

云南城投置业股份有限公司关于上海证券交易所 对公司重大资产出售暨关联交易预案的审核意见函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”或“上市公司”）于2020年5月18日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案的审核意见函》（上证公函【2020】0525号，以下简称“《审核意见函》”）。根据《审核意见函》的相关要求，公司及相关中介机构对有关问题进行了积极认真的核查、分析和研究，并逐项予以落实和回复，现就《审核意见函》相关内容作如下回复说明。

一、关于交易方案

1. 预案显示，公司拟采用非公开协议转让方式，向控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（以下简称省城投集团）出售所持天津银润 100% 股权、苍南银泰 70% 股权、杭州海威 70% 股权、平阳银泰 70% 股权、杭州云泰 70% 股权、奉化银泰 19% 股权、成都银城 19% 股权、宁波泰悦 19% 股权、宁波银泰 70% 股权、黑龙江银泰 70% 股权、淄博银泰 70% 股权、哈尔滨银旗 70% 股权、台州商业 70% 股权、台州置业 70% 股权、杭州西溪 70% 股权、云泰商管 43% 股权、杭州银云 70% 股权及北京房开 90% 股权等 18 个标的公司股权。前述标的公司主要从事房地产开发业务，且其中 15 个标的公司系公司于 2016-2017 年，通过重大资产重组方式从中国银泰等交易对方处受让，增值率 84.87%。请公司：（1）结合前次收购银泰系标的时旨在实现区域转型、完善产业布局、提升综合竞争力的目的，进一步说明收购未满三年即出售资产的主要原因和考虑；（2）结合标的公司土地储备、在建及已完工房地产项目、房地产销售的具体情况，说明本次交易作价是否公允、本次出售与前次收购价格差异较大的原因及合理性；（3）结合公司前次收购的增值率为 84.87%，以及近两年平阳银泰、奉化银泰、宁波银泰、淄博银泰等多个标的公司连续亏损的情况，说明公司前期收购资产和后续整合是否达到预期目标，董监高是否勤勉尽责，是否存在损害上市公司利益的行为。请财务顾问发表明确意见。

回复：

一、结合前次收购银泰系标的时旨在实现区域转型、完善产业布局、提升综合竞争力的目的，进一步说明收购未满三年即出售资产的主要原因和考虑

(一) 通过前次重组，公司已有效实现区域转型、完善产业布局、提升综合竞争力的目的

根据公司“十三五”从“立足昆明，布局云南”到与云南为中心向西南和全国扩展的区域发展战略，为了丰富产业类型，完成产业布局，公司从中国银泰等交易对方处受让15个标的公司，进一步增加杭州、成都、宁波、台州、淄博、哈尔滨等地区的房地产开发项目，实现在经济发达地区的战略布局，在区域转型方面迈出了坚实的一步。同时，标的公司所运营资产大部分属于城市综合体项目，项目业态涉及住宅、写字楼、购物中心、公寓等。通过承接标的公司下属房地产项目开发，公司积累了丰富的城市综合体类物业开发及运营经验，较好地提升经营性物业管理能力。另外，得益于前次收购的15家标的公司持续经营成果，公司总资产规模、归属于母公司股东权益规模以及总收入水平均上升，市场拓展能力、项目经营管理能力、综合竞争力和可持续发展能力得到明显增强。截至2019年12月31日，15家标的公司净资产账面值较前次交易净资产账面值合计增加459,777.32万元，累计增长146.75%，具体情况如下：

单位：万元

| 序号 | 标的公司 | 前次净资产账面值 | 本次净资产账面值 | 变动额 | 变动率 | 前次收购基准日 |
|----|-------|-----------|------------|------------|-----------|-------------|
| 1 | 苍南银泰 | 19,466.86 | 74,722.77 | 55,255.91 | 283.85% | 2016年5月31日 |
| 2 | 杭州海威 | 1,042.11 | 17,050.02 | 16,007.91 | 1,536.11% | 2016年5月31日 |
| 3 | 平阳银泰 | 10,602.65 | 2,827.09 | -7,775.56 | -73.34% | 2016年5月31日 |
| 4 | 奉化银泰 | 5,326.18 | 6,431.54 | 1,105.36 | 20.75% | 2016年5月31日 |
| 5 | 成都银城 | 69,339.63 | 239,563.22 | 170,223.59 | 245.49% | 2016年5月31日 |
| 6 | 宁波泰悦 | 9,087.88 | 23,229.92 | 14,142.04 | 155.61% | 2016年5月31日 |
| 7 | 杭州云泰 | 10,284.65 | 143,975.90 | 133,691.25 | 1,299.91% | 2016年5月31日 |
| 8 | 宁波银泰 | 16,855.75 | 83,122.93 | 66,267.18 | 393.14% | 2016年12月31日 |
| 9 | 黑龙江银泰 | 5,936.60 | 9,306.55 | 3,369.95 | 56.77% | 2016年12月31日 |
| 10 | 淄博银泰 | 77,620.72 | -376.87 | -77,997.59 | -100.49% | 2016年12月31日 |
| 11 | 哈尔滨银旗 | 3,345.61 | 16,913.45 | 13,567.84 | 405.54% | 2016年12月31日 |
| 12 | 台州商业 | 48,913.29 | -1,746.57 | -50,659.86 | -103.57% | 2016年12月31日 |
| 13 | 台州置业 | 1,313.42 | -5,848.41 | -7,161.83 | -545.28% | 2016年12月31日 |
| 14 | 杭州西溪 | 34,179.29 | 163,920.42 | 129,741.13 | 379.59% | 2016年12月31日 |

| 序号 | 标的公司 | 前次净资产 账面值 | 本次净资产 账面值 | 变动额 | 变动率 | 前次收购基准日 |
|----|------|--------------|--------------|------------|---------|---------|
| | 合计 | 313,314.64 | 773,091.96 | 459,777.32 | 146.75% | - |

注：从中国银泰受让的的15家标的公司中，天津银润为投资平台，未实际开展经营业务，主要持有成都银城51%股权、宁波泰悦51%股权以及奉化银泰51%股权，上述三家公司的净资产情况已在表格中列示。

（二）本次交易旨在降低公司有息负债规模，改善财务状况，为公司向康养地产和旅游地产转型提供有力保障

自2019年三季度起，国内房地产市场调控加码，市场降温明显，销售增幅持续回落。随着金融监管政策全面收紧，房地产融资渠道收窄，融资成本持续升高，受金融监管政策收紧及公司原董事长事件影响，公司融资额明显下降，公司面临资金紧张的局面，新增融资额及销售回款主要用于保障金融机构还款，后续开发资金不足。

同时，截至2019年12月31日，前次收购涉及的15家标的公司开发建设项目的总可售面积为236.13万平方米，已销售已结转面积206.65万平方米，已销售未结转面积4.96万平方米，剩余待售物业面积仅为24.52万平方米。随着标的公司存货逐步销售完毕，标的公司配建自持物业占比不断上升，公司资产周转率下降。自持经营性物业回款周期较长，且公司融资成本持续升高，导致公司的财务费用逐年攀升，对经营业绩的负面影响日益凸显。

受上述情况的影响，公司2019年实现营业收入62.48亿元，同比下降34.52%；归属于股东的净利润-27.78亿元，同比下降665.35%。

公司一方面通过标的资产的置出，剥离标的资产相关债务，省城投集团将向各标的公司提供借款，用于各标的公司向上市公司偿还债务。截至2019年12月31日，各标的公司应付上市公司及其下属公司的债务共计95.92亿元（未经审计）。另一方面，公司计划通过本次交易收回的现金价款部分用于偿还上市公司债务。截至本回复报告出具之日，以2019年12月31日为评估基准日，标的资产预估价值合计为50.9亿元。通过本次交易，公司将有效降低有息负债，优化资产结构，改善财务状况，提高公司抗风险能力，提升公司盈利能力与经营稳健性，为公司向康养地产和旅游地产转型提供有力保障。

综上，通过前次重组，公司已实现区域转型、完善产业布局、提升综合竞争力的目的。前次重组完成后，标的公司经营情况总体稳定良好，资产整合达到预期目标，标的公司整体较前次评估未出现资产减值情况。本次交易旨在降低上市公司有息负债规模，改善财务状况，提升

公司盈利能力与经营稳健性。

二、结合标的公司土地储备、在建及已完工房地产项目、房地产销售的具体情况，说明本次交易作价是否公允、本次出售与前次收购价格差异较大的原因及合理性

(一) 标的公司土地储备、在建及已完工房地产项目、房地产销售的具体情况

截至2019年12月31日，前次收购涉及的15家标的公司可售面积合计236.13万平方米，已售面积合计211.61万平方米。除杭州云泰、哈尔滨银旗下属房地产开发项目仍处于在建状态，其余标的公司的房地产开发项目均已完工。各标的公司下属房地产开发项目具体情况如下：

单位：万平方米

| 公司名称 | 总可售面积 | 总已售面积 | 总待售面积 | 项目状态 |
|-----------|---------------|---------------|--------------|------|
| 苍南银泰 | 12.13 | 12.11 | 0.02 | 已完工 |
| 杭州海威 | 17.29 | 17.23 | 0.06 | 已完工 |
| 平阳银泰 | 20.99 | 20.26 | 0.73 | 已完工 |
| 杭州云泰 | 33.18 | 31.96 | 1.22 | 在建 |
| 奉化银泰 | 17.32 | 17.28 | 0.05 | 已完工 |
| 成都银城 | 42.43 | 42.15 | 0.28 | 已完工 |
| 宁波泰悦 | 9.09 | 1.35 | 7.74 | 已完工 |
| 宁波银泰 | 24.93 | 21.51 | 3.42 | 已完工 |
| 黑龙江银泰 | 19.04 | 15.78 | 3.26 | 已完工 |
| 淄博银泰 | 1.01 | 0.33 | 0.67 | 已完工 |
| 哈尔滨银旗 | 7.96 | 6.43 | 1.54 | 在建 |
| 台州商业 | - | - | - | 已完工 |
| 台州置业 | 22.31 | 16.79 | 5.52 | 已完工 |
| 杭州西溪 | 8.43 | 8.42 | 0.02 | 已完工 |
| 合计 | 236.13 | 211.61 | 24.52 | - |

标的公司下属房地产开发项目的可销售业态主要涉及住宅、商业、办公、公寓、车位，总可售面积为236.13万平方米。截至2019年12月31日，已销售已结转面积206.65万平方米，已销售未结转面积约4.96万平方米，剩余待售物业面积约24.52万平方米，标的公司可销物业整体去化率89.62%。上述物业累计销售并结转收入311.94亿元，已销售待结转收入8.69亿元，合计实现销售320.63亿元。

(二) 本次出售与前次收购价格差异较大的原因及合理性

本次重组有15家标的公司涉及前次收购，15家标的公司前次收购净资产账面值合计为31.33亿元，对应的前次净资产评估值为64.34亿元，增值率105.35%。前次净资产评估值与前次净资产账面值差异较大的原因是标的公司在前次收购时均处于在开发状态，账面值仅反映了开发成本，而评估值体现了标的公司在开发存货的实际公允价值。

截至2019年12月31日，15家标的公司净资产账面值合计为77.31亿元，较前次净资产账面值增值45.98亿元，较前次净资产评估值增值12.97亿元，产生增值的主要原因是持续经营下，15家标的公司整体上可售物业及车位销售结转产生利润。标的公司净资产具体情况如下：

单位：万元

| 序号 | 标的公司 | 前次净资产账面值 | 前次净资产评估值 | 本次净资产账面值 |
|----|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 | 苍南银泰 | 19,466.86 | 71,449.33 | 74,722.77 |
| 2 | 杭州海威 | 1,042.11 | 1,608.52 | 17,050.02 |
| 3 | 平阳银泰 | 10,602.65 | 28,668.14 | 2,827.09 |
| 4 | 奉化银泰 | 5,326.18 | 10,995.27 | 6,431.54 |
| 5 | 成都银城 | 69,339.63 | 113,094.32 | 239,563.22 |
| 6 | 宁波泰悦 | 9,087.88 | 24,245.14 | 23,229.92 |
| 7 | 杭州云泰 | 10,284.65 | 25,437.87 | 143,975.90 |
| 8 | 宁波银泰 | 16,855.75 | 95,863.20 | 83,122.93 |
| 9 | 黑龙江银泰 | 5,936.60 | 10,651.89 | 9,306.55 |
| 10 | 淄博银泰 | 77,620.72 | 67,468.52 | -376.87 |
| 11 | 哈尔滨银旗 | 3,345.61 | 20,590.94 | 16,913.45 |
| 12 | 台州商业 | 48,913.29 | 28,098.84 | -1,746.57 |
| 13 | 台州置业 | 1,313.42 | 24,515.84 | -5,848.41 |
| 14 | 杭州西溪 | 34,179.29 | 120,700.78 | 163,920.42 |
| 合计 | | 313,314.64 | 643,388.60 | 773,091.96 |

