

股票代码：600239

证券简称：云南城投

上市地点：上海证券交易所



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 (修订稿)

交易对方	云南省城市建设投资集团有限公司
注册地址	云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦
办公地址	云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

独立财务顾问



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

二〇二〇年六月

修订说明

本公司于 2020 年 5 月 18 日收到上海证券交易所下发的《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）。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，同时对重组预案进行了补充、修改和完善。重组预案补充和修改的主要内容如下：

在“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”及“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”中补充披露标的公司房屋产权、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及并进一步提示相关风险。

在“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”中进行补充标的公司其他股东放弃优先购买权的事项最新进展、并补充提示相关风险。

在“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”及“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”中补充披露标的公司上述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，并进一步提示相关风险。

在“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

控股股东的同业竞争的影响、避免同业竞争具体措施和承诺的内容。

在“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”中补充披露本次交易对上市公司和控股股东的关联交易的影响。

在“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。

在“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”中补充披露控股股东的负债结构及现金流情况、交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排以及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。

在“第三节 交易对方”之“股权结构及产权控制关系”补充披露控股股东最新的股权变动及股权结构情况。

在“第四节 交易标的基本情况”中补充披露了公司进行 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、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、若计划终止条款无法修订是否对本次重大资产重组存在重大不利影响、除计划终止条款外，是否有其他涉及还款义务的条款约定。

在“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。

在“第五节 标的资产预估作价情况”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。

在“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。

目 录

目 录	4
释 义	8
声 明	12
一、上市公司声明.....	12
二、交易对方声明.....	12
重大事项提示	14
一、本次交易方案的主要内容.....	14
二、本次交易的性质.....	16
三、本次交易的支付方式和募集配套资金安排.....	17
四、标的资产预估作价情况.....	17
五、本次交易对上市公司的影响.....	17
六、本次交易决策过程和批准情况.....	35
七、本次交易相关方作出的重要承诺.....	36
八、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	41
九、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自预案 首次披露之日起至重组实施完毕期间的股份减持计划.....	41
十、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	41
十一、待补充披露的信息提示.....	42
重大风险提示	44
一、与本次交易相关的风险.....	44
二、与标的资产相关的风险.....	46
三、其他风险.....	52
第一节 本次交易概况	54
一、本次交易的背景和目的.....	54
二、本次交易具体方案.....	55
三、本次交易的性质.....	57
四、本次交易的支付方式和募集配套资金安排.....	58
五、标的资产预估作价情况.....	58

六、本次交易对上市公司的影响.....	58
七、本次交易决策过程和批准情况.....	60
八、附生效条件的《股权转让协议》的主要内容.....	61
第二节 上市公司基本情况	67
一、基本情况.....	67
二、历史沿革及股本变动情况.....	67
三、股本结构及前十大股东情况.....	71
四、最近三年主营业务发展情况.....	72
五、最近三年的主要财务数据.....	72
六、控股股东及实际控制人情况.....	73
七、最近 36 个月内控制权变动情况.....	74
八、最近三年重大资产重组情况.....	74
九、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年受到行政处罚或刑事处罚情况的说明.....	76
十、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年诚信情况的说明.....	76
第三节 交易对方	77
一、交易对方基本情况.....	77
二、股权结构及产权控制关系.....	77
三、主要下属企业情况.....	78
四、最近三年主营业务发展情况.....	89
五、最近两年主要财务数据.....	89
六、与上市公司之间的关联关系说明.....	90
七、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况.....	90
八、省城投集团及其现任主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况.....	90
九、省城投集团及其现任主要管理人员最近五年的诚信情况.....	91
第四节 交易标的基本情况	92
一、天津银润.....	92
二、苍南银泰.....	95
三、杭州海威.....	97

四、平阳银泰.....	102
五、杭州云泰.....	106
六、奉化银泰.....	109
七、成都银城.....	114
八、宁波泰悦.....	119
九、宁波银泰.....	123
十、黑龙江银泰.....	127
十一、淄博银泰.....	130
十二、哈尔滨银旗.....	134
十三、台州商业.....	138
十四、台州置业.....	141
十五、杭州西溪.....	145
十六、云泰商管.....	148
十七、杭州银云.....	154
十八、北京房开.....	156
第五节 标的资产预估作价情况	169
第六节 本次交易对上市公司的影响	173
第七节 风险因素	193
一、与本次交易相关的风险.....	193
二、与标的资产相关的风险.....	195
三、其他风险.....	201
第八节 其他重大事项	202
一、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	202
二、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自预案首次披露之日起至重组实施完毕期间的股份减持计划.....	202
三、首次披露日前上市公司股票价格波动情况.....	202
四、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	203
五、首次作出决议前六个月内二级市场核查情况.....	204
第九节 独立董事及中介机构意见	205
一、独立董事意见.....	205

二、独立财务顾问意见.....	207
第十节 声明与承诺	209

释 义

在本预案中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

云南城投/公司/上市公司/	指	云南城投置业股份有限公司
省城投集团/集团	指	云南省城市建设投资集团有限公司
云南省国资委	指	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
天津银润	指	天津银润投资有限公司
苍南银泰	指	苍南银泰置业有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
平阳银泰	指	平阳银泰置业有限公司
杭州云泰	指	杭州云泰购物中心有限公司
奉化银泰	指	宁波奉化银泰置业有限公司
成都银城	指	成都银城置业有限公司
宁波泰悦	指	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
云泰商管	指	云泰商业管理（天津）有限公司
杭州银云	指	杭州银云商业管理有限公司
北京房开	指	北京房开创意港投资有限公司
北京银泰	指	北京银泰置地商业有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
北京国俊	指	北京国俊投资有限公司
云泰热忱	指	天津云泰热忱企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
广州金地	指	广州金地房地产开发有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司，为本次交易的独立财务顾问
上义律所	指	云南上义律师事务所，为本次交易的法律顾问
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），为本次交易的审计机构

北京亚超	指	北京亚超资产评估有限公司，为本次交易的资产评估机构
本次交易相关释义：		
预案/本预案	指	《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（修订稿）》
交易对方	指	云南省城市建设投资集团有限公司
交易双方	指	云南省城市建设投资集团有限公司、云南城投置业股份有限公司
交易标的、标的资产	指	上市公司持有的天津银润 100%的股权、苍南银泰 70%的股权、杭州海威 70%的股权、平阳银泰 70%的股权、杭州云泰 70%的股权、奉化银泰 19%的股权、成都银城 19%的股权、宁波泰悦 19%的股权、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、云泰商管 43%的股权、杭州银云 70%股权及北京房开 90%的股权
标的公司、标的资产公司	指	标的资产中的 18 家公司
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	上市公司将持有的天津银润 100%的股权、苍南银泰 70%的股权、杭州海威 70%的股权、平阳银泰 70%的股权、杭州云泰 70%的股权、奉化银泰 19%的股权、成都银城 19%的股权、宁波泰悦 19%的股权、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、云泰商管 43%的股权、杭州银云 70%股权及北京房开 90%的股权转让给省城投集团
附生效条件的《股权转让协议》	指	本次交易上市公司与交易对方及 18 家标的公司签署的 18 个标的公司的股权转让协议，包括：《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于天津银润投资有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于苍南银泰置业有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于杭州海威房地产开发有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于平阳银泰置业有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于杭州云泰购物中心有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于宁波奉化银泰置业有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于成都银城置业有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于宁波银泰置业有限公司之股权转让

		协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于黑龙江银泰置地有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于哈尔滨银旗房地产开发有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于台州银泰商业有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于台州银泰置业有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于杭州西溪银盛置地有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于云泰商业管理（天津）有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于杭州银云商业管理有限公司之股权转让协议》、《云南城投置业股份有限公司与云南城市建设投资集团有限公司关于北京房开创意港投资有限公司之股权转让协议》
评估基准日	指	2019 年 12 月 31 日
报告期/最近两年	指	2018 年度、2019 年度
报告期各期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日
常用名词：		
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所/证券交易所	指	上海证券交易所
《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》
《上交所上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《26 号准则》	指	《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》
《财务顾问办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》
《公司章程》	指	《云南城投置业股份有限公司章程》
A 股	指	经中国证监会批准向投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

预案中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能因四舍五入存在差异。

声 明

一、上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案及其摘要内容的真实、准确、完整，对本预案的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个人及连带的法律责任。

截至本预案出具之日，本次交易涉及标的公司财务报表相关审计报告、标的资产的评估报告以及备考财务数据审阅报告尚未完成，将在相关工作完成后在重组报告书中予以披露。本公司法定代表人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本预案及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

本预案所述事项并不代表云南省国资委、上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本预案所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得云南省国资委及上海证券交易所的核准。

本公司董事、监事和高级管理人员承诺，保证本次重组的信息披露和申请文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如本次交易因涉嫌所提供或者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，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本公司全体董事、监事、高级管理人员持有的本公司股份。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本预案及其摘要存在任何疑问，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。

二、交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方省城投集团已出具承诺函，将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信

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，将依法承担个别和连带的法律责任。

重大事项提示

本公司提醒投资者认真阅读本预案全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案的主要内容

为优化云南城投资产结构，增强企业抗风险能力，实现国有资产的保值增值，经云南城投 2020 年 4 月 29 日召开的第九届董事会第八次会议审议通过，云南城投于 2020 年 4 月 29 日与省城投集团及 18 家标的公司签署了附生效条件的《股权转让协议》，云南城投拟向省城投集团以市场公允价值出售公司所持有的天津银润等 18 家子公司股权。公司拟将本次交易收回的价款用于偿还债务和补充流动资金，以降低资产及有息负债规模、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。

具体方案如下：

（一）交易对方

本次交易的交易对方为省城投集团。

（二）标的资产

本次交易的标的资产为云南城投持有的 18 家子公司股权，分别为：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。

（三）交易方式

云南城投拟采用非公开协议转让方式出售本次交易的标的资产。云南城投与省城投集团及 18 家标的公司已于 2020 年 4 月 29 日就上述出售事宜签署了附生效条件的《股权转让协议》。

（四）标的资产的定价依据、交易作价及支付方式

以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，云南城投拟出售标的资产预估值合计约为 50.9 亿元。交易价款最终以具有证券期货相关业务资格的北京亚超对各标的资产截至评估基准日的价值进行评估而出具的并经云南省国资委备案的评估报告确定的评估结果为准（但如果任一标的资产的评估结果为负值，则按照 1 元作为该标的资产的交易价款）。

本次交易的支付方式为现金支付，即省城投集团向云南城投支付现金购买标的资产。

自附生效条件的《股权转让协议》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标的资产交易价款。如根据中国法律的相关规定，省城投集团在支付交易价款时需代扣代缴所得税等相关税费，则省城投集团将扣除前述税费后的余额支付至上市公司指定的银行账户。

（五）标的公司应付上市公司债务及支付方式

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 959,157.68 万元（未经审计）。

省城投集团向各标的公司提供借款的具体金额以计算至省城投集团实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：每笔债务最终金额=每笔债务的本金+自债务发生之日起至省城投集团实际提供借款之日止按原约定的计息利率和实际占用自然日天数计算的资金占用利息。虽有前述约定，但在省城投集团受让全部标的资产的情况下，如果任一标的公司的评估结果为负值，则省城投集团向该标的公司提供借款的具体金额应扣减标的股权的评估结果绝对值，且在标的公司向上市公司清偿债权本息后，上市公司同意协调上市公司及上市公司下属除标的资产公司外的其他控股子公司豁免其对标的公司的剩余债权。

自附生效条件的《股权转让协议》生效之日起 10 个工作日内（含 10 个工作日），省城投集团向 18 家标的公司提供借款，全部用于标的公司向上市公司及其下属公司清偿等额的债权本息（本金和资金占用利息应当并清偿），18 家标的公司应清偿上市公司及上市公司下属除标的资产公司外的其他控股子公司的债务情况以省城投集团实际提供借款之日的情况为准。

（六）过渡期损益

交易双方同意并确认，18 家标的公司经有权登记主管部门核准过户登记至省城投集团名下之日（含当日）为标的股权交割日（以下简称“交割日”），自基准日次日起至交割日止（以下简称“过渡期”），18 家标的公司在过渡期运营产生的损益均归属于省城投集团按股权比例享有和承担。

（七）滚存未分配利润安排

18 家标的公司截至附生效条件的《股权转让协议》签署之日的滚存未分配利润在交割日前不得分配；交割日后，省城投集团按受让股权比例依法享有标的公司的滚存未分配利润。

二、本次交易的性质

（一）本次交易预计构成重大资产重组

本次交易 18 家标的公司 2019 年度未经审计模拟合并报表及上市公司 2019 年度经审计的合并财务报表相关指标的比较如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司模拟合并值	指标占比	是否构成重大资产重组
资产总额	8,888,068.57	3,132,617.30	35.25%	否
净资产额	271,975.14	680,680.09	250.27%	是
营业收入	624,827.62	213,071.52	34.10%	否

根据上述测算，本次交易 18 家标的公司 2019 年度未经审计模拟合并报表下资产净额占上市公司当年经审计的净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组，需按规定进行相应信息披露。

（二）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。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。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及上市公司发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化。本次交易前后，上市公司的控股股东均为省城投集团，实际控制人均为云南省国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，根据《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不构成重组上市。

三、本次交易的支付方式和募集配套资金安排

本次交易以现金支付，不涉及上市公司募集配套资金。

四、标的资产预估作价情况

以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，云南城投拟出售各标的资产的预估值合计约 50.9 亿元。

本次交易各标的资产的交易价格最终以经具有证券期货相关业务资格的北京亚超对各标的资产截至评估基准日的价值进行评估而出具的并经云南省国资委备案的评估报告确定的评估结果为准。

截至本预案披露之日，标的资产相关的审计、评估工作尚未完成，最终经审计的财务数据及评估结果将在重组报告书（草案）中予以披露，特提请投资者注意。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司业务的影响

上市公司本次出售所持有的天津银润等 18 家子公司股权后，拟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。

公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。鉴于公司 2019 年业绩出现大幅亏损，为提升公司业绩，优化资产结构，增强盈利能力，通过资产处置、债权清收等措施回收资金，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的。

2020年4月16日，云南省政府召开的省属企业改革发展金融工作座谈会，通报了省委、省政府对城投集团未来发展的最新战略定位——将打造成为云南省文化旅游、健康服务万亿级产业的龙头企业。公司将围绕云南省委、省政府对省城投集团未来发展的最新战略定位，依托集团公司在文化旅游、健康服务领域的优势资源，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，因此，上市公司股权结构不会因本次重组而发生变动。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易上市公司将出售所持有的标的公司股权，有利于上市公司盘活存量资产，优化资产结构。由于本次交易的备考财务数据审阅工作尚未完成，尚无法对本次交易完成后上市公司财务状况和盈利能力进行准确定量分析。上市公司将在本预案公告后尽快完成备考财务数据审阅相关工作并再次召开董事会，对相关事项进行审议，并在重大资产出售暨关联交易报告书（草案）中详细分析本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的具体影响。

（四）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发业务，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。本次交易后，上市公司与控股股东在房地产开发、酒店运营及商业管理等方面存在一定的业务重叠。针对上述情形，上市公司与控股股东及其控制的企业将进一步采取适当措施减少并最终消除未来可能形成的同业竞争，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。具体影响如下：

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	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	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

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
					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	
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	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	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

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
	游会展投资有限公司				方环球国际会展有限公司经营管理。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，该地块已超过出让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	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	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	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	云南	49000	98.37	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

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㎡)	在建建筑面积(万㎡)	已竣工面积(万㎡)
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/	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m²)	在建建筑面积(万m²)	已竣工面积(万m²)
		司		酒店				
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

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)
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
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、商业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。

（五）本次交易对上市公司关联交易的影响

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，详见下文“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”。

2) 标的公司为上市公司提供的担保

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限公司	苍南银泰	20,160.00	2018/12/26	2020/12/25	否
云南城投	台州置业	152,258.49	2017/8/23	2024/8/15	否
	宁波银泰				

(4) 关联方资金拆借

1) 标的公司向上市公司拆借

单位：万元

拆入方	拆出方	截至2019年12月31日拆借余额
-----	-----	-------------------

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
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

拆入方	拆出方	截至2019年12月31日拆借余额
合计		959,157.69

2) 上市公司向标的公司拆借

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。”

（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

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	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	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
	支行	有限公司				责任保证	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求是支行	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
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 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	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
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。

六、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的程序

- 1、省城投集团原则同意本次交易方案；
- 2、上市公司召开第九届董事会第八次会议，审议通过本次重大资产出售暨关联交易预案及相关议案。

（二）本次交易尚需履行的程序

- 1、上市公司召开董事会，审议通过本次重大资产出售暨关联交易正式方案及相关议案；
- 2、省城投集团履行内部决策程序，审议通过本次重大资产出售暨关联交易正式方案；
- 3、国有资产监督管理部门批准本次交易正式方案；
- 4、国有资产监督管理部门完成对标的资产评估报告的备案；
- 5、上市公司召开股东大会，审议通过本次重大资产出售暨关联交易正式方案及相关议案；
- 6、本次交易通过市场监督管理总局反垄断局的经营者集中审查（如需）；
- 7、其他可能的审批/备案程序。

上市公司在取得全部批准或核准前不得实施本次交易。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广

大投资者注意投资风险。

七、本次交易相关方作出的重要承诺

（一）上市公司及董事、监事、高级管理人员相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
云南城投	关于本次交易提供及披露信息和申请文件真实、准确和完整的承诺函	本公司已向为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了本公司有关本次交易的相关信息和文件，本公司保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，副本资料或者复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签字与盖章皆真实，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 本公司保证在本次交易信息披露和申报文件中所有信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息、本次交易信息披露和申请文件真实、准确、完整承担相应的法律责任。
	关于最近三年未受过行政处罚、刑事处罚以及未涉及重大民事诉讼或者仲裁情况的声明	一、本公司最近三年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券监督管理委员会立案调查的情形，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形或者被其他有权部门调查等情形。 二、本公司最近三年不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，未被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证券监督管理委员会派出机构采取行政监管措施，未受到过证券交易所公开谴责。 三、本公司最近三年未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。 四、本公司最近三年不存在其他重大失信行为。
	关于不存在内幕交易的承诺函	本公司不存在泄露本次交易的内幕信息以及利用内幕信息进行内幕交易的情形。
	关于不存在依据《关于加强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》第十三条规定不得参与任何上市公司重大资产重组情形的承诺函	截至本承诺出具之日，本公司不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内不存在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的情形。 因此，公司不存在依据《关于加强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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于不存在违规资金占用、	1、本公司最近三年不存在被控股股东违规资金占用、违规对外担保等情形。

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
	违规对外担保等情形的承诺函	2、本公司上市后不存在不规范承诺的情形。
	关于资产权属的承诺函	一、截至本承诺函签署日，标的股权为本公司真实、合法持有，标的股权权属清晰，不存在委托、信托等替他人持有或为他人利益而持有该等标的股权的情形，亦不存在产权纠纷或潜在纠纷； 二、截至本承诺函签署日，本公司持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司70%的股权、杭州西溪银盛置地有限公司70%股权、宁波奉化银泰置业有限公司19%的股权、台州银泰商业有限公司70%的股权、台州银泰置业有限公司70%的股权质押给中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行，北京房开90%的股权质押给广州金地房地产开发有限公司。除此之外，标的股权不存在被查封、冻结等其他任何形式的权利限制或禁止转让的情形，也不存在以标的股权作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式纠纷。在本次标的股权转让前，本公司承诺就转让质押标的股权取得质权人的同意或解除质押，确保标的股权的过户或转移不存在法律障碍。
云南城投董事、监事、高级管理人员	关于本次交易提供及披露信息和申请文件真实、准确、完整的声明与承诺函	本人已向上市公司及为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了本人有关本次交易的相关信息和文件，本人保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，副本资料或者复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签字与盖章皆真实，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 本人保证本次交易的重组报告书及其摘要以及本次交易的其他信息披露和申请文件的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 如本次交易因涉嫌所提供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券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，不转让在上市公司拥有权益的股份，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上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权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，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	关于最近三年未受过行政处罚、刑事处罚以及未涉及重大民事诉讼或者仲裁情况的声明与承诺	一、本人最近三年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券监督管理委员会立案调查的情形，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查、涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形或者其他有权部门调查等情形。 二、本人最近三年不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，未被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证券监督管

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		理委员会派出机构采取行政监管措施，未受到过证券交易所公开谴责。 三、本人最近三年未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。 四、本人最近三年不存在其他重大失信行为。
	关于不存在内幕交易的承诺函	本人不存在泄露本次交易的内幕信息以及利用内幕信息进行内幕交易的情形。
	关于不存在依据《关于加强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》第十三条规定不得参与任何上市公司重大资产重组情形的承诺函	截至本承诺出具之日，本人不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内不存在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的情形。 因此，本人不存在依据《关于加强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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于云南城投置业股份有限公司公告重大资产重组之日起至实施完毕期间无股份减持计划的承诺函	本人持有上市公司股份的，本人承诺将不在本次公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份，本人无在公告本次重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。

（二）交易对方暨控股股东及其董事、监事、高级管理人员相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
省城投集团	关于提供及披露信息和申请文件真实、准确、完整的承诺函	本公司已向上市公司及为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的证券服务机构提供本公司有关本次交易的相关信息和文件，并将在参与本次交易过程中，及时向上市公司提供本次交易相关信息。本公司保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，副本资料或者复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签字与印章皆真实，如因提供的信息或文件存在虚假记载、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，本公司将依法承担赔偿责任。
	关于减少及规范关联交易的承诺函	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

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
		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。
	关于保证上市公司独立性的承诺函	作为本次交易完成前及完成后上市公司的控股股东以及本次交易的交易对方，本公司作出如下承诺： 一、 保持上市公司业务的独立 本公司将保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在经营业务方面能够独立运作。本公司除依法行使股东权利外，不会对上市公司的正常经营活动进行干预。 二、 保持上市公司资产的完整及独立 本公司将保证上市公司的资金、资产和其他资源将由上市公司自身独立控制，保证本公司及本公司控制的其他企业不违规占用上市公司的资金、资产和其他资源。 三、 保持上市公司人员的独立 本公司将确保上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本公司及本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务或者领取报酬；上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业兼职。本公司将确保上市公司劳动关系、人事关系独立于本公司及本公司控制的其他企业。 四、 保持上市公司财务的独立 本公司将确保上市公司财务会计核算部门的独立性，建立独立规范的会计核算体系和财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并设置独立的财务部负责相关业务的具体运作。上市公司开设独立的银行账户，本公司及本公司控制的其他企业不会与上市公司共用银行账户。上市公司依法独立纳税。上市公司将独立作出财务决策，本公司不会超越上市公司的股东大会或董事会干预上市公司的资金使用。 五、 保持上市公司机构的独立 本公司将确保上市公司建立和完善法人治理结构，独立、完整的组织机构，以及健全的内部经营管理机构，规范运作并独立行使经营管理职权。本公司将确保上市公司与本公司及本公司控制的其他企业的机构保持独立运作，不会与本公司及本公司控制的其他企业存在机构混同的情形。 本公司承诺将严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不利用对上市公司的控制权从事违反上市公司规范运作程序的行为，不会越权干预上市公司及其子公司的经营管理活动，不侵占上市公司及其子公司的利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。 若违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司依法作出赔偿或补偿。 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。

