸿、赵凯、刘杨、邹全、柳林及尹红拆入资金 12,000 万元，拆入的利息 600.66 万元，该笔资金拆借已于 2017 年 5 月结清；

（5）标的公司按照 7.00%的利率向省城投集团临时拆出资金 60,000 万元，收取资金占用费 1050 万元（含税），该笔资金拆借已于 2017 年 5 月结清；

（6）标的公司的子公司黑龙滩长岛按照 6.50%的利率向省城投集团临时拆出资金 50,000 万元，收取资金占用费 758.33 万元（含税），该笔资金拆借已于 2017 年 8 月结清；

（7）标的公司的子公司天成云盟按照 9.50%的利率向景洪市城市投资开发有限公司临时拆出资金 3,000 万元，收取资金占用费 144.87 万元（含税），拆出本金及利息均已结清。

（5）关联方资产转让

单位：万元

关联方名称	交易类型	2017 年 1-11 月	2016 年度	2015 年度
成都鸿鹄志旅游开发有限公司	转让股权	-	-	81,802.61
成都时代环球实业有限公司	转让股权	105,219.20	-	-
云南民族文化旅游产业有限公司	受让股权	5,486.90	-	-

1）标的公司于 2015 年 9 月根据省城投集团的收购意向，将持有的部分子公司及联营企业的股权转让给关联方成都鸿鹄志旅游开发有限公司。

单位：万元

序号	剥离公司名称	转让价款	备注
1	ETG 国际有限公司	30,386.64	剥离子公司
2	雅浦会展旅游集团天堂岛国际投资集团有限公司	1,561.28	剥离子公司
3	成都凯光置业有限责任公司	24,707.86	剥离联营企业

4	成都鸿鹄展置业有限责任公司	24,946.84	剥离联营企业
5	成都天堂洲际酒店管理有限公司	200.00	剥离子公司
6	成都世纪城铜锣湾商业广场有限公司	-	剥离联营企业
7	成都世纪禹和餐饮管理有限公司	-	剥离联营企业
8	成都市世纪阳光餐饮娱乐投资管理有限公司	-	剥离联营企业
9	四川有璟阁餐饮有限责任公司	-	剥离联营企业
合计		81,802.61	

2）为突出主业，减少同业竞争，经标的公司股东会、董事会决议，标的公司于 2017 年 8 月将持有部分子公司、联营企业的股权、金融资产全部转让给关联方成都时代环球实业有限公司。

单位：万元

序号	剥离公司名称	转让价款	备注
1	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	40,000.00	剥离子公司
2	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	20,000.00	剥离子公司
3	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	5,400.64	剥离子公司
4	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	5,000.00	剥离子公司
5	成都鸿凯食品有限公司	1,000.00	剥离子公司
6	武汉新城国际博览中心经营管理有限公司	411.57	剥离子公司
7	武汉新城国际博览中心有限公司	19,692.70	剥离联营企业
8	脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司	9,714.29	剥离金融资产
9	香格里拉市悟空出行科技有限公司	4,000.00	剥离联营企业
合计		**105,219.20**	

3）2017 年 3 月，标的公司受让云南民族文化旅游产业有限公司持有的天成云盟 53%的股权，依据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的川鹏信评报字[2016]55 号评估报告，天成云盟股东全部权益价值为 10,352.64 万元，交易价格为 5,486.90 万元。

3、关联方往来余额

（1）应收项目

1）应收项目余额情况

单位：万元

项	关联方	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日

目名称		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	四川省高标建设工程有限公司	102.71	-	94.23	-	0.05	-
	成都鸿志酒店用品有限公司	26.47	-		-		-
	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	12.63	-		-		-
	世纪新能源	3.88	-	1.80	-	0.16	-
	成都国际会议展览有限公司	0.15	-	5.49	-	0.84	-
	成都顺兴投资管理有限公司	0.07	-	0.06	-	0.06	-
	成都国际会议展览中心有限公司	-	-	2.62	-		-
	成都鸿凯食品有限公司	-	-		-	0.02	-
	成都会议展览中心股份有限公司	-	-	23.20	-		-
	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	-	-		-	0.01	-
	赵姓自然人	-	-	-	-	1,102.36	-
预付款项	成都鸿志酒店用品有限公司	61.51	-		-	-	-
	世纪新能源	8.73	-	49.12	-	189.11	-
其他应收款	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	180,341.42	-	65,890.41	-	45,790.12	-
	成都时代环球实业有限公司	106,419.20	-	91,964.91	-	91,504.91	-
	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	109,271.47	-	54,706.38	-	35,264.50	-
	自然人股东	25,618.21		-		-	
	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	4,181.16	-	140.84	-	-	-
	成都鸿志酒店用品有限公司	1,610.36	-	695.36	-	824.22	-
	成都鸿凯食品有限公司	1,576.82	-	2,166.86	-	1,705.03	-
	成都世纪新能源有限公司	418.32	-	-	-	-	-
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	15.34	-	10.61	-	16.29	-
	成都顺兴投资管理有限公司	4.52	-	3.98	-	0.26	-
	成都鸿鹄志旅游开发有限公司	0.28	-	0.28	-	-	-
	理县桃坪羌寨旅游发展有限责任公司	0.26	-	0.26	-	0.26	-
	成都会议展览中心股份有限公司	0.15	-	-	-	-	-
	成都天堂洲际酒店管理有限公司	0.07	-	0.07	-	0.07	-

	成都国际会议展览中心有限公司	0.04	-	1,090.84	-	-	-
	四川九寨藏羌民俗文化村有限公司	0.02	-	0.02	-	0.02	-
	四川省高标建设工程有限公司	-	-	138,477.74	-	129,940.69	-
	成都华艺新贸易有限公司	-	-	78.69	-	78.69	-
	成都锐金酒店用品有限公司	-	-	50.00	-	50.00	-
	成都华艺新酒店用品有限公司	-	-	20.00	-	20.00	-
	上海今顺古兴餐饮有限公司	-	-	247.35	-	246.50	-
	北京和顺兴泰餐饮有限公司	-	-	-	-	199.22	-
	成都市中胜物业有限公司	-		-		0.12	
	武汉新城国际博览中心经营管理有限公司	-		0.04		0.04	
	武汉新城国际博览中心有限公司	-		19.07		-	

2）其他应收款的期末余额情况

截至 2017 年 11 月 30 日，标的资产对关联方的其他应收款余额、形成原因及收回情况如下：

单位：万元

关联方	关联关系	2017 年 11 月 30 日余额	形成原因及收回情况
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	控股股东控制的其他企业	180,341.42	因被剥离形成的关联方往来款，为省城投集团内部调拨资金，不计息。上述款项将于本次重组股东大会股权登记日之前归还。
成都时代环球实业有限公司		106,419.20	标的公司于 2017 年 8 月剥离的子公司及参股公司至时代环球，作价 105,219.20 万元。由时代环球支付因糖酒会转移举办场所而产生的待摊商务咨询费 1,200 万元。上述款项将于本次重组股东大会股权登记日之前归还。
拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司		109,271.47	因被剥离形成的关联方往来款，为省城投集团内部调拨资金，不计息。上述款项将于本次重组股东大会股权登记日之前偿还。
康定溜溜城旅游开发有限责任公司		4,181.16	因被剥离形成的关联方往来款，为省城投集团内部调拨资金，不计息。上述款项将于本次重组股东大会股权登记日之前偿还。
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司		15.34	标的公司派出为云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司提供

			管理服务人员的社保公积金。
成都世纪新能源有限公司	联营企业	418.32	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。
成都鸿志酒店用品有限公司	自然人股东及持股5%以上股东控制的企业	1,610.36	成都鸿志酒店用品有限公司是标的公司酒店用品供应商，2013 年标的公司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，标的资产从应收成都鸿志酒店用品有限公司的借款中抵减酒店用品采购款。双方保持着良好的业务往来，该款项可收回。
成都鸿凯食品有限公司		1,576.82	因被剥离形成的关联方往来款，为省城投集团内部调拨资金，不计息。
其他自然人股东		25,618.21	为省城投集团收购时自然人股东承诺承担的负债金额。其中，2018 年 3 月 13 日，自然人股东已归还 19,057.83 万元，剩余 6560.38 万元为自然人股东承诺承担的四川省第三建筑工程公司诉讼赔偿款，因涉诉事项尚处于二审阶段，自然人股东最终应承担的该项负债尚需根据二审判决进行调整。
成都顺兴投资管理有限公司		4.52	往来借款，截至本报告出具日，该款项已归还。

注：上表未披露万元以下的关联方其他应收款

①预案阶段出具的承诺

2018 年 1 月 12 日，省城投集团出具了《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其他应付款情况余额为 393,192.40 万元，上述款项最迟于本次重组草案披露前由各债务人向成都会展清偿。

该款项产生的原因是标的公司成都会展将不符合重组要求的公司进行了剥离，形成了剥离公司与成都会展的往来款和受让剥离公司的股权支付款。

②未按时解决的原因及具体进展情况

截至本报告书出具日，该关联方的往来款金额较大，省城投集团及控制的下属企业正在筹集资金用于归还应付成都会展的往来款，相关筹资方案已经监管机构备案。但由于 2018 年以来金融监管趋势收紧，金融机构内部审批时间比之前预期时间略长。截至本报告出具日，关联方的往来款尚未清偿完毕。

③省城投集团补充承诺

因此，2018 年 4 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 11 月 30 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如下：