注：从中国银泰受让的15家标的公司中，天津银润为投资平台，未实际开展经营业务，主要持有成都银城51%股权、宁波泰悦51%股权以及奉化银泰51%股权，上述三家公司的净资产情况已在表格中列示。

截至2019年12月31日，上述标的公司净资产预估值为83.15亿元，较基准日净资产账面值77.31亿元预估增值5.84亿元，增值率7.55%，产生增值的主要原因是标的公司剩余存货有所增值。

（三）本次交易作价的公允性

公司已聘请北京亚超资产评估有限公司对标的公司进行评估，为交易作价提供参考依据。本次评估依据《评估法》和《资产评估准则》的要求，分别对标的公司采用资产基础法和收益法进行评估，根据标的企业在评估基准日可售物业及自持物业的未来经营情况，选取合理的评估方法反映标的公司估值。本次针对标的公司的评估过程符合《评估法》和《资产评估准则》的要求，预估值能够客观公允反映标的公司的股权价值，公司依据评估结果对本次交易作价客观公允。

三、结合公司前次收购的增值率为 84.87%，以及近两年平阳银泰、奉化银泰、宁波银泰、淄博银泰等多个标的公司连续亏损的情况，说明公司前期收购资产和后续整合是否达到预期目标，董监高是否勤勉尽责，是否存在损害上市公司利益的行为。请财务顾问发表明确意见

截至 2019 年 12 月 31 日，前次收购涉及的 15 家标的公司净资产账面值较前次交易净资产账面值合计增加 459,777.32 万元，累计增长 146.75%，较前次交易净资产评估值合计增加 129,703.36 万元，累计增长 20.16%，具体情况如下：

单位：万元

| 序号 | 标的公司 | 本次净资产账面值 | 较前次净资产账面值变动额 | 变动率 | 较前次净资产评估值变动额 | 变动率 |
|----|-----------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------|
| 1 | 苍南银泰 | 74,722.77 | 55,255.91 | 283.85% | 3,273.44 | 4.58% |
| 2 | 杭州海威 | 17,050.02 | 16,007.91 | 1536.11% | 15,441.50 | 959.98% |
| 3 | 平阳银泰 | 2,827.09 | -7,775.56 | -73.34% | -25,841.05 | -90.14% |
| 4 | 奉化银泰 | 6,431.54 | 1,105.36 | 20.75% | -4,563.73 | -41.51% |
| 5 | 成都银城 | 239,563.22 | 170,223.59 | 245.49% | 126,468.90 | 111.83% |
| 6 | 宁波泰悦 | 23,229.92 | 14,142.04 | 155.61% | -1,015.22 | -4.19% |
| 7 | 杭州云泰 | 143,975.90 | 133,691.25 | 1299.91% | 118,538.03 | 465.99% |
| 8 | 宁波银泰 | 83,122.93 | 66,267.18 | 393.14% | -12,740.27 | -13.29% |
| 9 | 黑龙江银泰 | 9,306.55 | 3,369.95 | 56.77% | -1,345.34 | -12.63% |
| 10 | 淄博银泰 | -376.87 | -77,997.59 | -100.49% | -67,845.39 | -100.56% |
| 11 | 哈尔滨银旗 | 16,913.45 | 13,567.84 | 405.54% | -3,677.49 | -17.86% |
| 12 | 台州商业 | -1,746.57 | -50,659.86 | -103.57% | -29,845.41 | -106.22% |
| 13 | 台州置业 | -5,848.41 | -7,161.83 | -545.28% | -30,364.25 | -123.86% |
| 14 | 杭州西溪 | 163,920.42 | 129,741.13 | 379.59% | 43,219.64 | 35.81% |
| | 合计 | 773,091.96 | 459,777.32 | 146.75% | 129,703.36 | 20.16% |

注：从中国银泰受让的15家标的公司中，天津银润为投资平台，未实际开展经营业务，主要持有成都银城51%股权、宁波泰悦51%股权以及奉化银泰51%股权，上述三家公司的净资产情况已在表格中列示。

尽管近两年平阳银泰、奉化银泰、淄博银泰、台州商业、台州置业等标的公司因财务费用不断提升、所在地市场竞争加剧、市政建设影响及自持物业尚处于培育期而导致投资性房地产出现减值等原因存在亏损的情况，但整体来看，自前次收购完成之日起至本回复报告出具之日，标的公司经营情况总体稳定良好，因经营成果积累净资产账面值上升，资产整合达到预期目标，标的公司整体较前次评估未出现资产减值情况。

近年来，外部市场环境发生较大变化，随着标的公司存货逐步销售完毕，标的公司存量自持物业占比不断上升，公司资产周转率下降，受自持物业需要一定培育期，回款周期较长，且公司融资成本持续升高的影响，标的公司财务费用逐年攀升，对公司经营业绩的负面影响日益凸显。

公司通过前次重组已实现区域转型、完善产业布局、提升综合竞争力的目的，本次交易将降低公司有息负债规模，改善财务状况，提升公司盈利能力与经营稳健性，公司董事、监事、高级管理人员对前次及本次交易勤勉尽责，不存在损害上市公司利益的行为。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

通过前次重组，公司已实现区域转型、完善产业布局、提升综合竞争力的目的。前次重组完成后，标的公司经营情况总体稳定良好，资产整合达到预期目标，标的公司整体较前次评估未出现资产减值情况。本次交易旨在降低上市公司有息负债规模，改善财务状况，提升公司盈利能力与经营稳健性，公司董事、监事、高级管理人员对前次及本次交易勤勉尽责，不存在损害上市公司利益的行为。

本次出售价格较前次收购价格有所上升，主要原因是在持续经营下标的公司可售物业及车位销售结转产生利润，本次交易价格具有合理性。本次针对标的公司的评估过程符合《评估法》和《资产评估准则》的要求，预估值能够客观公允反映标的公司的股权价值，公司依据评估结果对本次交易作价客观公允。

五、补充披露情况

前次收购银泰系标的在未满三年即出售的主要原因及考虑，前次收购资产和后续整合情况已在重组预案（修订稿）之“第四节 交易标的情况”之“十九、本次重组原因及考虑”中补充披露。

本次交易作价公允性及本次出售与前次收购价格差异较大的原因及合理性已在重组预案（修订稿）之“第五节 标的资产预估作价情况”中补充披露。

2. 预案披露，本次向控股股东省城投集团转让标的公司股份旨在优化资产结构、增强盈利能力、增强市场竞争力。预案同时披露，18家交易标的2019年合计净资产68.07亿元，公司2019年净资产仅27.20亿元。请公司补充披露：（1）本次重组对公司存货、投资性房地产等主要经营性资产的影响，是否会导致公司重组后出现主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；（2）结合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定，审慎判断本次重组对公司的持续经营能力是否存在不利影响，请充分提示风险；（3）结合公司目前资产情况等，说明公司后续拟向文化旅游、健康服务两大产业进行战略转型的基础。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

一、本次重组对公司存货、投资性房地产等主要经营性资产存在一定影响，但不会导致公司重组后出现主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易前后，上市公司存货、投资性房地产及固定资产变化情况如下：

单位：万元

| 资产 | 交易前 | 占比 | 标的资产相关指标 | 交易后 | 占比 |
|-------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------|
| 存货 | 5,193,493.09 | 58.43% | 926,975.84 | 4,266,517.25 | 62.06% |
| 投资性房地产 | 2,055,718.71 | 23.13% | 1,824,822.73 | 230,895.99 | 3.36% |
| 固定资产 | 252,983.79 | 2.85% | 120,082.52 | 132,901.27 | 1.93% |
| 资产总额 | 8,888,068.57 | 84.41% | 3,132,617.30 | 6,874,844.07 | 67.35% |

注：除上市公司交易前的数据外，上表中其他数据未经审计。

假设公司于2019年初已完成重组并将重组标的出表后，公司的2019年末资产总额687.48

亿元，主要资产为存货、投资性房地产、固定资产，合计 463.03 亿元，占资产总额的 67.35%。

（一）交易完成后公司主要存货情况

本次交易完成后，上市公司截至 2019 年 12 月 31 日的存货 426.65 亿元，占资产总额的 62.06%，其中房地产开发项目成本 425.40 亿元（其中已完工待出售的开发产品 59.35 亿元，在建项目开发成本 366.05 亿元）。

1、一级土地开发项目情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司持有土地一级开发整理面积 122.60 万平方米，主要位于云南省昆明市及甘肃省兰州市。

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 一级土地整理面积 | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目的权益占比(%) |
|-----------|------------------------------|---------------------|-------------|----------------|
| 1 | 云南省昆明市——昆明湖中、小学地块 | 198,391.00 | 否 | - |
| 2 | 云南省昆明市——昆明湖国际学校地块 | 34,027.00 | 否 | - |
| 3 | 云南省昆明市——昆明湖中坝以南雨树村二期 | 93,614.00 | 否 | - |
| 4 | 云南省昆明市——昆明湖上、中坝城中村改造项目（绕城以北） | 647,706.00 | 否 | - |
| 5 | 甘肃省兰州市——徐家湾旧城改造项目(下徐) | 252,261.00 | 是 | 60.00 |
| 合计 | | 1,225,999.00 | | - |

2、拟建项目情况

根据公司目前土地储备情况，截至 2019 年 12 月 31 日，公司持有待开发项目的土地面积 370.03 万平方米，规划计容建筑面积 468.36 万平方米（不包括尚未取得规划许可证的情况），主要位于云南省昆明市、大理市及西双版纳，陕西省西安市及安康市，四川省成都市，海南省海口市。

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发项目的土地面积 | 项目类型（证载土地用途） | 规划计容建筑面积 | 是/否涉及合作开发项目 |
|----|------------|--------------|--------------|----------|-------------|
|----|------------|--------------|--------------|----------|-------------|

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发项目的土地面积 | 项目类型（证载土地用途） | 规划计容建筑面积 | 是/否涉及合作开发项目 |
|-----------|----------------------|---------------------|----------------|---------------------|-------------|
| 1 | 云南省昆明市——茶马花街 | 27,133.00 | 街巷用地 | 尚未取得 | 是 |
| 2 | 云南省昆明市——昆明湖上 10-2 地块 | 24,306.00 | 商务金融 | 176,283.00 | 否 |
| 3 | 云南省昆明市——关坡片区（二期） | 93,091.00 | 城镇住宅、商服 | 397,181.00 | 否 |
| 4 | 云南省昆明市——蔚蓝山海 | 768,055.00 | 城镇住宅 | 723,500.00 | 是 |
| 5 | 云南省昆明市——山海荟 | 37,166.00 | 商务金融、住宿餐饮、批发零售 | 24,903.00 | 否 |
| 6 | 云南省昆明市——天堂岛 | 405,565.00 | 商业 | 425,219.00 | 否 |
| 7 | 云南省昆明市——东方首座 | 3,556.00 | 综合商住 | 尚未取得 | 是 |
| 8 | 云南省昆明市——小哨地块 | 109,661.00 | 住宅 | 尚未取得 | 否 |
| 9 | 云南省昆明市——白鱼口 | 56,454.00 | 商业 | 尚未取得 | 否 |
| 10 | 云南省大理市——海东方 | 607,256.00 | 城镇住宅、商服 | 769,895.00 | 否 |
| 11 | 云南省西双版纳州——楠景新城 | 361,798.00 | 城镇住宅 | 646,191.00 | 是 |
| 12 | 云南省西双版纳州——雨林澜山 | 303,062.00 | 住宅、商业 | 691,627.00 | 否 |
| 13 | 云南省西双版纳州——江心岛项目-沧江文旅 | 79,512.00 | 其他商服 | 34,503.00 | 否 |
| 14 | 陕西省安康市——皇冠健康小镇 | 526,669.00 | 城镇住宅、商服 | 530,766.00 | 是 |
| 15 | 陕西省西安市——海港中心项目 | 15,420.00 | 商业 | 56,838.00 | 是 |
| 16 | 四川省成都市——成都梦享青城 | 241,655.00 | 住宅、商业 | 192,717.00 | 否 |
| 17 | 海南省海口市——天利会展别墅项目 | 39,954.00 | 商务金融 | 13,984.00 | 是 |
| 合计 | | 3,700,313.00 | | 4,683,607.00 | |

注 1：部分项目未取得规划许可证，规划计容建筑面积暂未确定。

3、在建项目情况

假设本次交易于 2019 年 12 月 31 日完成，交易完成后公司在建项目充足，规划计容建筑面积 580.22 万平方米、总建筑面积 773.29 万平方米，目前在建建筑面积 268.19 万平方米，已取得预售许可证面积 201.04 万平方米，其中已签约销售 144.25 万平方米。公司在建项目主要位于云南省昆明市、大理市及西双版纳，四川省成都市，陕西省西安市，甘肃省兰州市，海南省海口市及广东省东莞市。