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	一、本公司在最近五年内未受过刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况； 二、本公司最近五年内均按期偿还大额债务、严格履行承诺，不存在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； 三、本公司最近五年内诚信状况良好，不存在任何诚信方面的重大违规或违约情形； 四、本公司不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，不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且尚未结案，最近36个月内不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，且不存在《关于加强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》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的其他情形。
	关于不存在内幕交易的承诺函	本公司及本公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及上述主体控制的机构不存在泄露本次交易的内幕信息以及利用内幕信息进行内幕交易的情形。 本公司及本公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及上述主体控制的机构未因涉嫌上市公司本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查。本公司及本公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及上述主体控制的机构自2017年1月1日以来不存在因涉嫌内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚决定或被司法机关追究刑事责任的情形，不存在其他重大失信行为，不存在《关于加强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上市公司重大资产重组的情形。
	交易对方及其主要管理人员最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的声明	本公司及本公司董事、监事及高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁等情形，不存在任何尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，不存在未按期偿还的大额债务、未履行在境内证券交易市场做出的承诺，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查以及因涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会或其他监管机构采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形，不存在其他重大失信行为。
	关于云南城投置业股份有限公司公告重大资产重组之日起至实施完毕期间无股份减持计划的承诺函	就本公司持有的上市公司股份，本公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，本公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。
省城投集团董事、监事及高级管理人员	关于不存在不得参与重大资产重组情形的承诺函	一、本人在最近五年内未受过刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况； 二、本人最近五年内均按期偿还大额债务、严格履行承诺，不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
员		处分的情况； 三、本人最近五年内诚信状况良好，不存在任何诚信方面的重大违规或违约情形； 四、本人不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，不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且尚未结案，最近36个月内不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，且不存在《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》规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的其他情形。

八、上市公司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原则性同意本次重组。

九、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自预案首次披露之日起至重组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及一致行动人已于2020年4月29日出具承诺，就本公司持有的上市公司股份，本公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，本公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。

上市公司全体董事、监事、高级管理人员均已于2020年4月29日出具承诺，本人持有上市公司股份的，不在本次重大资产重组公告之日起至本次交易实施完毕期间内减持上市公司股份，本人无在本次重大资产重组公告之日起至本次交易实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。

十、本次重组对中小投资者权益保护的安排

根据《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》（国办发[2013]110号）和《重组管理办法》的相关规定，公司在本次交易中对投资者权益保护作出了适当的安排，具体情况如下：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，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。本预案披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（二）确保本次交易标的资产定价公允

上市公司及标的公司已聘请会计师事务所、资产评估机构对标的资产进行审计、评估，确保本次交易的定价公允、公平、合理。为本次交易提供审计的会计师事务所和提供评估的资产评估机构均具有证券期货业务资格。同时，公司独立董事将对本次交易涉及的评估定价的公允性发表独立意见。公司所聘请的独立财务顾问和律师将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，并发表明确的意见。

（三）股东大会及网络投票情况

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》、上交所《上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，本公司股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）其他保护投资者权益的措施

本次重组交易对方已承诺保证其所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担由此产生的法律责任。在本次交易完成后上市公司将继续保持独立性，在资产、人员、财务、机构、业务上遵循“五独立”原则，遵守中国证监会有关规定，保证规范运作。

十一、待补充披露的信息提示

截至本预案出具之日，本次重组相关审计、评估工作尚未完成，本次交易标的资产的交易价格尚未最终确定。本次交易标的资产的交易价格，将在评估机构对标的资产出具评估报告后及时进行补充披露。

本次重组涉及标的资产最终财务数据、备考财务数据及评估结果将在具有证

券业务资格的会计师事务所、评估机构正式出具审计报告、审阅报告及评估报告后确定，相关审计、审阅、评估数据和交易价格将在重组报告书（草案）中予以披露，提请投资者关注。

重大风险提示

投资者在评价公司本次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能暂停、终止或取消的风险

上市公司制定了严格的《内幕信息知情人登记管理制度》，在筹划确定本次交易的过程中，已尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，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，导致本次交易可能存在因涉嫌内幕交易而被暂停、终止或取消的风险。

本次交易过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的交易条件；此外，监管机构审核要求也可能对交易方案产生影响。提请投资者关注相关风险。

（二）本次交易的审批风险

本次交易需履行多项审批程序，包括但不限于有权国资监管部门批复、上海证券交易所问询、上市公司董事会、股东大会履行内部决策程序审议通过等。本次交易能否取得上述批准或核准并最终得以成功实施的时间面临着不确定性，存在无法通过审批而导致交易失败的风险。

（三）因出售资产而带来的业绩波动风险

本次交易完成后，上市公司将置出主要的自持商业地产及其相关债务，有利于降低资产规模和有息负债水平；不会对上市公司的净利润产生重大不利影响。虽然上市公司目前拥有充足的土地储备以支撑本次交易完成后未来的开发量，但上市公司依然存在收入下降所带来的业绩波动风险。

（四）交易完成后存在一定程度同业竞争的风险

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司控股股东省城投集团直接控制的下属企业。上市公司与控股股东及其控制的企业在房地产开发、酒店运营及商业管理等方面存在一定的业务重叠。针对上述情形，上市公司与控股股东及其控制

的企业将进一步采取适当措施减少并最终消除未来可能形成的同业竞争，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（五）标的资产审计、评估工作尚未完成的风险

截至本预案签署之日，本次交易所涉及标的资产的审计和评估工作均尚未完成，相关资产经审计的财务数据、评估或估值最终结果可能与预案披露情况存在较大差异，特提请投资者关注相关风险。

在本次交易相关的审计与评估工作完成后，公司将召开董事会审议相关事项、编制和公告重组报告书（草案），并提请股东大会审议。标的资产经审计的财务数据、评估结果将在重组报告书（草案）中予以披露。

（六）交易作价尚未确定的风险

截至本预案签署之日，本次交易的初步方案已基本确定。鉴于本次重组标的资产的审计、评估工作尚未完成，本次交易标的资产的交易价格尚未确定。

（七）本次交易完成后上市公司及其下属公司与标的公司的交易将构成关联交易的风险

本次交易完成后，标的公司将成为省城投集团直接控制的下属企业，并成为上市公司的新增关联方，上市公司及其下属子公司与标的公司的交易将构成上市公司的关联交易。本次交易完成后，标的公司与上市公司之间可能将继续发生关联交易。

上市公司将继续严格遵守相关法律法规、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》及《关联交易管理制度》的相关规定，严格履行关联交易审批程序，并及时、充分披露，确保关联交易的公允性及合理性，充分维护公司及中小股东的合法权益。

（八）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

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”），具体情况为：

成都银城持有的成都银泰 in99 购物中心、成都华尔道夫酒店及车位、房屋及其占有范围内的国有土地使用权等物业作为底层资产，开展 CMBS 融资，截至 2019 年 12 月 31 日，存量贷款余额为 349,998.00 万元；杭州西溪、奉化银泰及台州商业持有的西溪购物中心、奉化购物中心及台州购物中心等物业作为底层资产，开展 CMBS 融资，截至 2019 年 12 月 31 日，存量贷款余额为 329,562.50 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，上述两项 CMBS 融资涉及的存量贷款余额合计 679,560.50 万元，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。本次交易完成后，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。CMBS 资产专项计划持有人大会对于同意本次交易完成后相关专项计划存续具有不确定性。

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。

二、与标的资产相关的风险

（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

本次交易标的公司的资产存在部分房屋产权、土地使用权及股权对外抵押、质押情形。交易标的公司相关房屋产权、土地使用权及股权对外抵押、质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，但仍存在因抵押、质押问题导致出现权属纠纷的风险。

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

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
		公司杭州求是支行	发有限公司			
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 m² 物业及附属配套设施抵押
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 m²、奉化购物中心 85895.57 m²、台州购物中心 231219.93 m² 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 m²、华尔道夫酒店 48664.36 m²、部分地下车位 64367.91 m² 抵押 (共计 293983.17 m²)
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	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	2.50 (2020年1月2日放款)	2020.1.2-2022.1.2	台州银泰城 37313.29 m² 物业抵押

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
		南省分公司	有限公司 云南城投置业股份有限公司			
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。

（二）部分商标使用权的继续使用存在不确定性的风险

本次交易的自持商业地产普遍使用了中国银泰及其关联方的商标对外经营，根据中国银泰对上市公司的商标使用权授权协议约定，标的公司商标使用权仅限于上市公司及其子公司使用。标的公司转让给省城投集团后，由于标的公司不再由上市公司控股，依照协议将无法继续使用中国银泰及其关联方的商标。如无法完成就商标使用权协议的换签工作，则部分商标使用权能否继续使用存在不确定性。

（三）尚未取得相关股东放弃优先购买权的风险

根据拟出售标的公司《公司章程》，本次转让尚需要取得标的公司其他股东的同意文件。上市公司已就该事项与标的公司其他股东进行了沟通，截至本预案出具日，公司尚未取得相关股东放弃优先购买权的同意文件。上市公司不排除因尚未取得相关股东放弃优先购买权的同意文件导致本次重大资产重组方案重大调整或终止的风险。

截至本预案出具之日，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。

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。

（四）标的资产股权存在质押可能无法按时交割的风险

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。截至本预案出具日，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。

截至本预案出具日，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。

此外，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。截至本预案出具日，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，截至本预案出具日，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。

本次交易存在标的资产股权质押不能解除而导致本次交易无法按时交割的风险。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票价格不仅取决于上市公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、利率、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响，从而使上市公司股票的价格可能偏离其价值。本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的股价波动风险。因此，提请投资者应当具有风险意识。针对上述情况，上市公司将根据有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息，以供投资者做出投资决策。

（二）不可抗力引起的风险

不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来的对本次交易不利影响的可能性。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、云南省及省城投集团正积极践行中央及地方有关国资改革政策

中共中央、国务院于 2015 年 9 月颁发了《关于深化国有企业改革的指导意见》，对推动国有企业改革作出重大部署，国企改革持续推进。2018 年 11 月，云南省委、省政府颁布《云南省深化国有企业改革三年行动方案（2018—2020 年）》，提出进一步深化国有企业改革，完善国有资产管理体制，推动国有资本和国有企业布局优化、结构调整和战略性重组。

省城投集团作为云南省内国有企业的重要成员，在深化国企改革方面坚定落实国家及云南省政府的精神，从全方位积极推进省城投集团的改革深化。云南城投作为省城投集团旗下唯一的 A 股上市平台，将作为省城投集团实现集团战略发展目标的主要载体。

2、上市公司经营面临较大困难

2019 年三季度起，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，导致 2019 年公司部分项目未能如期竣工结转，房地产开发业务销售收入降至 38 亿元，较去年同期下降约 49%；公司当年实现营业收入 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%。

为优化云南城投的资产结构，增强企业抗风险能力，云南城投拟向省城投集团出售其本次交易的标的资产。上述资产的出售预计将显著降低上市公司的有息负债规模，优化上市公司资产结构，增强公司市场竞争力。

（二）本次交易的目的

1、积极筹划公司资产重组，实施战略转型

云南城投拟通过本次重大资产重组实施内部资产配置调整，结合云南省委、省政府对集团公司最新的战略定位，积极实施战略转型。在公司“十三五”战略规划指引下，公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。2020年，云南省委、省政府对省城投集团提出了新的战略定位，省城投集团将打造成为云南省文化旅游、健康服务两个万亿级产业的龙头企业。结合云南省委、省政府的战略部署及公司“十三五”战略转型成果，公司将围绕文化旅游、健康服务两大战略产业，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

2、优化资产负债结构，降低上市公司有息负债规模，减轻偿债压力

随着自持资产占比上升，公司资产周转率逐年下降，财务费用逐年攀升，对经营业绩的负面影响日益凸显。本次交易旨在降低上市公司资产及有息负债规模，一方面通过标的资产的置出，剥离标的资产相关债务；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，从而达到降低资产规模及有息负债、优化资产结构的目的。有利于云南城投改善财务状况，提高公司抗风险能力，提升公司盈利能力与经营稳健性，为公司持续发展提供有力保障。

二、本次交易具体方案

（一）交易对方

本次交易的交易对方为省城投集团。

（二）标的资产

本次交易的标的资产为云南城投持有的 18 家子公司股权，分别为：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。

（三）交易方式

云南城投拟采用非公开协议转让方式出售本次交易的标的资产。云南城投与

省城投集团及 18 家标的公司已经于 2020 年 4 月 29 日就上述出售事宜签署了附生效条件的《股权转让协议》。

（四）标的资产的定价依据、交易作价及支付方式

以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，云南城投拟出售标的资产预估值合计约为 50.9 亿元。交易价款最终以具有证券期货相关业务资格的北京亚超对标的资产截至评估基准日的价值进行评估而出具的并经云南省国资委备案的评估报告确定的评估结果为准（但如果任一标的资产的评估结果为负值，则按照 1 元作为该标的资产的交易价款）。

本次交易的支付方式为现金支付，即省城投集团向云南城投支付现金购买标的资产。

自附生效条件的《股权转让协议》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标的资产交易价款。如根据中国法律的相关规定，省城投集团在支付交易价款时需代扣代缴所得税等相关税费，则省城投集团将扣除前述税费后的余额支付至上市公司指定的银行账户。

（五）标的公司应付上市公司债务及支付方式

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 959,157.68 万元（未经审计）。

省城投集团向各标的公司提供借款的具体金额以计算至省城投集团实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：每笔债务最终金额=每笔债务的本金+自债务发生之日起至省城投集团实际提供借款之日止按原约定的计息利率和实际占用自然日天数计算的资金占用利息。虽有前述约定，但在省城投集团受让全部标的资产的情况下，如果任一标的公司的评估结果为负值，则省城投集团向该标的公司提供借款的具体金额应扣减标的股权的评估结果绝对值，且在标的公司向上市公司清偿债权本息后，上市公司同意协调上市公司及上市公司下属除标的资产公司外的其他控股子公司豁免其对标的公司的剩余债权。

自附生效条件的《股权转让协议》生效之日起 10 个工作日内（含 10 个工作日），

省城投集团向 18 家标的公司提供借款，全部用于标的公司向上市公司及其下属公司清偿等额的债权本息（本金和资金占用利息应当一并清偿），18 家标的公司应清偿上市公司及上市公司下属除标的资产公司外的其他控股子公司的债务情况以省城投集团实际提供借款之日的情况为准。（六）过渡期损益

交易双方同意并确认，18 家标的公司经有权登记主管部门核准过户登记至省城投集团名下之日（含当日）为标的股权交割日（以下简称“交割日”），自基准日次日起至交割日止（以下简称“过渡期”），18 家标的公司在过渡期运营产生的损益均归属于省城投集团按股权比例享有和承担。

（七）滚存未分配利润安排

18 家标的公司截至附生效条件的《股权转让协议》签署之日的滚存未分配利润在交割日前不得分配；交割日后，省城投集团按受让股权比例依法享有标的公司的滚存未分配利润。

三、本次交易的性质

（一）本次交易预计构成重大资产重组

本次交易 18 家标的公司 2019 年度未经审计模拟合并报表及上市公司 2019 年度经审计的合并财务报表相关指标的比较如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司模拟合并值	指标占比	是否构成重大资产重组
资产总额	8,888,068.57	3,132,617.30	35.25%	否
净资产额	271,975.14	680,680.09	250.27%	是
营业收入	624,827.62	213,071.52	34.10%	否

根据上述测算，本次交易 18 家标的公司 2019 年度未经审计模拟合并报表下资产净额占上市公司当年经审计的净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组，需按规定进行相应信息披露。

（二）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。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。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及上市公司发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化。本次交易前后，上市公司的控股股东均为省城投集团，实际控制人均为云南省国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，根据《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不构成重组上市。

四、本次交易的支付方式和募集配套资金安排

本次交易以现金支付，不涉及上市公司募集配套资金。

五、标的资产预估作价情况

以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，云南城投拟出售各标的资产的预估值合计约 50.9 亿元。

本次交易各标的资产的交易价格最终以经具有证券期货相关业务资格的北京亚超对各标的资产截至评估基准日的价值进行评估而出具的并经云南省国资委备案的评估报告确定的评估结果为准。

截至本预案披露之日，标的资产相关的审计、评估工作尚未完成，最终经审计的财务数据及评估结果将在重组报告书（草案）中予以披露，特提请投资者注意。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司业务的影响

上市公司本次出售所持有的天津银润等 18 家子公司股权后，拟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。

公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。鉴于公司 2019 年业绩出现大幅亏损，为提升公司业绩，优化资产结构，增强盈利能力，通过资产处置、债权清收等措施回收资金，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的。

2020 年 4 月 16 日，云南省政府召开的省属企业改革发展金融工作座谈会，通报了省委、省政府对城投集团未来发展的最新战略定位——将打造成为云南省文化旅游、健康服务万亿级产业的龙头企业。公司将围绕云南省委、省政府对省城投集团未来发展的最新战略定位，依托集团公司在文化旅游、健康服务领域的优势资源，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，因此，上市公司股权结构不会因本次重组而发生变动。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易上市公司将出售所持有的标的公司股权，有利于上市公司盘活存量资产，优化资产结构。由于本次交易的备考财务数据审阅工作尚未完成，尚无法对本次交易完成后上市公司财务状况和盈利能力进行准确定量分析。上市公司将在本预案公告后尽快完成备考财务数据审阅相关工作并再次召开董事会，对相关事项进行审议，并在重大资产出售暨关联交易报告书（草案）中详细分析本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的具体影响。

（四）本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发业务，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。本次交易后，上市公司与控股股东在房地产开发、酒店运营及商业管理等方面存在一定的业务重叠。针对上述情形，上市公司与控股股东控制的企业将进一步采取适当措施减少并最终消除未来可能形成的同业竞争，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（五）本次交易对上市公司关联交易的影响

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。

本次交易完成前，上市公司与标的公司存在与日常经营相关的关联交易，关联交易内容包括资金拆借、提供与接受物业服务等。待与本次交易标的相关的审计工作完成后，将详细披露报告期内上述关联交易情况。

本次交易完成后，上市公司的关联交易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。

七、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的程序

- 1、省城投集团原则同意本次交易方案；
- 2、上市公司召开第九届董事会第八次会议，审议通过本次重大资产出售暨关联交易预案及相关议案。

（二）本次交易尚需履行的程序

- 1、上市公司召开董事会，审议通过本次重大资产出售暨关联交易正式方案及相关议案；
- 2、省城投集团履行内部决策程序，审议通过本次重大资产出售暨关联交易正式方案；
- 3、国有资产监督管理部门批准本次交易正式方案；
- 4、国有资产监督管理部门完成对标的资产评估报告的备案；
- 5、上市公司召开股东大会，审议通过本次重大资产出售暨关联交易正式方案及相关议案；
- 6、本次交易通过市场监督管理总局反垄断局的经营者集中审查（如需）；

7、其他可能的审批/备案程序。

上市公司在取得全部批准或核准前不得实施本次交易。本次交易能否获得上述批准或核准，以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

八、附生效条件的《股权转让协议》的主要内容

（一）合同签订主体及签订时间

2020年4月29日，云南城投与省城投集团及18家标的公司分别签署了附生效条件的《股权转让协议》，每份协议的签订主体包括云南城投、省城投集团及对应标的公司。

（二）本次交易方案

各方同意，本次交易的基本方案为云南城投向省城投集团出售所持标的资产，省城投集团向标的资产公司提供借款用于标的资产公司偿还所欠云南城投及云南城投下属除标的资产公司外的其他控股子公司的债务。

（三）期间损益归属安排

各方同意并确认，标的公司在损益归属期间所产生的盈利由省城投集团按受让股权比例享有，运营所产生的亏损由省城投集团按受让股权比例承担。

（四）滚存未分配利润

各方同意并确认，标的公司截至附生效条件的《股权转让协议》签署之日的滚存未分配利润在交割日前不得分配；交割日后，省城投集团按受让股权比例依法享有标的公司的滚存未分配利润。

（五）本次重大资产出售有关手续的办理

各方同意，云南城投应在收到省城投集团按附生效条件的《股权转让协议》约定支付的全部标的资产交易价款且云南城投收到标的资产公司按协议约定支付的全部债务清偿款项后15个工作日内，安排各标的资产公司将办理标的资产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。

（六）本次交易中相关的债权债务、人员安排

各方确认，标的资产公司所负的其他债务、享有的全部债权仍由标的资产公司承担或者享有。

各方确认，本次交易不涉及人员安置事项，上市公司或标的资产公司的现有员工仍然与其所属各用人单位保持劳动合同关系，且不因本次交易发生劳动关系的变更、解除、终止。

（七）协议的生效

协议自各方法定代表人或授权代表签署并加盖各自公章后成立。

协议成立后，在如下各项程序或手续完成、成就后生效：

1、省城投集团通过内部决策流程，批准与本次重大资产重组有关的所有事宜，包括本次重大资产重组相关文件的签署等；

2、上市公司召开董事会，批准与本次重大资产重组有关的所有事宜；

3、标的公司的其他股东（如有）放弃对标的股权的优先购买权；

4、本次重大资产重组涉及的标的资产收购及协议转让事项经济行为获得云南省国资委批准；

5、北京亚超就标的资产截至评估基准日的价值进行评估而出具的评估报告经云南省国资委备案；

6、上市公司股东大会审议通过本次重大资产重组；

7、上市公司将质押于广州金地房地产开发有限公司的北京房开 90%股权及上市公司对北京房开的应收账款均办理完毕解除质押手续。（该项条件仅对附生效条件的《股权转让协议》中上市公司与省城投集团以及北京房开签署的三方协议构成生效条件）。

（八）协议的变更、补充、终止

各方同意，在协议成立和/或生效后，为促成本次交易的顺利进行，在遵守

相关法律法规的前提下，各方将就协议未尽事宜另行友好协商并作出补充约定。该补充协议将构成协议不可分割的组成部分。

协议经各方协商一致书面同意、或根据中国法律相关规定或者协议约定可以终止。

协议终止的，除另有约定外，不应当影响各方在该等终止前已产生的权利和义务。

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

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。

此外，本次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。

第二节 上市公司基本情况

一、基本情况

上市公司名称	云南城投置业股份有限公司
曾用名	云南红河光明股份有限公司
英文名称	Yunnan Metropolitan RealEstate Development Co.,Ltd
法定代表人	杨涛
统一社会信用代码	915300002179235351
成立日期	1997 年 4 月 21 日
营业期限	1999 年 9 月 10 日至-
注册资本	1,605,686,909 元
注册地址	云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座
邮政编码	650200
电话	86-871-67199767
传真	86-871-67199767
互联网网址	www.ynctzy.com
电子信箱	ynctzy@163.com
所属行业	房地产业-房地产业
经营范围	房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、基础设施建设和投资、土地开发、项目投资与管理