序号	企业名称	与成都会展关系	对成都会展的应付款项性质	金额（元）
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	1,803,414,169.71
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	1,064,192,000.00
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其他企业	往来款	1,092,714,669.00
4	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	41,811,554.28
5	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	往来款	153,442.33
合计				**4,002,285,835.32**

有鉴于此，本公司承诺，就上述款项，至迟于上市公司召开审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日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。”

（2）应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付账款	成都国际会议展览中心	315.42	-	-
	成都鸿凯食品有限公司	3.95	288.75	204.38
	成都鸿志酒店用品有限公司	659.58	692.50	505.22
	成都锐金酒店用品有限公司	23.02	-	23.02
	世纪新能源	628.61	577.15	1,037.78
	成都演艺集团有限公司	-	-	9.05
	四川省高标建设工程有	13,858.49	93,015.63	88,041.31

	限公司			
预收账款	成都国际会议展览中心	1.90	777.17	-
其他应付款	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	3,748.21	10,296.15	11,721.69
	四川省高标建设工程有限公司	3,122.87	-	-
	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	-	-	86.50
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	730.75	-	-
	四川九寨天堂国际会议度假中心有限公司	615.12	956.64	23,273.64
	四川仙女泉旅游投资有限公司	588.06	-	-
	昆明中智兴会展有限公司	26.89	-	-
	昆明国际会展中心有限公司	24.18	-	-
	成都国际会议展览中心	10.87	39,294.99	43,409.32
	自然人股东	-	12,180.46	332.34
	世纪新能源	-	1,653.48	2,317.27
	成都国际会议展览中心有限公司	-	-	161.37
	成都鸿鹄展置业有限责任公司	-	-	16,102.39
	成都会议展览中心股份有限公司	-	216.51	220.76
	成都凯光置业有限责任公司	-	-	17,987.74
	成都市中胜物业有限公司	-	0.33	-
	若尔盖草原天堂旅游有限责任公司	-	-	162.85
	云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	-	-	1.88
	中糖新世纪	-	-	157.64
	四川有璟阁餐饮有限公司	-	63.28	63.28

（二）本次交易完成后上市公司的关联交易情况

本次交易完成后上市公司的关联方情况如下：

1、本次交易完成后上市公司的关联方情况

（1）上市公司的控股股东情况

控股公司名称	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
省城投集团	云南昆明	414,221.44	35.20

本公司实际控制人为云南省国资委。

（2）上市公司的子公司情况

上市公司的子公司详见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易 二、关联交易 （一）本次交易前上市公司的关联交易情况”；标的公司的子公司详见本报告书“第四节 交易标的基本情况 四、主要下属企业情况 （一）子公司情况”。

（3）上市公司合营或联营企业情况

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

	合营或联营企业名称	与本公司关系
1	云南城投华商之家投资开发有限公司	合营企业
2	云南华侨城实业有限公司	联营企业
3	云南中海城投房地产有限公司	联营企业
4	云南招商城投房地产开发有限公司	联营企业
5	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	联营企业之子公司
6	成都民生喜神投资有限公司	联营企业
7	青岛蔚蓝天地置业有限公司	联营企业
8	云南金澜湄国际旅游投资开发有限公司	联营企业
9	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 （原云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司）	联营企业
10	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	联营企业
11	成都世纪新能源有限公司	联营企业
12	中糖新世纪国际会展（北京）有限公司	联营企业

（4）其他关联方情况

序号	其他关联方名称	关联关系
1	昆明未来城开发有限公司	受同一控股股东控制
2	云南城际物流有限公司	受同一控股股东控制
3	景洪城投物业管理有限公司	受同一控股股东控制
4	景洪市城投管道燃气有限公司	受同一控股股东控制
5	景洪市城市投资开发有限公司	受同一控股股东控制
6	腾冲玛御谷温泉投资有限公司悦椿温泉村	受同一控股股东控制
7	云南城投众和建设集团有限公司（原昆明一建建设集团有限公司）	受同一控股股东控制
8	云南城投教育投资管理有限公司	受同一控股股东控制
9	云南城投项目管理有限公司	受同一控股股东控制
10	云南城投甘美医疗投资管理有限公司	受同一控股股东控制
11	云南城投健康产业投资有限公司	受同一控股股东控制
12	云南城投健康医药有限公司	受同一控股股东控制
13	瑞滇投资管理有限公司	受同一控股股东控制
14	云南一乘驾驶培训有限公司	受同一控股股东控制
15	云南城投大理城市综合开发有限公司	受同一控股股东控制
16	大理水务产业投资有限公司	受同一控股股东控制
17	云南海埂酒店管理有限公司	受同一控股股东控制
18	云南云水建设工程有限公司（原云南城投碧水源水务科技有限责任公司）	受同一控股股东控制
19	云南融智资本管理有限公司	受同一控股股东控制
20	重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	受同一控股股东控制
21	成都时代环球实业有限公司	受同一控股股东控制
22	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	受同一控股股东控制
23	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	受同一控股股东控制
24	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	受同一控股股东控制
25	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	受同一控股股东控制
26	成都鸿凯食品有限公司	受同一控股股东控制
27	武汉新城国际博览中心经营管理有限公司	受同一控股股东控制
28	云南新世纪滇池国际文化旅游	受同一控股股东控制

	会展投资有限公司	
29	昆明国际会展中心有限公司	受同一控股股东控制
30	昆明中智兴会展有限公司	受同一控股股东控制
31	云南滇池国际会展中心运营管理有限公司	受同一控股股东控制
32	四川九寨天堂国际会议度假中心有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
33	成都顺兴投资管理有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
34	成都鸿鹄志旅游开发有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
35	成都世纪鸿氏实业有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
36	成都国际会议展览中心	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
37	成都会议展览中心股份有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
38	成都国际会议展览中心有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
39	成都福洋珠宝有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
40	成都市新加房屋开发有限责任公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
41	成都凯鸿会展有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
42	四川九寨藏羌民俗文化村有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
43	四川省高标建设工程有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
44	成都会展不动产经营有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
45	若尔盖草原天堂旅游有限责任公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
46	成都市中胜物业有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
47	宁波梅山保税港区通盈盛远股权投资合伙企业（有限合伙）	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
48	成都天堂洲际酒店管理有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
49	成都演艺集团有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
50	上海今顺古兴餐饮有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
51	北京和顺兴泰餐饮有限公司	交易完成后持股 5%以上的股东控制的企业
52	赵凯	交易完成后持股 5%以上的股东
53	邓鸿	交易完成后持股 5%以上的股东

2、本次交易完成后上市公司的关联交易情况

根据大华会计师事务所出具的《云南城投置业股份有限公司备考审阅报告》（大华核字[2018]001717 号），本次交易完成后上市公司的关联交易情况如下：

（1）存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

（2）购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017年1-11月	2016年度
云南城投众和建设集团有限公司	接受工程施工服务	84,445.30	106,868.28
云南华侨城实业有限公司	购买物业	-	39,852.00
云南省城市建设投资集团有限公司	接受担保	13,091.03	28,080.16
景洪城投物业管理有限公司	接受物业服务	118.75	395.09
云南云水建设工程有限公司	接受工程施工服务	937.35	74.41
景洪市城投管道燃气有限公司	接受管道安装服务	-	-
云南海埂酒店管理有限公司	接受酒店劳务	54.79	73.35
腾冲玛御谷温泉投资有限公司悦椿温泉村	接受会务服务	11.35	9.08
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	接受酒店劳务	34.42	36.69
云南城投甘美医疗投资管理有限公司	接受医疗服务	-	10.20
云南省城市建设投资集团有限公司	利息	30,604.56	-
重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	利息	6,863.44	-
云南城投众和装饰有限公司	接受工程施工服务	58.95	-
云南融智资本管理有限公司	利息	710.97	-
昆明官房建筑设计有限公司	接受工程施工服务	26.90	-
云南城投版纳投资开发有限公司	接受酒店劳务	20.95	-
大理水务产业投资有限公司	接受工程施工服务	4.25	-
北京云南大厦酒店有限公司	接受酒店劳务	1.52	-
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	接受酒店劳务	0.17	-
成都鸿凯食品有限公司	食品配送	80.89	6,598.52
成都世纪新能源有限公司	采购能源	14,177.68	14,727.05
昆明中智兴会展有限公司	展会服务	25.08	-
昆明国际会展中心有限公司	展会服务	21.67	-
合计	—	**151,290.03**	**196,724.82**

（3）销售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017 年 1 至 11 月	2016 年度
云南省城市建设投资集团有限公司	销售商品房	-	52,412.79
云南省城市建设投资集团有限公司	提供物业服务	-	96.47
云南城投众和建设集团有限公司	提供物业服务	25.65	33.61
昆明未来城开发有限公司	提供物业服务	-	10.13