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

| 序号 | 地区 | 项目 | 项目类型 | 规划计容建筑面积 | 总建筑面积 | 在建建筑面积 | 已取得预售证面积 | 已售面积(网签) |
|-----------|--------|--------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | 云南昆明 | 融城昆明湖 | 住宅、办公、科教、商业 | 1,817,430.00 | 2,645,232.00 | 682,620.00 | 1,339,321.00 | 963,079.97 |
| 2 | 云南昆明 | 山海荟 | 商业 | 181,237.00 | 262,386.00 | 148,476.00 | 62,565.00 | 40,091.17 |
| 3 | 云南昆明 | 梦云南 蔚蓝山海 | 住宅/商业 | 208,912.00 | 302,457.00 | 302,457.00 | 16,390.44 | - |
| 4 | 云南大理 | 梦云南 海东方 | 住宅、商业、酒店 | 1,007,254.00 | 1,092,435.00 | 63,773.00 | 100,117.49 | 95,088.93 |
| 5 | 云南西双版纳 | 梦云南 雨林澜山 | 住宅、商业 | 830,400.00 | 1,067,729.00 | 23,604.00 | 88,034.19 | 87,524.01 |
| 6 | 云南西双版纳 | 梦云南 楠景新城(一期) | 住宅、商业 | 71,044.20 | 71,044.20 | 71,044.20 | 69,478.07 | 10,625.27 |
| 7 | 四川成都 | 梦享 春山可望 | 住宅、公寓、酒店 | 378,770.00 | 444,059.00 | 108,982.00 | 25,775.82 | 21,511.06 |
| 8 | 陕西西安 | 梦云南 春城十八里 | 住宅、商业 | 152,504.00 | 235,332.00 | 158,493.00 | 77,915.80 | 69,519.93 |
| 9 | 陕西西安 | 融城云谷 | 办公、商业 | 101,681.00 | 134,460.00 | 134,459.00 | 123,239.29 | 76,519.54 |
| 10 | 陕西西安 | 融城璟荟 | 办公、公寓、商业 | 148,083.00 | 235,850.00 | 78,945.00 | - | - |
| 11 | 陕西西安 | 海港中心 | 公寓、酒店、商业 | 56,838.00 | 62,758.00 | 4,938.00 | - | - |
| 12 | 陕西西安 | 天汉中心 | 办公、商业 | 59,794.00 | 81,088.00 | 81,088.00 | - | - |
| 13 | 甘肃兰州 | 黄河春城 | 住宅、商业、写字楼 | 296,098.00 | 367,700.00 | 367,709.00 | - | - |
| 14 | 广州东莞 | 一湖 | 住宅、商业 | 128,472.00 | 190,389.00 | 157,614.00 | - | - |
| 15 | 海南海口 | 梦享 龙腾湾 | 住宅、商业 | 219,946.00 | 280,302.00 | 164,155.00 | 100,522.32 | 78,502.27 |
| 16 | 浙江杭州 | 城南银泰城 | 住宅/商业 | 143,731.00 | 259,644.00 | 133,542.00 | 7,031.00 | - |
| 合计 | | | | 5,802,194.20 | 7,732,865.20 | 2,681,899.20 | 2,010,390.42 | 1,442,462.15 |

注：表中第3、14项目已于2019年12月31日后对外处置。

4、完工项目情况

假设本次交易于2019年12月31日完成，交易完成后公司已完工项目及可出售面积充足，已完工项目规划计容建筑面积173.83万平方米、总建筑面积227.09万平方米，已取得预售许

可证面积 161.29 万平方米，已售面积 112.63 万平方米。项目主要位于云南省昆明市及大理市，陕西省西安市及安康市。

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

| 序号 | 地区 | 项目 | 项目类型 | 规划计容建筑面积 | 总建筑面积 | 已取得预售证面积 | 已售面积（已网签） |
|----|------|-----------|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | 云南昆明 | 茶马花街 | 商业 | 10,647.00 | 13,856.00 | - | - |
| 2 | 云南昆明 | 融城春晓 | 住宅/商业 | 296,941.00 | 455,308.00 | 173,996.56 | 64,246.95 |
| 3 | 云南昆明 | 艺术家园 | 住宅/商业 | 403,441.00 | 595,076.00 | 556,362.38 | 425,455.52 |
| 4 | 云南昆明 | 融城优郡 | 住宅/商业/办公 | 392,831.00 | 419,166.00 | 291,358.60 | 192,851.55 |
| 5 | 云南昆明 | 东方首座 | 办公/商业 | 48,429.00 | 66,848.00 | 64,662.22 | 19,533.00 |
| 6 | 云南昆明 | 融城金阶 | 住宅/办公/商业 | 221,027.00 | 313,444.00 | 239,657.04 | 170,490.84 |
| 7 | 云南大理 | 梦云南 洱海天域 | 住宅、商业、酒店 | 210,706.00 | 225,413.00 | 177,570.72 | 173,531.12 |
| 8 | 陕西西安 | 融城东海 | 办公、公寓、商业 | 81,868.00 | 109,329.00 | 81,327.61 | 62,583.52 |
| 9 | 陕西安康 | 梦享·皇冠健康小镇 | 住宅、商业 | 72,431.00 | 72,431.00 | 27,998.84 | 17,591.66 |
| 合计 | | | | 1,738,321.00 | 2,270,871.00 | 1,612,933.97 | 1,126,284.16 |

（二）交易完成后公司投资性房地产情况

本次交易完成后，上市公司截至 2019 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值 23.09 亿元，主要物业类型情况如下：

单位：平方米

| 物业类型 | 面积 |
|-----------|-------------------|
| 投资性房地产总面积 | 163,178.73 |
| 其中：产权面积 | 163,178.73 |
| 其中：公寓 | 7,056.39 |
| 写字楼 | 33,832.14 |

| | |
|----|--------------------|
| 商业 | 92,224.44 |
| 车位 | 30,065.76（车位数：723） |

（三）交易完成后公司固定资产情况

本次交易完成后，上市公司截至 2019 年 12 月 31 日的固定资产净值为 13.29 亿元，占资产总额的 1.93%。交易完成后上市公司的固定资产主要为公司办公楼及车位、大理洱海天域英迪格酒店、海南海口万豪酒店。

综上，本次向控股股东省城投集团转让标的公司股份后，公司的主要存货、投资性房地产、固定资产占资产总额的比例为 67.35%，不存在导致公司重组后出现主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

二、结合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定，本次重组对公司的持续经营能力不存在重大不利影响，上市公司已在重组预案（修订稿）中补充提示相关风险

《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（五）款规定，“本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形”。

本次交易通过向控股股东转让标的公司股权，可将收回的价款用于偿还债务和补充流动资金，以降低资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，增强公司市场竞争力，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的，有利于上市公司增强持续经营能力。

本次交易完成后，上市公司 2019 年末资产总额为 687.48 亿元，主要资产为存货、投资性房地产、固定资产，合计 463.03 亿元，占资产总额的 67.35%，上市公司不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

本次出售资产仅为上市公司持有 18 家标的公司股权，上市公司除标的公司外的业务及人员均不受影响，可继续开发、管理及经营当前正在开发的持有的土地储备、拟建、在建及完工项目；此外，上市公司近年来积极拓展文化旅游、健康服务两大产业，已经形成以项目为支撑，多资源整合的态势，具备持续经营的业务、资产、人员等各项资源及战略布局。

综上，本次重组对公司的持续经营能力不存在重大不利影响，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条相关规定。针对本次交易导致的上市公司相关资产的变化，公司已在重

组预案（修订稿）之“重大风险提示”之“与本次交易相关的风险”之“（三）因出售资产而带来的业绩波动风险”中进行提示。

三、结合公司目前资产情况等，公司具备向文化旅游、健康服务两大产业进行战略转型的基础

如“一、”中所述，本次交易完成后上市公司存货账面价值仍达到 4,266,517.25 万元，固定资产账面价值仍达到 132,901.27 万元，并仍持有公允价值 230,895.99 万元的投资性房地产，主要经营性资产仍然具备较大规模。近年来，上市公司以“成为西南区域具有全面影响力与战略主导地位的房地产综合运营商”为战略定位，已经形成以项目为支撑，多资源整合的态势，具体如下：

（一）上市公司向文化旅游产业转型的基础

上市公司目前正在开发建设的西双版纳“楠景新城”项目，规划总建设用地 6,641 亩，是云南省“三个一百”重点建设项目。项目定位为集休闲度假、旅游观光、生态养生、康体娱乐、体育竞训、文化交流、商务居住等多功能为一体的具有浓郁傣族特色的国际型旅游康体休闲度假胜地和体育竞训基地。项目位于西双版纳著名旅游景区傣族园旁，独特的民族风情及优越的气候条件使项目具备极佳的旅居特色打造条件。

上市公司位于四川旅游名胜区域青城山的“梦享·春山可望”项目，定位为集餐饮、度假、休闲、住宿为一体的田园文化体验商旅小镇。青城山区域资源禀赋极高，年游客量超过 2,000 万人，吸引众多知名开发商进入的同时，也为旅居项目发展带来了契机。项目设计一改普通住宅和商业完全分开的小区形态，将商业和居住混搭行成开放式商业小镇，设计了民宿酒店及度假酒店集群，将“旅居”概念充分发挥。通过业态组合来弥补气候带来的休闲度假季节限制，形成“全季节休闲度假特区”。

除在开发建设项目外，上市公司另在云南昆明、云南西双版纳、陕西安康、海南省等旅游资源较丰富地区已拥有储备项目或待开发土地。

（二）上市公司在健康服务产业转型的基础

上市公司目前计划以现有的昆明市北市区核心大盘“昆明湖”项目为推进试点，以居家康养的生活模式为核心，进行室内外适老化改造，建设全龄化社区。上市公司将依托省城投集团医疗板块资源，配建健康管理中心、康养休闲住宿，增加体检中心、护理中心等健康服务设施。

（三）上市公司产业转型具备自有品牌及集团资源支撑

旅游地产方面，上市公司基于旅游地产“梦云南”品牌旅居物业搭建的“梦云南旅居（分时）度假平台”，以及“一地置业，多地度假”的度假理念已投入运行六年（2014年-2020年），形成了良好的旅游地产品牌效应；此外，上市公司自创的商街品牌——“茶马花街”已投入运营，项目以云南特色餐饮为主打，目前已投入运营面积近3万平方米。

健康服务方面，上市公司已与省城投集团子公司健康服务公司形成战略合作关系，为旗下康养地产建设提供业务咨询、健康服务、医疗配置等服务内容，目前相关工作稳步推进中。

综上，结合公司目前资产情况等，公司具备向文化旅游、健康服务两大产业进行战略转型的基础。

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、本次重组对公司存货、投资性房地产等主要经营性资产存在一定影响，但不会导致公司重组后出现主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

2、结合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定，本次重组对公司的持续经营能力不存在重大不利影响，上市公司已在重组预案（修订稿）中补充提示相关风险；

3、结合公司目前资产情况等，公司具备向文化旅游、健康服务两大产业进行战略转型的基础。

经核查，会计师认为：

1、本次重组对公司存货、投资性房地产等主要经营性资产存在一定影响，但不会导致公司重组后出现主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

2、结合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定，本次重组对公司的持续经营能力不存在重大不利影响，上市公司已在重组预案（修订稿）中补充提示相关风险。

五、补充披露情况

本次重组对上市公司主要经营性资产及持续经营能力的影响已在重组预案（修订稿）之“第六节 本次交易对上市公司的影响”之“一、本次交易对上市公司业务的影响”中补充披露。

3.预案显示，公司以房地产开发业务为主，且向控股股东省城投集团出售的交易标的主营业务也以商业和住宅地产为主；同时，交易实施前，公司与标的公司存在包括资金拆借、提供与接受物业服务等交易。请公司补充披露：（1）本次交易是否会增加公司和控股股东的同业竞争及关联交易；（2）上市公司对标的公司是否存在存续担保，后续有无相应解决措施和计划安排。

回复：

一、本次交易是否会增加公司和控股股东的同业竞争及关联交易

（一）本次交易是否增加上市公司和控股股东同业竞争

上市公司主要从事房地产开发业务，主要开发产品包括住宅、办公楼、商铺、车位、酒店，并涉及土地一级开发、物业管理、商品房租赁等业务。上市公司与直接控股股东省城投集团及其他关联方在本次交易前后仍存在一定同业竞争的情形。