二、历史沿革及股本变动情况

（一）前身阶段

上市公司的前身为云南光明股份有限公司，系 1992 年 12 月 26 日经云南省经济体制改革委员会云体改[1992]68 号《关于同意成立云南光明股份有限公司的批复》批准设立的定向募集股份有限公司，发起人分别为开远市国营光华工业公司、中国工商银行开远市支行和云南省小龙潭煤矿，注册资本 2,500.00 万元，主要从事啤酒的生产和销售，于 1993 年 1 月 30 日在开远市工商行政管理局依法登记注册。

1994 年，为解决三万吨啤酒技改收尾工程所需资金，经公司第一届三次董事会和第二次股东大会批准，并经云南省经济体制改革委员会云体改生复

[1994]23 号《关于同意云南光明股份有限公司增资扩股的批复》批准，公司再次向法人增资扩股 500.00 万股，实际募股 556.60 万股。此次募股完成后，公司注册资本变更为人民币 3,506.60 万元，并于 1995 年 3 月 22 日完成了工商变更登记手续。

《公司法》实施后，公司按照《公司法》要求进一步规范，云南省经济体制改革委员会以云体股核[1996]01 号《对原有股份有限公司依照<公司法>进行规范自评报告的批复》对公司规范情况进行了验收。公司于 1997 年 4 月 21 日在云南省工商行政管理局重新办理了注册登记，登记名称为云南光明（啤酒）股份有限公司。

1998 年 10 月 18 日，经公司临时股东大会决定，公司更名为云南红河光明股份有限公司（以下简称“光明股份”），并于 1998 年 10 月 23 日完成公司工商变更登记手续。

（二）股本演变情况

1. 首次公开发行股票并上市

1999 年，根据中国证监会证监发行字[1999]110 号文《关于核准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，公司注册资本增至 5,056.60 万元。公司已于 1999 年 9 月 1 日成功发行股票，共募集资金 10,880 万元。1999 年 12 月 2 日，公司股票在上交所挂牌交易，证券简称为“红河光明”，证券代码为“600239”。

2. 2001 年第一次送股及转增股本

2001 年 4 月 30 日，公司召开 2001 年第一次临时股东大会，决议以 2000 年 12 月 31 日的股本总额 5,056.60 万股为基数，向全体股东每 10 股送 4 股派 1.00 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，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 日办理了工商变更登记。

3. 2001 年第二次送股及转增股本

2001 年 9 月 27 日，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 7,584.90 万股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股派 0.25 元现金（含税）；以资本公积金每 10 股转增 1 股，共计增加 1,516.98 万股。此次送股及转增股本后，公司的注册资本变更为人民币 9,101.88 万元。

4. 2001 年配股

2001 年 10 月 22 日，公司 2000 年年度股东大会审议通过的配股方案获中国证券监督管理委员会《关于核准云南红河光明股份有限公司配股的通知》（证监发行字[2001]91 号）核准，同意公司向社会公众股股东配售 750.24 万股。此次配股后，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 日办理了工商变更登记。

5. 2002 年转增股本

2002 年 5 月 9 日，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 9,852.10 万股为基数，向全体股东每 10 股派 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，并于 2002 年 10 月 26 日办理了工商变更登记。

6. 2007 年股份转让、重大资产重组及股权分置改革

2007 年 5 月 17 日，省城投集团与公司当时第一大股东北京新光创业投资有限公司（原名北京步长创业投资有限公司）签署了《股份转让协议书》，北京新光创业投资有限公司将其所持有的光明股份全部 5,102.0248 万股（占公司总股本的 28.77%）转让给省城投集团，省城投集团即成为光明股份第一大股东。2007 年 10 月 24 日，公司名称变更为云南城投置业股份有限公司。

2007 年 10 月 22 日，经中国证监会《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》（证监公司字[2007]177 号）核准，公司以除 40646.90 平方米土地使用权（土地证号分别为：开国用（98）字 0051 号和 0278 号）外合法拥有的全部资产和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，置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额，由公司发行 79,300,973 股人民币普通股向省城投集团进行购

买。2007年6月13日，经股东大会决议通过了股权分置改革方案，公司以资本公积金向包括省城投集团在内的全体股东转增股本，每10股转增1.320229股，省城投集团和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东，上述对价水平若换算成非流通股股东送股方案，相当于流通股股东每10股获送2股，转增注册资本共计33,882,243元。公司与省城投集团置换资产和股权分置改革完成后，公司注册资本变更为290,521,376元，股票简称更改为“云南城投”，股票代码保持不变。

7. 2009年定向增发

2009年2月19日，经中国证监会证监许可[2009]149号《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司向上海世讯会展服务有限公司等10名特定对象发行131,750,000.00股的人民币普通股，公司增发完成后的注册资本变更为422,271,376.00元。

8. 2009年转增股本

2009年6月1日，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，转增股份总额211,135,688股，转增完成后公司的注册资本变更为633,407,064元。

9. 2011年送股

2011年5月18日，经公司2010年年度股东大会决议，公司以2010年12月31日的总股本633,407,064股为基数，每10股送红股3股，每10股派发现金股利0.34元（含税），共计分配利润211,557,960.18元。本次送股完成后，公司注册资本变更为823,429,184元。

10. 2015年送股

2015年4月24日，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3股，共计送股247,028,755股。此次送股完成后，公司注册资本变更为1,070,457,939元。

11. 2017年转增股本

2017 年 4 月 5 日，经公司 2016 年年度股东大会审议通过，以公司总股本 1,070,457,939 股为基数，每股派发现金红利 0.114 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 0.5 股，共计转增 535,228,970 股，本次转增后注册资本变更为 1,605,686,909 元，公司于 2017 年 9 月 15 日办理完毕工商变更登记。

三、股本结构及前十大股东情况

（一）股本结构

截至本预案出具之日，云南城投股本总额为 1,605,686,909 股，具体股本结构情况如下：

股份类别	股份数量（股）	占总股份比例
一、有限售条件股份	-	-
二、无限售条件流通股份	1,605,686,909.00	100.00%
人民币普通股（A 股）	1,605,686,909.00	100.00%
总股本	1,605,686,909.00	100.00%

（二）前十大股东情况

截至 2020 年 3 月 31 日，公司前 10 大股东的名称、持股数量及持股比例情况如下：

序号	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	64,015.06	39.87
2	陈中一	3,788.52	2.36
3	云南融智投资有限公司	3,261.37	2.03
4	郑满珊	2,361.42	1.47
5	云南省小龙潭矿务局	2,217.62	1.38
6	中军天信（北京）投资有限公司	1,589.93	0.99
7	林振洪	1,374.94	0.86
8	宋晓芳	1,284.22	0.80
9	四川省高标建设工程有限公司	1,030.00	0.64
10	孙青云	946.37	0.59
	合 计	81,869.44	50.99

注：持股比例是指占总股本比例。

四、最近三年主营业务发展情况

云南城投目前拥有国家一级房地产开发资质，自成立以来，一直本着“以爱建城，投心筑家”的价值理念，已逐步形成“融城/春城”系城市住宅综合体、“梦云南/梦享”系旅游地产、“银泰”系商业综合体运营三大产品线，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。报告期内，在公司“十三五”战略规划指引下，公司向康养地产和旅游地产转型，努力构建城市住宅综合体、康养地产、旅游地产产业联动创新商业模式，持续创造价值，推动各项业务有序发展。

五、最近三年的主要财务数据

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
经营活动现金净流量	-273,699.15	-224,263.06	366,837.48
投资活动现金净流量	210,131.57	-35,530.52	-250,274.74
筹资活动现金净流量	10,067.09	-9,743.46	-35,068.37
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

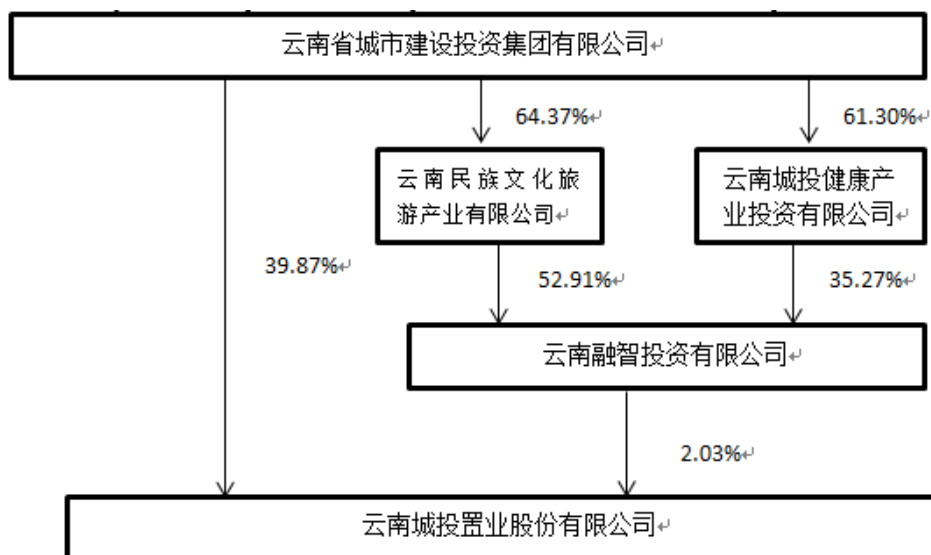
注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

资产负债率=负债总额/资产总额

六、控股股东及实际控制人情况

（一）股权控制关系

截至 2020 年 3 月 31 日，云南城投与控股股东及实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示：



（二）控股股东及实际控制人的基本情况

公司控股股东省城投集团基本情况如下：

公司名称	云南省城市建设投资集团有限公司
企业类型	地方国有企业
法定代表人	卫飏
注册资本	414,221.44 万元
成立日期	2005-04-28
注册地址	云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦
主要办公地点	云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦
统一社会信用代码	915301007726970638
邮政编码	650228

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；自有房屋租赁（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）
------	--

截至本预案出具之日，省城投集团直接持有公司640,150,575股股份，并通过云南融智投资有限公司持有上市公司32,613,687股，合计672,764,262股，占上市公司总股本比例为41.90%，为公司控股股东，云南省国资委为公司实际控制人。

七、最近 36 个月内控制权变动情况

最近 36 个月内，公司控制权未发生变化，实际控制人均为云南省国资委。

八、最近三年重大资产重组情况

（一）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（现杭州云泰）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（现杭州云泰）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），此次交易对价合计为 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。2016 年 12 月，该次收购标的资产的工商变更手续办理完毕。

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。

根据《重组管理办法》等相关规定，上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。因此，该次收购履行了重大资产重组的相关程序。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。

2017年8月4日至2017年8月25日期间，云南城投及交易对方陆续完成上述8家标的公司工商变更，此次交易涉及8家标的公司之股权已交割登记至云南城投名下。

（二）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

2017年6月24日，公司筹划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环球世纪会展旅游集团有限公司100%股权，同时募集配套资金，所募集资金扣除发行费用后用于支付本次收购的现金对价，交易价格为2,357,212.02万元。

因国内市场环境、经济环境等客观情况发生了较大变化，交易各方在部分重要条款上无法达成一致意见，经充分审慎研究，交易各方均认为本次重大资产重组不具备继续推进的条件。经交易各方友好协商，公司于2019年6月19日决定

终止此次重大资产重组，并已向中国证监会申请撤回本次重大资产重组相关申请文件。

九、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年受到行政处罚或刑事处罚情况的说明

最近三年内，公司及现任董事、监事及高级管理人员未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在最近三十六个月受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。

十、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年诚信情况的说明

公司及现任董事、监事及高级管理人员最近三年诚信情况良好，不存在重大失信行为，亦不存在最近三十六个月受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。

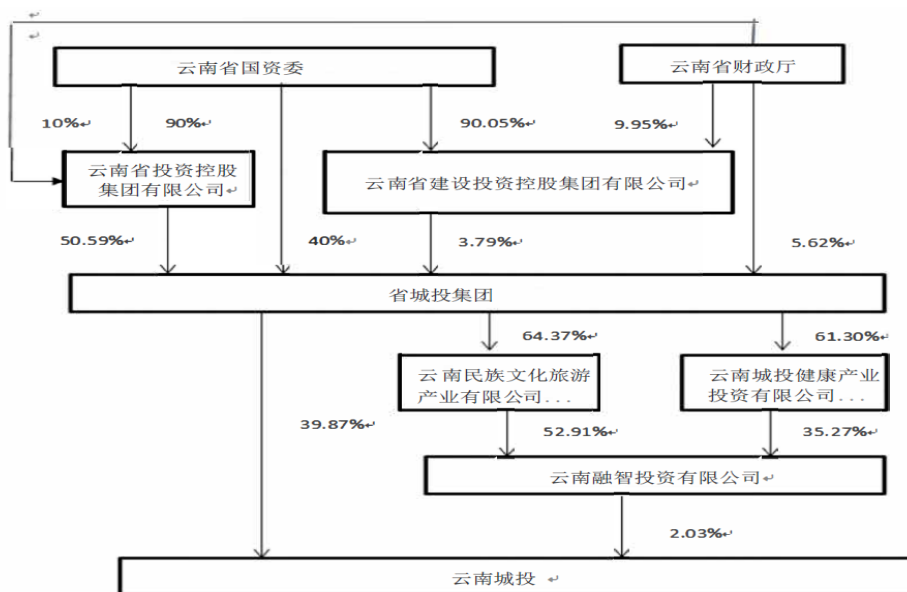
第三节 交易对方

一、交易对方基本情况

公司名称	云南省城市建设投资集团有限公司
企业类型	地方国有企业
法定代表人	卫飏
注册资本	414,221.44 万元
成立日期	2005 年 4 月 28 日
注册地址	云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦
主要办公地点	云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦
统一社会信用代码	915301007726970638
邮政编码	650228
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；自有房屋租赁（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）

二、股权结构及产权控制关系

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，云南省国资委仍为省城投集团的控股股东、实际控制人。股权结构图如下：



三、主要下属企业情况

截至本预案出具之日，除上市公司外，省城投集团其他主要二级公司情况如下：

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	城市开发	昆明未来城开发有限公司	150,000 万元	100.00%	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（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		陵水顺泽房地产开发有限公司	2,000 万元	80.00%	地产开发与销售,酒店建设与运营
3		瑞滇投资管理有限公司	177,857 万元	94.38%	项目投资；经济信息咨询（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）
4		上海云源实业有限公司	20,000 万元	100.00%	房地产开发经营，物业管理，自有设备租赁，酒店管理，房地产信息咨询，企业管理咨询，市场营销策划，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，商务咨询，住房租赁经营，商业经营管理（不得从事市场经营管理）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
					营活动】
5		云南扎西泽旺房地产开发有限公司	20,000 万元	100.00%	房地产开发及经营;物业服务(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)
6		云南城投西双版纳景陇投资发展有限公司	100,000 万元	100.00%	水利建设、城市道路、基础设施的投资建设;城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设;旧城改造和房地产开发、经营、出租;土地开发;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;城市交通(轻轨、地铁等)的投资建设;保险、银行业的投资;建筑材料、食用农产品、化工产品、电子产品、矿产品、有色金属批发零售;从事货物及技术的进出口业务。(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)
7		上海云邨实业有限公司	20,000 万元	80.00%	房地产开发经营,自有设备租赁,酒店管理,房地产咨询,企业管理咨询,商务信息咨询,市场营销策划,建筑装饰装修建设工程设计与施工,物业管理。【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。】
8		云城投(深圳)投资有限公司	5,000 万元	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)
9		云硅智谷投资有限公司	500,000 万元	48.00%	项目投资与企业管理(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)
10		云南城投创业投资管理有限公司	5,000 万元	40.00%	对云南省中小企业创业投资基金进行管理;创业投资业务;代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务;创业投资咨询业务;为

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
					创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构(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)
11		云南城宇投资有限公司	25,000 万元	40.00%	项目投资及对所投资的项目进行管理；房地产开发及经营（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）
12	建筑安装	江西诚义投资有限公司	3,000 万元	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(以上项目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)
13		云南城投项目管理有限公司	20,000 万元	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。(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)
14		彩云国际投资有限公司	155,000 万元	100.00%	投融资、贸易、文化、旅游
15	旅游文化	广东云景旅游文化产业有限公司	30,000 万元	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、

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
					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、广告业务。(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)
16		海南云盛投资有限公司	1,000 万元	100.00%	会展项目投资,会议及展览展示服务,企业管理咨询(投资管理与资产管理除外),商务信息咨询,物业服务,房地产开发经营,设计、制作、代理、发布国内各类广告,风景园林工程设计、施工,房屋及机械设备、汽车租赁,停车场管理服务,建设工程项目管理,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。
17		昆明国际会展中心有限公司	138,879 万元	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）
18		腾冲玛御谷温泉投资有限公司	49,000 万元	98.37%	温泉旅游投资、开发；游览景区管理；休闲观光活动；文化活动服务；会议、展览及相关服务；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；自有商业房屋租赁服务；企业管理服务；其他清洁服务；养生保健服务；预

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
					包装食品、散装食品、农副产品、日用品零售；其他娱乐业；桑拿、美容服务；旅游产品、工艺品开发、销售；温泉洗浴、餐饮、住宿服务（仅限分公司经营）；游泳场馆经营（仅限玛御谷假日温泉分公司经营）。（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）
19		云南海埂酒店管理有限公司	1,000 万元	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、预包装食品、散装食品、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、劳务派遣、人力资源中介服务(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)
20		上海东方航空宾馆有限公司	1,000 万元	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。（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）
21		云南梦之南投资管理有限公司	1,000 万元	100.00%	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（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）
22		云南民族文化旅游产业有限公司	92,749 万元	64.69%	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

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
					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。(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)
23		云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	51,041 万元	54.10%	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）
24		云南云漫汽车旅游投资有限公司	10,000 万元	100.00%	汽车旅游营地的开发、建设和经营;酒店经营与管理;旅游度假项目及旅游基础设施投资、开发、建设、运营及管理;旅游房地产开发经营及物业管理;旅游咨询及活动策划服务;餐饮服务;旅游观光设施设备租赁业务。(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)
25		重庆两江新区彩云之南投资有限公司	3,000 万元	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)。【法律、法规禁止的,不得从事经营;法律、法规限制的,取得相关审批和许可后,方可经营】。
26	公用事业	景洪诚康农业食品发展有限公司	50,000 万元	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（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	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
27		勐腊诚康农业食品发展有限公司	50,000 万元	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。(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)
28		上海鑫城商业保理有限公司	10,100 万元	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。(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)
29		云南城投甘美医疗投资管理有限公司	75,000 万元	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(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)
30		云南城投教育投资管理有限公司	13,333 万元	100.00%	项目投资;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。(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)
31		云南城投健康产业投资有限公司	489,359.13 万元	61.30%	项目投资及对所投资的项目进行管理;国内贸易、物资供销(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)
32		云南城投康养产业研究有限责任公司	500 万元	100.00%	康养项目研究及开发;企业管理咨询;市场调研;企业形象设计及营销策划;商务信息咨询;承办会议及商品展览展示活动;组织文化艺术交流活动;图文设计;代理发布国内各类广告;建筑规划设计咨询;建筑工程咨询(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)
33		云南城投康源投资有限公司	100,000 万元	100.00%	食品项目投资;饮品项目投资;企业管理(以上范围均不含互联网金融类及其关联衍生业务、个人征信业务)(不得在经开区内从事本区产业政策中限制类、禁止类行业)(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)
34		云南三七科技有限	30,000 万元	49.16%	原料药(三七总皂苷、豆腐果素、

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
		公司			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。
35		云南兴盛水业有限公司	10,533 万元	59.00%	瓶、桶装饮用矿泉水生产、销售；货物及技术进出口贸易（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）
36		云南一乘驾驶培训股份有限公司	21,000 万元	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；设计、制作、代理、发布国内各类广告（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）
37		云南省水务产业投资有限公司	60,000 万元	100.00%	项目投资（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）
38		云南循环经济投资有限公司	20,000 万元	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（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）
39		云南城投医疗产业开发有限公司	10,000 万元	65.00%	医药相关产业开发的咨询服务,房地产开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
					活动)
40		寰宇风能开发有限公司	10,000 万元	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。(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)
41		云南云药科技股份有限公司	4,050 万元	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。(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)
42		云南省股权投资基金管理有限公司	5000 万元	35.50%	发起设立股权投资企业,募集设立股权投资基金(含设立母基金);受托管理股权投资企业的投资业务并提供有关服务;股权投资咨询与融资咨询;参与设立投资企业与投资管理顾问机构;经审批或登记机关许可的其他有关业务等
43	物流贸易	昆明南亚东南亚进口商品商贸有限公司	5,000 万元	100.00%	电子商务、跨境电子商务、仓储服务、商务咨询、进出口及代理进出口业务、货物及技术进出口业务、展览展示服务、代理报关;保税商品及进口商品展示交易中心的策划、推广、经营及管理;保税区项目的投资及经营、管理,进口保税业务、物业租赁及管理、餐饮服务及管理、软件开发及设计、计算机网络技术开发、摄影服务、国内贸易、蔬菜、水果、珠宝玉石及制成品、金银饰品、茶叶、咖啡、精油、宠物用品,物资供销、预包装食品、散装食品、乳制品、母婴用品、保健食品、酒、饮料、食用农产品、化妆品、玩具、日用品、办公用品、体育用品、电子产品、农副产品、

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
					电子及电器耗材、工艺美术品、塑料制品、玻璃制品、针纺织品、橡胶制品、五金交电、建筑装饰材料、照相器材、金属材料、通讯器材、家具、家用电器、厨卫用品、汽车、汽车配件、服装鞋帽、皮件箱包、计算机软件及硬件辅助设备、钟表、眼镜的销售。
44		云南城际物流有限公司	50,000 万元	95.00%	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（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）
45		云南国际玉石珠宝交易中心有限公司	5,000 万元	51.00%	矿产品、玉石毛料、珠宝玉石首饰、铂金钻石、金银首饰、工艺美术品、人造首饰、装饰石材、非金属矿及制品等商品零售和批发(含网上销售);商品寄卖(寄卖许可类商品的,需取得相应许可文件方可经营);珠宝玉石交易相关服务;场地及房屋租赁;物业管理;仓储服务;打包、装卸、运输全套代理服务;珠宝玉石检测、鉴定服务;货物及技术进出口业务;货物检验代理服务;货物报关代理服务;国内、国际大型活动组织策划服务;提供经营相关的咨询、策划、资讯发布及相关配套服务。(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)
46		云南集采贸易有限公司	100,000 万元	100.00%	建筑及装饰装修材料、电子电气设备、五金机电产品、农副产品、矿产品、化工产品、机械设备、医疗器械、电梯、电缆、汽车及汽车配件的销售；货物及技术进出口（不含国家限制项目）；企业管理信息咨询服务，货运代理服务。（依法