云南城投教育投资管理有限公司	提供物业服务	-	6.84
云南城投项目管理有限公司	提供物业服务	-	11.40
云南城际物流有限公司	提供物业服务	-	4.22
云南城投健康产业投资有限公司	提供物业服务	-	17.55
云南城投健康医药有限公司	提供物业服务	43.23	0.06
瑞滇投资管理有限公司	提供物业服务	-	5.00
云南一乘驾驶培训有限公司	提供物业服务	33.82	0.15
景洪市城市投资开发有限公司	提供服务	-	9.66
云南城投大理城市综合开发有限公司	提供服务	-	1.08
大理水务产业投资有限公司	提供服务	-	6.14
云南中兴城投信息技术有限公司	提供物业服务	0.56	-
云南兴盛水业有限公司	提供物业服务	0.08	-
诚泰财产保险股份有限公司	提供物业服务	13.68	-
腾冲玛御谷温泉投资有限公司	提供物业服务	35.22	-
诚泰财产保险股份有限公司	提供物业服务	137.12	-
云南城投众和建设集团有限公司	提供劳务	1,166.57	-
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	利息收入	1,697.33	-
云南城投华商之家投资开发有限公司	利息收入	3,378.63	-
云南招商城投房地产有限公司	利息收入	1,447.01	-
云南中海城投房地产开发有限公司	利息收入	743.89	-
云南华侨城实业有限公司	利息收入	89.62	-
青岛蔚蓝天地置业有限公司	利息收入	6,314.75	-
成都民生喜神投资有限公司	利息收入	2,718.81	-
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	利息收入	3,066.23	-
成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	员工餐	68.69	-
云南省城市建设投资集团有限公司	利息收入	1,808.33	-
景洪市城市投资开发有限公司	利息收入	144.87	-
合计	-	**22,934.09**	**52,615.10**

（4）关联出租情况

1）出租情况

单位：万元

承租方	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		2017 年 1-11 月	**2016 年度**
云南融智资本管理有限公司	房屋	0.00	139.55
云南省土地储备运营有限公司	房屋	209.33	0.00
成都世纪新能源有限公司	房屋	7.49	0.00

合计		**216.82**	**139.55**

2）承租情况

单位：万元

出租方	租赁资产种类	确认的租赁费	
		2017 年 1-11 月	**2016 年度**
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	房屋	730.75	-

（5）关联担保情况

1）本公司作为担保方

单位：万元

被担保方名称	担保金额（万元）	起始日	到期日	截至报告期末担保是否已经履行完毕
云南城投龙江房地产开发有限公司	40,000.00	2015年12月14日	2018年3月16日	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	170,000.00	2017年3月3日	2020年3月3日	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	7,600.00	2017年3月31日	2019年3月31日	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	88,500.00	2017年9月8日	2020年9月8日	否
云南城投龙江房地产开发有限公司	50,000.00	2017年11月21日	2020年11月21日	否
西安东智房地产有限公司	1,530.00	2015年2月11日	2018年2月8日	否
西安云城置业有限公司	12,240.00	2015年12月8日	2018年12月8日	否
陕西普润达投资发展有限公司	28,000.00	2016年2月2日	2018年2月2日	否
北京房开创意港投资有限公司	272,000.00	2016年6月23日	2019年7月11日	否
云南省城市投资集团有限公司	50,000.00	2015年4月15日	2018年4月15日	否
云南省城市投资集团有限公司	39,000.00	2016年6月21日	2018年6月21日	否
云南省城市投资集团有限公司	40,000.00	2017年4月6日	2018年4月6日	否
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	83,000.00	2016年4月27日	2024年4月27日	否

云南中海城投房地产开发有限公司	3,080.00	2014年12月19日	2018年3月22日	否
云南华侨城实业有限公司	6,600.00	2015年9月16日	2025年9月16日	否
云南华侨城实业有限公司	30,000.00	2016年10月25日	2021年10月25日	否
云南城投华商之家投资开发有限公司	71,000.00	2016年6月13日	2020年1月3日	否
云南招商城投房地产有限公司	4,976.89	2016年6月30日	2020年1月18日	否
成都民生喜神投资有限公司	31,960.00	2016年10月11日	2018年10月11日	否
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	56,000.00	2016年12月29日	2017年6月29日	是
云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司	10,920.00	2017年11月16日	2018年11月16日	否
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	50,000.00	2016年6月7日	2019年6月7日	否
攀枝花银泰商业管理有限公司	40,000.00	2016年1月27日	2018年1月27日	否
平阳银泰置业有限公司	25,200.00	2016年11月3日	2026年11月3日	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	27,650.00	2015年9月17日	2025年9月10日	否
宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	38,080.00	2015年9月9日	2025年8月10日	否
杭州云泰购物中心有限公司	25,000.00	2017年4月24日	2019年4月26日	否
杭州海威房地产开发有限公司	35,000.00	2017年6月20日	2037年11月30日	否
杭州西溪银盛置地有限公司	80,000.00	2017年11月17日	2027年12月18日	否
拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	40,000.00	2012年11月1日	2018年9月30日	否
拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	100,000.00	2010年10月9日	2022年10月9日	否
拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司、成都世纪新能源有限公司	130,000.00	2013年5月20日	2023年5月20日	是
成都世纪新能源有限公司	80,329.08	2013年1月	2018年1月	否
拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	25,473.00	2014年9月	2023年9月	否
云南省城市建设投资集团有限公司	708,000.00	首次提款日	2024年1月1日	否
合计	**2,501,138.97**	-	-	-

2）本公司作为被担保方

单位：万元

担保方名称	担保金额（万元）	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
省城投集团	150,000.00	2016年4月17日	2018年6月5日	否
省城投集团	39,000.00	2015年11月23日	2018年3月30日	否
省城投集团	120,000.00	2016年1月29日	2018年2月28日	否
省城投集团	64,000.00	2014年12月19日	2026年12月19日	否
省城投集团	36,500.00	2016年6月13日	2020年6月13日	否
省城投集团	300,000.00	2016年6月15日	2021年6月15日	否
省城投集团	200,000.00	2016年9月9日	2018年9月9日	否
省城投集团	60,000.00	2016年9月14日	2018年11月28日	否
省城投集团	200,000.00	2016年10月11日	2019年10月11日	否
省城投集团	75,000.00	2016年11月10日	2018年11月10日	否
省城投集团	55,980.00	2016年11月23日	2020年1月18日	否
省城投集团	80,000.00	2016年12月8日	2021年12月8日	否
省城投集团	67,000.00	2016年12月9日	2021年12月9日	否
省城投集团	70,000.00	2016年12月15日	2019年12月15日	否
省城投集团	50,000.00	2017年1月5日	2020年1月5日	否
省城投集团	127,000.00	2017年1月12日	2022年1月12日	否
省城投集团	30,000.00	2017年5月26日	2021年5月26日	否
省城投集团	3,000.00	2017年11月16日	2021年11月16日	否
省城投集团	30,000.00	2017年5月26日	2020年5月26日	否
省城投集团	70,000.00	2017年6月22日	2022年6月22日	否
省城投集团	80,000.00	2017年6月28日	2022年6月28日	否
省城投集团	150,000.00	2017年7月5日	2022年7月5日	否
省城投集团	100,000.00	2017年7月14日	2020年7月14日	否
省城投集团	117,656.69	2017年8月23日	2024年8月23日	否
省城投集团	13,000.00	2017年8月31日	2022年8月31日	否
省城投集团	50,000.00	2017年9月7日	2022年9月7日	否
省城投集团	8,690.00	2017年11月15日	2018年11月15日	否
省城投集团	100,000.00	2017年11月22日	2020年11月20日	否
省城投集团	40,000.00	2015年1月30日	2018年1月30日	否
省城投集团	218,000.00	2015年10月29日	2018年10月28日	否
合计	**2,704,826.69**			

（6）关联方资金拆借

1）向关联方拆入资金

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日
云南省城市建设投资集团有限公司	80,000.00	2017 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日
云南省城市建设投资集团有限公司	15,000.00	2017 年 7 月 7 日	2018 年 7 月 6 日
云南省城市建设投资集团有限公司	17,000.00	2017 年 11 月 13 日	2018 年 11 月 12 日
云南省城市建设投资集团有限公司	60,000.00	2017 年 11 月 24 日	2018 年 2 月 23 日
云南省城市建设投资集团有限公司	33,000.00	2017 年 11 月 13 日	2018 年 11 月 12 日
云南省城市建设投资集团有限公司	205,000.00	2017 年 7 月 7 日	2018 年 7 月 6 日
云南省城市建设投资集团有限公司	5,160.47	2017 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
合计	**415,160.47**		

2）向关联方拆出资金

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
云南城投华商之家投资开发有限公司	37,822.26	2016 年 11 月 1 日	2017 年 12 月 31 日	按照股比提供债权投资
云南城投华商之家投资开发有限公司	7,500.00	2017 年 5 月 9 日	2017 年 12 月 4 日	按照股比提供债权投资
云南城投华商之家投资开发有限公司	5,000.00	2017 年 7 月 5 日	2018 年 1 月 13 日	按照股比提供债权投资
云南中海城投房地产有限公司	4,882.29	2016 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日	按照股比提供债权投资
云南招商城投房地产开发有限公司	8,700.72	2016 年 12 月 26 日	2017 年 12 月 25 日	按照股比提供债权投资
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	21,236.18	2017 年 11 月 10 日	2018 年 2 月 9 日	向关联方提供借款
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	50,000.00	2017 年 11 月 22 日	2018 年 2 月 21 日	向关联方提供借款
成都民生喜神投资有限公司	34,591.00	2018 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日	向联营企业进行债权投资，利率 10%
成都民生喜神投资有限公司	2,160.00	2017 年 11 月 23 日	2018 年 11 月 22 日	按照股比提供债权投资
云南华侨城实业有限公司	1,500.00	2017 年 8 月 11 日	2018 年 2 月 10 日	按照股比提供债权投资
青岛蔚蓝天地置业有限公司	45,000.00	2016 年 8 月 31 日	2017 年 11 月 3 日	向联营企业进行债权投资，利率 14%
合计	**218,392.45**			