1、本次交易前上市公司同业竞争情况

（1）房地产开发板块

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（%） | 同业竞争情况 | 已出具的解决同业竞争的承诺 |
|----|---------------|-----|----------|---------|---|---|
| 1 | 昆明未来城开发有限公司 | 云南 | 150,000 | 100 | 昆明未来城从事的主要项目为棚改项目，与上市公司不存在实质同业竞争 | 已于2019年2月2日出具承诺：昆明未来城不存在商品房及商业项目开发业务，如果未来计划从事上述业务，则将在昆明未来城实际取得项目开发权之日起三年内按照相关法律法规和行业政策完成资产的整合梳理，将相关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 | 云南 | 49000 | 98.37 | 公司及下属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 | 已于2019年2月2日出具承诺：自本函出具之日起三年内如腾冲玛御谷及其子公司涉及的房 |

| 序号 | 公司名称 | 注册地 | 注册资本(万元) | 持股比例(%) | 同业竞争情况 | 已出具的解决同业竞争的承诺 |
|----|----------------|-----|----------|---------|---|--|
| | | | | | 御谷润禾园置业有限公司等涉及房地产开发和酒店业务。2017年腾冲玛御谷净利润为-2,750.17万元,且存在多个因多个地块因策划过程缓慢、用地性质规划调整等原因涉嫌土地闲置。暂不符合注入上市公司的条件 | 地产及酒店业务存在的不确定因素及法律风险已消除、项目已具备开发条件,且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争,择机以合法合规的方式注入上市公司 |
| 3 | 云南民族文化旅游产业有限公司 | 云南 | 30,000 | 64.992% | 该公司下属景洪城投及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。因历史原因、规划设计调整,前期不具备开工条件,涉嫌一年以上两年以下土地闲置,因此短期内暂无法将景洪城投房地产业务注入上市公司,暂不符合注入上市公司的条件 | 已于2019年2月2日出具承诺:自本函出具之日起三年内如上述不确定因素及法律风险已消除、项目已具备开发条件,且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争,择机以合法合规的方式注入上市公司 |
| 4 | 南昌金燕国际温泉度假有限公司 | 江西 | 7,000 | 60 | 南昌金燕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宗空地因存在征地补偿款未发放、地块内坟墓未迁移、建筑未拆除、前期不具备开发条件等一系列问题,导致一直无法开工建设,闲置两年以上,不符合注入上市公司的条件 | 已于2019年2月2日出具承诺:自本函出具之日起三年内如上述不确定因素及法律风险已消除、项目已具备开发条件,且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争,择机以合法合规的方式注入上市公司 |
| 5 | 云南城投医疗产业开发有限公司 | 云南 | 10,000 | 65 | 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 | 已于2019年2月2日出具承诺: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 |

| 序号 | 公司名称 | 注册地 | 注册资本(万元) | 持股比例(%) | 同业竞争情况 | 已出具的解决同业竞争的承诺 |
|----|------------------------|-----|----------|---------|--|--|
| | | | | | | 务，则在符合条件的情况下将城投医疗以合法合规的方式注入上市公司 |
| 6 | 陵水顺泽房地产开发有限公司 | 海南 | 2,000 | 80 | 涉及房地产开发业务，但其土地至今尚未取得立项批复、建设用地规划许可证等建设手续，短期内暂无开发计划，暂不符合注入上市公司的条件 | 已于2019年2月2日出具承诺：自本函出具之日起三年内如上述不确定因素及法律风险已消除、项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，择机以合法合规的方式注入上市公司 |
| 7 | 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 | 54.10 | 涉及会展经营和房地产开发业务，其中，昆明滇池国际会展中心现已委托东方环球国际会展中心有限公司经营管理。由于滇池会展10号地块因艺术学院未按期搬迁致使该地块至今未移交给该公司，该地块已超过合同约定的开工日期满两年至今尚未开工，涉嫌土地闲置；同时与云南省城市建设投资集团有限公司发生的关联交易规模较大，暂不符合注入上市公司的条件 | 已于2019年2月2日出具承诺：自本函出具之日起三年内如上述不确定因素及法律风险已消除、项目已具备开发条件，且届时该业务与上市公司存在实质性的同业竞争，择机以合法合规的方式注入上市公司 |
| 8 | 广东云景旅游文化产业有限公司 | 广东 | 30,000 | 90 | 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。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 | 2017年12月，2018年5月已提出注入提案，但未获上市公司股东大会通过 |
| 9 | 云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司 | 云南 | 16,000 | 55% | 涉及房地产开发业务 | 原为上市公司控股子公司，上市公司为借助省城投集团下属云南城投健康产业投资有限公司（下称“健康投资公司”）在健康养生领域的丰富经验以及资源优势，改善温泉山谷经营 |

| 序号 | 公司名称 | 注册地 | 注册资本(万元) | 持股比例(%) | 同业竞争情况 | 已出具的解决同业竞争的承诺 |
|----|------|-----|----------|---------|--------|--|
| | | | | | | 业态，提高温泉山谷运营能力，故将其持有的股权转让至省城投集团，温泉山谷成为省城投集团层面的控股子公司，公司尚未实现盈利，缺乏注入上市公司的必要性 |

截至本报告回复之日，上述涉及房地产业务的公司，因注入上市公司条件尚未成就，控股股东作出的解决房地产板块存在的同业竞争的相关承诺仍在按计划履行过程中。

结合省城投集团自身经营需要，目前拟对外出售南昌金燕国际温泉度假有限公司和陵水顺泽房地产开发有限公司股权，上市公司将通过召开股东大会审议变更前次做出的关于这两家公司同业竞争承诺。

2020年5月14日，云南省国资委将持有省城投集团50.59%股权划转注入云南省投资控股集团有限公司（下称“云投集团”），云南省国资委下属公司持有省城投集团的40%股权回划至云南省国资委。省城投集团此次调整后的股权结构为：云南省国资委持股40%；云投集团持股50.59%；云南省财政厅持股5.62%；云南省建设投资控股集团有限公司持股3.79%。本次股权划转后，省城投集团及其下属控股公司云南融智投资有限公司合计持有公司41.90%的股份，省城投集团仍为公司控股股东，云投集团将成为公司的间接控股股东。

云投集团是云南省最大的综合性投资公司之一，业务涵盖资源开发、金融、旅游、房地产、商贸劳务、能源及金融投资、铁路等众多板块。本次股权划转后，上市公司与间接控股股东云投集团在房地产开发业务方面存在少量同业竞争情况。

截至本报告回复之日，云投集团子公司云投集团建设有限公司开发的项目有三个，分别为“云投中心”项目（城中村改造）、“雨林源筑”项目（旅游小镇）、“林语澜郡苑”项目（棚户区改造），相关业务收入占云投集团收入比例很小。为保持上市公司的独立性，避免因同业竞争问题给上市公司带来不利影响，云投集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1、本公司及本公司控制的企业将不从事除现有业务以外对上市公司主营业务构成实质性竞争的业务活动。如本公司及本公司控制的企业未来与上市公司因实质或潜在的同业竞争产生利益冲突时，本公司及本公司控制的企业将放弃可能发生实质性同业竞争产生实质利益冲突

的业务机会，或采取其他适当措施（包括但不限于剥离、合并、委托管理等）以消除可能发生的实质性同业竞争影响。

2、本公司不会利用从上市公司了解或知悉的信息，协助本公司或任何第三方从事与上市公司现有主营业务存在实质性竞争或潜在竞争的任何经营活动。

3、如因本公司未履行上述承诺而导致上市公司权益受到损害，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

(2) 酒店经营板块

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(%) | 同业竞争情况 | 已作出解决同业竞争的承诺 |
|----|----------------|-----|----------|---------|-----------------------------------|---|
| 1 | 云南海埂酒店管理有限公司 | 云南 | 1,000 | 100 | 涉及酒店业务，但目前业绩亏损，其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件 | 已于2019年2月2日出具承诺：本企业已经明确有对海埂酒店出售给无关联第三方的计划。自本函出具之日起三年内，若海埂酒店连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，且届时与上市公司存在实质性的同业竞争，则以合法合规的方式注入上市公司 |
| 2 | 昆明国际会展中心有限公司 | 云南 | 138,878 | 100 | 涉及会展及酒店经营业务，已委托东方环球经营管理其酒店及会展业务 | 已于2019年2月2日出具承诺：在本承诺出具之日起三年内将上述涉及会展、酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司 |
| 3 | 上海东方航空宾馆有限公司 | 上海 | 1,000 | 100 | 涉及酒店业务。其盈利能力暂不符合注入上市公司的条件。 | 已于2019年2月2日出具承诺：已经明确有对东方宾馆出售给无关联第三方的计划。自本函出具之日起三年内，若东方宾馆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，且届时与上市公司存在实质性的同业竞争，本企业将依法行使股东权提出资产注入的提案，将上述涉及酒店的业务资产以合法合规的方式注入上市公司 |
| 4 | 南昌金燕国际温泉度假有限公司 | 江西 | 7,000 | 60 | 参见上述房地产开发板块同业竞争情况 | 参见上述房地产板块承诺 |
| 5 | 腾冲玛御 | 云南 | 49000 | 98.37 | 参见上述房地产开发 | 参见上述房地产板块承诺 |

| 序号 | 公司名称 | 注册地 | 注册资本(万元) | 持股比例(%) | 同业竞争情况 | 已作出解决同业竞争的承诺 |
|----|-----------|-----|----------|---------|-----------|--------------|
| | 谷温泉投资有限公司 | | | | 发板块同业竞争情况 | |

截至本报告回复之日，上述涉及酒店业务的公司，因注入上市公司条件尚未成就，控股股东作出的解决酒店经营板块存在的同业竞争的相关承诺仍在按时履行过程中。因本次交易后上市公司主营业务不再包含酒店业务，根据上市公司本次交易对同业竞争的解决措施，拟履行变更上述承诺的程序。

(3) 会展经营板块

鉴于上市公司前次发行股份及支付现金收购成都会展 100% 股权并募集配套资金事项已终止，目前上市公司与省城投集团在会展业务板块已不存在同业竞争，省城投集团此前出具的关于解决会展板块同业竞争的相关承诺也将随之终止。

2、本次交易后上市公司的同业竞争变化情况及具体解决措施

本次交易拟出售的标的公司主营业务涉及商业和住宅地产。本次交易后，上市公司与控股股东在房地产开发方面仍存在潜在同业竞争，在酒店运营及商业管理等方面，因交易后上市公司将不再以酒店运营及商业管理为主营业务，因此在酒店运营及商业管理等方面，虽然存在一定业务重叠，但未形成主营业务的实质竞争。本次交易后同业竞争及相关承诺的具体变化情况如下：

(1) 房地产开发板块

本次交易拟出售的标的公司中，苍南银泰、杭州海威，平阳银泰、杭州云泰、奉化银泰、成都银城、宁波泰悦、宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业及北京房开的经营范围包含房地产开发业务。但上述标的涉及的存量房地产开发项目已经基本开发完成。截至本回复意见出具日，已完工面积为 534.31 万平方米，尚在开发的面积为 60.82 万平方米，尚在开发面积占比为 10.22%，具体情况见下表。本次交易完成后，标的公司将不再新增任何房地产开发项目，已有开发项目待尾盘竣工及实现对外销售后将逐步消除同业竞争。

| 序号 | 项目 | 所属标的公司 | 地区 | 经营业态 | 开发状态 | 总建筑面积(万m ²) | 在建建筑面积(万m ²) | 已竣工面积(万m ²) |
|----|--------------|------------|------|----------|------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1 | 成都银泰中心(银泰中心) | 成都银城置业有限公司 | 四川成都 | 住宅/商业/酒店 | 竣工 | 72.38 | - | 72.38 |

| 序号 | 项目 | 所属标的公司 | 地区 | 经营业态 | 开发状态 | 总建筑面积(万㎡) | 在建建筑面积(万㎡) | 已竣工面积(万㎡) |
|----|-------------|----------------|--------|-------------|-------|-----------|------------|-----------|
| 2 | 成都银泰中心(泰悦湾) | 成都银城置业有限公司 | 四川成都 | 住宅/商业 | 竣工 | 16.24 | - | 16.24 |
| 3 | 哈尔滨银泰城 E13 | 哈尔滨银旗房地产开发有限公司 | 黑龙江哈尔滨 | 住宅/商业 | 竣工 | 38.93 | - | 38.93 |
| 4 | 哈尔滨银泰城 E9 | 黑龙江银泰置地有限公司 | 黑龙江哈尔滨 | 住宅/公寓/办公/商业 | 竣工 | 26.83 | - | 26.83 |
| 5 | 时光汇 | 北京房山创意港投资有限公司 | 北京房山 | 商务办公 | 在建 | 24.85 | 24.85 | - |
| 6 | 西溪银泰城 | 杭州西溪银盛置地有限公司 | 浙江杭州 | 商业 | 竣工 | 31.21 | - | 31.21 |
| 7 | 临平银泰城 | 杭州云泰购物中心有限公司 | 浙江杭州 | 商业/住宅/公寓/酒店 | 在建+竣工 | 66.30 | 10.09 | 56.21 |
| 8 | 杭州银泰国际 | 杭州海威房地产开发有限公司 | 浙江杭州 | 酒店/办公 | 竣工 | 31.84 | - | 31.84 |
| 9 | 宁波银泰城 | 宁波银泰置业有限公司 | 浙江宁波 | 住宅/办公/商业 | 竣工 | 60.04 | - | 60.04 |
| 10 | 苍南银泰城 | 苍南银泰置业有限公司 | 浙江温州 | 住宅/商业 | 竣工 | 42.81 | - | 42.81 |
| 11 | 平阳银泰城 | 平阳银泰置业有限公司 | 浙江温州 | 住宅/办公/商业 | 竣工 | 38.05 | - | 38.05 |
| 12 | 台州银泰城 | 台州银泰置业有限公司 | 浙江台州 | 住宅/办公/商业 | 竣工 | 29.72 | - | 29.72 |
| 13 | 台州银泰城 | 台州银泰商业有限公司 | 浙江台州 | 商业 | 竣工 | 23.21 | - | 23.21 |

| 序号 | 项目 | 所属标的公司 | 地区 | 经营业态 | 开发状态 | 总建筑面积(万m ²) | 在建建筑面积(万m ²) | 已竣工面积(万m ²) |
|----|-------|-------------------|------|-------|------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 14 | 淄博银泰城 | 名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司 | 山东淄博 | 商业 | 竣工 | 25.80 | - | 25.80 |
| 15 | 北仑银泰城 | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 浙江宁波 | 商业 | 竣工 | 31.51 | - | 31.51 |
| 16 | 奉化银泰城 | 宁波奉化银泰置业有限公司 | 浙江宁波 | 住宅/商业 | 竣工 | 35.41 | - | 35.41 |
| 合计 | | | | | | 595.13 | 34.94 | 560.19 |