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
					须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
47		云南紫云青鸟珠宝产业有限公司	17,000 万元	51.00%	文化创意产业博览园区的开发、建设、销售及管理；组织和策划国内、国际文化展会及商品展览、展销活动；文化产业信息咨询；国际文化产品货物的包装及配送；组织国内、国际文化艺术交流活动和培训；矿产品、玉石毛料、珠宝玉石首饰、钻石、金银首饰、文化产品、工艺美术品（象牙、犀角及其制品除外）的创意、设计、加工及销售（含网上销售）；普通货运；仓储服务；装卸搬运；土地证代办业务；房屋租赁；国内贸易；货物及技术进出口业务（不得涉及互联网金融类及其关联衍生业务、个人征信业务）（危险化学品及国家限定违禁管制品除外）（不得在经开区内从事本区产业政策中限制类、禁止类行业）（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）
48		云南城彝实业有限公司	1000 万元	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。
49		昆明立创经贸有限责任公司	50 万元	65.00%	国内商业贸易
50		云南城投普洱茶交易市场管理有限公司	50,000 万元	51.00%	为茶叶及农产品的现货交易及相关服务等提供场所、设施和中介、经纪、拍卖、财务、咨询服务；展览展示服务；贸易经纪与代理服务；进出口业务；预包装食品、散装食品、保健食品（凭许可证经营）、茶具的销售；市场管理服务；仓储物流管理服务；网上贸易代理；互联网信息服务；茶艺培训；非金融性投资管理服务；一般商务信息咨询；产权相关咨询服务；增值电信业务。（依

序号	业务板块	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
					法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

四、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，目前，省城投集团已形成以城市开发、城镇环境为主业，以大休闲、大健康为转型产业，以金融、高科技为辅的发展战略格局。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。

省城投集团未来的发展战略是围绕将省城投集团打造成为云南省文化旅游、健康服务两个万亿级产业的龙头企业的战略定位。巩固两大主业的同时大力发展两大转型产业。以云南城投、云南水务投资股份有限公司两个上市公司为载体，巩固做强两大主业，提高盈利能力，成为省城投集团收入利润的主要贡献者，分别成为在各自行业内有一定影响力的领军企业，帮助集团树立品牌形象。同时深化在医疗医药、文旅产业的布局，以医疗、医药板块为载体向大健康产业转型，以会展、景区、酒店业务为载体向休闲旅游产业转型。

五、最近两年主要财务数据

云南省城市建设投资集团有限公司 2018 年财务报告经大华会计师事务所审计（大华审字[2019]007190 号），2019 年财务数据未经审计，主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额	28,384,470.33	29,565,015.18
负债总额	22,670,145.63	22,642,443.77
股东权益	5,714,324.70	6,922,571.41
利润表	2019 年度	2018 年度

营业收入	3,803,841.20	4,020,458.83
营业利润	265,555.69	405,599.44
净利润	32,175.00	261,036.07
现金流量表	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	-631,362.18	197,529.81
投资活动现金流量净额	-335,594.43	-1,523,375.94
筹资活动现金流量净额	674,451.82	414,621.90
现金及现金等价物净增加额	-289,800.40	-911,364.60
主要财务指标	2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度	2018 年 12 月 31 日/ 2018 年度
资产负债率	79.87%	76.59%
毛利率	29.21%	30.00%
净利率	0.85%	6.49%

六、与上市公司之间的关联关系说明

省城投集团为上市公司控股股东。截至本预案出具之日，省城投集团直接持有公司 640,150,575 股股份，并通过云南融智投资有限公司持有上市公司 32,613,687 股，合计 672,764,262 股，占上市公司总股本比例为 41.90%，为公司控股股东，云南省国资委为公司实际控制人。

七、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本预案出具之日，上市公司董事会由 7 名董事组成，省城投集团向上市公司推荐了 2 名董事（杨涛、卫飏）。上市公司监事会由 3 名监事组成，省城投集团向上市公司推荐了 1 名监事（莫晓丹）。省城投集团未向上市公司推荐高级管理人员。

八、省城投集团及其现任主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

截至本预案出具之日，省城投集团及其现任主要管理人员最近五年未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

九、省城投集团及其现任主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本预案出具之日，省城投集团及其现任主要管理人员最近五年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等情况。

第四节 交易标的基本情况

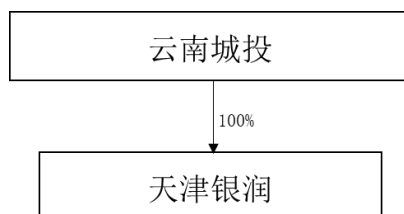
一、天津银润

（一）基本信息

名称	天津银润投资有限公司
统一社会信用代码	91120116572325281K
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	10,000 万元
法定代表人	邢新冰
成立日期	2011 年 4 月 20 日
营业期限	2011 年 4 月 20 日至 2031 年 4 月 19 日
住所	天津自贸试验区(空港经济区)西八道 9 号办公研发楼 201 室
主要办公地点	天津自贸试验区(空港经济区)西八道 9 号办公研发楼 201 室
经营范围	以自有资金对房地产业、建筑业、百货业进行投资；投资咨询服务；投资管理服务；房地产信息咨询服务、企业管理咨询服务（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，天津银润股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2011 年 4 月设立

天津银润成立于 2011 年 4 月 20 日，成立时的股东为天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）和天津银泰华润股权投资基金管理有限公司，根据天津立信会计师事务所有限公司 2011 年 4 月 19 日出具的《验资报告》（津立信验字（2011）第 VI020 号），天津银润已收到股东的货币出资人民币 1 亿元。

天津银润设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9,990	99.9%
2	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	10	0.1%
合计		10,000	100%

（2）2014 年 7 月股权变更

2014 年 6 月 1 日，北京银泰与天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）和天津银泰华润股权投资基金管理有限公司签署《股权转让协议》，天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）和天津银泰华润股权投资基金管理有限公司将其共计持有天津银润 100%的股权转让给北京银泰。

本次股权转让完成后，天津银润的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	10,000	100%
合计		10,000	100%

（3）2016 年 11 月股权变更

2016 年 11 月 18 日，北京银泰与云南城投签署《天津银润投资有限公司股权转让协议》，北京银泰将其持有天津银润 100%的股权转让给云南城投。

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	10,000	100%
合计		10,000	100%

截至本预案出具日，云南城投持有天津银润 100%的股权，天津银润为云南城投的全资子公司。

（四）主营业务发展状况

天津银润为投资平台，未实际开展经营业务。其控股子公司成都银城、宁波泰悦、奉化银泰均为商业物业项目公司，成都银城目前运作“成都·银泰中心&泰悦豪庭”项目（包含成都华尔道夫酒店）；宁波泰悦目前运作“宁波·北仑银泰城”项目；奉化银泰目前运作“宁波·奉化银泰城”项目，具体情况本节“六、奉化银泰”、“七、成都银城”及“八、宁波泰悦”。

（五）主要财务数据及指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	472,480.99	469,257.55
非流动资产合计	642,672.11	633,622.41
资产总计	1,115,153.09	1,102,879.96
流动负债合计	409,508.86	421,875.02
非流动负债合计	497,902.01	474,939.11
负债总计	907,410.87	896,814.13
所有者权益总计	207,742.22	206,065.83
归属于母公司的所有者权益	73,867.90	71,302.17

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	63,981.38	117,506.55
营业成本	23,785.57	46,816.58
营业利润	15,790.05	52,183.08
利润总额	18,763.00	53,833.85
净利润	-1,814.66	43,314.46
归属于母公司的净利润	-925.32	22,073.95

注：上表数据未经审计。

3、现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生现金流量净额	39,001.81	28,860.25
投资活动产生现金流量净额	-1,339.26	-1,202.89
筹资活动产生现金流量净额	-24,567.63	-26,932.40

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

天津银润控股子公司包括成都银城、宁波泰悦、奉化银泰，具体情况见本节“六、奉化银泰”、“七、成都银城”及“八、宁波泰悦”。

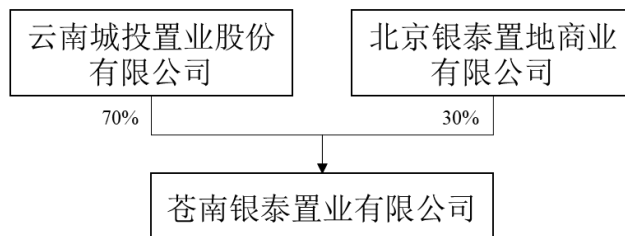
二、苍南银泰

（一）基本信息

名称	苍南银泰置业有限公司
统一社会信用代码	91330327080562117E
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	10,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2013 年 10 月 15 日
营业期限	2013 年 10 月 15 日至 2033 年 10 月 14 日
住所	浙江省温州市苍南县灵溪镇玉苍路 1088 号
主要办公地点	浙江省温州市苍南县灵溪镇玉苍路 1088 号
经营范围	房地产开发经营、房屋租赁、物业管理、企业管理咨询，市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、化妆品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询；服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售；场地租赁；停车场经营。（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，苍南银泰股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2013 年 10 月设立

苍南银泰成立于 2013 年 10 月 15 日，成立时的股东为北京银泰（即北京银

泰置地商业有限公司），根据苍南立业会计师事务所 2013 年 10 月 14 日出具的《验资报告》（苍立会验[2013]21283 号），苍南银泰已收到北京银泰的货币出资人民币 1 亿元。

苍南银泰设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	10,000	100%
	合计	10,000	100%

2、2016 年 11 月股权变更

2016 年 11 月 3 日，北京银泰与云南城投签署《苍南银泰置业有限公司股权转让协议》，北京银泰将其持有苍南银泰 70%的股权转让给云南城投。

本次股权转让完成后，苍南银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	7,000	70%
2	北京银泰	3,000	30%
	合计	10,000	100%

（四）主营业务发展状况

苍南银泰目前运作苍南银泰城项目，自持的商业物业整租给云泰商管经营，其物业类型包括：银泰百货、住宅、商业裙房、地下室。目前对外销售的物业已经基本销售完毕，其余部分为自持的购物中心及配套设施。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	39,461.38	15,338.79
非流动资产合计	132,398.39	133,185.55
资产总计	171,859.76	148,524.34
流动负债合计	86,040.11	63,704.12
非流动负债合计	11,096.89	10,514.85
负债总计	97,137.00	74,218.97

所有者权益总计	74,722.77	74,305.37
归属于母公司的所有者权益	74,722.77	74,305.37

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	5,678.77	8,601.92
营业成本	1,485.09	3,563.12
营业利润	571.53	-16,713.31
利润总额	556.87	-16,717.06
净利润	417.40	-12,733.63
归属于母公司的净利润	417.40	-12,733.63

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	761.38	-6,672.76
投资活动产生的现金流量净额	-	-7.37
筹资活动产生的现金流量净额	-	-

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，苍南银泰无下属子公司。

三、杭州海威

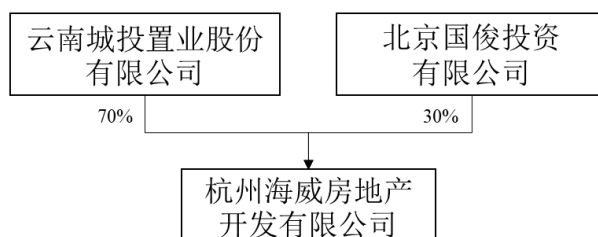
（一）基本信息

名称	杭州海威房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91330108770821665X
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	5,000 万元
法定代表人	王维民
成立日期	2005 年 3 月 4 日
营业期限	2005 年 3 月 4 日至长期

住所	浙江省杭州市滨江区长河街道科技馆街 1600 号银泰国际商务中心 102 室
主要办公地点	浙江省杭州市滨江区长河街道科技馆街 1600 号银泰国际商务中心 102 室
经营范围	开发、经营：杭政储出(2004)37 号地块房地产；服务：停车管理；含下属分支机构经营范围。（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，杭州海威股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2005 年 3 月设立

杭州海威成立于 2005 年 3 月 4 日，成立时的股东为浙江海威控股有限公司和浙江浙联房产集团有限公司，根据杭州萧然会计师事务所 2005 年 2 月 28 日出具的《验资报告》（杭萧会内设验（2005）第 152 号），杭州海威已收到全体股东的货币出资人民币 5,000 万元。

杭州海威设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江海威控股有限公司	3,000	60%
2	浙江浙联房产集团有限公司	2,000	40%
合计		5,000	100%

2、2005 年 11 月股权变更

2005 年 10 月 19 日，浙江海威控股有限公司与浙江浙联房产集团有限公司签署《股东转让出资协议》，浙江浙联房产集团有限公司将其持有杭州海威 7% 的股权转让给浙江海威控股有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江海威控股有限公司	3,350	67%
2	浙江浙联房产集团有限公司	1,650	33%
合计		5,000	100%

3、2007 年 9 月股权变更

2007 年 9 月 10 日，浙江海威控股有限公司与银泰控股股份有限公司签署《股权转让协议》，浙江海威控股有限公司将其持有杭州海威 37%的股权转让给银泰控股股份有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	银泰控股股份有限公司	1,850	37%
2	浙江浙联房产集团有限公司	1,650	33%
3	浙江海威控股有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

4、2008 年 4 月股权变更

2007 年 9 月 28 日，浙江浙联房产集团有限公司与杭州银泰投资管理有限公司签署《股权转让协议》，浙江浙联房产集团有限公司将其持有杭州海威 33%的股权转让给杭州银泰投资管理有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	银泰控股股份有限公司	1,850	37%
2	杭州银泰投资管理有限公司	1,650	33%
3	浙江海威控股有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

5、2009 年 8 月股权变更

2008 年 10 月 16 日，杭州银泰投资管理有限公司与中国银泰投资有限公司签署《股权转让协议》，杭州银泰投资管理有限公司将其持有杭州海威 33%的股权转让给中国银泰投资有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	银泰控股股份有限公司	1,850	37%
2	中国银泰投资有限公司	1,650	33%
3	浙江海威控股有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

6、2011 年 5 月股权变更

2011 年 4 月 17 日，海威控股有限公司（原名称：浙江海威控股有限公司）与北京国俊投资有限公司签署《股权转让协议》，海威控股有限公司将其持有杭州海威 30%的股权转让给北京国俊投资有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	京投银泰股份有限公司	1,850	37%
2	中国银泰投资有限公司	1,650	33%
3	北京国俊投资有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

注：银泰控股股份有限公司变更名称为京投银泰股份有限公司。

7、2012 年 7 月股权变更

2012 年 6 月 29 日，京投银泰股份有限公司与中国银泰投资有限公司签署《股权转让协议》，京投银泰股份有限公司将其持有杭州海威 37%的股权转让给中国银泰投资有限公司。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	中国银泰投资有限公司	3,500	70%
3	北京国俊投资有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

8、2016 年 12 月股权变更

2016 年 11 月 30 日，中国银泰投资有限公司与云南城投签署《股权转让协议》，中国银泰投资有限公司将其持有杭州海威 70%的股权转让给云南城投。

本次股权转让完成后，杭州海威的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	云南城投	3,500	70%
3	北京国俊投资有限公司	1,500	30%
合计		5,000	100%

（四）主营业务发展状况

杭州海威开发项目为银泰海威国际和银泰国际商务中心（包括杭州喜来登酒店）。其中：项目一期主要为住宅及车库，已经建成、售罄、交房；项目二期主要为五星级酒店及办公楼和车库，已经建成，其中酒店已于 2016 年 6 月开业，办公楼和车库已经基本销售完毕。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	82,546.99	84,808.48
非流动资产合计	55,577.11	57,138.79
资产总计	138,124.10	141,947.27
流动负债合计	72,809.08	72,719.20
非流动负债合计	48,265.00	49,723.70
负债总计	121,074.08	122,442.89
所有者权益总计	17,050.02	19,504.38
归属于母公司的所有者权益	17,050.02	19,504.38

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	12,023.93	51,289.00
营业成本	1,874.37	20,062.37
营业利润	-3,434.24	16,060.07
利润总额	-3,434.78	16,127.70
净利润	-2,454.36	12,086.69
归属于母公司的净利润	-2,454.36	12,086.69

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,211.34	2,897.16
投资活动产生的现金流量净额	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-4,362.78	-3,929.92

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，杭州海威无下属子公司。

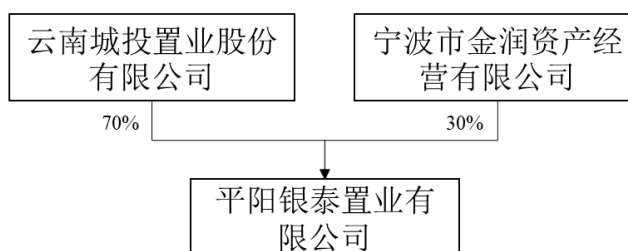
四、平阳银泰

（一）基本信息

名称	平阳银泰置业有限公司
统一社会信用代码	91330326078677601N
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2013 年 9 月 16 日
营业期限	2013 年 9 月 16 日至 2033 年 9 月 15 日
住所	平阳县鳌江镇园林路 85 号 605 室
主要办公地点	平阳县鳌江镇园林路 85 号 605 室
经营范围	房地产开发经营；物业管理；停车场经营；房屋租赁；商业管理；工程项目管理；房地产信息咨询；商品信息咨询服务；企业管理咨询；商务信息咨询服务；柜台租赁；房地产经纪；企业营销策划；会议及展览服务；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、金银饰品、通讯设备（不含无线发射设备）、电子产品零售；第一类医疗器械零售；办公用品、体育用品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、文化用品、健身器材、塑料制品、厨卫用具、箱包、化工产品（不含危险化学品）的批发、零售；验光配镜服务（不含角膜接触镜）；摄影、照相彩扩服务；礼服出租；鞋、包修理；家用电器批发、零售、维修；服装加工及干洗；婚庆服务；广告设计、制作、发布，雕塑设计与制作。（涉及资质的凭资质证书经营）（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，平阳银泰股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2013 年 9 月设立

平阳银泰成立于 2013 年 9 月 16 日，成立时的股东为宁波银泰投资有限公司，根据平阳德诚联合会计师事务所（普通合伙）2013 年 9 月 13 日出具的《验资报告》（平德会验字（2013）第 476 号），平阳银泰已收到初始股东的货币出资人民币 1 亿元。

平阳银泰设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

2、2014 年 3 月股权转让

2014 年 03 月 06 日，宁波银泰投资有限公司与上海财通资产管理有限公司签署《股权转让协议》，宁波银泰投资有限公司将其持有平阳银泰 49%的股权转让给上海财通资产管理有限公司。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	5,100.00	51%
2	上海财通资产管理有限公司	4,900.00	49%
合计		10,000.00	100%

3、2015 年 10 月股权转让

2015 年 10 月 10 日，宁波银泰投资有限公司与上海财通资产管理有限公司签署《股权转让协议》，上海财通资产管理有限公司将其持有平阳银泰 49%的股权转让给宁波银泰投资有限公司。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

4、2016 年 9 月股权转让

2016 年 9 月 10 日，宁波银泰投资有限公司与天津银润签署《股权转让协议》，宁波银泰投资有限公司将其持有平阳银泰 100%的股权转让给天津银润。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

5、2016 年 9 月股权转让

2016 年 9 月 29 日，天津银润与宁波市金润资产经营有限公司签署《平阳银泰置业有限公司股权转让协议》，天津银润将其持有平阳银泰 100%的股权转让给宁波市金润资产经营有限公司。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波市金润资产经营有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

6、2016 年 11 月股权转让

2016 年 11 月 28 日，宁波市金润资产经营有限公司与云南城投签署《平阳银泰置业有限公司股权转让协议》，宁波市金润资产经营有限公司将其持有平阳银泰 70%的股权转让给云南城投。

本次股权转让完成后，平阳银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	7,000.00	70%
2	宁波市金润资产经营有限公司	3,000.00	30%
合计		10,000.00	100%

（四）主营业务发展状况

平阳银泰目前运作平阳银泰城项目，该项目位于温州市平阳县鳌江镇。项目包括 9 栋住宅、1 栋写字楼、1 个购物中心。目前对外销售的物业已经基本销售完毕，剩余部分为自持的购物中心及配套设施。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	20,515.90	27,345.47
非流动资产合计	59,175.82	66,830.05
资产总计	79,691.72	94,175.52
流动负债合计	50,498.12	47,331.37
非流动负债合计	26,366.50	29,579.97
负债总计	76,864.62	76,911.34
所有者权益总计	2,827.09	17,264.18
归属于母公司的所有者权益	2,827.09	17,264.18

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,950.16	14,551.54
营业成本	2,193.36	9,672.48
营业利润	-13,638.82	-18,133.26
利润总额	-13,684.97	-18,653.69
净利润	-14,437.08	-14,343.77
归属于母公司的净利润	-14,437.08	-14,343.77

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	7,319.90	6,794.24

投资活动产生的现金流量净额	-0.20	-1.42
筹资活动产生的现金流量净额	-6,658.15	-13,980.90

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，平阳银泰无下属子公司。

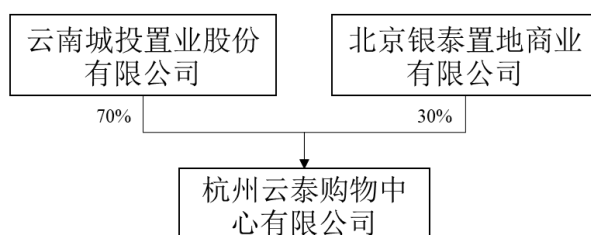
五、杭州云泰

（一）基本信息

名称	杭州云泰购物中心有限公司
统一社会信用代码	91330110063954098L
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	20,000 万元
法定代表人	应站权
成立日期	2013 年 3 月 18 日
营业期限	2013 年 3 月 18 日至 2033 年 3 月 17 日
住所	浙江省杭州市余杭区南苑街道北湖街 28 号
主要办公地点	浙江省杭州市余杭区南苑街道北湖街 28 号
经营范围	房地产开发、经营；物业管理、停车服务、酒店管理、室内外装修、房屋租赁；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，杭州云泰股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2013 年 3 月设立

杭州云泰成立于 2013 年 3 月 18 日，设立时名称为杭州理想银泰购物中心有限公司，股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	理想四维地产集团有限公司	7,000	35%
2	北京银泰	7,000	35%
3	杭州乐府投资管理有限公司	6,000	30%
合计		20,000	100%

根据杭州永信会计师事务所有限公司 2013 年 3 月 18 日出具的《验资报告》（杭永会验(2013)029 号）、2013 年 5 月 7 日出具《验资报告》（杭永会验[2013]063 号），截至 2013 年 5 月 7 日止，杭州云泰累计实缴注册资本 20,000 万元，占已登记注册资本总额的 100%。

2、2013 年 6 月股权转让

2013 年 6 月 27 日，杭州乐府投资管理有限公司与上海金元惠理资产管理有限公司签署《股权转让协议》，杭州乐府投资管理有限公司将拥有的杭州云泰 30% 的股权转让给上海金元惠理资产管理有限公司。此次转让后，杭州云泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	理想四维地产集团有限公司	7,000	35%
2	北京银泰	7,000	35%
3	上海金元惠理资产管理有限公司	6,000	30%
合计		20,000	100%