（7）关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017 年 1 至 11 月	2016 年度	备注
云南城投健康产业投资有限公司	购买本公司持有的云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 21%股权	-	6,376.26	
云南融智资本管理有限公司	购买本公司之子企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）持有的重庆天安云城两山投资开发有限公司债权	-	68,992.86	
成都时代环球实业有限公司	转让股权	105,219.20	-	（1）
云南民族文化旅游产业有限公司	受让股权	5,486.90	-	（2）
合计	—	**110,706.10**	**75,369.12**	-

（1）根据标的公司 2017 年 8 月股东会决议、董事会决议，公司将持有部分子公司、联营企业的股权、金融资产全部转让给受同一控股股东控制的其他关联方成都时代环球实业有限公司。

序号	转让标的资产名称	转让价款	备注
1	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	40,000.00	剥离子公司
2	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	20,000.00	剥离子公司
3	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	5,400.64	剥离子公司
4	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	5,000.00	剥离子公司
5	成都鸿凯食品有限公司	1,000.00	剥离子公司
6	武汉新城国际博览中心经营管理有限公司	411.57	剥离子公司
7	武汉新城国际博览中心有限公司	19,692.70	剥离联营企业
8	脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司	9,714.29	剥离金融资产
9	香格里拉市悟空出行科技有限公司	4,000.00	剥离联营企业
	合计	**105,219.20**	

2）2017 年 3 月，本公司受让云南民族文化旅游产业有限公司持有的天成云盟 53%的股权，云南民族文化旅游产业有限公司投资成本 5,300 万元，本公司的交易对价 5,486.90 万元。

（8）关联方应收应付款项

1）上市公司应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年 1 至 11 月		2016 年度	
		账面余额	坏账准备	账面余	坏账准

				额	备
应收账款	云南省城市建设投资集团有限公司	27,516.35	-	27,516.35	-
	云南城投大理城市综合开发有限公司	-	-	0.48	-
	大理水务产业投资有限公司	-	-	1.13	-
	云南城投众和建设集团有限公司	1,166.57	-	-	-
	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	12.63	-	-	-
	成都世纪新能源有限公司	3.88	-	1.80	-
预付账款	云南城投众和建设集团有限公司	-	-	3,668.35	-
	成都世纪新能源有限公司	8.73	-	49.12	-
其他应收款	成都民生喜神投资有限公司	-	-	4.42	-
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	-	-	0.25	-
	云南城投健康产业投资有限公司	3,188.13	-	3,188.13	-
	云南城投众和建设集团有限公司	1,026.72	-	914.60	-
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	57,959.69	-	52,078.50	-
	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	180,341.42	-	65,890.41	-
	成都时代环球实业有限公司	106,419.20	-	91,964.91	-
	拉萨圣地天堂会展旅游实业有限公司	109,271.47	-	54,706.38	-
	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	4,181.16	-	140.84	-
	成都鸿凯食品有限公司	1,576.82	-	2,166.86	-
	成都世纪新能源有限公司	418.32	-	-	-
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	15.34	-	10.61	-
	武汉新城国际博览中心经营管理有限公司	-	-	0.04	-
长期应收款	云南城投华商之家投资开发有限公司	41,834.25	8,675.75	29,334.25	1,207.89
	云南中海城投房地产有限公司	4,882.29	1,171.57	24,832.29	3,455.61
	云南招商城投房地产开发有限公司	8,700.72	-	31,999.12	-
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	70,000.00	-	20,000.00	-
	成都民生喜神投资有限公司	36,751.00	-	36,000.00	-
	云南华侨城实业有限公司	1,500.00	-	-	-
	青岛蔚蓝天地置业有限公司	45,000.00	-	52,500.00	-
应收利息	云南城投华商之家投资开发有限公司	12,666.88	-	8,772.33	-
	云南中海城投房地产有限公司	54.64	-	-	-
	云南招商城投房地产开发有限公司	368.17	-	-	-
	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	1,534.83	-	181.65	-
	成都民生喜神投资有限公司	5,537.08	-	2,190.53	-
	云南华侨城实业有限公司	101.43	-	-	-

	青岛蔚蓝天地置业有限公司	2,934.17	-	2,110.50	-

2）上市公司应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年 1 至 11 月	2016 年度
应付账款	云南城投众和建设集团有限公司	10,222.21	28,631.41
	云南云水建设工程有限公司	-	195.31
	大理水务产业投资有限公司	-	95.05
	成都鸿凯食品有限公司	3.95	288.75
	成都世纪新能源有限公司	628.61	577.15
预收账款	云南城投众和建设集团有限公司	1,616.34	44.59
其他应付款	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	5.13	33.98
	昆明未来城开发有限公司	129.29	129.29
	云南城投众和建设集团有限公司	21.34	4,024.11
	云南融智资本管理有限公司	7,698.49	7,719.36
	云南省城市建设投资集团有限公司	416,824.34	8,359.93
	云南城投华商之家投资开发有限公司	-	3,339.70
	云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司	28.66	-
	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	3,748.21	10,296.15
	云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	730.75	-
	昆明中智兴会展有限公司	26.89	-
	昆明国际会展中心有限公司	24.18	-
	成都世纪新能源有限公司	1,653.48	-
	成都市中胜物业有限公司	-	0.33
应付利息	重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	-	1,830.21
	云南省城市建设投资集团有限公司		5,559.80
长期借款	重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	-	250,000.00

（三）本次交易构成关联交易及本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易对方为省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林。省城投集团是本公司的控股股东，通过其下属子公司融智资本合计持有上市公司35.20%的股份，为本公司的关联方。因此，本次交易构成关联交易。

本次交易前，上市公司与关联方之间发生的日常性关联交易主要包括关联租赁、提供和接受劳务等。上市公司的关联交易遵循公开、公平、公正的原则，能够依据法律法规及公司章程、“三会议事规则”等的相关规定，履行内部决策程序

和信息披露义务，同时，防范交易风险、维护上市公司及广大中小股东的合法权益。独立董事能够勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。

本次交易完成后，成都会展将成为上市公司的全资子公司，邓鸿及其控制的高标公司、赵凯分别持有上市公司的股份均超过 5%。因此，邓鸿、赵凯控制的企业与标的公司之前的部分交易将成为本次重组完成后的上市公司关联交易，经济内容主要为接受能源服务等，该交易在本次重组前即已存在，系双方市场化选择的结果。

（四）规范关联交易的措施

为规范上市公司关联交易，上市公司《公司章程》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》已经制定了规范的关联交易决策程序，相关内容主要如下：

1、《公司章程》中对关联交易的决策制度和程序做出的规范

第七十九条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

第一百三十条规定：“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的,不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。”

第一百四十五条规定：“(一)重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；”

2、公司《股东大会议事规则》中的相关规定

第四十五条规定：“股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。 董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东

投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。”

第四十六条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

3、公司《董事会议事规则》中的相关规定

第二十条规定：“出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：（三）《公司章程》规定的因董事与会议提案涉及的企业有关联关系而必须回避的其他情形。”

（五）规范关联交易的承诺

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照公司章程及相关法律、法规的规定，进一步完善和细化关联交易决策制度，加强公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。为进一步减少和规范本次重大资产重组完成后的关联交易，维护云南城投及其中小股东的合法权益，省城投集团出具了《关于规范关联交易的承诺函》，内容如下：

“1.在本次重组完成后，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）将尽量避免与云南城投及其控制的企业之间发生关联交易。

2.对于确有必要的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护云南城投及其中小股东利益。

3.本公司保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。

4.如违反上述承诺与云南城投及其控制的企业进行交易而造成损失的，本公

司将依法承担相应的赔偿责任。”

邓鸿、赵凯出具《关于规范关联交易的承诺函》，内容如下：

“1.在本次重组完成后，本人及本人控制的企业将尽量避免与云南城投及其控制的企业（包括成都会展，下同）之间发生关联交易。

2.对于确有必要的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定；并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护云南城投及其中小股东利益。

3.在本次重组完成后，本人保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所颁布的业务规则及《云南城投置业股份有限公司章程》等的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用股东的地位谋取不当的利益，不损害云南城投及其中小股东的合法权益。

4.如违反上述承诺与云南城投及其控制的企业进行交易而造成损失的，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

第十一章　风险因素

一、本次交易的相关风险

（一）本次交易可能暂停、中止或取消的风险

为保护投资者合法权益，避免二级市场股价剧烈波动，公司在筹划本次交易开始就采取了严格的保密措施，在停牌前未出现二级市场股价异动的情况，但仍不排除有关机构和个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为。本次交易涉及与相关监管机构报批等工作，上述工作能否如期顺利完成可能对本次交易的时间进度产生重大影响。此外，在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求及各自的诉求不断调整和完善交易方案，如交易各方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，本次交易对方及本公司均有可能选择终止本次交易。若交易过程中，标的资产业绩大幅下滑，或出现不可预知的重大影响事项，则本次交易可能将无法按期进行。

综上，本次交易有可能面临因异常交易而涉嫌内幕交易以及交易各方利益不一致等原因而导致暂停、中止或取消本次交易的风险，提请投资者注意相关风险。

（二）本次交易审批风险

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

1、云南省国资委完成对标的资产评估结果的备案并批准本次交易；

2、上市公司股东大会审议通过本次交易相关议案；

3、商务部审查通过本次交易涉及的经营者集中事项；

4、中国证监会核准本次交易。

上述决策及审批程序均为本次交易实施的前提条件。截至本报告书出具日，上述待批准事项尚未完成，本次交易能否取得上述批准或核准、以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（三）本次交易标的估值风险