针对上述潜在同业竞争，控股股东省城投集团拟出具承诺：对于房地产开发业务可能存在的同业竞争，本次交易前省城投集团已出具相关承诺，并将继续履行已经做出的承诺；本次交易完成后，涉及房地产开发业务的标的公司后续不再新增开发项目，已有开发项目对外销售完毕后将逐步消除同业竞争影响。

(2) 酒店经营板块

针对酒店运营业务，本次交易完成后，上市公司仅剩余英迪格酒店和万豪酒店两个酒店项目，2019年度上述两个酒店运营收入为11,793.02万元，占本次交易后上市公司未经审计备考报表中营业收入的比例为2.86%。本次交易后，上市公司在主营业务中将不包含酒店运营业务，此外，上市公司剩余的酒店项目与控股股东已有的酒店项目在经营区位条件及面对的客户群体等方面均存在较大差异，因此在酒店经营板块将不存在实质性同业竞争。

(3) 商业物业板块

本次交易完成后，上市公司剩余商业物业项目2019年营业收入为6,256.26万元，占本次交易后上市公司未经审计备考报表中营业收入的比例为1.52%。本次交易后，上市公司的主营业务将不再包含商业运营管理业务。此外，本次出售的标的公司下属的商业物业主要是包括大型卖场、商业街等在内的城市商业综合体，其与上市公司剩余的商业物业在经营区域及客户群体等方面存在明显差异。因此本次交易后，在商业物业板块上市公司与控股股东不存在实质性同业竞争。

综上，本次交易后，上市公司与控股股东在房地产开发板块仍存在潜在同业竞争，控股股东也已经出具相关解决同业承诺，后续将按照此承诺解决房地产开发板块的同业竞争。

在酒店运营板块，因本次交易后上市公司主营业务中已不包含酒店运营业务，此外，上市公司剩余的酒店项目与控股股东已有的酒店项目在经营区域及面对的客户群体均存在较大差异，本次交易后，上市公司与控股股东在酒店经营板块将不存在实质性同业竞争。

在商业物业板块，因交易后上市公司的主营业务将不再包含商业运营管理业务，此外，本次出售的标的公司下属的商业物业主要是包括大型卖场、商街等在内的城市商业综合体，其与上市公司剩余的以及未来因住宅地产开发而增加的配套商业物业在业务类型、经营区域等方面有较大差异，本次交易后上市公司与控股股东在商业物业板块不存在实质性同业竞争。

（二）本次交易是否新增上市公司和控股股东的关联交易

1、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方省城投集团为上市公司控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的规定，本次交易构成关联交易。本次交易将履行上市公司关联交易的审议程序，与本次交易相关的关联董事已在审议本次交易相关议案时回避表决，关联股东也将在上市公司召开股东大会就本次交易表决时回避表决。

2、本次交易后上市公司关联交易变化情况

本次交易完成前，上市公司（包含下属除标的公司外的各级子公司）与标的公司存在与日常经营相关的关联交易，关联交易主要内容包括资金拆借、提供与接受物业服务等。具体情况如下：

（1）销售商品/提供劳务

单位：万元

| 关联方名称 | 关联交易内容 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|----------------|--------|---------|---------|
| 北京房开创意港投资有限公司 | 物业费 | 79.85 | - |
| 云泰商业管理（天津）有限公司 | 物业费 | 87.26 | 15.81 |

（2）关联租赁

单位：万元

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产类型 | 2019 年度确认的租赁费 | 2018 年度确认的租赁费 |
|-------|-------|--------|---------------|---------------|
|-------|-------|--------|---------------|---------------|

| | | | | |
|------------------|----------------|----|--------|--------|
| 昆明城海房地产开发有限公司 | 云泰商业管理（天津）有限公司 | 商铺 | 396.24 | 167.62 |
| 昆明云城西山旅游投资开发有限公司 | 云泰商业管理（天津）有限公司 | 商铺 | 142.86 | 47.62 |
| 杭州西溪银盛置地有限公司 | 杭州萧山银城置业有限公司 | 车辆 | 2.12 | 2.07 |

（3）关联担保

1) 上市公司为标的公司提供的担保

单位：万元

| 被担保方名称 | 关联担保方名称 | 担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 是否已经履行完毕 |
|-------------------|------------|------------|------------|-----------|----------|
| 杭州西溪银盛置地有限公司 | 云南城投、省城投集团 | 200,000.00 | 2019/4/22 | 2043/4/22 | 否 |
| 平阳银泰置业有限公司 | 云南城投 | 28,000.00 | 2016/11/3 | 2026/1/3 | 否 |
| 杭州海威房地产开发有限公司 | 云南城投 | 33,950.00 | 2017/6/20 | 2037/9/30 | 否 |
| 宁波奉化银泰置业有限公司 | 云南城投 | 25,000.00 | 2019/4/25 | 2042/4/25 | 否 |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 云南城投 | 24,290.00 | 2015/9/17 | 2025/9/10 | 否 |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 云南城投 | 28,560.00 | 2015/9/9 | 2025/8/10 | 否 |
| 宁波银泰置业有限公司 | 云南城投 | 136,500.00 | 2018/5/25 | 2026/5/15 | 否 |
| 成都银城置业有限公司 | 云南城投 | 350,000.00 | 2017/12/14 | 2036/2/14 | 否 |
| 台州银泰商业有限公司 | 云南城投 | 104,562.50 | 2019/4/22 | 2043/4/22 | 否 |

本次交易已对上述上市公司对标的公司的担保事项做出了安排，详见本意见函回复对存续担保的解决措施相关内容。

2) 标的公司为上市公司的提供的担保

| 被担保方名称 | 担保方名称 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 是否已经履行完毕 |
|------------|-------|-----------|------------|------------|----------|
| 云南城投 | 宁波泰悦 | 24,000.00 | 2018/10/29 | 2021/10/24 | 否 |
| 陕西普润达投资发展有 | 苍南银泰 | 20,160.00 | 2018/12/26 | 2020/12/25 | 否 |

| | | | | | |
|------|--------------|------------|-----------|-----------|---|
| 限公司 | | | | | |
| 云南城投 | 台州置业 宁波银泰 | 152,258.49 | 2017/8/23 | 2024/8/15 | 否 |

(4) 关联方资金拆借

1) 标的公司向上市公司拆借及往来款

单位：万元

| 拆入方 | 拆出方 | 截至 2019 年 12 月 31 日 拆借余额 |
|-------------------|-----------------|-----------------------------|
| 苍南银泰置业有限公司 | 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 2.09 |
| 苍南银泰置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 30,754.63 |
| 平阳银泰置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 26,128.10 |
| 台州银泰商业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 33,569.14 |
| 台州银泰置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 22,272.87 |
| 北京房开创意港投资有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 447,949.76 |
| 北京房开创意港投资有限公司 | 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 2,285.19 |
| 杭州银云商业管理有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 2,882.40 |
| 杭州云泰购物中心有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 27,534.91 |
| 宁波奉化银泰置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 28,724.85 |
| 宁波奉化银泰置业有限公司 | 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 516.06 |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 23,095.31 |
| 宁波银泰置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 43,638.79 |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 43,791.79 |
| 黑龙江银泰置地有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 7,022.70 |
| 名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 150,769.33 |
| 成都银城置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 3,500.31 |
| 天津银润投资有限公司 | 杭州萧山银城置业有限公司 | 20,000.00 |
| 平阳银泰置业有限公司 | 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 237.76 |
| 杭州云泰购物中心有限公司 | 杭州萧山银城置业有限公司 | 40,000.00 |
| 杭州西溪银盛置地有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 174.72 |
| 哈尔滨银旗房地产开发有限公司 | 北京云城企业管理有限公司 | 2,000.00 |
| 名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司 | 北京云城企业管理有限公司 | 1,143.24 |
| 成都银城置业有限公司 | 成都民生喜神投资有限公司 | 740.82 |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 云南城投龙江房地产开发有限公司 | 22.92 |

| 拆入方 | 拆出方 | 截至 2019 年 12 月 31 日 拆借余额 |
|-------------------|--------------|-----------------------------|
| 司 | | |
| 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 北京云城企业管理有限公司 | 400.00 |
| 合计 | | 959,157.69 |

2) 上市公司向标的公司拆借及往来款

单位：万元

| 拆入方 | 拆出方 | 截至 2019 年 12 月 31 日拆借余额 |
|--------------|----------------|----------------------------|
| 云南城投置业股份有限公司 | 杭州西溪银盛置地有限公司 | 58,658.28 |
| 北京云城企业管理有限公司 | 杭州海威房地产开发有限公司 | 2,259.83 |
| 云南城投置业股份有限公司 | 台州银泰商业有限公司 | 14,224.67 |
| 云南城投置业股份有限公司 | 成都银城置业有限公司 | 175,380.14 |
| 云南城投置业股份有限公司 | 天津银润投资有限公司 | 62,371.45 |
| 北京云城企业管理有限公司 | 天津银润投资有限公司 | 2,800.00 |
| 云南城投置业股份有限公司 | 云泰商业管理（天津）有限公司 | 2,000.00 |
| 杭州萧山银城置业有限公司 | 杭州海威房地产开发有限公司 | 319.38 |
| 合计 | | 318,013.75 |

本次交易后在关联方资金拆借方面，根据此次交易安排，省城投集团将向各标的公司提供借款，用于各标的公司偿还上市公司借款。因此，在资金拆借方面的关联交易将会减少。

在购销商品、提供和接受劳务，关联租赁，关联担保等方面的关联交易，在本次标的资产出售给控股股东后会短期内新增上市公司与控股股东的关联交易。针对此部分增加的关联交易，上市公司将继续严格按照有关法律法规、《公司章程》等的要求履行决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。未来上市公司也将进一步采取措施尽量减少不必要的关联交易。

此外，本次交易省城投集团也已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺：

“1.在本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业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.在本次交易完成后，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。

上述承诺在本公司对上市公司拥有控制权或能够产生较大影响的期间持续有效且不可撤销。”