3、2015 年 5 月股权转让

2015 年 3 月 6 日，上海金元百利资产管理有限公司（由上海金元惠理资产管理有限公司更名而来）与北京银泰、理想四维地产集团有限公司分别签署《股权转让协议》，将拥有的杭州云泰 15% 的股权转让给北京银泰、15% 的股权转让给理想四维地产集团有限公司。此次转让后，杭州云泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	理想四维地产集团有限公司	10,000	50%
2	北京银泰	10,000	50%
合计		20,000	100%

4、2016 年 11 月股权转让

2016 年 11 月 30 日，北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》，北京银泰

将所持杭州云泰 50%的股权转让给云南城投。此次转让后，杭州云泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	10,000	50%
2	理想四维地产集团有限公司	10,000	50%
合计		20,000	100%

5、2016 年 12 月股权转让

2016 年 12 月 19 日，理想四维地产集团有限公司与北京银泰签署《股权转让协议》，将杭州云泰 50%的股权转让给北京银泰。此次转让后，杭州云泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	10,000	50%
2	北京银泰	10,000	50%
合计		20,000	100%

6、2017 年 8 月股权转让

2017 年 8 月 4 日，北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》，将杭州云泰 20%的股权转让给云南城投。此次转让后，杭州云泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	14,000	70%
2	北京银泰	6,000	30%
合计		20,000	100%

（四）主营业务发展状况

杭州云泰目前运作杭州临平银泰城项目，其中，一期为住宅，二期为购物中心、商业街及公寓。目前住宅、商业街及公寓对外销售，其余部分为自持的购物中心及配套设施。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产合计	182,104.88	157,487.72
非流动资产合计	224,765.87	167,114.22
资产总计	406,870.75	324,601.94
流动负债合计	236,512.07	215,968.35
非流动负债合计	26,382.79	9,902.08
负债总计	262,894.85	225,870.43
所有者权益总计	143,975.90	98,731.51
归属于母公司的所有者权益	143,975.90	98,731.51

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	10,497.91	175,773.92
营业成本	-3,118.25	114,841.37
营业利润	61,560.45	49,348.52
利润总额	60,342.06	48,006.68
净利润	45,244.39	36,065.81
归属于母公司的净利润	45,244.39	36,065.81

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,603.50	15,418.92
投资活动产生的现金流量净额	-2.28	-167.63
筹资活动产生的现金流量净额	-	-25,332.68

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，杭州云泰无下属子公司。

六、奉化银泰

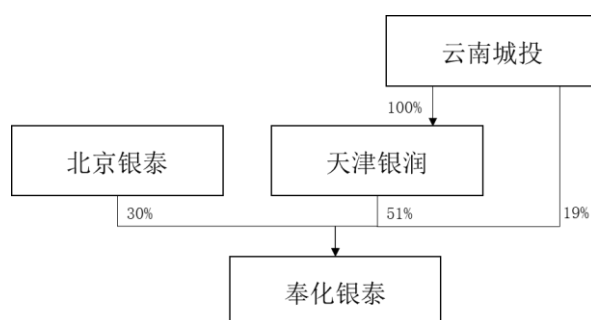
（一）基本信息

名称	宁波奉化银泰置业有限公司
----	--------------

统一社会信用代码	913302836776890305
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	10,000 万元
法定代表人	杨大勇
成立日期	2008-年 9 月 10 日
营业期限	2008-年 9 月 10 至 2028 年 9 月 9 日
住所	浙江省宁波市奉化区南山路 150 号商业-6-3
主要办公地点	浙江省宁波市奉化区南山路 150 号商业-6-3
经营范围	房地产开发经营，室内外装修，房屋租赁，停车场（库）经营管理，房地产信息咨询，企业管理咨询，投资管理，工程项目管理，市场调查，经济贸易咨询，商品信息咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、代理、发布，图文设计。建筑材料、装饰材料、日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、初级农产品、文具、体育用品、机械设备、家具、化工原料及产品（不含危险化学品和监控化学品）、工艺品、通讯设备、电子产品、体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕药、避孕套、第一类医疗器械、家用电器、电动自行车、眼镜（不含隐形眼镜）的批发、零售，金银饰品的零售，鞋、箱包、家电的修理，服装修改，验光及配镜（非医疗），摄影，礼服出租，食品经营以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，奉化银泰股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2008 年 9 月设立

奉化银泰成立于 2008 年 9 月 10 日，成立时的股东为宁波华联房地产开发有限公司，名称为“奉化银泰置业有限公司”。根据浙江德威会计师事务所有限公

司 2008 年 9 月 9 日出具的《验资报告》（德威（会）验字【2008】00245 号），奉化银泰已收到初始股东的货币出资人民币 5,000 万元。

奉化银泰设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波华联房地产开发有限公司	5,000.00	100%
合计		5,000.00	100%

2、2009 年 5 月增资

2009 年 04 月 20 日，奉化银泰股东作出股东决定，增加注册资本人民币 5,000 万元，注册资本变更为人民币 1 亿元。根据浙江德威会计师事务所有限公司 2009 年 4 月 30 日出具的《验资报告》（德威（会）验字【2009】00135 号），已收到股东缴纳的新增注册资本。

本次增资完成后，奉化银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波华联房地产开发有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

3、2010 年 5 月股权转让

2010 年 2 月 11 日，宁波华联房地产开发有限公司与浙江联合置业有限公司签署《股权转让协议》，宁波华联房地产开发有限公司将其持有奉化银泰 100% 的股权转让给浙江联合置业有限公司。

本次股权转让完成后，奉化银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江联合置业有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

4、2011 年 5 月股权转让

2011 年 5 月 5 日，浙江联合置业有限公司与天津银润投资有限公司签署《股权转让合同》，浙江联合置业有限公司将其持有奉化银泰 51% 的股权转让给天津银润。2011 年 5 月 19 日，浙江联合置业有限公司与北京银泰置地商业有限公司

签署《股权转让合同》，浙江联合置业有限公司将其持有奉化银泰 49%的股权转让给北京银泰置地商业有限公司。

本次股权转让完成后，奉化银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	5,100.00	51%
2	北京银泰置地商业有限公司	4,900.00	49%
合计		10,000.00	100%

5、2016 年 11 月股权转让

2016 年 11 月 1 日，北京银泰置地商业有限公司与云南城投签订《股权转让协议》，北京银泰置地商业有限公司将其持有奉化银泰 19%的股权转让给云南城投。本次股权转让完成后，奉化银泰的股权结构为：

序号	股东名称	实缴出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	5,100.00	51%
2	北京银泰置地商业有限公司	3,000.00	30%
3	云南城投	1,900.00	19%
合计		10,000.00	100%

截至本预案出具日，云南城投直接及间接合计持有奉化银泰 70%的股权，奉化银泰为云南城投的控股子公司。

（四）主营业务发展状况

奉化银泰主营业务为房地产开发，主要运作“宁波·奉化银泰城”项目，开发项目包括住宅、商业物业和车位，目前委托云泰商管管理其自持的商业物业。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	18,095.56	13,487.08
非流动资产合计	63,522.75	68,668.73
资产总计	81,618.31	82,155.81
流动负债合计	47,121.86	42,948.62

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
非流动负债合计	28,064.91	23,214.51
负债总计	75,186.77	66,163.12
所有者权益总计	6,431.54	15,992.69
归属于母公司的所有者权益	6,431.54	15,992.69

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	5,548.43	7,819.07
营业成本	3,125.23	3,806.20
营业利润	-4,552.07	-1,661.63
利润总额	-4,482.38	-1,567.50
净利润	-9,561.15	-768.41
归属于母公司的净利润	-9,561.15	-768.41

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	8,911.28	5,522.98
投资活动产生的现金流量净额	-1,193.75	-316.20
筹资活动产生的现金流量净额	-4,876.17	-7,540.47

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

奉化银泰拥有一家全资子公司宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司，其基本情况如下：

名称	宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司
统一社会信用代码	913302830629385205
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	3,000 万元
法定代表人	杨大勇
成立日期	2013 年 03 月 29 日

企业地址	浙江省宁波市奉化区锦屏街道南山路 150 号商业-6-3
经营范围	企业管理咨询，投资管理，资产管理，工程项目管理，市场调查，房屋租赁，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、代理、发布。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

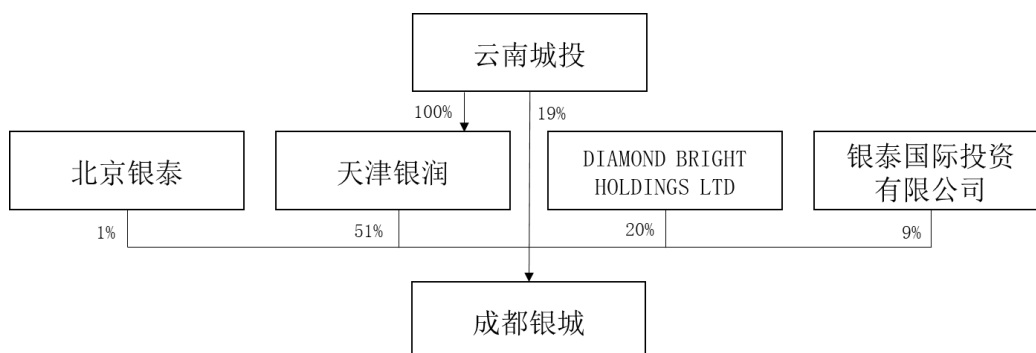
七、成都银城

（一）基本信息

名称	成都银城置业有限公司
统一社会信用代码	91510100556446171B
企业类型	有限责任公司(中外合资)
注册资本	55,000 万元
法定代表人	邢新冰
成立日期	2010 年 8 月 31 日
营业期限	2010 年 8 月 31 日至 2030 年 8 月 30 日
住所	四川省中国(四川)自由贸易试验区四川省成都市高新区天府大道北段 1199 号
主要办公地点	四川省中国(四川)自由贸易试验区四川省成都市高新区天府大道北段 1199 号
经营范围	在四川省成都市锦晖西一街与天府大道北段交汇处（宗地编号：GX14（211/212/252）：2010-30）从事商业设施、写字楼、酒店、住宅及相关健身设施、停车场等配套设施的开发、建设、经营和管理；百货商场的经营管理及相关活动组织策划，并提供相关配套服务；百货零售；自有房屋租赁；会议服务；经营客房住宿、宾馆、酒吧、茶座、游泳池、SPA、健身室、家庭洗衣服务；批发零售：工艺美术品（不含文物）、日用品、预包装食品、图书音像制品；汽车租赁；餐饮服务；KTV、室内游乐设施经营管理；从事房地产信息咨询并提供其他商业配套服务；打印、复印、彩扩服务；物业管理。（以上经营范围涉及许可证经营的仅限分支机构经营；以上经营范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外，涉及许可证的凭相关许可证方可开展经营活动）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，成都银城股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2010 年 8 月设立

成都银城成立于 2010 年 8 月 31 日，是经四川省商务厅批复设立的中外合资企业（批准文号：川商审批[2010]246 号），成立时的股东为银泰国际投资有限公司、Talent Trend Limited、上海复地投资管理有限公司，根据四川衡立泰会计师事务所有限公司于 2010 年 9 月 16 日出具的《验资报告》（川衡立泰会验（2010）第 09-006 号）、于 2010 年 11 月 9 日出具的《验资报告》（川衡立泰会验（2010）第 11-003 号），成都银城已收到全体股东缴纳的货币出资折合人民币 35,000.00 万元。

成都银城设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	银泰国际投资有限公司	21,000.00	60%
2	Talent Trend Limited	7,000.00	20%
3	上海复地投资管理有限公司	7,000.00	20%
合计		35,000.00	100%

2、2010 年 10 月增加注册资本

2010 年 10 月 27 日，成都银城置业有限公司召开董事会并作出决议，同日全体股东签署了《章程修正案》，约定增加注册资本人民币 20,000 万元，变更为人民币 55,000 万元，该次增资经四川省商务厅批复同意（批准文号：川商审批[2010]441 号）。新增注册资本由银泰国际投资有限公司认缴 12,000 万元，Talent Trend Limited 认缴 4,000 万元，上海复地投资管理有限公司认缴 4,000 万元。根据四川衡立泰会计师事务所有限公司分别于 2011 年 1 月 10 日、2011 年 3 月 15 日、2011 年 4 月 21 日和 2011 年 5 月 6 日分别出具的《验资报告》（川衡立泰

会验（2011）第 01-001 号、川衡立泰会验（2011）第 03-002 号、川衡立泰会验（2011）第 04-006 号和川衡立泰会验（2011）第 05-001 号），成都银城累计实收资本合计人民币 55,000 万元。

本次增资完成后，成都银城的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	银泰国际投资有限公司	33,000.00	60%
2	Talent Trend Limited	11,000.00	20%
3	上海复地投资管理有限公司	11,000.00	20%
合计		55,000.00	100%

3、2011 年 5 月股权转让

2011 年 5 月 5 日，银泰国际投资有限公司与天津银润投资有限公司签署《股权转让合同》，银泰国际投资有限公司将其持有成都银城 51%的股权转让给天津银润。2011 年 6 月 22 日，四川省商务厅作出《关于同意成都银城置业有限公司股东股权转让的批复》（川商审批【2011】205 号）。

本次股权转让完成后，成都银城的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	28,050.00	51%
2	银泰国际投资有限公司	4,950.00	9%
3	Talent Trend Limited	11,000.00	20%
4	上海复地投资管理有限公司	11,000.00	20%
合计		55,000.00	100%

4、2013 年 12 月股权转让

2013 年 12 月 31 日，上海复地投资管理有限公司与北京银泰置地商业有限公司签署《股权转让协议》，上海复地投资管理有限公司将其持有成都银城 20%的股权转让给北京银泰置地商业有限公司。2014 年 1 月 26 日，四川省商务厅作出《关于同意成都银城置业有限公司股东股权转让的批复》（川商审批【2014】37 号）。

本次股权转让完成后，成都银城的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
----	------	---------	------

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	天津银润	28,050.00	51%
2	银泰国际投资有限公司	4,950.00	9%
3	Talent Trend Limited	11,000.00	20%
4	北京银泰置地商业有限公司	11,000.00	20%
合计		55,000.00	100%

5、2016 年 7 月股权转让

2016 年 7 月，Talent Trend Limited 与 Diamond Bright Holdings Ltd 签署《关于转让成都银城置业有限公司股权的协议书》，Talent Trend Limited 将其持有成都银城 20%的股权转让给 Diamond Bright Holdings Ltd。

本次股权转让完成后，成都银城的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	28,050.00	51%
2	银泰国际投资有限公司	4,950.00	9%
3	Diamond Bright Holding L.td	11,000.00	20%
4	北京银泰置地商业有限公司	11,000.00	20%
合计		55,000.00	100%

6、2016 年 12 月股权转让

2016 年 12 月 30 日，北京银泰置地商业有限公司与云南城投签署《关于转让成都银城置业有限公司股权的协议书》，北京银泰置地商业有限公司将其持有成都银城 19%的股权转让给云南城投。

本次股权转让完成后，成都银城的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	28,050.00	51%
2	银泰国际投资有限公司	4,900.00	9%
3	Diamond Bright Holding L.td	7,000.00	20%
4	北京银泰置地商业有限公司	550.00	1%
5	云南城投	10,450.00	19%
合计		55,000.00	100%

截至本预案出具日，云南城投直接及间接合计持有成都银城 70%的股权，成都银城为云南城投的控股子公司。

（四）主营业务发展状况

成都银城开发项目为“成都·银泰中心&泰悦豪庭”（包含成都华尔道夫酒店），开发项目包括住宅、公寓、商业物业和酒店，自持的商业物业自身负责运营。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	363,388.06	385,491.45
非流动资产合计	400,484.80	386,600.63
资产总计	763,872.86	772,092.09
流动负债合计	143,453.20	195,315.28
非流动负债合计	380,856.44	363,735.86
负债总计	524,309.64	559,051.14
所有者权益总计	239,563.22	213,040.95
归属于母公司的所有者权益	239,563.22	213,040.95

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	51,681.39	89,957.57
营业成本	8,634.11	29,958.59
营业利润	31,116.89	40,848.17
利润总额	31,390.45	41,015.61
净利润	23,031.22	30,661.18
归属于母公司的净利润	23,031.22	30,661.18

注：上表数据未经审计。

3、现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生现金流量净额	16,813.84	12,739.22
投资活动产生现金流量净额	-156.51	-880.57
筹资活动产生现金流量净额	-6,412.36	-5,846.85

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

成都银城拥有一家全资子公司成都云银城物业管理有限公司，成都云银城物业管理有限公司基本情况如下：

名称	成都云银城物业管理有限公司
统一社会信用代码	91510100MA67XN680J
企业类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)
注册资本	500 万元
法定代表人	杨大勇
成立日期	2018-10-12
企业地址	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1199 号 3 栋 27 层 2702、2703、2704、2705、2706 号
经营范围	物业管理;酒店管理(不含住宿);企业管理咨询;商务信息咨询(不含证券、期货、金融类及投资咨询);餐饮企业管理(不含餐饮服务);停车场管理;票务代理;室内外装饰装修工程、园林绿化工程设计、施工(凭资质证书经营);家庭服务;家电维修;汽车美容服务;清洁服务;礼仪服务;机械设备技术咨询、技术服务;游泳池(未取得相关行政许可(审批),不得开展经营活动);批发、零售建筑材料;苗木种植(另择场地经营)、销售(不含林木种子);销售:日用品、厨房设备。(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)

八、宁波泰悦

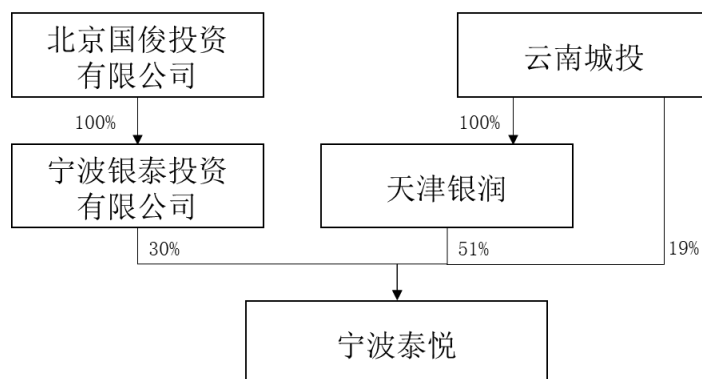
（一）基本信息

名称	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司
统一社会信用代码	913302065579775995
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2010 年 7 月 23 日
营业期限	2010 年 7 月 23 日至 2020 年 7 月 22 日
住所	宁波市北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-6 号 4-601 室
主要办公地点	宁波市北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-6 号 4-601 室
经营范围	房地产开发经营, 办公用房租赁, 企业管理咨询, 投资管理(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务), 市场调查, 经济贸易咨询, 会议及展览服务, 广告设计、制作、发布, 工程项目管理, 日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通

	讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售，场地租赁。（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）
--	--

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，宁波泰悦股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2010 年 7 月设立

宁波泰悦成立于 2010 年 7 月 23 日，成立时的股东为天人房地产公司（宁波经济技术开发区天人房地产开发有限公司），根据浙江德威会计师事务所有限公司 2010 年 7 月 19 日出具的《验资报告》【德威（会）验字[2010]00128 号】，宁波泰悦已收到天人房地产公司货币出资 10,000 万元。

宁波泰悦设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天人房地产公司	10,000	100%
合计		10,000	100%

2、2010 年 11 月股权变更

2010 年 8 月 3 日，天人房地产公司与宁波银泰投资有限公司签署《股权转让合同》，天人房地产公司将其持有的宁波泰悦 100%的股权转让给宁波银泰投资有限公司。

本次转让完成后，宁波泰悦的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	10,000	100%
合计		10,000	100%

3、2011 年 5 月股权变更

2011 年 5 月 17 日，宁波银泰投资有限公司与天津银润签署《股权转让合同》，宁波银泰投资有限公司将其持有的宁波泰悦 51%的股权转让给天津银润。

本次转让完成后，宁波泰悦的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宁波银泰投资有限公司	4,900	49%
2	天津银润	5,100	51%
合计		10,000	100%

4、2016 年 9 月股权变更

2016 年，宁波银泰投资有限公司与天津银润签署《股权转让合同》，宁波银泰投资有限公司将其持有的宁波泰悦 49%的股权转让给天津银润。

本次转让完成后，宁波泰悦的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	10,000	100%
合计		10,000	100%

5、2016 年 9 月股权变更

2016 年 9 月 26 日，天津银润与宁波银泰投资有限公司签署《股权转让协议》，天津银润将其持有的宁波泰悦 49%的股权转让给宁波银泰投资有限公司。

本次转让完成后，宁波泰悦的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	5,100	51%
2	宁波银泰投资有限公司	4,900	49%
合计		10,000	100%

6、2016 年 11 月股权变更

2016 年 11 月 23 日，宁波银泰投资有限公司与云南城投签署《股权转让协议》，宁波银泰投资有限公司将其持有的宁波泰悦 19%的股权转让给云南城投。

本次转让完成后，宁波泰悦的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	天津银润	5,100	51%
2	宁波银泰投资有限公司	3,000	30%
3	云南城投	1,900	19%
合计		10,000	100%

截至本预案出具日，云南城投直接及间接合计持有宁波泰悦 70%的股权，宁波泰悦为云南城投的控股子公司。

（四）主营业务发展状况

宁波泰悦主营业务为房地产开发，主要运作“宁波·北仑银泰城”项目，开发项目为商业物业，目前整租给云泰商管经营。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	87,428.47	84,717.89
非流动资产合计	179,192.60	178,912.04
资产总计	266,621.07	263,629.93
流动负债合计	149,953.29	133,074.04
非流动负债合计	93,437.86	92,346.59
负债总计	243,391.15	225,420.63
所有者权益总计	23,229.92	38,209.30
归属于母公司的所有者权益	23,229.92	38,209.30

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	6,751.57	19,729.91

营业成本	11,542.41	13,051.78
营业利润	-10,370.07	13,030.05
利润总额	-7,740.37	14,419.25
净利润	-14,979.38	11,288.98
归属于母公司的净利润	-14,979.38	11,288.98

注：上表数据未经审计。

3、现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生现金流量净额	13,273.92	10,594.73
投资活动产生现金流量净额	11.00	-6.12
筹资活动产生现金流量净额	-13,279.10	-13,545.08

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

宁波泰悦拥有一家全资子公司宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司，宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司基本情况如下：

名称	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司
统一社会信用代码	91330206071498950U
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	10,000 万元
法定代表人	杨大勇
成立日期	2013 年 07 月 24 日
企业地址	宁波北仑区新碶中河路 399 号(银泰城)2 幢 4-6 号 4-603 室
经营范围	商业经营管理,投资管理(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务),市场信息咨询,经济贸易咨询,工程项目管理,商业用房租赁,企业管理咨询,企业营销策划,会务服务,婚庆服务,展览展示服务,房地产经纪,广告设计、制作、发布,雕塑设计与制作,日用品、服饰鞋帽、办公用品、体育用品、电子产品、化妆品、工艺品、钟表眼镜、珠宝、金银饰品、文化用品、健身器材、塑料制品、橡胶制品、针纺织品、家具、建材、家用电器、厨卫用具、皮具、箱包、照相器材、五金交电、钢材、建材、化工产品、贵金属的批发、零售,自营和代理各类货物和技术的进出口业务(除国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术)。

