信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288
传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》的回复

上海证券交易所：

贵所上市公司管理二部于2022年10月20日下发的《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》（上证公函【2022】2590 号，以下简称“问询函”）已收悉，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”或“我们”）作为云南城投置业股份有限公司（以下简称“公司”或“云南城投”）重大资产重组项目的会计师，现就问询函中涉及会计师的相关问题回复如下：

问题七、草案显示，本次交易后将导致公司 2022 年 3 月 31 日财务报 表中交易性金融资产、其他应收款增加 21.19 亿元、61.54 亿元， 较交易前增幅较大，涨幅分别为 100%、428.44%。请公司补充：交 易完成后，上述科目所增加的具体原因，相关会计处理是否符合会 计准则的相关规定。请财务顾问和会计师发表意见。

公司回复：

一、问题答复

交易完成后，上述科目所增加的具体原因，相关会计处理是否符合会计准则的相关规定。

根据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的相关规定，取得金融资产或承担金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购的，应当划分为交易性金融资产或金融负债，故2021年末上市公司本部回购并持有台州银泰等3家标的企业所涉CMBSA、B类份额时将其计入“交易性金融资产”，同时在合并财务报表中将母公司的交易性金融资产与子公司的金融负债进行了相互抵销。

2021年11月上市公司对于CMBS份额进行了回购，回购后上市公司、康旅集团分别持有CMBS金额约为25.51亿元、7.14亿元。之后上市公司分别于2022年2月、4月和7月陆续在二级市场出售部分份额，最后一次出售后上市公司持有CMBS金额约为15.40亿元。之后陆续回购至CMBS终止前，上市公司持有金额为25.51亿元。该期间康旅集团持有CMBS金额不变。

备考合并财务报表中交易性金融资产大幅增加的主要原因系在交易完成后，3家标的公司不再纳入备考合并报表范围，该事项不能进行相互抵销，故2022年3月31日备考合并报表交易性金融资产较交易前增加21.19亿元。在CMBS终止时，公司将终止交易性金融资产的确认并增加对3家标的企业的应收债权款，后续该部分新增的应收款项将由摘牌方根据产权交易合同的约定进行清偿，不会对上市公司利润及净资产产生影响。

其他应收款大幅增加的主要原因系备考合并报表假设交易于2021年1月1日已完成，交易对价于2021年1月1日确认为其他应收款；同时，上市公司与标的公司的往来余额予以还原，即标的公司对上市公司的欠款因未结清且不再内部合并抵销，而计入其他应收款，因此导致备考合并报表中截至20221年3月31日其他应收款较交易前大幅增加。相关应收款项将由摘牌方根据产权交易合同的约定进行清偿。

公司的备考合并报表是按照假设的编制基础编制的，会计处理符合会计准则的相关规定。2022年10月21日，CMBS召开2022年第三次资产支持证券持有人大会，审议通过了关于申请专项计划提前终止等相关议案，截至本问询函回复出具日相关CMBS已终止。随着CMBS的终止以及交易后股权及债权转让款的收回，交易性金融资产及其他应收款将在交易实际完成后不会继续挂账。

二、补充披露情况

上市公司已在草案（修订稿）“第八节 管理层讨论与分析”之“四、本次交易完成后上市公司的财务状况、盈利能力和未来发展前景的影响”之“（一）本次交易对上市公司财务状况的影响分析”对于交易完成后交易性金融资产、其他应收款增加的具体原因等进行了补充披露。

三、会计师核查意见：

1、核查程序：

（1）复核公司相关会计处理，结合相关会计准则对公司会计处理的规范性及准确性进行分析；

（2）复核公司的备考合并财务报表的编制基础，对编制基础及假设条件的合理性进行分析；

（3）复核公司的备考合并财务报表编制过程，对合并抵销事项的合理性及准确性进行检查。

2、核查意见

交易完成后，交易性金融资产增加主要系上市公司持有的 CMBS 份额，其他应收款

增加主要系备考合并报表中并不假设本次交易所涉股权款及债权款已收回，相关会计处理符合会计准则的相关规定。

问题八、根据《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》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，请公司补充标的企业经审计的最新一期财务资料，说明相关数据是否影响本次交易作价。请财务顾问、会计师及评估师发表意见。

公司回复：

一、问题答复

补充标的企业经审计的最新一期财务资料，说明相关数据是否影响本次交易作价。

14家标的企业截至2022年6月30日、2022年1-6月主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022年6月末/2022年1-6月	2022年3月末/2022年1-3月
一、昆明城海		
资产总额	114,175.31	112,924.27
负债总额	107,596.52	105,872.30
净资产	6,578.79	7,051.97
营业收入	8,672.63	8,496.75
营业成本	9,606.49	9,606.49
净利润	-2,223.34	-1,750.16
二、西安东智		
资产总额	21,260.70	21,452.41
负债总额	8,334.58	8,570.17
净资产	12,926.12	12,882.24
营业收入	572.82	355.84
营业成本	231.47	154.56
净利润	-130.86	-172.09
三、海南天联华		
资产总额	23,013.40	23,010.64
负债总额	31,101.63	30,458.90