二、上市公司对标的公司是否存在存续担保，后续有无相应解决措施和计划安排

截至 2019 年 12 月 31 日，上市公司对标的公司仍存在存续担保，具体担保情况及计划采取解决方案和措施如下：

| 序号 | 债权人 | 债务人 | 担保人 | 借款余额 (亿元) | 借款期限 | 担保情况 | 担保解决方案 |
|----|--------------------|------------------|--------------|--------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1. | 绍兴银行股份有限公司 | 平阳银泰置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 2.80 | 2016.11.3-2026.11.3 | 按云南城投持股比例提供 70%连带责任保证 | 在本次重组草案披露前，获得债权人的认可，更换为省城投集团担保 |
| 2. | 中国工商银行股份有限公司宁波市分行 | 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 3.47 | 2015.9.17-2025.09.10 | 按云南城投持股比例提供 70%连带责任保证 | 在本次重组草案披露前，获得债权人的认可，更换为省城投集团担保 |
| 3. | 中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行 | 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 4.08 | 2015.9.9-2025.08.10 | 按云南城投持股比例提供 70%连带责任保证 | 在本次重组草案披露前，获得债权人的认可，更换为省城投集团担保 |
| 4. | 上海浦东发展银行股份有限公司杭州 | 杭州海威房地产开发有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 4.85 | 2017.7.14-2037.7.10 | 按云南城投持股比例提供 70%连带 | 在本次重组草案披露前，获得债权人的认 |

| 序号 | 债权人 | 债务人 | 担保人 | 借款余额 (亿元) | 借款期限 | 担保情况 | 担保解决方案 |
|--------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--|------------|---|
| | 州求是支行 | 司 | | | | 责任保证 | 可，更换为省城投集团担保 |
| 5. | 交银金融租赁有限责任公司 | 宁波银泰置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 13.65 | 2018.5.25-2026.5.15 | 提供全额连带责任保证 | 在本次重组草案披露前，获得债权人的认可，由省城投集团或其他第三方提供新的担保 |
| 6. | 昆仑信托有限责任公司 (CMBS 信托端) | 杭州西溪银盛置地有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 32.96 | 2019.4.25-2042.11.1 (每3年末附原始权益人票面利率调整权，投资者回售权，优先收购权人收购权) | 提供全额连带责任保证 | 由上市公司为其继续担保，但由省城投集团以现金补偿上市公司因履行担保义务而发生的一切损失 |
| 宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司 | | | | | | | |
| 台州银泰商业有限公司 | | | | | | | |
| 7. | 重庆国际信托股份有限公司 (CMBS 信托端) | 成都银城置业有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 35.00 | 2017.12.14-2036.2.14 (每3年末附原始权益人票面利率调整权，投资者回售权，优先收购权人收购权) | 提供全额连带责任保证 | 由上市公司为其继续担保，但由省城投集团以现金补偿上市公司因履行担保义务而发生的一切损失 |

上市公司目前已就上述担保解决方案与债权人和控股股东省城投集团展开了积极沟通。预计将在本次交易草案公告前取得债权人对上述担保变更事项的同意意见。如果债权人不同意更换担保人的情况下，将由省城投集团提供上市公司认可的反担保。

上市公司就变更上述第 1 至 4 项担保事项与省城投集团拟采取以下措施解决：

在省城投集团取得上市公司所持有的平阳银泰置业有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司母公司）和杭州海威房地产开发有限公司股权的前提下，由省城投集团作为保证人与债权人签订新的保证合同，为相应债务人提供连带责任保证担保，保证合同的内容可以按照之前上市公司与债权人签订的《最高额保证合同》的条款内容约定，也可以由省城投集团与债权人另行商定，具体约定以债权人要求为准。在省城投

集团与债权人签订新的保证合同的同时，上市公司与债权人解除《最高额保证合同》，上市公司不再按《最高额保证合同》的约定为债务人提供保证担保，上市公司的保证义务终止。

上市公司就变更上述第 5 项担保事项与省城投集团拟采取以下措施解决：

在省城投集团取得上市公司所持有的宁波银泰置业有限公司股权以及债权人同意的前提下，维持省城投集团的担保义务，并由省城投集团或其他第三人与债权人签订新的担保合同，为债务人提供担保，具体内容由省城投集团或其他第三人与债权人协商商定。在省城投集团或其他第三人与债权人签订新的担保合同的同时，上市公司与债权人解除《保证合同》，上市公司不再按《保证合同》的约定为债务人提供保证担保，上市公司的保证义务终止。

上市公司拟就上述第 6 至 7 项担保事项在本次交易完成后，即上市公司失去对标的公司控制权且标的公司不在上市公司合并范围之日起，将由上市公司对子公司的担保变更为上市公司对关联方的担保。

针对上述情形，上市公司与省城投集团签署专项协议，约定如下：

在省城投集团取得上市公司所持有杭州西溪银盛置地有限公司、台州银泰商业有限公司、宁波奉化银泰置业有限公司和成都银城置业有限公司的股权的前提下，上市公司继续履行全额连带责任保证义务，如上市公司因履行全额连带责任保证义务发生经济支出时，由省城投集团按照前述上市公司已支付的金额以现金方式向上市公司支付。

综上，上市公司对标的公司仍存在存续担保，目前上市公司对上述担保事项做出妥善安排。

三、补充披露情况

本次交易对公司和控股股东的同业竞争的影响已在重组预案（修订稿）“重大事项提示”之“五、本次交易对上市公司的影响”之“（四）本次交易对上市公司同业竞争的影响”及“第六节 本次交易对上市公司的影响”之“四、本次交易对上市公司同业竞争的影响”中补充披露。

本次交易对公司和控股股东的关联交易的影响已在重组预案（修订稿）“重大事项提示”之“五、本次交易对上市公司的影响”之“（五）本次交易对上市公司关联交易的影响”及“第六节 本次交易对上市公司的影响”之“五、本次交易对上市公司关联交易的影响”中补充披露。

上市公司对标的公司存续担保及后续相应解决措施和计划安排已在重组预案(修订稿)“重大事项提示”之“五、本次交易对上市公司的影响”之“(六)上市公司对标的公司存续担保及相应解决措施和计划安排”及“第六节 本次交易对上市公司的影响”之“六、上市公司对标的公司存续担保及相应解决措施和计划安排”中补充披露。

二、关于交易对方

4. 预案显示，公司控股股东省城投集团拟采用现金方式支付约 50.9 亿元交易对价；同时，省城投集团将于《股权转让协议》生效后 10 个工作日内向各标的公司提供借款，用于标的公司偿还应付上市公司及下属公司 95.92 亿元债务。请公司补充披露：（1）结合控股股东的负债结构及现金流情况，说明短期内支付近 150 亿元款项的可行性；（2）交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排，是否存在可能导致控股股东非经营性占用上市公司资金的情形。请财务顾问发表意见。

回复：

一、控股股东的负债结构及现金流情况总体稳定，融资渠道畅通、现金储备充足，具备支付本次交易股权及债务对价的可行性

截至 2019 年 12 月 31 日，省城投集团负债结构及现金流情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 金额 |
|---------------|-----------------|
| 短期借款 | 168.07 |
| 应付票据及应付账款 | 178.41 |
| 预收款项 | 76.17 |
| 应付职工薪酬 | 4.07 |
| 应交税费 | 22.92 |
| 其他应付款 | 263.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | 486.36 |
| 其他流动负债 | 92.14 |
| 流动负债合计 | 1,291.14 |
| 长期借款 | 482.24 |
| 应付债券 | 350.31 |

| | |
|---------------------|-----------------|
| 长期应付款 | 54.81 |
| 预计负债 | 5.41 |
| 递延收益 | 9.46 |
| 递延所得税负债 | 73.25 |
| 其他非流动负债 | 0.39 |
| 非流动负债合计 | 975.87 |
| 总负债 | 2,267.01 |
| 资产负债率 | 79.87% |
| 归属母公司股东的净利润 | 22.43 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 115.13 |
| 经营活动产生的现金流净额 | -63.14 |
| 投资活动产生的现金流净额 | -33.56 |
| 筹资活动产生的现金流净额 | 67.45 |
| 所获银行综合授信额度 | 1,599.05 |
| 银行授信未使用的剩余额度 | 600.90 |

截至 2019 年 12 月 31 日，省城投集团短期借款及一年内到期的非流动负债合计 654.43 亿元，考虑到本次重组交易对价及债务支付，省城投集团短期资金支出需求约 801.25 亿元。此外，本次交易完成后，省城投集团还将承担上市公司作为 CMBS 专项计划增信主体、优先收购权人而产生的一切资金支出。省城投集团主要拟通过如下渠道应对上述资金压力：

1、债券融资

2020 年以来，省城投集团已陆续通过资本市场发行各类债券融资产品合计金额 115.00 亿元，债券融资渠道畅通，可满足公司日常经营及部分偿债需求。2020 年至今发行的债券具体如下：

| 证券代码 | 证券名称 | 发行日期 | 到期日期 | 发行规模(亿) | 证券类别 |
|--------------|---------------------|------------|------------|---------|---------|
| 163515.SH | 20 云投 02 | 2020-04-28 | 2023-04-30 | 30.00 | 一般公司债 |
| 012001584.IB | 20 云城投 SCP006 | 2020-04-24 | 2020-06-16 | 15.00 | 超短期融资债券 |
| 012001123.IB | 20 云城投 SCP005 | 2020-03-27 | 2020-04-29 | 15.00 | 超短期融资债券 |
| 012000881.IB | 20 云城投 SCP004 | 2020-03-13 | 2020-06-15 | 10.00 | 超短期融资债券 |
| 012000683.IB | 20 云城投(疫情防控债)SCP003 | 2020-03-04 | 2020-04-03 | 10.00 | 超短期融资债券 |

| | | | | | |
|--------------|---------------|------------|------------|---------------|---------|
| 012000422.IB | 20 云城投 SCP002 | 2020-02-18 | 2020-05-19 | 5.00 | 超短期融资债券 |
| 163136.SH | 20 云投 01 | 2020-01-17 | 2023-01-20 | 20.00 | 一般公司债 |
| 012000079.IB | 20 云城投 SCP001 | 2020-01-08 | 2020-04-09 | 10.00 | 超短期融资债券 |
| 合计 | | | | 115.00 | - |

2、授信额度

截至报告期末，省城投集团银行综合授信总额达 1,599.05 亿元，其中未动用的授信剩余额度达 600.90 亿元，省城投集团可动用银行授信金额较为充足，可满足大额支出需求。

3、款项催收

截至 2019 年 12 月 31 日，省城投集团对外应收款项总额约 586 亿元。

4、现金储备

截至 2019 年 12 月 31 日，省城投集团拥有的现金及现金等价物余额约 115.13 亿元。

5、现金回流

2020 年正常复工复产以来，省城投集团生产经营正常，一季度实现经营性现金流回正。后续，省城投集团还将通过生产经营活动及资产处置等方式实现持续稳定的现金回流。

上述资金安排足以满足省城投集团日常经营需要、支付省城投集团短期借款及一年内到期的非流动性负债，以及支付本次重组交易对价和债务支付需求。省城投集团目前资产体量较大，资产负债率处于可控状态，在极端情形下，亦具备资产变现能力；此外，报告期内省城投集团未发生本息到期未偿付的情形，控股股东的负债结构及现金流情况总体稳定，融资渠道畅通、现金储备充足，具备支付本次交易股权及债务对价的可行性。

二、交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排合理清晰，不存在可能导致控股股东非经营性占用上市公司资金的情形

根据附生效条件的《股权转让协议》：

股权交易对价的支付时间安排为：自协议生效之日起 10 个工作日内（含 10 个工作日），省城投集团向上市公司支付股权交易价款。

债务支付时间安排为：自协议生效之日起 10 个工作日内（含 10 个工作日），省城投集团向 18 家标的资产公司提供借款，全部用于标的资产公司于收到该等借款同日向上市公司清偿

等额的上市公司对标的资产公司的债权本息（本金和资金占用利息应当一并清偿）。

过户登记安排为：上市公司应在收到省城投集团支付的全部标的资产交易价款且收到标的公司支付的全部债务清偿款项后 15 个工作日内，安排各标的公司将办理变更登记至省城投集团名下所需全部资料分别提交至相应的工商登记部门；省城投集团应为办理前述股权变更登记提供一切必要的配合，包括但不限于签署必要的文件并提交相关文件资料。

综上，自协议生效之日起 10 个工作日内（含 10 个工作日），省城投集团将完成股权价款及债务的支付，同时标的公司将于收到省城投集团支付债务借款的同日向上市公司清偿等额债务，其后 15 个工作日内将提交全部工商变更材料。因此，交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排合理清晰，不存在可能导致控股股东非经营性占用上市公司资金的情形。

三、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、控股股东的负债结构及现金流情况总体稳定，融资渠道畅通且授信额度充足，具备支付本次交易股权及债务对价的可行性；

2、交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排合理清晰，不存在可能导致控股股东非经营性占用上市公司资金的情形。

四、补充披露情况

上述事项已在重组预案（修订稿）“第一节 本次交易概况”之“九、控股股东支付交易对价可行性及本次交易安排不会导致控股股东非经营性占用上市公司资金的情形”中补充披露。

5.预案显示，标的公司中成都银城、杭州西溪、奉化银泰及台州商业作为项目公司，涉及商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称 CMBS）的存量贷款余额为 67.79 亿元。相关协议约定，若上市公司丧失对项目公司控制权，CMBS 资产专项计划将终止。预案称公司后续将按照 CMBS 协议及相关法律法规要求，召集资产专项计划持有人修订计划终止条款。请公司补充披露：（1）公司进行 CMBS 融资时的会计处理和核算方法，修订计划终止条款后，标的资产及相关义务能否终止确认；（2）公司修订计划终止条款的具体安排，及条款修订对交易作价的具体影响；（3）若计划终止条款无法修订，结合公司目前的财务和现金流状况，说明公司对 CMBS 融资债务有无偿付能力，该事项是否对本次重大资产重组存在重大不利影响；（4）除计划终止条款外，是否有其他涉及还款义务的条款约定。请充分提示风险，并请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