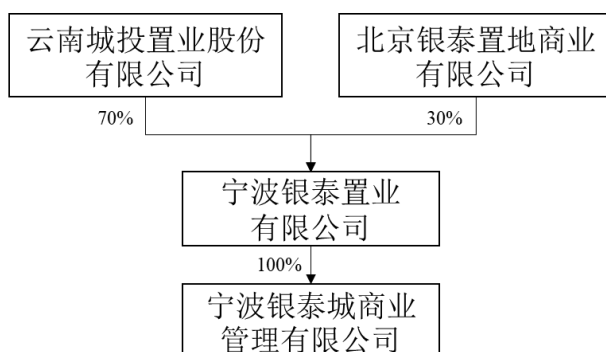
九、宁波银泰

（一）基本信息

名称	宁波银泰置业有限公司
统一社会信用代码	91330212084762749T
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	30,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2013 年 12 月 13 日
营业期限	2013 年 12 月 13 日至 2033 年 12 月 12 日
住所	宁波市鄞州区邱隘镇横泾村
主要办公地点	宁波市鄞州区邱隘镇横泾村
经营范围	房地产开发经营；企业管理信息咨询；市场调查；企业形象策划；展览展示服务；针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备的批发、零售。（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，宁波银泰股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2013 年 12 月设立

宁波银泰成立于 2013 年 12 月 13 日，成立时的股东为北京银泰，根据浙江天平会计师事务所有限责任公司 2013 年 12 月 12 日出具的《验资报告》（天平验[2013]0263 号），宁波银泰已收到北京银泰的货币出资 3 亿元。

设立时宁波银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	30,000	100%
合计		30,000	100%

2、2013 年 12 月股权变更

2013 年 12 月 25 日，北京银泰与上海道诚二期股权投资中心（有限合伙）（以下简称“上海道诚二期”）签署《股权转让协议》，北京银泰将宁波银泰 49%股权转让给上海道诚二期。

本次转让完成后，宁波银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	15,300	51%
2	上海道诚二期	14,700	49%
合计		30,000	100%

3、2015 年 1 月股权变更

2014 年 12 月 31 日，上海道诚二期与北京银泰签署《股权转让协议》，上海道诚二期将宁波银泰 49%股权转让给北京银泰。

本次股权转让后，宁波银泰为北京银泰的全资子公司，股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	30,000	100%
合计		30,000	100%

4、2017 年 8 月股权变更

2017 年 8 月 1 日，北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》，北京银泰将宁波银泰 70%股权转让给云南城投。本次转让完成后，宁波银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	21,000	70%
2	北京银泰	9,000	30%
合计		30,000	100%

截至本预案出具之日，云南城投持有宁波银泰 70%的股权。

（四）主营业务发展状况

宁波银泰的主营业务为房地产开发，主要开发项目为宁波东部新城银泰城，包括商业物业及写字楼，目前自持的商业物业整租给云泰商管经营。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	94,312.84	104,196.26
非流动资产合计	245,000.90	251,430.19
资产总计	339,313.74	355,626.45
流动负债合计	123,699.06	107,917.82
非流动负债合计	132,491.75	152,990.70
负债总计	256,190.81	260,908.52
所有者权益总计	83,122.93	94,717.93
归属于母公司的所有者权益	83,122.93	94,717.93

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	17,494.80	26,075.80
营业成本	11,479.59	11,226.67
营业利润	-9,773.71	-5,045.52
利润总额	-9,694.39	-4,824.18
净利润	-11,588.39	-365.67
归属于母公司的净利润	-11,588.39	-365.67

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	18,320.06	-144,065.03
投资活动产生的现金流量净额	-	-3.71
筹资活动产生的现金流量净额	-19,455.12	140,542.04

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

宁波银泰有一家全资子公司宁波银泰城商业管理有限公司，基本情况如下：

名称	宁波银泰城商业管理有限公司
统一社会信用代码	91330212316919670D
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	10,000 万元
法定代表人	郑勇强
成立日期	2015 年 2 月 12 日
企业地址	宁波市鄞州区邱隘镇百丈东路 2400 弄 17 号 933 室
经营范围	商业广场管理；自有房屋、柜台出租；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、家居用品、建筑装饰材料、化工原料及产品、工艺品、珠宝首饰、通讯设备的批发、零售；验光及配镜；鞋包维修服务；服装修改服务；摄影摄像服务

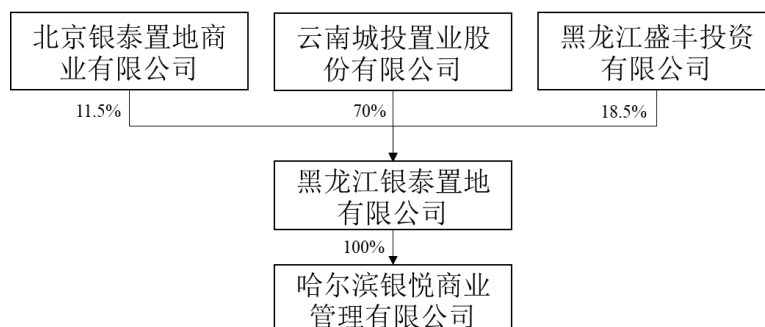
十、黑龙江银泰

（一）基本信息

名称	黑龙江银泰置地有限公司
统一社会信用代码	912301025838056193
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元
法定代表人	王彦辉
成立日期	2011 年 10 月 12 日
营业期限	长期
住所	哈尔滨市道里区元江路 631 号
主要办公地点	哈尔滨市道里区元江路 631 号
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁；建筑装饰装修设计、施工；会议及展览服务；设计、制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；停车场经营；汽车美容服务；写字楼开发；酒店经营管理；商业管理；洗衣服务；健身服务；电线电缆设备租赁；代收代缴电费；销售：建筑材料、装饰材料、百货（不含危险品）。（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，黑龙江银泰股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2011 年 10 月设立

黑龙江银泰成立于 2011 年 10 月 12 日，设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	黑龙江盛丰投资有限公司	1,850	18.5%
2	北京银泰置地商业有限公司	2,150	21.5%
3	天津国俊投资有限公司	6,000	60.0%
合计		10,000	100.0%

根据黑龙江恒天会计师事务所有限公司 2011 年 10 月 11 日出具的《验资报告》（黑恒会师[验报]字[2011]第 0238 号），截至 2011 年 10 月 11 日，黑龙江银泰已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计 10,000 万元，均为货币出资。

2、2013 年 7 月股权转让

2013 年 7 月 19 日，天津国俊投资有限公司与北京银泰置地商业有限公司签署《股权转让协议》，将所持有黑龙江银泰全部股权转让给北京银泰置地商业有限公司。

此次转让后，黑龙江银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰置地商业有限公司	8,150	81.5%
2	黑龙江盛丰投资有限公司	1,850	18.5%
合计		10,000	100.0%

3、2017 年 4 月股权转让

2017年4月17日,北京银泰置地商业有限公司与云南城投签署《股权转让协议》，将所持有黑龙江银泰70%股权转让给云南城投，黑龙江盛丰投资有限公司未行使优先购买权。

此次转让后，黑龙江银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	云南城投	7,000	70%
2	北京银泰置地商业有限公司	1,150	11.5%
3	黑龙江盛丰投资有限公司	1,850	18.5%
合计		10,000	100.0%

截至本预案出具之日，云南城投持有黑龙江银泰70%的股权。

（四）主营业务发展状况

黑龙江银泰的主要开发项目为哈尔滨银泰城项目，包括住宅公寓及商业物业，目前未自持商业物业和酒店资产。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产合计	131,094.17	140,426.39
非流动资产合计	973.56	1,757.05
资产总计	132,067.73	142,183.44
流动负债合计	122,045.38	130,791.02
非流动负债合计	715.80	875.63
负债总计	122,761.16	131,666.65
所有者权益总计	9,306.55	10,516.78
归属于母公司的所有者权益	9,306.55	10,516.78

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度
营业收入	11,733.49	10,058.63

营业成本	6,342.04	6,320.48
营业利润	-213.09	-177.76
利润总额	-202.80	-104.52
净利润	-1,210.23	1,736.82
归属于母公司的净利润	-1,210.23	1,736.82

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-331.82	-2,524.91
投资活动产生的现金流量净额	-	-0.65
筹资活动产生的现金流量净额	-	-211.30

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

黑龙江银泰有一家全资子公司哈尔滨银悦商业管理有限公司，基本情况如下：

名称	哈尔滨银悦商业管理有限公司
统一社会信用代码	91230102MA18YJG720
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	400 万元
法定代表人	于军
成立日期	2016 年 07 月 21 日
企业地址	哈尔滨市道里区群力第一大道、规划路、群力第二大道、丽江路围合区域银泰城悦街 W111 商铺
经营范围	企业管理，商业信息咨询，房屋租赁，柜台租赁，验光配镜服务，摄影、照相彩扩服务，礼服出租，鞋、包修理，服装修改、加工，展览展示服务，会议服务，设计、制作、代理、发布国内广告业务，停车场经营，汽车美容服务，酒店经营管理，洗衣服务，健身服务，房屋中介服务；食品经营；批发兼零售：日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装潢材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备（不含卫星地面广播接收设备）、电子产品、医疗器械、家用电器、电动自行车；代收、代缴水电费。

十一、淄博银泰

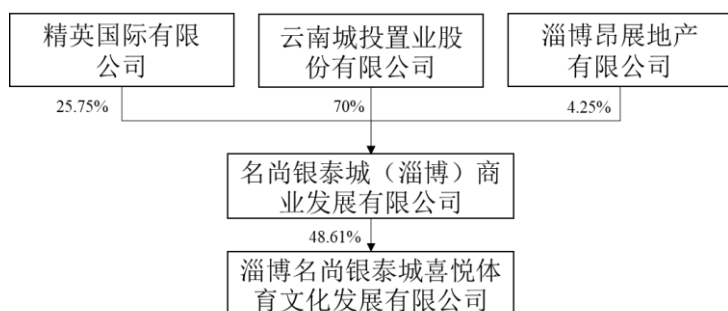
（一）基本信息

名称	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
----	-------------------

统一社会信用代码	91370300584546030G
企业类型	有限责任公司(中外合资)
注册资本	15,666 万元
法定代表人	杜胜
成立日期	2011 年 10 月 28 日
营业期限	2011 年 10 月 28 日至 2051 年 10 月 27 日
住所	淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东(淄博名尚国际社区商业楼)
主要办公地点	淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东(淄博名尚国际社区商业楼)
经营范围	商业项目的投资、规划、设计、及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；名尚银泰城商业地产开发、销售、店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；物业服务；代理国内外广告业务（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，淄博银泰股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2011 年 10 月设立

淄博银泰成立于 2011 年 10 月 28 日，成立时的名称为名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司（2012 年 12 月 20 日名称变更为名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司），系淄博昂展（即淄博昂展地产有限公司）的全资子公司。根据淄博科信会计师事务所有限责任公司 2011 年 10 月 28 日出具的《验资报告》（淄科信会师验字〔2011〕第 1-014 号），截至 2011 年 10 月 28 日，淄博银泰已收到淄博昂展缴纳的货币注册资本 666 万元，占注册资本的 100%。

设立时淄博银泰股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
----	------	---------	------

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	淄博昂展地产有限公司	666	100.00%
合计		666	100.00%

2、2012 年 10 月增资

2012 年 8 月 15 日，精英国际（即精英国际有限公司）与淄博昂展签订《增资协议》，双方同意淄博银泰注册资本由 666 万元增加至 15,666 万元，由精英国际出资 15,000 万元，占注册资本的 95.75%。

2012 年 9 月 12 日，淄博市商务局核发《关于同意精英国际有限公司增资并购内资企业名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司的批复》（淄商务外资准字[2012]12 号），同意精英国际出资 15,000 万元增资并购淄博银泰，企业类型变更为中外合资企业。2012 年 9 月 12 日，山东省人民政府核发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资鲁府淄[2012]0592 号）。

此次增资后，淄博银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	精英国际有限公司	15,000	95.75%
2	淄博昂展地产有限公司	666	4.25%
合计		15,666	100.00%

根据山东启新会计师事务所有限责任公司 2012 年 9 月 26 日出具的《验资报告》（启新验字[2012]第 076 号）、2012 年 12 月 20 日出具《验资报告》（启新验字[2012]第 103 号），精英国际的出资已全部到位。

3、2017 年 4 月股权转让

2017 年 4 月 17 日，精英国际有限公司与云南城投签署《股权转让协议》，将所持有淄博银泰 70%股权转让给云南城投。

此次转让后，淄博银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	云南城投	10,966.20	70.00%
2	淄博昂展地产有限公司	666.00	4.2512%
3	精英国际有限公司	4,033.80	25.7588%

合计	15,666	100.00%
----	--------	---------

截至本预案出具之日，云南城投持有淄博银泰 70%的股权。

（四）主营业务发展状况

淄博银泰开发项目为名尚城市广场项目（商业物业），自持的商业物业整租给云泰商管经营。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	29,618.09	28,459.52
非流动资产合计	150,366.93	179,477.88
资产总计	179,985.03	207,937.39
流动负债合计	162,862.90	152,946.89
非流动负债合计	17,499.00	26,098.21
负债总计	180,361.90	179,045.10
所有者权益总计	-376.87	28,892.29
归属于母公司的所有者权益	-376.87	28,892.29

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,298.36	5,201.44
营业成本	285.19	2,653.52
营业利润	-37,866.32	-22,148.97
利润总额	-37,557.23	-21,919.87
净利润	-29,269.17	-18,848.89
归属于母公司的净利润	-29,269.17	-18,848.89

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------

经营活动产生的现金流量净额	-687.42	129,920.45
投资活动产生的现金流量净额	-	-189.76
筹资活动产生的现金流量净额	-	-131,271.86

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，淄博银泰无下属控股子公司。

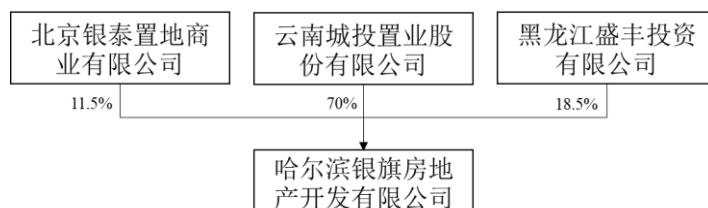
十二、哈尔滨银旗

（一）基本信息

名称	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
统一社会信用代码	912301005919479404
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	20,000 万元
法定代表人	王彦辉
成立日期	2012 年 6 月 15 日
营业期限	长期
住所	哈尔滨市道里区元江路 631 号
主要办公地点	哈尔滨市道里区元江路 631 号
经营范围	房地产开发与经营；自有房屋租赁；建筑装饰；会议及展览服务；制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；食品生产经营；销售纺织品及针织品、珠宝首饰、文具用品、照相器材、汽车及零配件、家用电器及电子产品、家具、出版物批发、零售；洗染服务；宠物美容；理发及美容服务；内资娱乐场所；游乐园；休闲健身活动；停车场服务；物业管理；汽车美容；代收代缴水电费；教育咨询。（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，哈尔滨银旗股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2012 年 6 月设立

哈尔滨银旗成立于 2012 年 06 月 15 日，成立时的股东为北京银泰、黑龙江盛丰（即黑龙江盛丰投资有限公司），成立时的注册资本为 2,000 万元。

根据黑龙江华轩会计师事务所有限公司 2012 年 6 月 14 日出具的《验资报告》（黑华轩会验字[2012]第 163 号），截至 2012 年 6 月 14 日，哈尔滨银旗已收到首期货币出资 400 万元，股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	1,630	81.5%
2	黑龙江盛丰	370	18.5%
合计		2,000	100%

2、2013 年 4 月股权转让

2013 年 3 月 20 日，黑龙江盛丰与天津国俊（天津国俊企业管理有限公司（已注销），原名天津国俊投资有限公司）签订《股权转让协议》，将其持有哈尔滨银旗股权全部转让给天津国俊。

此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	1,630	81.5%
2	天津国俊	370	18.5%
合计		2,000	100.0%

3、2013 年 7 月股权转让

2013 年 7 月 10 日，北京银泰与天津国俊签订《股权转让协议》，将哈尔滨银旗 66.5%的股权转让给天津国俊。

此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	300	15%
2	天津国俊	1,700	85%
合计		2,000	100%

4、2013 年 8 月股权转让

2013 年 8 月 8 日，天津国俊与黑龙江银泰签订《股权转让协议》，将其持有的哈尔滨银旗 85%的股权全部转让给黑龙江银泰。

此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	300	15%
2	黑龙江银泰	1,700	85%
合计		2,000	100%

5、2014 年 2 月股权转让

2014 年 2 月 20 日，黑龙江银泰与黑龙江盛丰、北京银泰分别签订《股权转让协议》，将其持有的哈尔滨银旗 18.5%的股权转让给黑龙江盛丰，另将其持有的哈尔滨银旗 66.5%的股权转让给北京银泰。

此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	1,630	81.5%
2	黑龙江盛丰	370	18.5%
合计		2,000	100%

6、2014 年 4 月注册资本、实收资本增加

2014 年 4 月 23 日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由 2,000 万元增加到 20,000 万元，由北京银泰以货币认缴 14,670 万元，黑龙江 盛丰以货币认缴 3,330 万元。

根据黑龙江中原会计师事务所有限责任公司 2014 年 4 月 23 日出具的《验资报告》（黑中会审字[2014]第 0057 号），截至 2014 年 4 月 16 日止，哈尔滨银旗已收到新增注册资本（实收资本）合计 19,600 万元。截至 2014 年 4 月 16 日止，变更后的累计注册实收资本为 2 亿元，注册资本全部到位。

2014 年 4 月 23 日，哈尔滨银旗完成工商变更，股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
----	------	---------	------

1	北京银泰	16,300	81.5%
2	黑龙江盛丰	3,700	18.5%
合计		20,000	100%

7、2017 年 8 月股权转让

2017 年 8 月 15 日，北京银泰与云南城投签订《股权转让协议》，将其持有的哈尔滨银旗 70%的股权转让给云南城投。

此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	云南城投	14,000	70%
2	北京银泰	2,300	11.5%
3	黑龙江盛丰	3,700	18.5%
合计		20,000	100%

截至本预案出具之日，云南城投持有哈尔滨银旗 70%的股权。

（四）主营业务发展状况

哈尔滨银旗的开发项目为哈尔滨银泰城项目，为商业物业，目前整租给云泰商管经营。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	153,677.13	289,393.85
非流动资产合计	183,344.54	3,045.16
资产总计	337,021.67	292,439.01
流动负债合计	313,200.79	285,193.65
非流动负债合计	6,907.43	-
负债总计	320,108.22	285,193.65
所有者权益总计	16,913.45	7,245.36
归属于母公司的所有者权益	16,913.45	7,245.36

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	13,805.61	15,487.89
营业成本	12,264.52	5,996.26
营业利润	-8,054.74	91.56
利润总额	-8,044.28	107.12
净利润	-11,054.20	795.16
归属于母公司的净利润	-11,054.20	795.16

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	285.93	48,880.87
投资活动产生的现金流量净额	-1.10	-7.20
筹资活动产生的现金流量净额	-	-52,513.89

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，哈尔滨银旗无下属子公司。

十三、台州商业

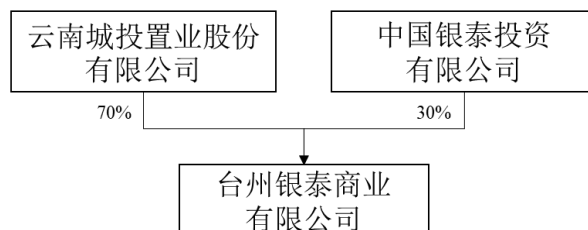
（一）基本信息

名称	台州银泰商业有限公司
统一社会信用代码	91331002074031774E
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2013 年 7 月 23 日
营业期限	2013 年 7 月 23 日至 长期
住所	浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路 1 号洪家街道办事处大楼 8 层 801 室
主要办公地点	浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路 1 号洪家街道办事处大楼 8 层 801 室
经营范围	针织纺织品、百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化

	学品）、计算机软硬件、木材、机械设备销售；房地产开发；企业形象策划；展览服务；房屋租赁服务；企业管理咨询服务；商务信息咨询服务；市场调查；文化活动策划服务；广告服务。（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）
--	---

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，台州商业股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2013年7月设立

台州商业成立于2013年7月23日，北京银泰为其唯一股东。根据温岭市中和联合会计师事务所有限公司2013年7月22日出具的《验资报告》（中和验[2013]第542号），截至2013年7月22日，台州商业已收到股东缴纳的货币出资10,000万元。公司设立时股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	10,000	100%
合计		10,000	100%

2、2014年1月股权转让

2014年1月8日，北京银泰与上海财通资管（上海财通资产管理有限公司）签订《股权转让协议》，将其持有的台州商业49%股权转让给上海财通资管。

此次转让后，台州商业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海财通资管	4,900	49%
2	北京银泰	5,100	51%
合计		10,000	100%

3、2015年2月股权转让

2015 年 1 月 28 日，上海财通资管与北京银泰签订《股权转让协议》，将台州商业 49%股权转让给北京银泰。

此次转让后，台州商业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	10,000	100%
合计		10,000	100%

4、2017 年 3 月股权转让

2017 年 3 月 29 日，北京银泰与中国银泰签订《股权转让协议》，将台州商业 100%股权转让给中国银泰。

此次转让后，台州商业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中国银泰	10,000	100%
合计		10,000	100%

5、2017 年 8 月股权转让

2017 年 8 月 2 日，中国银泰与云南城投签订《股权转让协议》，将台州商业 70%股权转让给云南城投。

此次转让后，台州商业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	云南城投	7,000	70%
2	中国银泰	3,000	30%
合计		10,000	100%

截至本预案出具之日，云南城投持有台州商业 70%的股权。

（四）主营业务发展状况

台州商业的开发项目为台州银泰城项目，业态为购物中心，项目建成后，公司委托云泰商管管理其自持的商业物业。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	56,162.53	29,577.51
非流动资产合计	120,549.30	134,168.86
资产总计	176,711.83	163,746.36
流动负债合计	68,231.14	142,882.87
非流动负债合计	110,227.26	6,463.97
负债总计	178,458.40	149,346.84
所有者权益总计	-1,746.57	14,399.52
归属于母公司的所有者权益	-1,746.57	14,399.52

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	5,869.26	5,599.25
营业成本	710.21	2,029.58
营业利润	-14,716.18	-25,299.24
利润总额	-14,723.54	-25,046.57
净利润	-16,146.10	-19,640.75
归属于母公司的净利润	-16,146.10	-19,640.75