项目	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月	2022 年 3 月末/2022 年 1-3 月
净资产	-8,088.22	-7,448.26
营业收入		
营业成本		
净利润	-1,272.11	-632.15
四、海南天利发展		
资产总额	157,258.08	160,797.19
负债总额	182,826.68	183,407.50
净资产	-25,568.60	-22,610.31
营业收入	17,054.63	13,965.75
营业成本	9,295.09	7,629.87
净利润	-2,062.26	896.03
五、云城尊龙		
资产总额	90,374.08	151,489.35
负债总额	100,760.87	161,076.20
净资产	-10,386.79	-9,586.85
营业收入	4,412.30	1,489.94
营业成本	1,366.39	127.74
净利润	-2,615.58	-1,815.63
六、台州银泰		
资产总额	146,786.51	145,995.58
负债总额	173,145.43	170,470.58
净资产	-26,358.91	-24,475.00
营业收入	1,603.23	848.49
营业成本	512.44	257.61
净利润	-5,097.14	-3,213.23
七、杭州西溪		
资产总额	468,130.58	463,988.31
负债总额	313,867.42	308,571.01
净资产	154,263.16	155,417.30
营业收入	5,122.57	2,596.19
营业成本	2,789.27	1,396.28
净利润	-2,988.51	-1,834.36
八、杭州萧山		
资产总额	100,111.03	100,587.04

项目	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月	2022 年 3 月末/2022 年 1-3 月
负债总额	85,453.46	83,835.58
净资产	14,657.56	16,751.45
营业收入	165.46	142.71
营业成本	598.72	598.72
净利润	-3,528.41	-1,434.53
九、东方柏丰		
资产总额	99,022.06	99,028.76
负债总额	67,593.69	67,222.14
净资产	31,428.36	31,806.62
营业收入	940.43	474.70
营业成本		
净利润	-15,535.49	-15,157.24
十、陕西秦汉新城		
资产总额	58,163.60	57,239.71
负债总额	58,528.99	57,448.60
净资产	-365.39	-208.89
营业收入	415.32	313.30
营业成本	94.00	47.86
净利润	-67.80	88.70
十一、西安海荣实业		
资产总额	15,242.72	15,091.28
负债总额	11,341.08	11,105.77
净资产	3,901.64	3,985.52
营业收入	44.46	
营业成本		
净利润	-249.82	-165.94
十二、西安海荣青东村		
资产总额	42,671.09	42,779.31
负债总额	43,921.53	43,988.99
净资产	-1,250.44	-1,209.68
营业收入		
营业成本		
净利润	-105.39	-64.63
十三、云尚发展		

项目	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月	2022 年 3 月末/2022 年 1-3 月
资产总额	9,858.61	9,873.77
负债总额	41.31	51.16
净资产	9,817.30	9,822.61
营业收入		
营业成本		
净利润	-8.04	-2.73
十四、宁波奉化		
资产总额	64,021.47	63,156.83
负债总额	68,013.59	66,552.03
净资产	-3,992.12	-3,395.20
营业收入	2,153.35	1,087.96
营业成本	1,100.39	547.06
净利润	-1,337.59	-740.67

注：2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月相关财务数据尚未完成审计。

标的企业2022年6月30日/1-6月相关财务数据与2022年3月31日/1-3月主要变化系正常经营产生的损益、费用化利息以及诉讼产生的预计负债等，无重大经营变化产生的重大或重要事项对标的企业的净资产产生重要或异常影响。

本次交易的评估基准日为2022年3月31日，评估有效期1年，且交易条件约定标的企业自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由受让方根据受让的股权比例承担或享有，因此补充的最新一期财务数据不会影响交易作价。

公司已将14家标的股权在产交所挂牌，公司将在挂牌期结束后向标的企业其他股东发送股权转让的相关通知，并同步完成加期审计工作。上市公司将在通知期结束后（预计在2022年12月9日前）将确定交易对手、交易价格的正式方案再次提交董事会审议，并根据标的企业经审计的最新一期财务资料全面更新并披露重组报告书（修订稿）。

二、补充披露情况

上市公司已在草案（修订稿）“第九节 财务会计信息”之“二、本次交易各标的企业的财务信息”之“（十五）标的企业最新一期财务资料”对于标的企业未经审计的最新一期财务资料等进行了补充披露。

三、会计师的意见：

1、以2022年6月30日为基准日的审计工作尚未完成，因此就14家标的企业的相关财

务数据会计师主要执行如下核查程序：

（1）获取标的企业2022年6月30日的财务报表，分析财务报表相关数据及变化；

（2）查阅标的企业信用报告及征信报告，分析是否存在重大诉讼、债务违约等情况及相关账务处理。

2、核查意见

公司已补充标的企业未经审计的最新一期财务资料；本次交易的评估报告有效期1年，且过渡期损益归交易对方所有，因此补充最新一期财务数据不会影响交易作价；待相关加期审计工作完成后，上市公司将再次召开董事会审议包括交易对手、交易价格的交易方案，并全面更新重组报告书（修订稿）。

（以下无正文）

（此页无正文，为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函的回复》之盖章页）

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年 11 月 14 日