标的公司中成都银城、杭州西溪、奉化银泰及台州商业作为项目公司，涉及商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”）。截至2019年12月31日，CMBS融资涉及的存续贷款余额合计为67.96亿元。其中：成都银城CMBS融资涉及的存续贷款余额为35.00亿元，杭州西溪、奉化银泰及台州商业CMBS融资涉及的存续贷款余额为32.96亿元。

一、公司进行 CMBS 融资时的会计处理及核算方法，修订计划终止条款后，标的资产及相关义务能否终止确认

（一）公司进行CMBS融资时的会计处理及核算方法

公司通过专项计划进行CMBS融资，项目公司是借款人，公司在合并报表中确认相应的金融负债，计入长期借款，符合《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定。母公司作为增信主体，在该专项计划存续期间，承担差额补足义务，截至本回复报告出具之日，公司未发生过承担差额补足情形。

（二）修订计划终止条款后，公司金融负债的现时义务已经全部转移给省城投集团，但公司仍需继续承担差额补足义务和担保责任

1、专项计划终止的主要条款

根据《渤海汇金-云城投银泰城资产支持专项计划标准条款》、《开源-云城投置业成都银泰中心资产支持专项计划标准条款》之第18.2.2的第（11）项规定：公司失去任一项目公司控制

权，管理人有权宣布专项计划终止。

根据《信托贷款合同》、《夹层债信托贷款合同》、《优先债信托贷款合同》，借款人如发生重大资产转让、股权转让等足以影响贷款人贷款债权实现的行为，应及时通知贷款人，征得贷款人同意，并按贷款人要求落实本合同项下债务的清偿及担保。

2、与公司相关的专项计划增信条款

根据《渤海汇金-云城投银泰城资产支持专项计划之增信安排协议》、《开源-云城投置业成都银泰中心资产支持专项计划之增信安排协议》的约定，公司作为专项计划的增信主体或优先收购权人，应承担以下义务：

A、流动性支持安排：增信主体无条件不可撤销地承诺为专项计划开放程序提供流动性支持；

B、评级下调事件：如发生评级下调事件，各项目公司和优先收购权人应在协商后增加增信措施，并于评级下调公告日起10个工作日内向管理人和信托受托人发出《评级下调增信通知》。

C、运营收入不足增信事件：如发生运营收入不足事件的，各项目公司和优先收购权人应在协商后增加增信措施，并于运营收入不足公告日起10个工作日内向管理人和信托受托人发出《运营收入不足增信通知》。

D、贷款差额补足安排：增信主体承诺，在专项计划存续期间，各项目公司于每一项目公司偿付日，分别向信托财产专户实际支付的当期贷款本金及/或利息应不低于《贷款合同》约定的当期应付本金及/或利息。如发生差额贷款差额补足事件的，增信主体无条件不可撤销地承诺其应在每个贷款差额补足日前将该等差额补足款项一次性支付至信托财产专户。

E、专项计划差额补足安排：截至任何一个专项计划账户核算日或清算处分程序完成日，如发生专项计划差额补足事件的，增信主体无条件不可撤销地承诺其将承担将专项计划账户一般科目中的可分配金额未能全额覆盖标准条款中约定的期末分配金额或清算分配金额支付至专项计划账户的义务。

F、其他安排：增信主体无条件不可撤销地承诺支付专项计划备付金，公司向管理人支付管理费、向专项计划托管人支付专项计划的托管费、向信用评级机构支付初始评级费及跟踪评级费、向房地产评估机构支付初始评估费及跟踪评估费，如因中国法律及税费政策的变化使得

管理人及/或专项计划及/或资产支持证券持有人成为专项计划在运营过程中发生的应税行为的纳税主体，则应由公司实际承担该等税费。

3、修订计划终止条款对公司的影响

因重组完成后，公司将失去标的公司的控制权，公司需在重组完成前通过债权人会议修订CMBS计划终止条款、征得信托贷款人同意，以规避专项计划提前终止的风险，同时为便于与债权人沟通，公司将保留CMBS现有其他协议条款的相关约定。

根据CMBS的相关合同安排，公司主要承担的义务为：对资产支持证券回售提供流动性支持，行使优先收购权，并支付权利维持费；对信托贷款债权提供连带责任保证担保义务，并对资产支持证券的本息兑付提供差额支付。由于公司不是该专项支持计划的借款人，故重组完成后，公司金融负债的现时义务已经全部转移，可以终止确认。公司解除上述CMBS相关合同项下义务，需要全体持有人一致同意，若全体持有人仅同意修改专项计划终止条款但未同意解除公司上述CMBS相关合同项下义务，则公司需继续承担原有的担保责任，此种情况下，省城投集团需向公司支付因履行担保责任而产生的一切资金支出。公司将根据《企业会计准则第13号——或有事项》进行相关会计处理。

根据公司2019年第五次临时股东大会审议通过的《关于公司2020年向控股股东申请担保额度及建立互保关系的议案》，若公司对省城投集团的担保总额未超过省城投集团为公司担保总额的50%，公司股东大会授权董事会进行决策，公司可循环办理担保事宜。截至本回复报告出具之日，省城投集团为公司及下属公司提供担保余额约为338.16亿元，公司为省城投集团提供担保余额为18亿元。本次修订计划终止条款后未超过省城投集团为公司担保总额的50%，公司风险处于可控范围，本次担保未超过董事会审批权限，无需提交股东大会审议。公司将与省城投集团签订补充协议，约定省城投集团承担公司作为专项计划增信主体、优先收购权人而产生的一切资金支出。

二、公司修订计划终止条款的具体安排，及条款修订对交易作价的具体影响

本次重组完成后，公司将失去标的公司的控制权，会触发现有CMBS计划终止条款，公司拟在重组完成前通过债权人会议修订CMBS计划终止条款、征得信托贷款人同意，以规避专项计划提前终止的风险。同时，为便于与债权人沟通，公司将保留CMBS现有其他协议条款的相关约定。

上市公司已聘请具有从事证券期货业务资格的评估机构对标的资产进行评估。截至本回复报告出具之日，以2019年12月31日为评估基准日，标的资产预估价值合计为50.9亿元。上述预估价值已考虑标的公司存续CMBS在评估基准日对标的公司股权评估结果的影响。同时，除修订CMBS计划终止条款外，公司不会对CMBS现有协议条款进行实质性调整，不会对标的公司现有资产负债结构及评估结果产生重大影响。另外，本次交易相关评估工作仍在进行，若CMBS计划终止条款无法修订而导致CMBS提前偿付，评估机构将充分评估上述情况对本次标的公司评估结果的影响，并在评估报告期后事项中予以说明。

三、若计划终止条款无法修订，结合公司目前的财务和现金流状况，说明公司对 CMBS 融资债务有无偿付能力，该事项是否对本次重大资产重组存在重大不利影响

公司最近三年的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

| 资产负债项目 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31日 |
|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 资产总计 | 8,888,068.57 | 8,486,811.30 | 7,880,301.50 |
| 负债合计 | 8,332,466.77 | 7,584,777.28 | 6,998,939.06 |
| 股东权益 | 555,601.80 | 902,034.02 | 881,362.44 |
| 归属母公司股东的权益 | 271,975.14 | 565,099.07 | 528,123.65 |
| 收入利润项目 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
| 营业总收入 | 624,827.62 | 954,298.32 | 1,439,083.92 |
| 营业利润 | -305,510.39 | 67,679.93 | 59,038.01 |
| 利润总额 | -323,372.29 | 65,747.54 | 70,721.11 |
| 净利润 | -348,204.64 | 45,464.56 | 42,214.54 |
| 归属母公司股东的净利润 | -277,816.83 | 49,140.99 | 26,401.44 |
| 现金流量项目 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -53,500.50 | -269,537.47 | 81,478.62 |
| 主要财务指标 | 2019年度/ 2019年12月31日 | 2018年度/ 2018年12月31日 | 2017年度/ 2017年12月31日 |
| 净资产收益率（加权平均）（%） | -76.41 | 9.15 | 5.44 |
| 毛利率（%） | 36.11 | 34.77 | 31.47 |
| 资产负债率（%） | 93.75 | 89.37 | 88.82 |
| 基本每股收益（元/股） | -1.75 | 0.28 | 0.16 |

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

资产负债率=负债总额/资产总额

报告期内，公司资产负债率不断上升，2019年末达到93.75%。同时，2018年和2019年公司现金及现金等价物净增加额持续为负，分别为-269,537.47万元和-53,500.50万元。考虑到公司CMBS融资涉及的存续贷款余额较高，合计达到67.96亿元，若专项计划终止条款无法修订而导致CMBS需要在本次重大资产重组完成时提前兑付，因还款人为上市公司下属项目公司，上市公司及/或省城投集团将通过其他融资方式筹集资金偿还CMBS融资款项，由此可能造成公司本次重大资产重组的完成时间延后或终止。

上市公司为偿还CMBS融资款项而采取的融资方式将在产品方案中尽量避免上市公司新增任何义务，或是在相关协议中约定项目公司转让时终止上市公司义务或将义务转由省城投集团承担。如上市公司由于新增义务发生经济支出，则由省城投集团按照上市公司实际支出金额以现金方式向上市公司支付。

公司已在重组预案（修订稿）之“重大风险提示”及“第七节 风险因素”中对CMBS资产专项计划提前终止导致对上市公司短期财务及资金状况存在不利影响的风险进行了重大风险提示和披露。

四、除计划终止条款外，是否有其他涉及还款义务的条款约定

除《渤海汇金-云城投银泰城资产支持专项计划标准条款》、《开源-云城投置业成都银泰中心资产支持专项计划标准条款》之第18.2.2的第（11）项规定：“公司失去任一项目公司控制权，管理人有权宣布专项计划终止”，《信托贷款合同》、《夹层债信托贷款合同》及《优先债信托贷款合同》规定：“借款人如发生重大资产转让、股权转让等足以影响贷款人贷款债权实现的行为，应及时通知贷款人，征得贷款人同意，并按贷款人要求落实本合同项下债务的清偿及担保。”外，不存在其他涉及还款义务的条款约定。

五、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问：

1、公司通过专项计划进行CMBS融资，在合并报表中确认相应的金融负债，计入长期借款，符合《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定；

2、修订计划终止条款后，公司金融负债的现时义务已经全部转移，但公司仍需继续承担差额补足义务和担保责任；

3、上市公司已聘请评估机构对标的资产进行评估，本次预估价值已充分考虑标的公司存续CMBS在评估基准日对标的公司股权评估结果的影响。除修订CMBS计划终止条款外，公司不会对CMBS现有协议条款进行实质性调整，不会对标的公司现有资产负债结构及评估结果产生重大影响。若CMBS计划终止条款无法修订而导致CMBS提前偿付，评估机构将在评估报告期后事项中分析说明上述情况对本次标的公司评估结果的影响；

4、考虑到公司CMBS融资涉及的存续贷款余额较高，若专项计划终止条款无法修订而导致CMBS提前兑付，可能造成公司本次重大资产重组的完成时间延后或终止。公司已在公告文件中进行了重大风险提示；

5、除《渤海汇金-云城投银泰城资产支持专项计划标准条款》、《开源-云城投置业成都银泰中心资产支持专项计划标准条款》之第18.2.2的第（11）项规定：“公司失去任一项目公司控制权，管理人有权宣布专项计划终止”外，不存在其他涉及还款义务的条款约定。

经核查，会计师认为：

1. 公司通过专项计划进行CMBS融资，在合并报表中确认相应的金融负债，计入长期借款，符合《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定；

2. 修订计划终止条款后，公司金融负债的现时义务已经全部转移，但公司仍需继续承担差额补足义务和担保责任。

3、考虑到公司CMBS融资涉及的存续贷款余额较高，若专项计划终止条款无法修订而导致CMBS提前兑付，可能造成公司本次重大资产重组的完成时间延后或终止。公司已在公告文件中进行了重大风险提示；

4、除《渤海汇金-云城投银泰城资产支持专项计划标准条款》、《开源-云城投置业成都银泰中心资产支持专项计划标准条款》之第18.2.2的第（11）项规定：“公司失去任一项目公司控制权，管理人有权宣布专项计划终止”外，不存在其他涉及还款义务的条款约定。

六、补充披露情况

标的公司CMBS相关情况已在重组预案（修订稿）之“第四节 交易标的基本情况”之“二十、CMBS融资情况”补充披露。

6.预案显示，截至预案出具日，公司尚未取得标的公司其他股东放弃优先购买权的同意文件。请公司补充说明截止目前相关事项的进展情况和后续安排，该事项是否构成推进本次重大资产重组的重大障碍。请充分提示风险，并请财务顾问发表意见。

回复：

一、截至本回复报告出具之日，公司仍在与标的公司少数股东沟通放弃优先购买权的相关事项，无法取得少数股东放弃优先购买权的同意文件可能对本次重组方案及进度产生一定影响，但不影响本次重组的继续推进