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生现金流量净额	-90,700.45	72,996.11
投资活动产生现金流量净额	-	-8.29
筹资活动产生现金流量净额	99,474.30	-74,125.88

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，台州商业无下属子公司。

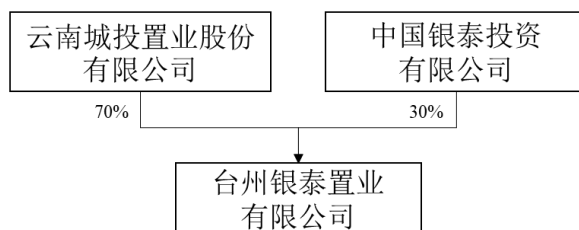
十四、台州置业

（一）基本信息

名称	台州银泰置业有限公司
统一社会信用代码	913310020786770547
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元
法定代表人	王平乐
成立日期	2013 年 9 月 16 日
营业期限	2013 年 9 月 16 日 至 2033 年 9 月 15 日
住所	浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路 1 号洪家街道办事处大楼 802 室
主要办公地点	浙江省台州市椒江区洪家街道昌平路 1 号洪家街道办事处大楼 802 室
经营范围	房地产开发；企业形象策划；展览服务；针织纺织品、百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、计算机软硬件、木材、机械设备销售；房屋租赁服务。（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，台州置业股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2013 年 9 月设立

台州置业成立于 2013 年 9 月 16 日，成立时的股东为北京银泰。根据温岭市中和联合会计师事务所（普通合伙）2013 年 9 月 13 日出具的《验资报告》（中和验[2013]第 681 号），经审验，截至 2013 年 9 月 13 日，台州置业已收到股东缴纳的货币出资 10,000 万元。公司设立时股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	10,000	100%
合计		10,000	100%

2、2014 年 1 月股权转让

2014年1月8日，北京银泰与上海财通资管签署《股权转让协议》，北京银泰将台州置业49%股权转让给上海财通资管。

此次转让后，台州置业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海财通资管	4,900	49%
2	北京银泰	5,100	51%
合计		10,000	100%

3、2015年2月股权转让

2015年1月28日，上海财通资管与北京银泰签订《股权转让协议》，上海财通资管将其持有台州置业49%股权转让给北京银泰。

此次转让后，台州置业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	北京银泰	10,000	100%
合计		10,000	100%

4、2017年3月股权转让

2017年3月29日，北京银泰与中国银泰签订《股权转让协议》，北京银泰将其持有的台州置业100%股权转让给中国银泰。

此次转让后，台州置业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	中国银泰	10,000	100%
合计		10,000	100%

5、2017年8月股权转让

2017年8月2日，中国银泰与云南城投签订《股权转让协议》，中国银泰将台州置业70%股权转让给中国银泰。

此次转让后，台州置业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	云南城投	7,000	70%
2	中国银泰	3,000	30%
合计		10,000	100%

截至本预案出具日，云南城投持有台州置业 70%的股权。

（四）主营业务发展状况

台州置业的开发项目为台州银泰城一期项目，即台州银泰城的住宅、写字楼、商业街部分，业态有住宅、商业街、写字楼等。公司未自持商业物业和酒店资产。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	79,026.34	80,404.87
非流动资产合计	7.13	3,251.55
资产总计	79,033.46	83,656.42
流动负债合计	84,881.87	77,842.50
非流动负债合计	-	-
负债总计	84,881.87	77,842.50
所有者权益总计	-5,848.41	5,813.92
归属于母公司的所有者权益	-5,848.41	5,813.92

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,114.60	7,108.17
营业成本	2,522.82	5,001.77
营业利润	-8,462.56	-5,237.73
利润总额	-8,456.63	-5,247.66
净利润	-11,662.33	-3,858.16
归属于母公司的净利润	-11,662.33	-3,858.16

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生现金流量净额	22,965.24	-8,692.79
投资活动产生现金流量净额	-	-
筹资活动产生现金流量净额	-22,578.54	8,920.74

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，台州置业无下属子公司。

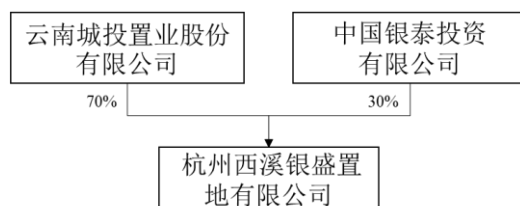
十五、杭州西溪

（一）基本信息

名称	杭州西溪银盛置地有限公司
统一社会信用代码	91330106311271377T
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	40,000 万元
法定代表人	杨雪军
成立日期	2014 年 10 月 22 日
营业期限	2014 年 10 月 22 日 至 长期
住所	浙江省杭州市西湖区西溪国家湿地公园福堤 5 号管理用房 108 室
主要办公地点	浙江省杭州市西湖区西溪国家湿地公园福堤 5 号管理用房 108 室
经营范围	服务：房屋租赁，房地产营销策划，房地产信息咨询，房地产中介服务，停车服务，室内外装饰设计，承接室内装饰工程（涉及资质证凭证经营），企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），酒店管理，工程项目咨询（涉及资质证凭证经营），市场调查，经济信息咨询（除商品中介），企业形象策划，会展服务，设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），计算机软硬件的技术开发、技术咨询、成果转让，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目除外）；批发、零售：针纺织品，日用百货，五金交电，化工产品（除化学危险品及第一类易制毒化学品），计算机软硬件，木材，普通机械。（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）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，杭州西溪股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2014 年设立

杭州西溪成立于 2014 年 10 月，根据北京鸿嘉会计师事务所有限责任公司 2015 年 2 月 27 日出具的《验资报告》（京鸿嘉验字[2015]第 002 号），经审验，截至 2014 年 11 月 18 日，杭州西溪已收到全体股东货币缴纳注册资本 40,000 万元。成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	20,400	51%
2	厦门银泰置业有限责任公司	19,600	49%
合计		40,000	100%

2、2017 年 4 月股权变更

2017 年 4 月 1 日，北京银泰、厦门银泰置业有限责任公司分别与中国银泰投资有限公司签署《股权转让协议》，将拥有的杭州西溪 51%、49%股权转让给中国银泰投资有限公司。

本次股权转让后，杭州西溪成为中国银泰投资有限公司全资子公司。本次转让完成后，杭州西溪的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	中国银泰投资有限公司	40,000	100%
合计		40,000	100%

3、2017 年 8 月股权变更

2017 年 7 月 31 日，中国银泰投资有限公司与云南城投签署《股权转让协议》，中国银泰投资有限公司将其持有杭州西溪 70%的股权转让给云南城投。本次转让完成后，杭州西溪的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
----	------	---------	------

1	云南城投	28,000	70%
2	中国银泰投资有限公司	12,000	30%
合计		40,000	100%

截至本预案出具日，云南城投持有杭州西溪 70%的股权。

（四）主营业务发展状况

杭州西溪旗开发项目为西溪银泰城项目，业态为商业物业，目前委托云泰商管管理其自持的商业物业。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	369,736.79	319,636.92
非流动资产合计	210,434.11	229,329.96
资产总计	580,170.90	548,966.88
流动负债合计	198,220.53	273,021.15
非流动负债合计	218,029.95	96,794.83
负债总计	416,250.48	369,815.97
所有者权益总计	163,920.42	179,150.91
归属于母公司的所有者权益	163,920.42	179,150.91

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	13,585.11	23,842.36
营业成本	6,972.73	4,202.66
营业利润	-20,809.44	25,324.78
利润总额	-20,549.91	25,908.06
净利润	-15,230.48	19,474.40
归属于母公司的净利润	-15,230.48	19,474.40

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生现金流量净额	-106,734.82	-1,605.28
投资活动产生现金流量净额	-1.30	-1,486.77
筹资活动产生现金流量净额	109,677.87	-6,097.00

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，杭州西溪无下属子公司。

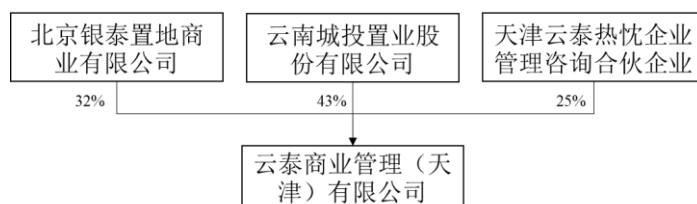
十六、云泰商管

（一）基本信息

名称	云泰商业管理（天津）有限公司
统一社会信用代码	91120118MA06BXCXJ
企业类型	有限责任公司
注册资本	10,000 万元
法定代表人	杨明才
成立日期	2018 年 5 月 9 日
营业期限	2018 年 5 月 9 日 至 2058 年 5 月 8 日
住所	天津自贸试验区（东疆保税港区）重庆道以南，呼伦贝尔路以西铭海中心 5 号楼-4、10-707（天津东疆商服商务秘书服务有限公司滨海新区分公司托管第 281 号）
主要办公地点	天津自贸试验区（东疆保税港区）重庆道以南，呼伦贝尔路以西铭海中心 5 号楼-4、10-707（天津东疆商服商务秘书服务有限公司滨海新区分公司托管第 281 号）
经营范围	企业管理服务;经营管理写字楼、酒店、服务型公寓、商场、停车场及其他商业设施;房屋出租;物业管理;房屋工程设计;代理记账;财务咨询;企业管理咨询;经济信息咨询;计算机信息技术服务与技术咨询;计算机系统集成;网络设备安装与维护;日用百货、针纺织品、金银首饰、工艺美术品、家用电器、照相器材、通讯器材、电子产品、玩具、珠宝、眼镜、钟表、服装、鞋帽、箱包、皮革制品、体育用品、办公用品、化妆品、护肤品、花草及观赏植物的批发兼零售;佣金代理业务(拍卖除外)。(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)

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，上市公司持有云泰商管 43%股权，为云泰商管的控股股东。云泰商管的股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2018 年 5 月设立

云泰商管成立于 2018 年 5 月 9 日,成立时的股东为云南城投、北京银泰、云泰热忱。云南城投认缴出资 4300 万元、北京银泰认缴出资 3200 万元、云泰热忱认缴出资 2500 万元，合计金额 10000 万元。云南城投、北京银泰、云泰热忱认缴出资缴付期限至 2058 年 1 月 1 日前。云南城投于 2018 年 5 月 16 日货币出资 12,900,000 元，北京银泰于 2018 年 7 月 18 日货币出资 9,600,000 元，云泰热忱于 2019 年 8 月 20 日货币出资 7,500,000 元。

云泰商管设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	4,300	43%
2	北京银泰	3,200	32%
3	云泰热忱	2,500	25%
合计		10,000	100%

截至本法预案出具日，云南城投持有云泰商管 43%的股权。

（四）主营业务发展状况

云泰商管主营业务为商业运营管理。云泰商管注册成立后，云南城投与北京银泰置地商业管理有限公司所持有的及双方在云泰商管存续期间新设、新购的商业物业，优先交由云泰商管管理。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	46,573.33	32,042.41

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
非流动资产合计	3,523.11	907.59
资产总计	50,096.44	32,950.00
流动负债合计	46,158.27	30,414.54
非流动负债合计	-	-
负债总计	46,158.27	30,414.54
所有者权益总计	3,938.16	2,535.46
归属于母公司的所有者权益	3,938.16	2,535.46

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	89,586.38	16,400.19
营业成本	64,700.48	10,180.62
营业利润	826.96	389.42
利润总额	922.08	409.11
净利润	652.70	285.46
归属于母公司的净利润	652.70	285.46

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生现金流量净额	-1,418.80	15,762.71
投资活动产生现金流量净额	-2,194.88	-426.21
筹资活动产生现金流量净额	750.00	2,250.00

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

云泰商管拥有 7 家全资子公司，基本情况如下：

1、云成商业管理（北京）有限公司

名称	云成商业管理（北京）有限公司
统一社会信用代码	91110105MA01E28W2W
企业类型	有限责任公司(法人独资)

注册资本	1,000 万元人民币
法定代表人	吴铮
成立日期	2018 年 8 月 13 日
企业地址	北京市西城区阜成门南大街 1 号三层 1-7 内 308 室
经营范围	企业管理;物业管理;企业管理咨询;经济贸易咨询;技术推广服务;销售日用品、针纺织品、珠宝首饰、工艺品、家用电器、照相器材、通讯设备、电子产品、玩具、眼镜、钟表、服装、鞋帽、箱包、皮革制品(不含野生动物皮张)、体育用品、文具用品、化妆品;出租商业用房;机动车公共停车场服务;代理、发布广告;餐饮管理;代理记账;工程设计。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;代理记账、工程设计以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2、云泰创新文化发展（天津）有限公司

名称	云泰创新文化发展（天津）有限公司
统一社会信用代码	91120118MA06E5C09X
企业类型	有限责任公司(法人独资)
注册资本	1,000 万元人民币
法定代表人	吴铮
成立日期	2018 年 8 月 10 日
企业地址	天津自贸试验区(东疆保税港区)重庆道以南,呼伦贝尔路以西铭海中心 5 号楼-4、10-707(天津东疆商服商务秘书服务有限公司滨海新区分公司托管第 280 号)
经营范围	组织文化艺术交流活动;企业形象策划;市场营销策划;广告设计、制作、代理、发布;图文设计;计算机软硬件技术开发、服务、咨询、转让;商务信息咨询;企业管理服务;会议服务;展览展示服务;动漫设计;服装设计;网页设计;礼仪庆典服务;翻译服务。(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)

3、环球云泰商业管理（成都）有限公司

名称	环球云泰商业管理（成都）有限公司
统一社会信用代码	91510100MA67AQ6C6L
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元人民币
法定代表人	吴铮
成立日期	2018 年 8 月 8 日
企业地址	四川省成都市锦江区东御街 18 号 1 栋 4 层 1 号
经营范围	商业综合体管理服务;企业管理咨询;酒店管理(不含住宿);长租公寓;停车场管理服务;房屋租赁;物业管理;房屋建筑工程设计、施工(凭资质证书经营);代理记账(未取得相关行政许可(审批),不得开展经营活动);财务咨询;社会经济咨询(不含证券、期货、金融类及投资咨询);计算机信息

	技术服务与技术咨询;计算机系统集成;网络设备技术服务;销售:日用品、针纺织品、金银首饰、工艺美术品(不含象牙及其制品、文物)、家用电器、照相器材、通讯器材(不含无线广播电视发射及卫星地面接收设备)、玩具、珠宝、眼镜(不含角膜接触镜)、钟表、服装、鞋帽、箱包、皮革制品、体育用品、办公用品、化妆品、花卉、苗木(不含林木种子);食品销售(未取得相关行政许可(审批),不得开展经营活动);食品制售(食品生产加工限分支机构在工业园区内经营);餐饮服务(未取得相关行政许可(审批),不得开展经营活动)。(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)
--	--

4、云南云泰商业管理有限公司

名称	云南云泰商业管理有限公司
统一社会信用代码	91530111MA6NA50H6B
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元人民币
法定代表人	吴铮
成立日期	2018 年 7 月 18 日
企业地址	云南省昆明市官渡区民航路 869 号融城金阶 A 座 3004
经营范围	商业运营管理；房地产经纪服务；企业管理；物业管理；室内外装饰装修工程的设计与施工；代理记账；财务信息咨询；经济信息咨询；计算机系统集成及综合布线；计算机软硬件的开发、应用及技术咨询、技术服务、技术转让；日用百货、针纺织品、工艺美术品、体育用品、办公用品、皮革制品、化妆品、预包装食品、散装食品、保健食品、卫生用品的销售；中药材、农副产品、花卉的收购及销售；网上销售：预包装食品、花卉、农副产品、茶叶；中药材粉碎服务；茶叶的生产及销售；商务信息咨询；企业形象设计及营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告；礼仪庆典服务；承办会议及商品展览展示活动；对外贸易经营（货物进出口或技术进出口）；票务代理；国内贸易、物资供销。（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）

5、云创商业管理（杭州）有限公司

名称	云创商业管理（杭州）有限公司
统一社会信用代码	91330105MA2CCX8400
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元人民币
法定代表人	吴铮
成立日期	2018 年 7 月 3 日
企业地址	浙江省杭州市拱墅区丰潭路 430 号丰元国际大厦 3 幢 810 室
经营范围	商业品牌管理；停车服务；餐饮服务（限下属分支机构经营）；生活美容；健身服务；企业管理服务；酒店管理；停车场管理；不动产租赁；物业管理；财务信息咨询（除代理记账）；企业管理咨询；经济信息咨询；计算机软硬件、信息技术的技术服务、技术咨询；计算机系统集成；网络设备的上门安装、上门维修（凡涉及许可证、资质证书的，凭有效

	许可证、资质证书经营）；日用百货、针纺织品、金银首饰（除文物）、工艺美术品、家用电器、照相器材、通讯器材、电子产品、玩具、珠宝（除文物）、眼镜（除隐形眼镜）、钟表、服装、鞋帽、箱包、皮革制品、体育用品、办公用品、母婴用品、初级食用农产品（除药品）、食品、化妆品、花卉、观赏植物的销售；含下属分支机构经营范围。（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）
--	--

6、宁波云尚商业管理有限公司

名称	宁波云尚商业管理有限公司
统一社会信用代码	91330212MA2H484R62
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	800 万元人民币
法定代表人	吴铮
成立日期	2020 年 3 月 10 日
企业地址	浙江省宁波市鄞州区邱隘镇德厚街 155 号;中山东路 2276 号 B1 层 B888
经营范围	一般项目:商业综合体管理服务;物业管理;企业管理;酒店管理;停车场服务;土地使用权租赁;住房租赁;柜台、摊位出租;财务咨询;信息技术咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);信息系统集成服务;信息系统运行维护服务;日用品零售;针纺织品零售;计算机及办公设备维修;珠宝首饰零售;工艺品及收藏品零售(象牙及其制品除外);文具用品零售;化妆品零售;鞋帽零售;服装服饰零售;箱包零售;眼镜零售;体育用品及器材零售;日用家电零售;照相器材及望远镜零售;玩具、动漫及游艺用品零售;钟表零售;家具销售;电子办公设备零售;社会经济咨询服务;通信设备零售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

7、宁波北仑云耀商业管理有限公司

名称	宁波北仑云耀商业管理有限公司
统一社会信用代码	91330206MA2H488G1A
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	800 万元人民币
法定代表人	吴铮
成立日期	2020 年 3 月 10 日
企业地址	浙江省宁波市北仑区新碶街道中河路 399 号(银泰城)1 幢-1-99 号-1-99-1 商铺
经营范围	一般项目:商业综合体管理服务;企业管理;酒店管理;停车场服务;土地使用权租赁;住房租赁;柜台、摊位出租;物业管理;财务咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);信息技术咨询服务;信息系统集成服务;信息系统运行维护服务;计算机及办公设备维修;日用品零售;日用百货批发;针纺织品零售;针纺织品批发;珠宝首饰零售;珠宝首饰批发;工艺品及收藏品零售(象牙及其制品除外);工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外);日用家电零售;家用电器批发;照相器材及望远镜零售;照相器材及望远镜批发;通信设备零售;玩具、动漫及游艺用品零售;玩具及动漫衍生产品批发;眼镜零售;钟表零售;服装服饰零售;服装服饰批发;鞋帽零售;

	鞋帽批发;箱包零售;体育用品及器材零售;体育用品及器材批发;文具用品零售;文具用品批发;化妆品零售;化妆品批发;礼品花卉零售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
--	---

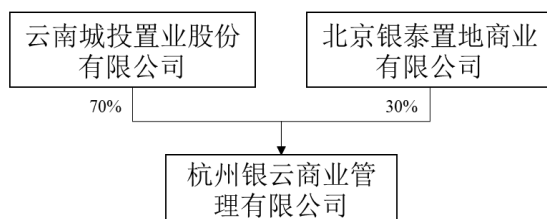
十七、杭州银云

（一）基本信息

名称	杭州银云商业管理有限公司
统一社会信用代码	91330105MA28R44W31
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	10,000 万元人民币
法定代表人	李垚
成立日期	2017 年 4 月 21 日
营业期限	2017 年 4 月 21 日 至 长期
住所	浙江省杭州市拱墅区祥符街道银泰城 2 幢 701 室-76
主要办公地点	浙江省杭州市拱墅区祥符街道银泰城 2 幢 701 室-76
经营范围	商业品牌管理;日用百货的销售;物业管理;企业管理咨询;经济信息咨询;建设工程项目管理(凭资质证书经营);展览展示服务;广告的设计、制作、代理、发布(凡涉及许可证的凭有效许可证经营)。物业服务(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)

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，杭州银云股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2017 年 4 月设立

杭州银云成立于 2017 年 4 月 21 日，成立时的股东为云南城投和北京银泰（北京银泰置地商业有限公司），根据公司章程，云南城投以货币方式认缴出资 7,000 万元，于 2037 年 3 月 27 日前到位；北京银泰以货币方式认缴出资 3,000 万元，于 2030 年 9 月 16 日前到位。

杭州银云设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	7,000	70%
2	北京银泰	3,000	30%
合计		10,000	100%

截至本预案出具日，云南城投持有杭州银云 70%的股权。

（四）主营业务发展状况

杭州银云主营业务为商业运营管理。主要与台州商业签订物业整租协议并支付租金。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	275.86	177.63
非流动资产合计	18.42	28.92
资产总计	294.28	206.55
流动负债合计	5,269.81	3,324.21
非流动负债合计	-	-
负债总计	5,269.81	3,324.21
所有者权益总计	-4,975.52	-3,117.65
归属于母公司的所有者权益	-4,975.52	-3,117.65

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	-	-
营业成本	1,602.77	1,072.11
营业利润	-1,857.87	-2,637.46
利润总额	-1,857.87	-2,637.46
净利润	-1,857.87	-2,637.46
归属于母公司的净利润	-1,857.87	-2,637.46

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生现金流量净额	10.66	-271.24
投资活动产生现金流量净额	-22.75	-32.46
筹资活动产生现金流量净额	-	-8.10

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，杭州银云无下属子公司。

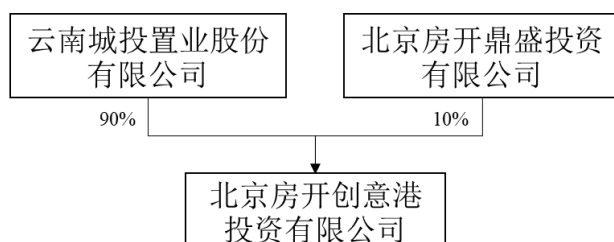
十八、北京房开

（一）基本信息

名称	北京房开创意港投资有限公司
统一社会信用代码	91110111089610496K
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	1,000 万元
法定代表人	郑勇强
成立日期	2014 年 1 月 21 日
营业期限	2014 年 1 月 21 日 至 2034 年 1 月 20 日
住所	北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18 号-C1053
主要办公地点	北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18 号-C1053
经营范围	项目投资；投资咨询（中介除外）；销售商品房；房地产开发；出租商业用房。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）股权结构及控制关系