截至报告期末，交易标的对应股权估值为 235.72 亿元。本次标的资产的估值高于交易标的净资产账面价值。由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得标的资产未来盈利水平达不到评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

（四）本次交易标的未能实现承诺业绩的风险

根据上市公司与省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨签署的《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》，如本次交易资产过户在 2018 年 12 月 31 日前完成的，盈利承诺期确定为 2018、2019 及 2020 年。如本次交易未能在 2018 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，则盈利承诺期顺延并由双方另行签署补充协议确定。标的公司盈利承诺期内三年累计实现的承诺净利润（扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润）合计为 63 亿元。

在盈利承诺期间届满后，如果标的资产在盈利承诺期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额，则交易对方省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨应按照约定的方式向上市公司进行补偿。

（五）本次交易标的未来盈利预测的实现需依赖较大规模的外部融资

交易标的未来盈利预测的实现主要依赖于房地产开发业务，交易标的房地产开发业务拟建及在建项目未来投资金额较大，需通过较大规模的外部融资实现。若未来融资规模未达预期，则存在盈利预测无法实现的风险。

（六）交易标的房屋建筑物折旧年限与上市公司存在差异的风险

根据 2015 年 12 月成都会展董事会决议，交易标的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，该会计估计与控股股东省城投集团一致。上市公司房屋建筑物折旧年限为 30 年，交易标的折旧年限与上市公司存在差异。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，因此，本次交易完成后，若标的资产将折旧年限由 40 年变更为 30 年，对报告期内财务数据不产生影响，但可能导致未来业绩有所下降。

（七）上市公司即期回报摊薄的风险

本次交易完成后，公司的总股本规模较本次交易前将显著扩大，随着未来几年标的公司的开发项目逐渐进入结算阶段，标的公司盈利将有所增长。然而，由于房地产行业本身存在较强的周期性，且项目开发周期一般较长，标的公司部分在建或拟建项目开发节点存在一定的不确定性。因此，可能存在交易完成后当年扣除非经常性损益后的每股收益较 2017 年摊薄的情形。特此提醒投资者关注本次重大资产重组可能摊薄即期回报的风险。

（八）上市公司潜在同业竞争的风险

标的公司主营业务为房地产开发、会展经营、酒店经营等。本次交易完成后，上市公司在房地产开发板块的同业竞争将减少，但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。

为进一步避免与上市公司的同业竞争，省城投集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺对未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、酒店及会展资产，本次交易后将采取必要措施以避免未来可能形成的同业竞争。

（九）本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，交易标的将成为云南城投的全资子公司，云南城投业务规模增大，房地产开发项目和全资子公司也将同时增加。上市公司将主要在企业文化、团队管理、销售模式、经营模式等方面对标的公司进行整合，不会对其组织架构和人员安排进行重大调整。本次交易完成后能否通过整合既保证上市公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势具有不确定性。

二、交易标的的业务与经营风险

（一）本次交易标的开发进度风险

本次收购的交易标的主要从事会展服务、酒店、物业管理和房地产开发业务，部分房地产开发项目仍处于开发阶段。未来如果相关项目开发过程中因政策调整、工期变化、方案调整等原因，开发速度无法达到预期，则存在开发进度延后的风险，并可能对交易标的盈利能力造成较大影响。

（二）本次交易标的的部分土地使用权抵押相关风险

本次收购的交易标的存在部分土地使用权抵押的情形。交易标的土地使用权对外抵押主要是因项目融资的需要，属于房地产行业开发经营过程中的正常情形，但仍存在因土地使用权抵押问题导致出现权属纠纷的风险，以及因土地使用权抵押而对项目开发进程造成影响的风险。

（三）一城双馆及会展展馆升级改造的风险

围绕成都市政府明确“建设国际会展名城”的要求，成都已完成一城双馆即中国西部国际博览城和世纪城新国际会展中心两个核心会展场馆的布局，竞争势态初显。受世纪城新国际会展中心的展馆面积、硬件条件限制及政府引展导向的影响，部分特大型展览可能会移至中国西部国际博览城举办，该展馆的运营将对世纪城新国际会展中心的场地租赁、现场服务、广告服务等经营造成一定压力。标的公司会展板块存在营业收入下降的风险。

基于对未来展览商圈重新布局的预判，为保持世纪城展馆的利用率，盘活展馆资源，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，以此加强展馆的竞争力。如进行改造，则在改造期内，部分场馆可能无法营业，进而会影响标的公司的会展业务收入。

（四）本次交易标的部分房产未取得产权证的风险

标的公司尚有部分房产未取得产权证。虽然该部分房产系公司在已拥有建设用地使用权的土地上投资建设并使用的，且截至本报告书出具日，不存在被相关政府部门认定为非法建筑、必须停止使用上述房产或需缴纳罚款的情形。但若该等房产最终无法取得产权证，成都会展仍存在因上述事项而对生产经营造成影响以及被政府有关机构处罚的风险。

（五）本次交易标的房地产项目开发及销售不达预期的风险

房地产项目开发及销售具有流程复杂、周期较长、涉及的审批部门及合作单位较多等特点，业务流程涵盖市场研究、投资决策、土地获得、规划涉及、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理等多个环节，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，标的公司对项目开发和销售进度控制的难度较大。

标的公司部分拟建项目可能因所在区域规划调整的原因，不能如期开工，存在无法按时完工并结转收入的风险；此外，标的公司部分商铺和写字楼可能因项目定位及规划设计等原因存在去化速度较慢的风险。

（六）本次交易标的商业运营的相关风险

标的公司资产中包括部分持有运营的经营性物业，以获得长期持续性经营收益、最大化项目价值。经营性物业未来收益受所在区位发展、市场供求等因素的影响较大，面临的市场状况多变，标的公司持有的经营性物业未必能获得预期的收益。此外，对外租赁物业的二次装修改造可能会影响消防验收，致使租赁期与预期不符，从而导致租金收入低于预期。上述情形可能对标的公司的经营业绩和财务状况产生影响。

（七）标的公司房地产开发项目主要位于非一线城市的风险

标的公司房地产开发项目主要位于成都市、眉山市等非一线城市，当地需求可能不足以对大规模开发形成足够支撑，进而影响未来标的公司地产开发项目的去化速度。

三、交易完成后上市公司面临的风险

（一）政策风险

近年来，为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展，国家出台了一系列政策措施，从土地供应、企业融资、购房资格、购房信贷政策、税费等各个方面对房地产业进行引导。政府出台的政策会影响房地产市场的总体供求关系与产品供需结构，从而对房地产的交易造成较大影响。积极的财政、货币政策有利于公司的生产经营，而紧缩的财政、货币政策则将对公司的经营产生一定风险。如果公司的经营不能适应宏观调控政策的变化，则公司的可持续发展可能面临一定挑战。

（二）宏观经济风险

宏观经济与房地产行业两者相互影响，房地产市场的轻微变化会通过多种渠道汇总，对宏观经济的增长、就业、税收与物业等产生较大影响。从近几年情况来看，我国房地产市场整体上存在一定的波动性，其中局部地区的供需情况发生

较大变化。公司具有资源优势以及品牌优势，近年来不断拓展土地储备，为公司业绩的快速提升奠定了坚实基础。但公司仍需准确把握宏观经济以及房地产市场的变化节奏，制定合适的经营策略。局部区域的房地产市场波动可能会对公司在该区域内的产品开发及销售带来较大压力，从而影响公司及股东的利益。

（三）房地产市场调整的风险

在经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化、调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。但如果受制于我国房地产市场需求疲软、宏观调控等因素的影响，导致房地产市场的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

（四）项目布局风险

近年来公司项目布局较广，除了云南省及周边地区外，逐步进入北京、兰州、成都、浙江等地进行房地产开发，本次重组完成后，公司将进一步增加成都周边地区的房地产开发项目。若公司未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，则可能增加公司跨区域经营的风险。

（五）项目开发的风险

房地产项目开发系一项复杂的系统工程，具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征，且受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题，都有可能影响到项目的进展。另外，房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、人工成本的上升、开发周期加长等因素，可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。

（六）管理风险

公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司或相关下属项目公司开发经营，这种经营模式对公司的管理资源、管理能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制，可能影响公司经营业绩。目前，公司已经对项目公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着云南城投业务的不断拓展，管理半径和管理难度不断增大，将可能导致云南城投对项目子公司缺乏足够的管控，

从而影响云南城投的正常运营及品牌形象。

（七）筹资风险

房地产开发系资本密集型行业，在经营、土地获取及项目开发过程中均需大量资金投入。因此，充足、稳定的现金流是项目顺利实施及公司快速发展的重要保障。

目前，公司通过自有资金结合银行贷款及资本市场等多种融资方式筹措资金，以满足公司快速发展及项目实施的需要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求，即通过较低的成本及时获得公司发展所需资金。若公司项目预售情况不好，将影响公司的资金运转；若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

（八）销售风险

随着我国商品住房的市场化，客户个性化需求不断提高，房地产行业对产品细分和客户群体细分的要求越来越高。尽管公司在已进入的城市具有较高的市场占有率，但如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化，将存在产品滞销的风险；同时宏观经济形势变化、政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

（九）土地储备风险

土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，能否及时获得相应的土地资源以及土地价格的变化对房地产开发项目具有重大影响。公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的情况，若不能及时取得国有土地使用权或者土地取得的成本较高，将会给公司的土地储备带来不利变化，将可能给公司的经营和发展带来较大的风险。