截至本回复报告出具之日，公司仍在与标的公司少数股东沟通放弃优先购买权的相关事项，沟通对象主要为中国银泰投资有限公司及其关联方，后续公司将继续积极与中国银泰投资有限公司等标的公司少数股东进行协商，尽快获得其放弃优先购买权的同意文件。

因上述事项存在一定不确定性，上市公司已在本次重组预案中进行充分的风险提示，详见预案之“重大风险提示”之“二、与标的资产相关的风险”之“（三）尚未取得相关股东放弃优先购买权的风险”。

若后续公司无法取得标的公司其他股东放弃优先购买权的同意文件，并不影响本次重组的继续推进，但若少数股东行使优先购买权，会对本次重组产生如下影响：

1、行使优先购买权的标的资产将需在产权交易所公开挂牌出售，对本次重组的时间进度将造成一定影响；

2、新增少数股东为本次交易的潜在交易对方；

3、少数股东行使优先购买权系基于同等交易条件，因此，少数股东行使优先购买权时，其与相关标的及上市公司的债务安排将仍适用附生效条件的《股权转让协议》中的交易条件，与省城投集团承担相同的收购条件，即向标的公司提供借款以偿还上市公司对标的公司的债权。

4、因标的公司中成都银城、杭州西溪、奉化银泰及台州商业作为项目公司涉及商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”），两项 CMBS 融资涉及的存量贷款余额合计 67.96 亿元，根据 CMBS 资产专项计划相关协议，若上市公司丧失对项目公司的控股权，CMBS 资产专项计划将终止，若专项计划终止条款无法修订而导致 CMBS 提前兑付，因还款人为上市公司下属项目公司，上市公司短期内将面临较大的偿付压力。根据本次重组方案，交易完成后上市公司控股股东省城投集团将取得项目公司的控股权，为避免专项计划提前终止，上市公司将按照 CMBS 协议及相关法律法规要求召集资产专项计划持有人大会审议修订上述计划终

止条款。如果少数股东行使优先购买权，同样将导致 CMBS 资产专项计划触发提前终止条款，鉴于上述四家标的公司为 CMBS 借款人，提前兑付将导致四家标的公司承担大额现金偿付义务，少数股东行使优先购买权时需充分考虑该项风险，亦可提前沟通 CMBS 持有人，争取召开持有人会议修订上述计划终止条款。

综上，公司仍在积极争取获得标的公司其他股东放弃优先购买权的同意文件，该事项可能对本次交易的程序及时间进度造成一定影响、新增交易对方并可能影响上市公司获取债权对价的安排，但不构成推进本次重大资产重组的重大障碍。

二、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、截至本回复报告出具之日，公司仍在与标的公司少数股东沟通放弃优先购买权的相关事项，沟通对象主要为中国银泰投资有限公司及其关联方，后续公司将继续积极与中国银泰投资有限公司等标的公司少数股东进行协商，尽快获得其放弃优先购买权的同意文件；

2、若后续公司无法取得标的公司其他股东放弃优先购买权的同意文件，可能对本次交易的程序及时间进度造成一定影响、新增交易对方并可能影响上市公司获取债权对价的安排，但不构成推进本次重大资产重组的重大障碍。

三、补充披露情况

上述风险已在重组预案（修订稿）之“重大风险提示”之“二、与标的资产相关的风险”之“（三）尚未取得相关股东放弃优先购买权的风险”及“第七节 风险因素”之“二、与标的资产相关的风险”之“（三）尚未取得相关股东放弃优先购买权的风险”中进行提示及补充提示。

7.预案显示，公司持有的宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业、杭州西溪、北京房开等多个标的公司股权目前处于质押状态；与此同时，标的公司部分房屋产权、土地使用权及股权处于抵押、质押状态。请公司补充说明：上述抵押或质押事项是否会阻碍本次重大资产重组的进程，公司解决上述抵押或质押事项的相关进展以及后续计划安排。请充分提示风险，并请财务顾问发表意见。

回复：

一、公司持有的宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业、杭州西溪、北京房开等多个标的公司股权质押事项

（一）公司持有的宁波银泰、黑龙江银泰、淄博银泰、哈尔滨银旗、台州商业、台州置业、杭州西溪等 7 家标的公司股权质押事项

本次交易中，上市公司持有的宁波银泰 70%的股权、黑龙江银泰 70%的股权、淄博银泰 70%的股权、哈尔滨银旗 70%的股权、台州商业 70%的股权、台州置业 70%的股权、杭州西溪 70%的股权被质押于中国银行昆明盘龙支行，以用作上市公司于 2017 年收购上述资产时向中国银行申请并购贷款的质押物。截至 2019 年 12 月 31 日，上述并购贷款余额为 13.45 亿元。截至本回复报告出具之日，上市公司尚未取得中国银行昆明盘龙支行同意解除标的资产股权质押的同意函。

截至本回复出具日，上市公司已积极与中国银行就上述股权质押事项的解决方案展开沟通。预计将于本次交易草案公告前就解决方案的内容达成一致，确保在 7 家标的公司股权交割前完成质押解除事项。

（二）公司持有的北京房开股权质押事项

2019 年 10 月，云南城投、省城投集团与保利集团下属广州金地房地产开发有限公司签署了《合作框架协议》，云南城投将所持有的昆明欣江合达城市建设有限公司、东莞云投置业有限公司、西双版纳云城置业有限公司及昆明市官渡区城中村改造置业有限公司等四家子公司的股权协议或公开转让给广州金地，广州金地已于 2019 年 10 月向云南城投支付 22.00 亿元作为上述交易的诚意金，同时，云南城投将北京房开 90%的股权质押给广州金地，作为上述诚意金的担保。截至本回复出具日，上述质押担保尚未解除。

目前上市公司已就解除北京房开 90%的股权质押事项与广州金地等 7 方签署协议，同意上市公司将其持有的西双版纳云城置业有限公司股权及其债权质押给广州金地后，广州金地将同意解除北京房开 90%的股权质押。目前双方已启动该股权质押置换事宜，预计将在本次重组草案披露前完成。

综上，截至本回复出具日，上市公司已积极与中国银行和广州金地就上述股权质押事项的解决方案展开沟通。上述股权质押事项会影响标的公司股权交割，对本次重大资产重组的进程有一定影响，相关风险已在重组预案修订稿“重大风险提示”之“二、与标的资产相关的风险”和“第七节 风险因素”之“二、与标的资产相关的风险”中披露提示。

二、标的公司部分房屋产权、土地使用权及股权处于抵押、质押事项

截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司房屋产权、土地使用权处于抵押的具体情况如下：

| 序号 | 标的公司 | 债权人 | 债务人 | 借款余额 (亿元) | 借款期限 | 财产抵押情况 |
|----|-----------------------------------|----------------------|------------------|--------------|-----------------------|---|
| 1. | 杭州云泰购物中心有限公司 名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 | 中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行 | 云南省城市建设投资集团有限公司 | 16.00 | 2017.12.22-2024.12.21 | 杭州云泰购物中心 93,753.36 m ² 物业抵押； 名尚银泰城 246,828.46 m ² 物业抵押 |
| 2. | 平阳银泰置业有限公司 | 绍兴银行股份有限公司 | 平阳银泰置业有限公司 | 2.80 | 2016.11.3-2026.11.3 | 平阳银泰自持购物中心 73,651.84 m ² 抵押 |
| 3. | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 中国工商银行股份有限公司宁波市分行 | 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司 | 3.47 | 2015.9.17-2025.09.10 | 北仑银泰购物中心 88,275.99 m ² 物业抵押 |
| 4. | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 中国建设银行股份有限公司宁波北仑支行 | 宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司 | 4.08 | 2015.9.9-2025.08.10 | 北仑银泰购物中心 100,951.88 m ² 物业抵押 |
| 5. | 宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 | 九江银行股份有限公司 | 云南城投置业股份有限公司 | 3.54 | 2018.10.24-2021.10.24 | 北仑银泰购物中心 8,255.62 m ² 物业抵押 |
| 6. | 杭州海威房地产开发有限公司 | 上海浦东发展银行股份有限公司杭州求是支行 | 杭州海威房地产开发有限公司 | 4.85 | 2017.7.14-2037.7.10 | 自持喜来登酒店 45068.93 m ² 物业抵押 |
| 7. | 宁波银泰置业有限公司 | 交银金融租赁有限责任公司 | 宁波银泰置业有限公司 | 13.65 | 2018.5.25-2026.5.15 | 自持宁波东部新城购物中心 197454.22 m ² 物业及附属配套设施抵押 |

| 序号 | 标的公司 | 债权人 | 债务人 | 借款余额 (亿元) | 借款期限 | 财产抵押情况 |
|-----|--------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|--|--|
| 8. | 杭州西溪银盛置地有限公司 | 昆仑信托有限责任公司 (CMBS 信托端) | 杭州西溪银盛置地有限公司 | 32.96 | 2019.4.25-2042.11.1 (每3年末附原始权益人票面利率调整权,投资者回售权,优先收购权人收购权) | 西溪购物中心 85471.73 m ² 、奉化购物中心 85895.57 m ² 、台州购物中心 231219.93 m ² 自持购物中心抵押 |
| | 宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司 | | 宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司 | | | |
| | 台州银泰商业有限公司 | | 台州银泰商业有限公司 | | | |
| 9. | 成都银城置业有限公司 | 重庆国际信托股份有限公司 (CMBS 信托端) | 成都银城置业有限公司 | 35.00 | 2017.12.14-2036.2.14 (每3年末附原始权益人票面利率调整权,投资者回售权,优先收购权人收购权) | in99 购物中心 180950.9 m ² 、华尔道夫酒店 48664.36 m ² 、部分地下车位 64367.91 m ² 抵押 (共计 293983.17 m ²) |
| 10. | 台州银泰置业有限公司 | 中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司 | 哈尔滨银旗房地产开发有限公司 云南城投置业股份有限公司 | 2.50 (2020年1月2日放款) | 2020.1.2-2022.1.2 | 台州银泰城 37313.29 m ² 物业抵押 |
| 11. | 苍南银泰置业有限公司 | 中国华融资产管理股份有限公司云南分公司 | 陕西普润达投资发展有限公司 | 2.02 亿 | 2018.12.26-2020.12.26 (注2) | 苍南银泰购物中心 85628.60 平方米自持物业抵押 |

注：1、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司为交易标的宁波奉化银泰置业有限公司的全资子公司；

2、截止本回复日，苍南银泰置业有限公司用于抵押的资产已经解押。

关于上述台州银泰置业有限公司涉及的中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司抵押贷款，上市公司及省城投集团在债权人同意的前提下，将由省城投集团作为共同债务人，上市公司不再作为共同债务人，不承担还款义务。

关于上述宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司涉及的九江银行股份有限公司抵押贷款，在省城投集团集团及债权人同意的前提下，将仍由宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司为

上市公司借款提供财产抵押，目前上市公司已与债权人及省城投集团进行初步沟通，双方目前未就此安排表示出异议。若双方最终未能达成一致意见，上市公司将用其他自有资产进行置换。

关于上述剩余其他仍处于抵押状态的标的公司的房屋产权、土地使用权，考虑到上市公司均不是债务人，本次交易计划将不做变更，仍维持当前抵押状态。由于该类资产系项目公司作为债务人用自有物业进行抵押，其抵押情况的变动不会对本次交易产生实质性影响。

上市公司已就上述解决方案与债权人及交易对方省城投集团展开积极沟通，预计在本次草案公告前与债权人就上述事项解决方案达成一致。上述标的公司房屋产权和土地使用权抵押对本次重大资产重组的进程无实质性影响。

三、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：针对标的公司存在的抵押或质押事项，且涉及需要变更的情形，上市公司目前在积极解决过程中，但截止本回复报告出具日，相关解决方案尚未正式完成，且考虑到与债权人及交易对方省城投集团内部审批均需一定时间，但对本次重组进程无实质性影响。

四、补充披露情况

标的公司涉及房屋产权、土地使用权处于抵押事项对本次重大资产重组的进程影响，公司解决上述抵押事项的相关进展以及后续计划安排和相关风险已在重组预案（修订稿）“重大风险提示”之“二、与标的资产相关的风险”之“（一）本次交易标的公司的部分房屋产权、土地使用权及股权对外抵押、质押相关风险”和“第七节 风险因素”之“二、与标的资产相关的风险”之“（一）本次交易标的公司的部分房屋产权、土地使用权及股权对外抵押、质押相关风险”中充分披露和提示。

标的公司涉及的股权质押事项对本次重大资产重组的进程影响，公司解决上述股权质押事项的相关进展以及后续计划安排和相关风险已在重组预案（修订稿）“重大风险提示”之“二、与标的资产相关的风险”之“（四）标的资产股权存在质押可能无法按时交割的风险”和“第七节 风险因素”之“二、与标的资产相关的风险”之“（四）标的资产股权存在质押可能无法按时交割的风险”中充分披露和提示。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020年6月16日