截至本预案出具之日，北京房开股权结构如下图所示：



（三）历史沿革

1、2014 年 1 月设立

北京房开成立于 2014 年 1 月 21 日，成立时的股东为创意港公司（即北京创意港商务服务有限公司）、房开鼎盛公司（即北京房开鼎盛投资有限公司）、云南城投，根据北京市润鹏冀能会计师事务所有限责任公司 2014 年 1 月 20 日出具的《验资报告》【京润（验）字[2014]-202101 号】，北京房开已收到创意港公司货币出资 650 万元、房开鼎盛公司货币出资 100 万元、云南城投货币出资 250 万元，合计金额 1,000 万元。

北京房开设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	创意港公司	650	65%
2	房开鼎盛公司	100	10%
3	云南城投	250	25%
合计		1,000	100%

2、2014 年 2 月股权变更

2014 年 1 月 23 日，创意港公司与天地方中公司（即北京天地方中资产管理有限公司）签署《股权转让协议》，创意港公司将其持有的北京房开 60%的股权转让给天地方中公司。

本次转让完成后，北京房开的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	创意港公司	50	5%
2	房开鼎盛公司	100	10%
3	云南城投	250	25%
4	天地方中公司	600	60%

合计	1,000	100%
----	-------	------

3、2016 年 1 月股权变更

2015 年 12 月 30 日，创意港公司与云南城投签署《股权转让协议》，创意港公司将其持有的北京房开 5%的股权转让给云南城投；同日，天弘资管（2015 年 5 月 8 日，天地方中公司名称变更为天弘资管（即天弘创新资产管理有限公司）与云南城投签署《股权转让协议》，天弘资管将其持有的北京房开 50%的股权转让给云南城投。

本次变更登记完成后，北京房开的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	800	80%
2	房开鼎盛公司	100	10%
3	天弘资管	100	10%
合计		1,000	100%

4、2016 年 7 月股权变更

2016 年 7 月 5 日，天弘资管与云南城投签署《股权转让协议》，天弘资管将其持有的北京房开 10%的股权转让给云南城投。

本次变更登记完成后，北京房开的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	900	90%
2	房开鼎盛公司	100	10%
合计		1,000	100%

截至本预案出具日，云南城投持有北京房开 90%的股权。

（四）主营业务发展状况

北京房开为房地产开发公司，主要负责开发房山房地产项目。公司未自持商业物业和酒店资产。

（五）主要财务指标

1、合并资产负债表简表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产合计	516,589.61	472,475.68
非流动资产合计	8.46	19.74
资产总计	516,598.07	472,495.43
流动负债合计	523,022.34	285,985.91
非流动负债合计	-	190,000.00
负债总计	523,022.34	475,985.91
所有者权益总计	-6,424.26	-3,490.48
归属于母公司的所有者权益	-6,424.26	-3,490.48

注：上表数据未经审计。

2、合并利润表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
营业利润	-799.10	-836.77
利润总额	-2,933.79	-889.27
净利润	-2,933.79	-889.27
归属于母公司的净利润	-2,933.79	-889.27

注：上表数据未经审计。

3、合并现金流量表简表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生现金流量净额	196,259.17	-3,712.72
投资活动产生现金流量净额	0.01	-7.44
筹资活动产生现金流量净额	-196,181.33	-96,946.69

注：上表数据未经审计。

（六）下属控股子公司基本情况

截至本预案出具之日，北京房开无下属子公司。

十九、本次重组原因及考虑

（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

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
合计		313,314.64	773,091.96	459,777.32	146.75%	-

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。

（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。截至本预案出具之日，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。

（三）公司前期收购资产和后续整合达到预期目标，董监高勤勉尽责，不存在损害上市公司利益的行为

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预案出具之日，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。

二十、CMBS 融资情况

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（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

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。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，截至本预案出具之日，公司未发生过承担差额补足情形。

2、修订计划终止条款后，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。截至本预案出具之日，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。截至本预案出具之日，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。

第五节 标的资产预估作价情况

一、本次标的资产预估作价情况

本次上市公司拟出售的标的资产包括天津银润 100%的股权、苍南银泰 70%的股权、杭州海威 70%的股权、平阳银泰 70%的股权、杭州云泰 70%的股权、奉化银泰 19%的股权、成都银城 19%的股权、宁波泰悦 19%的股权、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%股权、云泰商管 43%的股权、杭州银云 70%的股权以及北京房开 90%的股权。

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。截至本预案出具日，本次交易相关评估工作仍在进行，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。

本次交易的标的资产的最终交易价格将参考标的资产经具有证券期货相关业务资格的资产评估机构评估、经国有资产监督管理有权部门核准/备案的资产评估结果，并经由交易双方最终协商确定，并将在重组报告书中进行披露。本预案中披露的预估情况与最终的评估结果可能存在差异。

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

值的主要原因是在持续经营下，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。

第六节 本次交易对上市公司的影响

一、本次交易对上市公司业务的影响

上市公司本次出售所持有的天津银润等 18 家子公司股权后，拟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。

公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。鉴于公司 2019 年业绩出现大幅亏损，为提升公司业绩，优化资产结构，增强盈利能力，通过资产处置、债权清收等措施回收资金，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的。

2020 年 4 月 16 日，云南省政府召开的省属企业改革发展金融工作座谈会，通报了省委、省政府对城投集团未来发展的最新战略定位——将打造成为云南省文化旅游、健康服务万亿级产业的龙头企业。公司将围绕云南省委、省政府对省城投集团未来发展的最新战略定位，依托集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

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。

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。

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，吸引了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。

二、本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，因此，上市公司股权结构不会因本次重组而发生变动。

三、本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易上市公司将出售所持有的标的公司股权，有利于上市公司盘活存量资产，优化资产结构。由于本次交易的备考财务数据审阅工作尚未完成，尚无法对本次交易完成后上市公司财务状况和盈利能力进行准确定量分析。上市公司将在本预案公告后尽快完成备考财务数据审阅相关工作并再次召开董事会，对相关事项进行审议，并在重大资产出售暨关联交易报告书（草案）中详细分析本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的具体影响。

四、本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发业务，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。本次交易后，上市公司与控股股东在房地产开发、酒店运营及商业管理等方面存在一定的业务重叠。针对上述情形，上市公

司与控股股东及其控制的企业将进一步采取适当措施减少并最终消除未来可能形成的同业竞争，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。具体影响如下：

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	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	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

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
					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	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	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	已于 2019 年 2 月 2 日出具承诺：自本函出具之

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
	发有限公司				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	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，该地块已超过出让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	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

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
						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

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
						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	腾冲玛御谷温泉投资有限公司	云南	49000	98.37	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

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
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

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m²)	在建建筑面积(万m²)	已竣工面积(万m²)
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
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

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)
		公司						
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运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。

五、本次交易对上市公司关联交易的影响

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

2）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，详见下文“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”。

2) 标的公司为上市公司提供的担保

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限公司	苍南银泰	20,160.00	2018/12/26	2020/12/25	否
云南城投	台州置业	152,258.49	2017/8/23	2024/8/15	否
	宁波银泰				

(4) 关联方资金拆借

1) 标的公司向上市公司拆借

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

拆入方	拆出方	截至2019年12月31日拆借余额
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
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

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。”

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

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	平阳银	云南城投	2.80	2016.11.3-	按云南	在本次重

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
	份有限公司	泰置业有限公司	置业股份有限公司		2026.11.3	城投持股比例提供 70% 连带责任保证	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求是支行	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
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 宁波市	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	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

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
		奉化银泰城商业经营管理有限公司			整权，投资者回售权，优先收购权人收购权)		金补偿上市公司因履行担保义务而发生的一切损失
		台州银泰商业有限公司					
7	重庆国际信托股份有限公司（CMBS 信託端）	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。

第七节 风险因素

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能暂停、终止或取消的风险

上市公司制定了严格的《内幕信息知情人登记管理制度》，在筹划确定本次交易的过程中，已尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，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，导致本次交易可能存在因涉嫌内幕交易而被暂停、终止或取消的风险。

本次交易过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的交易条件；此外，监管机构审核要求也可能对交易方案产生影响。提请投资者关注相关风险。

（二）本次交易的审批风险

本次交易需履行多项审批程序，包括但不限于有权国资监管部门批复、上海证券交易所问询、上市公司董事会、股东大会履行内部决策程序审议通过等。本次交易能否取得上述批准或核准并最终得以成功实施的时间面临着不确定性，存在无法通过审批而导致交易失败的风险。

（三）因出售资产而带来的业绩波动风险

本次交易完成后，上市公司将置出主要的自持商业地产及其相关债务，有利于降低资产规模和有息负债水平；不会对上市公司的净利润产生重大不利影响。虽然上市公司目前拥有充足的土地储备以支撑本次交易完成后未来的开发量，但上市公司依然存在收入下降所带来的业绩波动风险。

（四）交易完成后存在一定程度同业竞争的风险

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司控股股东省城投集团直接控制的下属企业。上市公司与控股股东及其控制的企业在房地产开发、酒店运营及商业管理等方面存在一定的业务重叠。针对上述情形，上市公司与控股股东及其控制的企业将进一步采取适当措施减少并最终消除未来可能形成的同业竞争，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（五）标的资产审计、评估工作尚未完成的风险

截至本预案签署之日，本次交易所涉及标的资产的审计和评估工作均尚未完成，相关资产经审计的财务数据、评估或估值最终结果可能与预案披露情况存在较大差异，特提请投资者关注相关风险。

在本次交易相关的审计与评估工作完成后，公司将召开董事会审议相关事项、编制和公告重组报告书（草案），并提请股东大会审议。标的资产经审计的财务数据、评估结果将在重组报告书（草案）中予以披露。

（六）交易作价尚未确定的风险

截至本预案签署之日，本次交易的初步方案已基本确定。鉴于本次重组标的资产的审计、评估工作尚未完成，本次交易标的资产的交易价格尚未确定。

（七）本次交易完成后上市公司及其下属公司与标的公司的交易将构成关联交易的风险

本次交易完成后，标的公司将成为省城投集团直接控制的下属企业，并成为上市公司的新增关联方，上市公司及其下属子公司与标的公司的交易将构成上市公司的关联交易。本次交易完成后，标的公司与上市公司之间可能将继续发生关联交易。

上市公司将继续严格遵守相关法律法规、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》及《关联交易管理制度》的相关规定，严格履行关联交易审批程序，并及时、充分披露，确保关联交易的公允性及合理性，充分维护公司及中小股东的合法权益。

（八）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

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”），具体情况为：

成都银城持有的成都银泰 in99 购物中心、成都华尔道夫酒店及车位、房屋及其占有范围内的国有土地使用权等物业作为底层资产，开展 CMBS 融资，截至 2019 年 12 月 31 日，存量贷款余额为 349,998.00 万元；杭州西溪、奉化银泰

及台州商业持有的西溪购物中心、奉化购物中心及台州购物中心等物业作为底层资产，开展 CMBS 融资，截至 2019 年 12 月 31 日，存量贷款余额为 329,562.50 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，上述两项 CMBS 融资涉及的存量贷款余额合计 679,560.50 万元，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。本次交易完成后，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。CMBS 资产专项计划持有人大会对于同意本次交易完成后相关专项计划存续具有不确定性。

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。

二、与标的资产相关的风险

（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

本次交易标的公司的资产存在部分房屋产权、土地使用权及股权对外抵押、质押情形。交易标的公司相关房屋产权、土地使用权及股权对外抵押、质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，但仍存在因抵押、质押问题导致出现权属纠纷的风险。

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
----	------	-----	-----	----------	------	--------

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

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
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
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	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

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
			城投置业股份有限公司			
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。

（二）部分商标使用权的继续使用存在不确定性的风险

本次交易的自持商业地产普遍使用了中国银泰及其关联方的商标对外经营，根据中国银泰对上市公司的商标使用权授权协议约定，标的公司商标使用权仅限于上市公司及其子公司使用。标的公司转让给省城投集团后，由于标的公司不再由上市公司控股，依照协议将无法继续使用中国银泰及其关联方的商标。如无法完成就商标使用权协议的换签工作，则部分商标使用权能否继续使用存在不确定性。

（三）尚未取得相关股东放弃优先购买权的风险

根据拟出售标的公司《公司章程》，本次转让尚需要取得标的公司其他股东的同意文件。上市公司已就该事项与标的公司其他股东进行了沟通，截至本预案出具日，公司尚未取得相关股东放弃优先购买权的同意文件。上市公司不排除因尚未取得相关股东放弃优先购买权的同意文件导致本次重大资产重组方案重大调整或终止的风险。

截至本预案出具之日，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。

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。

（四）标的资产股权存在质押可能无法按时交割的风险

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。截至本预案出具日，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。

截至本预案出具日，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。

此外，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 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。截至本预案出具日，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，截至本预案出具日，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。

本次交易存在标的资产股权质押不能解除而导致本次交易无法按时交割的风险。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票价格不仅取决于上市公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、利率、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响，从而使上市公司股票的价格可能偏离其价值。本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的股价波动风险。因此，提请投资者应当具有风险意识。针对上述情况，上市公司将根据有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息，以供投资者做出投资决策。

（二）不可抗力引起的风险

不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来的对本次交易不利影响的可能性。

第八节 其他重大事项

一、上市公司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原则性同意本次重组。

二、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自预案首次披露之日起至重组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及一致行动人已于 2020 年 4 月 29 日出具承诺，就本公司持有的上市公司股份，本公司承诺将不在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持，本公司无在公告重大资产重组之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。

上市公司全体董事、监事、高级管理人员均已于 2020 年 4 月 29 日出具承诺，本人持有上市公司股份的，不在本次重大资产重组公告之日起至本次交易实施完毕期间内减持上市公司股份，本人无在本次重大资产重组公告之日起至本次交易实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。

三、首次披露日前上市公司股票价格波动情况

因筹划重大资产重组事项，公司于 2020 年 1 月 23 日披露《云南城投置业股份有限公司关于公司筹划重大资产重组暨关联交易的提示性公告》。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）第五条的相关规定，公司股票首次公告前 20 个交易日内累计涨跌幅计算过程如下：

项目	公司股票首次公告前第 20 个交易日（2019 年 12 月 24 日）	公司股票首次公告前一交易日（2020 年 1 月 22 日）	涨跌幅
云南城投 （600239.SH）收盘价 （元/股）	2.89	2.96	2.42%

上证综指 (000001.SH) 收盘价 (点)	2,982.68	3,060.75	2.62%
房地产开发指数 (882509.WI) 收盘价 (点)	3,760.36	3,798.19	1.01%

注：按照证监会行业分类，上市公司属于房地产开发业，行业指数对应证监会房地产开发指数（882509.WI）。

数据来源：Wind 资讯

云南城投股票首次公告前 20 个交易日内，云南城投股票收盘价累计涨跌幅为 2.42%，同期上证综指累计涨跌幅为 2.62%，同期云南城投所属的房地产业指数累计涨跌幅为 1.01%。云南城投股票收盘价在上述期间内，扣除上证综指涨幅因素后，波动幅度为-0.20%；扣除房地产开发指数涨幅因素后，波动幅度为 1.41%。

综上，剔除大盘因素和同行业板块因素等影响，上市公司股价在首次公告前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 20%，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》（证监公司字[2007]128 号）第五条的相关标准，无异常波动情况。

四、本次重组对中小投资者权益保护的安排

根据《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》（国办发[2013]110 号）和《重组管理办法》的相关规定，公司在本次交易中对投资者权益保护作出了适当的安排，具体情况如下：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，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。本预案披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（二）确保本次交易标的资产定价公允

上市公司及标的公司已聘请会计师事务所、资产评估机构对标的资产进行审计、评估，确保本次交易的定价公允、公平、合理。为本次交易提供审计的会计

师事务所和提供评估的资产评估机构均具有证券期货业务资格。同时，公司独立董事将对本次交易涉及的评估定价的公允性发表独立意见。公司所聘请的独立财务顾问和律师将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，并发表明确的意见。

（三）股东大会及网络投票情况

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》、上交所《上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，本公司股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）其他保护投资者权益的措施

本次重组交易对方已承诺保证其所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担由此产生的法律责任。在本次交易完成后上市公司将继续保持独立性，在资产、人员、财务、机构、业务上遵循“五独立”原则，遵守中国证监会有关规定，保证规范运作。

五、首次作出决议前六个月内二级市场核查情况

根据中国证监会《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（2018 年修订）》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等文件的规定，上市公司董事会应当对本次重组相关方及其有关人员在本次重组申请股票停止交易前或首次作出决议前（孰早）六个月至重组报告书披露之前一日止期间持有和买卖上市公司 A 股股票（证券简称：云南城投，证券代码：600239）的情形进行自查。自查范围具体包括：上市公司、本次交易的重组交易对方省城投集团，以及其各自的董事、监事、高级管理人员，为本次重组提供服务的相关中介机构及其他知悉本次重组内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属。

截至本预案签署日，上市公司就内幕信息知情人买卖上市公司股票情况的自查工作尚在履行过程中，具体查询结果将于重组报告书中披露。

第九节 独立董事及中介机构意见

一、独立董事意见

（一）关于本次交易的事前认可意见

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》、《上市规则》等法律、法规、规范性文件及《云南城投置业股份有限公司章程》的有关规定，公司独立董事发表事前认可意见如下：

“1、按照《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）规定，本次交易构成重大资产重组，且符合《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等相关法律、法规规定的各项实质条件。

2、本次交易方案符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会、上交所颁布的规范性文件的规定，具备可操作性。本次交易将采用非公开协议转让的方式进行。交易方式遵循了公开、公平、公正的原则，交易定价方式合理，符合市场规则，充分保障了公司及全体股东、特别是中小投资者的利益。

3、《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》符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证券监督管理委员会颁布的规范性文件的规定。

4、承担本次重大资产出售相关评估工作的评估机构具有证券业务资格。除业务关系外，评估机构与公司本次重大资产出售的其他交易主体无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性，且选聘程序符合法律及《公司章程》的规定。

5、本次重大资产出售不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

6、公司审议本次重大资产出售相关事项的程序完整、合法、有效，符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》的有关

规定，未损害公司及全体股东的利益。

7、本次重大资产出售构成与控股股东的关联交易。

8、本次交易有利于改善公司财务状况、增强持续盈利能力，并且不会影响公司的独立性，符合公司和全体股东、尤其是中小投资者的利益。

据此，我们同意将本次重大资产出售相关议案提交公司第九届董事会第八次会议进行审议。”

（二）关于本次交易相关事项的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市规则》、《独立董事工作制度》及《公司章程》等有关规定，独立董事对本次交易的相关议案发表独立意见如下：

“1、公司本次交易的相关议案在提交公司第九届董事会第八次会议审议前已经我们事先认可。按照《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）规定，本次交易构成重大资产重组，且符合《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（以下简称“《重组若干问题的规定》”）等相关法律、法规规定的各项实质条件。

2、本次交易方案符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会、上交所颁布的规范性文件的规定，具备可操作性。本次交易将采用非公开协议转让的方式进行。交易方式遵循了公开、公平、公正的原则，交易定价方式合理，符合市场规则，充分保障了公司及全体股东、特别是中小投资者的利益。

3、《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》符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证券监督管理委员会颁布的规范性文件的规定。本次重大资产出售预案内容真实、准确、完整，客观表述了公司本次交易前后的实际情况，并充分披露了本次交易的相关风险。

4、承担本次重大资产出售相关评估工作的评估机构具有证券业务资格。除业务关系外，评估机构与公司本次重大资产出售的其他交易主体无其他关联关

系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性，且选聘程序符合法律及《公司章程》的规定。

5、本次重大资产出售不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

6、公司本次交易的相关议案已经公司第九届董事会第八次会议审议通过。公司审议本次重大资产出售相关事项的程序完整、合法、有效，符合《公司法》、《上市规则》等法律法规以及《公司章程》的有关规定，未损害公司及全体股东的利益。

7、本次重大资产出售最终构成关联交易，关联董事及关联股东均将回避表决。

8、本次交易有利于改善公司财务状况、增强持续盈利能力，不会影响公司的独立性，符合公司和全体股东、尤其是中小投资者的利益。

9、鉴于本次重大资产出售的评估工作尚未完成，交易价格尚未确定，同意本次董事会审议通过本次交易相关议案后暂不召开股东大会。

10、本次交易相关的评估尚未完成，待前述事项完成后公司就本次交易相关事项再次召开董事会进行审议时，我们将就相关事项再次发表意见。

综上所述，我们认为，本次重大资产出售符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，符合公司的利益，不存在损害公司及其股东利益的情形。我们同意本次重大资产出售的相关事项及总体安排。”

二、独立财务顾问意见

中信证券作为公司的独立财务顾问，根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组若干规定》、《26号准则》、《上市规则》、《财务顾问办法》和《财务顾问业务指引》等法律、法规的规定以及中国证监会的相关要求，通过尽职调查和对重组预案等信息披露文件的审慎核查后认为：

1、云南城投董事会编制的重组预案符合《重组管理办法》、《重组若干问题的规定》及《准则第26号》的要求；

2、本次重大资产重组的交易对方省城投集团已出具了书面承诺和声明，且该等承诺和声明已明确记载于重组预案中，并与上市公司董事会决议同时公告，符合《重组管理办法》、《重组若干问题的规定》的要求；

3、上市公司与交易对方及18家标的公司签署了附生效条件的《股权转让协议》。上述协议均符合《重组若干问题的规定》第二条的要求，主要条款齐备，符合《重组管理办法》、《重组若干规定》、《26号准则》以及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定；

4、云南城投董事会已经按照《重组若干问题的规定》第四条的要求对相关事项做出审慎判断并记载于上市公司第九届董事会第八次会议决议记录中；

5、本次交易不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市的情形；

6、云南城投编制的重组预案不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

7、上市公司董事会编制的《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》已充分披露了本次交易存在的重大不确定性因素和风险事项；

8、本次交易的备考财务数据审阅工作尚未完成，相应经审阅的备考财务数据将在重组报告书中予以披露。届时本独立财务顾问将根据《重组管理办法》及相关业务准则，对本次重组正式方案出具独立财务顾问报告。

第十节 声明与承诺

一、上市公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本预案的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上市公司全体董事、监事、高级管理人员声明》的签署页）

全体董事签名：

卫飏

杨涛

张建新

姜爱东

陈旭东

杜胜

杨明才

年 月 日

（本页无正文，为《上市公司全体董事、监事、高级管理人员声明》的签署页）

全体监事签名：

莫晓丹

刘兴灿

苏琳薇

年 月 日

（本页无正文，为《上市公司全体董事、监事、高级管理人员声明》的签署页）

全体高级管理人员签名：

_____ 杜胜	_____ 谭正良	_____ 吴涛
_____ 杨明才	_____ 范文武	_____ 郑勇强
_____ 李映红	_____ 童一松	

年 月 日

（此页无正文，为《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（修订稿）》之盖章页）

云南城投置业股份有限公司

年 月 日