（十）工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、设备材料采购等诸多外部资源，项目的建筑施工、装潢等具体工程需要分包给其他单位实施，如果公司在质量监控环节出

现漏洞，出现房屋设计质量和施工质量等问题，可能影响项目的销售和资金回收，情况严重的可能影响公司的品牌形象和持续经营。

（十一）施工安全风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。公司一直十分重视加强对工程施工的监管，制定了严格的安全生产制度及操作规范，并强化相关责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚等监管风险，影响公司声誉及正常经营。

（十二）财务风险

1、存货计提跌价准备的风险

目前，云南城投土地储备快速增加，项目开发速度相对缓慢。公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品。如未来房地产市场出现较大的波动，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险，会出现存货资金占用以及跌价的风险。根据企业会计准则，存货按账面价值和可变现净值孰低原则计价，当存货的账面价值高于可变现净值时，将对差额部分计提存货减值准备，可能使得存货的变现能力受到不利影响，进而影响公司盈利能力。

2、持续融资风险

业务规模的扩大将对公司的资金规模提出更高的要求，虽然公司发展迅速，资信状况良好、融资渠道畅通，但是如果公司未来的筹资能力不能满足公司的资金需求，则会对公司业务发展造成较大的影响。

3、筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，具有明显的杠杆经营特征，资金的筹措直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司建设资金主要来源于自有资金、销售回款、银行贷款和信托计划等，目前公司正在积极开拓新的融资渠道。公司在建项目的后续开发对资金的需求量较大，如果公司不能及时有效地筹集项目建设所需资金，将直接影响公司开发项目的实施和后续业务发展。

（十三）股市风险

本次重组将对公司的生产经营和财务状况产生一定的影响，公司基本面的变化将影响公司股票的价格；宏观经济形势变化、国家重大经济政策的调控、本公司经营状况、股票市场供求变化以及投资者心理变化等种种因素，都会对公司股票价格带来波动，给投资者带来风险。

此外，公司本次重组事项需要一定的时间周期方能完成，在此期间公司股票的市场价格可能会出现波动，从而直接或间接地影响投资者的收益。

第十二章　其它重大事项

一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在因本次交易新增为实际控制人及其关联人提供担保的情形

截至本报告出具日，上市公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形。省城投集团为上市公司提供担保余额约319.20亿元，上市公司为控股股东省城投集团提供担保余额12.9亿元，占上市公司最近一期经审计净资产的16.18%，不存在逾期担保。

本次交易完成后，上市公司控股股东未发生变化，上市公司不存在因本次交易新增资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形。

二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明

根据大华所出具的大华核字[2018]001717 号《云南城投置业股份有限公司备考审阅报告》，本次交易完成前后上市公司的负债结构如下：

单位：万元

项目	本次交易前（2017 年 11 月 30 日）	本次交易后（备考）（2017 年 11 月 30 日）
流动负债（万元）	4,397,463.23	4,944,220.59
非流动负债（万元）	2,791,329.79	3,415,616.65
负责合计（万元）	7,188,793.03	8,359,837.24
资产负债率	89.95%	74.28%

项目	本次交易前（2016 年 12 月 31 日）	本次交易后（备考）（2016 年 12 月 31 日）
流动负债（万元）	2,809,806.10	3,485,858.15
非流动负债（万元）	2,912,936.97	3,601,713.92
负责合计（万元）	5,722,743.08	7,087,572.06
资产负债率	89.22%	71.52%

截至 2017 年 11 月 30 日，本次交易完成后，上市公司的资产负债率，将由交易前的 89.95%下降至 74.28%，资产负债率将有所下降，负债结构更为合理。

三、上市公司在最近十二个月内发生的重大资产交易情况

经2017年5月19日云南城投第八届董事会第七次会议以及2017年6月16日云南城投2017年度第四次股东大会审议通过，并经云南省国资委批准，云南城投以258,811.48万元现金向中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、精英国际有限公司收购其持有的宁波银泰置业有限公司70%股权、杭州西溪银盛置地有限公司70%股权、杭州理想银泰购物中心有限公司20%股权、台州银泰置业有限公司70%股权、台州银泰商业有限公司70%股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司70%股权、黑龙江银泰置地有限公司70%股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司70%股权。

2017 年 7 月 3 日，云南城投取得商务部对该重大资产收购的反垄断审查意见：不实施进一步审查，从即日起可以实施集中。

四、本次交易相关主体不存在不得参与重大资产重组的情形

上市公司、交易对方以及本次交易的各证券服务机构不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形：（1）曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查；（2）最近36个月内曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任。

五、上市公司停牌前股价无异常波动的情况说明

因筹划重大资产重组事项，上市公司股票于2017年6月26日起停牌。根据中国证监会发布的《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条之规定，上市公司股票停牌前20个交易日内累计涨跌幅计算过程如下：

项目	上市公司	上证指数（点）	房地产
股票/指数代码	600239	000001.SH	000006.SH
公司股票停牌前20个交易	4.43	3,064.08	6,688.92

日（2017-5-24）收盘价			
公司股票停牌前1个交易日（2017-6-23）收盘价	5.22	3,157.87	6,943.21
累计涨跌幅	17.83%	3.06%	3.80%
剔除上证综指的影响	14.77%		
剔除行业指数的影响	14.03%		

上市公司停牌前股票价格的波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关标准。

六、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

（一）自查情况

根据《重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》，本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员，本次交易交易对方及其董事、监事、高级管理人员，本次交易标的公司及其董事、监事、高级管理人员，本次交易相关中介机构及经办人员，以及上述人员的直系亲属对本次交易停牌（即2017年6月26日）前六个月内买卖本公司股票的情况进行了自查。

自查结果显示，本次交易自查范围内机构、人员及其直系亲属在本次自查期间内，不存在在二级市场买卖云南城投股票的情形。

（二）关于重组事宜采取的保密措施及保密制度的说明

鉴于云南城投拟以发行股份及支付现金购买成都会展 100%的股权资产事项，公司及交易对方就本次交易采取了必要且充分的保密措施，制定了严格有效的保密制度，严格限定相关信息的知悉范围，并贯穿于本次交易的过程始终。现公司就本次交易采取的保密措施及保密制度情况具体说明如下：

“1、公司筹划本次交易期间高度重视内幕信息管理，自制定本次交易方案至本次重组事项首次披露期间，公司严格控制内幕信息知情人范围，仅有公司董事长、总经理、财务总监、董事会秘书及部分核心工作人员知悉相关敏感信息。

2、公司和交易对方为了顺利完成本次交易，聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估公司等中介机构，并与上述机构签署了保密协议。

在内幕信息依法公开披露前，公司严格控制内幕信息知情人范围，并向上海证券交易所报送了内幕信息知情人名单。公司按照相关规定制作了《交易进程备忘录》，持续登记筹划决策过程中各关键时点的参与人员、筹划决策方式等，并督促涉及人员签字确认。

3、公司多次督导提示内幕信息知情人员履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露前，不得公开或者泄露该信息，不得利用内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票。

4、根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）等相关法律法规的要求，公司向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交申请，对内幕信息知情人买卖公司股票的情况进行查询，并取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《高级管理人员、关联企业持股及买卖证明变动》，同时本次重组的相关各方及中介机构对相关内幕知情人及其关联人在公司本次重组事项停牌日(2017 年 6 月 26 日)前 6 个月至 2017 年 6 月 26 日买卖上市公司股票的情况进行了自查。

综上所述，公司与交易对方已采取了必要的措施防止保密信息的泄露，相关内幕信息知情人严格遵守保密义务，不存在利用内幕信息进行交易的情形。”

七、控股股东关于本次交易的意见和股份减持计划

（一）上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东省城投集团已出具《对本次重大资产重组的原则性意见》，主要内容如下：

“本公司为上市公司云南城投置业股份有限公司控股股东，且为本次交易的交易对方之一，本次重大资产重组构成关联交易。

本次重组收购的标的公司成都会展主要业务为会展业务、酒店业务及房地产开发业务，主要业务集中在成都及周边地区，是区域内龙头企业，具有较强的盈利能力和健康的财务状况。

通过本次交易，上市公司在原有的成都银泰中心的项目的基础上，将进一

步完善区域布局，打造西南地区商业、住宅地产开发的龙头企业。公司将承接众多优质房地产开发项目及会展相关资产，业务规模将明显提高，盈利能力、持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都将明显增强。

本公司原则同意本次重大资产重组，将在确保上市公司及投资者利益最大化的前提下，积极促成本次交易顺利进行。”

（二）上市公司控股股东自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东省城投集团已出具《关于不减持的承诺》，主要内容如下：

自本次重组复牌之日起至实施完毕期间本公司暂无减持云南城投置业股份有限公司股份的计划。若未来因本公司生产经营需要，需减持云南城投置业股份有限公司股份，本公司将严格按照有关法律法规及上海证券交易所之相关规定操作，并及时履行信息披露义务。

八、保护投资者合法权益的相关安排

本次交易中，本公司和交易对方将采取如下措施，保护投资者合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》、《重组规定》等相关法律、法规的要求对本次交易方案采取严格的保密措施，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续严格按照相关法律法规的要求，及时、准确地披露公司本次交易的进展情况。

（二）严格履行上市公司审议及表决程序

公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行法定程序进行表决和披露。本报告书在提交董事会讨论时，关联董事已回避表决，独立董事就该事项发表了独立意见。

