



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

关于对《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》的回复

上海证券交易所:

贵所上市公司监管一部于2020年5月18日下发的《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“问询函”)已收悉,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“信永中和”或“我们”)作为云南城投置业股份有限公司(以下简称“公司”或“云南城投”)重大资产出售暨关联交易项目的会计师,现就问询函中涉及会计师的相关问题回复如下:

问题二. 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。

公司回复:

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;

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	云南省昆明市一昆明湖中、小学地块	198,391.00	否	-
2	云南省昆明市一昆明湖国际学校地块	34,027.00	否	-
3	云南省昆明市一昆明湖中坝以南雨树村二期	93,614.00	否	-
4	云南省昆明市一昆明湖上、中坝城中村改造项目（绕城以北）	647,706.00	否	-
5	甘肃省兰州市一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
1	云南省昆明市一茶马花街	27,133.00	街巷用地	尚未取得	是
2	云南省昆明市一昆明湖上10-2地块	24,306.00	商务金融	176,283.00	否
3	云南省昆明市一关坡片区（二期）	93,091.00	城镇住宅、商服	397,181.00	否
4	云南省昆明市一蔚蓝山海	768,055.00	城镇住宅	723,500.00	是
5	云南省昆明市一山海荟	37,166.00	商务金融、住宿餐饮、批发零售	24,903.00	否
6	云南省昆明市一天堂岛	405,565.00	商业	425,219.00	否
7	云南省昆明市一东方首座	3,556.00	综合商住	尚未取得	是

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
8	云南省昆明市一小哨地块	109,661.00	住宅	尚未取得	否
9	云南省昆明市一白鱼口	56,454.00	商业	尚未取得	否
10	云南省大理市一海东方	607,256.00	城镇住宅、商服	769,895.00	否
11	云南省西双版纳州一楠景新城	361,798.00	城镇住宅	646,191.00	是
12	云南省西双版纳州一雨林澜山	303,062.00	住宅、商业	691,627.00	否
13	云南省西双版纳州一江心岛项目-沧江文旅	79,512.00	其他商服	34,503.00	否
14	陕西省安康市一皇冠健康小镇	526,669.00	城镇住宅、商服	530,766.00	是
15	陕西省西安市一海港中心项目	15,420.00	商业	56,838.00	是
16	四川省成都市一成都梦享青城	241,655.00	住宅、商业	192,717.00	否
17	海南省海口市一天利会展别墅项目	39,954.00	商务金融	13,984.00	是
合计		3,700,313.00		4,683,607.00	

注：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项及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。

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

《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。

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

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。项目定位为集体休闲度假、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。

会计师的意见：

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。

问题五. 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。

1. 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

（1）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。

（2）修订计划终止条款后，标的资产及相关义务能否终止确认

1) 专项计划终止主要条款

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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。

会计师的意见：

经核查：

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。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年六月十五日