（三）股东大会表决及网络投票安排

上市公司将于股东大会召开日前 15 日发出召开审议本次重组方案的股东大会的通知，通知公司全体股东参加本次股东大会。

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本次股东大会公司将采用现场投票与网络投票相结合方式召开。公司将通过上海证券交易所网络投票系统和互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。同时，公司将单独统计中小股东投票表决情况。

（四）确保本次交易标的资产的定价公允

上市公司已聘请具有证券业务资格的审计机构、评估机构、独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易标的资产的定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司的股东利益。

九、本次交易完成后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明

（一）利润分配政策

云南城投《公司章程》中根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《上市公司定期报告工作备忘录第七号——关于年报工作中与现金分红相关的注意事项》的有关规定，制定了利润分配政策，公司实施积极的利润分配政策，重视投资者的合理投资回报，综合考虑公司的可持续发展。

最新《公司章程》中有关利润分配政策具体内容如下：

第一百九十条 公司的利润分配政策、决策程序及机制：

1、利润分配政策：

（1）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，兼顾公司的可持续发展。公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定。

（2）利润分配的形式及间隔期：公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，现金分红相对于股票股利在利润分配方式中具有优先性，如具备现金分红条件的，公司应当采用现金分红方式进行利润分配。公司原则上每年度进行一次现金分红，可以进行中期分配。3、现金分红的条件：公司在未分配利润及当期利润均为正且现金流可以满足正常经营和可持续发展的前提下进行现金分红，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；4、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东应分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2、利润分配的决策程序和机制：

利润分配草案由经营管理层根据公司当年的经营业绩、未来经营计划及资金需求状况提出，经董事会审议以及独立董事对利润分配草案发表独立意见后提交股东大会审议批准。

董事会在制订利润分配政策过程中，应当充分考虑公司正常生产经营的资金需求、投资安排、公司的实际盈利状况、现金流量情况、股本规模、公司发展的持续性等因素，并认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制订及执行情况。公司当年盈利，但董事会未提出以现金方式进行利润分配草案的，应说明原因以及未用于现金分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事对此发表独立意见并及时披露；董事会审议通过后提交股东大会审议，同时在召开股东大会时，公司应当提供网络投票等方式以便中小股东参与股东大会表决。

3、利润分配政策的调整：

公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需对《公司章程》规定的利润分配政策进行调整的，需经董事会审议通过后提交股东大会审议，且应当经出席股东大会的股东（或股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。审议利润分配政策调整事项时，公司应为股东提供网络投票方式。

4、利润分配具体政策如下：

（1）利润分配的形式：公司采用现金、股份或者现金与股份相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司在盈利且现金流能满足正常经营和持续发展的前提下，应当积极推行现金分配方式。公司董事会认为必要时，可以在满足上述现金股利分配之余，提出并实施股票股利分红。

（2）利润分配的期间间隔：在公司当年实现盈利且可供分配利润为正数的前提下，公司应每年进行一次利润分配。在公司当期的盈利规模、资金状况允许的情况下，可以进行中期现金分配。

（3）现金分红的条件：1）公司该年度或半年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值且现金流充沛，实施现金分红不会影响公司后期持续经营；2）公司累计可供分配利润为正值；3）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；4）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%。

（4）现金分红的比例规定：根据《公司法》和《公司章程》的规定提取各项公积金、弥补亏损后，公司当年可供分配利润为正数时，在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司应当采用现金方式分配利润。现金分红的比例原则上在最近三年以现金累计分配的利润不得少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据年度盈利状况和未来资金使用计划作出决议。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水

平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（5）公司发放股份股利的条件：

公司在经营情况良好，董事会认为发放股份股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股份股利分配草案。

（二）未来三年（2018—2020）股东回报规划

根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、上海证券交易所《上市公司现金分红指引》的相关要求，公司制定了《云南城投置业股份有限公司股东分红回报规划(2018-2020)》(以下简称“本规划”)。

本规划已经2018年4月13日召开的第八届董事会第二十五次会议审议通过，具体内容如下：

第一条 本规划考虑的因素

公司在综合考虑经营发展实际、资金成本和融资环境等因素的基础上，着眼于企业的长远和可持续发展，通过建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划和机制，对利润分配做出制度性安排，以保证公司利润分配政策的连续性和稳定性。

第二条 本规划的制定原则

在符合国家相关法律、法规及《云南城投置业股份有限公司章程》(以下简称“公司章程”)有关利润分配相关条款的前提下，既要重视对投资者稳定的合理回报，同时兼顾公司的实际经营情况和可持续发展。公司的利润分配不得超过累计可供分配利润的范围。

第三条 未来三年(2018-2020年)股东分红回报规划

1、利润分配的形式及间隔期:公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利，现金分红相对于股票股利在利润分配方式中具有优先性，如具备现金分红条件的，公司应当采用现金分红方式进行利润分配。公司原则上每年度进行一次现金分红，可以进行中期分配。

2、现金分红的条件：

（1）公司该年度未分配利润及当期利润均为正值且现金流可以满足正常经营；

（2）审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划或重大现金支出计划等事项发生(公司再融资的募集资金投资项目除外)；重大投资计划或重大现金支出计划是指公司未来十二个月内拟建设项目、对外投资、收购资产或购买设备的累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%。

在上述条件同时满足时，公司应采取现金方式分配利润，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

3、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东应分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

4、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策:

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%;

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

第四条 发放股票股利的具体条件

在保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，基于回报投资者和分享企业价值的考虑，当公司股票估值处于合理范围内时，在满足上述现金股利分配之余，公司可以发放股票股利。

第五条 利润分配的决策程序和机制

公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订。独立董事及监事会应对提请股东大会审议的利润分配预案进行审核并出具书面意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案并直接提交董事会审议。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见。分红预案经董事会审议通过，方可提交股东大会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人以所持二分之一以上的表决权通过。

第六条 利润分配政策的调整或变更

公司根据生产经营情况、投资规划或长期发展的需要，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反法律法规或监管规定的相关规定，公司董事会应先形成对利润分配政策进行调整的预案，征求监事会的意见并由公司独立董事发表独立意见，有关调整利润分配政策的预案需经公司董事会审议后提请公司股东大会批准。其中，现金分红政策的调整的预案需经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过，调整后的现金分红政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的相关规定。

第十三章　独立董事及中介机构关于本次交易的意见

一、独立董事意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司章程等有关规定，我们作为云南城投置业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们本着独立客观判断的原则和关联交易公平、公正以及等价有偿的原则，就公司第八届董事会第二十五次会议审议的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相关事项发表独立意见如下：

1、本次交易的交易对方之一省城投集团为公司控股股东，因而本次重组构成关联交易。

2、本次交易完成后公司的盈利能力将得到大幅度提升，本次交易有利于增强公司持续经营能力和抗风险能力，符合公司全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益。

3、《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）》（下称“草案”）以及公司拟与交易对方签署的附生效条件的《发行股份及支付现金购买资产之补充协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）颁布的规范性文件的规定，本次重组草案具备可操作性。

4、公司已聘请具有相关证券业务资格的北京亚超资产评估有限公司对标的公司的资产进行评估。经对本次重组涉及的评估事项进行核查，本次重组聘请的评估机构及其经办评估师具有独立性；本次重组相关评估假设前提具有合理性；评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关；公司本次交易标的资产的价格以评估机构出具的资产评估报告书确认的并经云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案的评估值为基础，由交易各方在平等、自愿的原则下协商确定，资产定价原则具有公允性、合理性，不存在损害公司及其股东、特别是非关联股东和中小股东利益的行为。

5、本次发行新股的定价原则和价格调整方案符合相关规定，定价公平合理。

6、本次重组草案相关事项经公司第八届董事会第二十五次会议审议通过，关联董事在表决过程中已依法回避，亦未委托其他非关联董事行使表决权。本次董事会会议的表决程序符合法律、法规和公司章程的规定。

7、同意《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）》等与本次重组相关的议案，同意与交易对方签署的《发行股份及支付现金购买资产之补充协议》及《盈利预测补偿协议之补充协议》，同意公司董事会就本次重组事项的总体安排。

8、本次交易尚需获得云南省人民政府国有资产监督管理委员会批准或核准、公司股东大会审议通过、商务部对本次交易涉及的经营者集中事宜的批准同意及中国证监会核准。

综上，本次交易及整体安排符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，交易定价方式公允、合理，符合法定程序，符合公司和全体股东的利益，不会损害中小股东的利益，对全体股东公平、合理。

二、独立财务顾问意见

本公司聘请了招商证券股份有限公司作为本次交易的独立财务顾问。根据招商证券出具的独立财务顾问报告，独立财务顾问招商证券认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律法规和规范性文件的原则和实质性条件。

2、本次重大资产重组所涉及的资产定价和股份定价合理，依据充分，有利于保护上市公司中小股东的利益。

3、本次交易的评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关一致，评估方法选取适当合理，重要评估参数选取合理，本次交易评估定价公允，不存在损害上市公司及其股东、特别是中小股东利益的情形。

4、本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害上市公司股东合法权益的情形。

5、本次交易有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

6、本次交易构成关联交易，关联交易定价和程序履行符合相关规定。本次

交易符合公司及全体股东的利益，不存在损害上市公司和非关联股东合法权益的情形。

7、上市公司与省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨的关于实际盈利数不足利润预测数的补偿安排具有切实可行性、合理性，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东利益。

8、上市公司已制定了填补即期回报的具体措施，上市公司关于本次重大资产重组摊薄即期回报情况的分析具有合理性，应对本次重大资产重组摊薄即期回报拟采取的措施切实可行，且上市公司控股股东、董事、高级管理人员做出相关承诺事项，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法 权益保护工作的意见》、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》和中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的有关规定，有利于保护中小投资者的合法权益。

9、针对云南城投置业股份有限公司重大资产重组预案所作出的关于解除股权质押、偿还其他应付款及解除对外担保承诺未按时完成的事项，省城投集团已制定具体措施，该措施切实可行，且已做出相关补充承诺，省城投集团将于审议本次重组相关议案的股东大会股权登记日前解除股权质押登记手续、偿还其他应付款及解除对外担保。

10、本次交易购买的标的资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，除已经披露的标的资产存在被质押的情形外，标的资产不存在其他的抵押、担保或其他权利受到限制的情况。在标的资产的股权质押解除之后，标的资产在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍。

三、法律顾问意见

本公司聘请了德恒律师作为本次交易的法律顾问。根据德恒律师出具的法律意见书，对本次交易结论性意见如下：

1、本次交易方案符合有关法律、法规和规范性文件的规定，在取得必要的授权和批准后，其实施不存在法律障碍。

2、本次交易的各参与方均具有参与本次交易的主体资格。

3、本次交易不构成借壳上市。

4、本次交易构成关联交易，已依法取得现阶段的全部批准与授权，本次交易尚需取得本法律意见第三部分本次交易的授权与批准之“（二）本次交易尚需完成的授权与批准”所述的授权与批准。

5、本次交易购买的标的资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，除法律意见书已经披露的标的资产存在被质押的情形外，标的资产不存在其他的抵押、担保或其他权利受到限制的情况。在标的资产的股权质押解除之后，标的资产在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍。

6、各方就本次交易签署的协议内容合法、有效，该等协议将从其约定的生效条件全部得到满足之日起生效。

7、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《发行管理办法》、《监管问答》及其他相关规范性文件规定的原则和实质性条件。

8、本次交易不涉及债权债务的处理。

9、云南城投已依法履行了现阶段必要的信息披露义务，上述信息披露行为合法、合规，不存在应披露而未披露的重大合同、协议、安排或其他事项等。

10、参与本次交易活动的证券服务机构均具备必要的资格。

第十四章　本次交易中介机构及有关人员

一、独立财务顾问

招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达

地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38－45 楼

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

项目主办人：童心怡、杨希

项目协办人：吴成强、张舒雯、张晋、赵鸿川

二、法律顾问

北京德恒律师事务所

负责人：王丽

地址：北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

电话：010-52682888

传真：010-52682999

经办律师：范朝霞、胡灿莲、邢龙

三、审计机构

1、信永中和会计师事务所

地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

负责人：叶韶勋

电话：010-65542288

传真：010-65547190

经办注册会计师：彭让、刘泽芬

2、大华会计师事务所

地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层

负责人：梁春

电话：010-58350190

传真：010-58350006

经办注册会计师：马宁、赵玮

四、资产评估机构

北京亚超资产评估有限公司

法定代表人：李应峰

地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201-2206

电话：010-51716866

传真：010-51716800

经办资产评估师：李应峰、刘飏

第十五章　全体董事及各中介机构声明

公司董事声明

公司全体董事承诺《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）》及其摘要中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别的和连带的法律责任。

董　事：_____　　董　事：_____

许雷　　杜胜

董　事：_____

杨明才

独立董事：_____　　独立董事：_____

朱锦余　　娄爱东

独立董事：_____

张建新

云南城投置业股份有限公司

年　　月　　日

全体董事声明

本公司全体董事承诺《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》及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

许雷	朱锦余	张建新
娄爱东	杜胜	杨明才

云南城投置业股份有限公司

2018年4月13日

全体董事声明

本公司全体董事承诺《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》及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

许雷	朱锦余	张建新
娄爱东	杜胜	杨明才

云南城投置业股份有限公司

2018年4月13日

全体董事声明

本公司全体董事承诺《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》及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

许雷	朱锦余	张建新
娄爱东	杜胜	杨明才

云南城投置业股份有限公司

2018年 4月 13日

全体董事声明

本公司全体董事承诺《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》及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

许雷	朱锦余	张建新
娄爱东	杜胜	杨明才

云南城投置业股份有限公司

2018年4月13日

全体董事声明

本公司全体董事承诺《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》及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

许雷	朱锦余	张建新
娄爱东	杜胜	杨明才

云南城投置业股份有限公司

2018 年 4 月 13 日

全体董事声明

本公司全体董事承诺《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》及其摘要以及其他相关披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

许雷	朱锦余	张建新
娄爱东	杜胜	杨明才

云南城投置业股份有限公司

2018年 4月 13日

招商证券股份有限公司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报告书（草案）援引其出具的结论性意见的同意书

本公司同意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）中援引本公司在独立财务顾问报告中出具的结论性意见，且对上市公司在该报告书中引用本公司出具的独立财务顾问报告中的内容无异议。

招商证券股份有限公司

2018 年 4 月 13 日

招商证券股份有限公司声明

本公司及本公司经办人员同意《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）》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《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）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

霍达

项目主办人：

童心怡　　杨希

项目协办人：

吴成强　　张舒雯

张晋　　赵鸿川

招商证券股份有限公司

2018 年 4 月 13 日

北京德恒律师事务所

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报告书

（草案）援引其出具的结论性意见的同意书

北京德恒律师事务所（以下称为“本所”）同意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）中援引本所在《北京德恒律师事务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的法律意见》（以下称为“法律意见”）中出具的结论性意见，且对上市公司在该报告书中引用本所出具的法律意见中的内容无异议。

北京德恒律师事务所（盖章）

2018年4月13日

北京德恒律师事务所
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报告书（草案）披露文件真实性、准确性和完整性的承诺书

本所及本所经办律师同意《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）》及其摘要引用本所出具的《北京德恒律师事务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的法律意见》的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《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）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

负责人：

王 丽

主办律师：

范朝霞　　胡灿莲　　邢龙

北京德恒律师事务所（公章）

2018年4月13日

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

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报告书（草案）

援引其出具的结论性意见的同意书

本所同意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）中援引本公司在审计报告中出具的结论性意见，且对上市公司在该报告书中引用本所出具的审计报告中的内容无异议。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

2018 年 4 月 13 日

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）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报告书（草案）披露文件真实性、准确性和完整性的承诺书

本所及本项目签字会计师同意《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）》及其摘要引用本所出具的审计报告的内容，且所引用内容已经本所审阅，确认《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）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

执行事务合伙人：

张 克

签字注册会计师：

魏剪　　刘泽芬

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

2018年4月13日

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

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报告书

（草案）援引其出具的结论性意见的同意书

大华特字[2018]002452 号

本所同意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）中援引本所在大华核字[2018]001717 号备考审阅报告中出具的意见，且对云南城投置业股份有限公司在该报告书中引用本公司出具的大华核字[2018]001717 号备考审阅报告中的内容无异议。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2018 年 4 月 13 日

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
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报告书（草案）披露文件真实性、准确性和完整性的承诺书

大华特字[2018]002453 号

本所及本所签字注册会计师同意《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）》及其摘要引用本公司出具的大华核字[2018]001717 号备考审阅报告的内容，且所引用内容已经本所及本所签字注册会计师审阅，确认《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）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

梁春

签字注册会计师：

马宁

赵玮

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

2018年 4月13日

北京亚超资产评估有限公司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报告书（草案）援引其出具的结论性意见的同意书

本公司同意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）中援引本公司在资产评估报告中出具的结论性意见，且对上市公司在该报告书中引用本公司出具的资产评估报告中的内容无异议。

北京亚超资产评估有限公司

2018年8月28日

北京亚超资产评估有限公司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报告书（草案）披露文件真实性、准确性和完整性的承诺书

本公司及本公司经办人员同意《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）》及其摘要引用本公司出具的资产评估报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《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）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：李应峰

项目现场负责人：刘飚　　陈诗杰

项目其他评估人员：胡雅涵　江家旺　夏娟　张桓凯

北京亚超资产评估有限公司

2018年12月28日

第十六章　备查文件及备查地点

一、备查文件

1、成都环球世纪会展旅游集团有限公司营业执照复印件

2、云南城投关于本次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的董事会决议公告、监事会决议公告

3、独立董事关于公司本次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的独立意见

4、独立董事关于公司第八届董事会第二十五次会议相关事项的独立意见

5、发行股份购买资产协议及补充协议

6、盈利预测补偿协议及补充协议

7、云南城投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及其摘要

8、招商证券关于云南城投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之独立财务顾问报告

9、北京德恒关于云南城投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之法律意见书

10、云南城投置业股份有限公司备考审阅报告

11、成都环球世纪会展旅游集团有限公司审计报告

12、成都环球世纪会展旅游集团有限公司全部权益价值资产评估报告

13、其他与本次交易有关的重要文件

二、查阅方式

投资者可在下列地点或网址查阅本报告书和有关备查文件：

（一）云南城投置业股份有限公司

联系人：卢育红

联系电话：0871－67199767

联系地址：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶广场 A 座

（二）招商证券股份有限公司

联系人：吴成强

联系电话：0755-82943666

联系地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38－45 楼

（三）网站

巨潮资讯网：http://www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为《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）》之签章页）

云南城投置业股份有限公司

2018年4月13日