

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)  
摘要

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



二〇二〇年六月

# 目 录

目 录 .....	1
释 义 .....	3
一、上市公司声明.....	7
二、交易对方声明.....	7
<b>重大事项提示 .....</b>	<b>9</b>
一、本次交易方案的主要内容.....	9
二、本次交易的性质.....	11
三、本次交易的支付方式和募集配套资金安排.....	12
四、标的资产预估作价情况.....	12
五、本次交易对上市公司的影响.....	12
六、本次交易决策过程和批准情况.....	30
七、本次交易相关方作出的重要承诺.....	31
八、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	36
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.....	36
十、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	36
十一、待补充披露的信息提示.....	37
<b>重大风险提示 .....</b>	<b>39</b>
一、与本次交易相关的风险.....	39
二、与标的资产相关的风险.....	41
三、其他风险.....	47
<b>第一节 本次交易概况 .....</b>	<b>49</b>
一、本次交易的背景和目的.....	49
二、本次交易具体方案.....	50
三、本次交易的性质.....	52
四、本次交易的支付方式和募集配套资金安排.....	53
五、标的资产预估作价情况.....	53
六、本次交易对上市公司的影响.....	53

七、本次交易决策过程和批准情况.....	55
八、附生效条件的《股权转让协议》的主要内容.....	56
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 .....	58

## 释 义

在本摘要中，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
<b>本次交易相关释义：</b>		
摘要/本摘要	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摘要》
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》
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
<b>常用名词：</b>		
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

# 声 明

## 一、上市公司声明

本摘要的目的仅为向公众提供有关本次重大资产出售的简要情况，并不包括本次重大资产出售预案全文的各部分内容。本次重大资产出售预案全文同时刊载于上海证券交易所网站；备查文件的查阅地点为：云南城投置业股份有限公司。

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

截至本摘要出具之日，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摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

本摘要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。本摘要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，保证本摘要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	<u>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</u>	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。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m <sup>2</sup> )	在建建筑面积(万m <sup>2</sup> )	已竣工面积(万m <sup>2</sup> )
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m <sup>2</sup> )	在建建筑面积(万m <sup>2</sup> )	已竣工面积(万m <sup>2</sup> )
		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 <sup>2</sup> )	在建建筑面积(万m <sup>2</sup> )	已竣工面积(万m <sup>2</sup> )
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 宁波银泰	152,258.49	2017/8/23	2024/8/15	否

## (4) 关联方资金拆借

### 1) 标的公司向上市公司拆借

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	<p>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。</p> <p>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。</p>
	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、本公司最近三年不存在其他重大失信行为。</p>
	关于不存在内幕交易的承诺函	<p>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。</p>
	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	<p>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。</p> <p>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。</p>
	关于不存在违规资金占用、	<p>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。</p>

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	<p>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；</p> <p>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。</p>
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	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	<p>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。</p> <p>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</p>

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
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p>关于保证上市公司独立性的承诺函</p>	<p>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：</p> <p>一、 保持上市公司业务的独立</p> <p>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。</p> <p>二、 保持上市公司资产的完整及独立</p> <p>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。</p> <p>三、 保持上市公司人员的独立</p> <p>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。</p> <p>四、 保持上市公司财务的独立</p> <p>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。</p> <p>五、 保持上市公司机构的独立</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
	关于不存在内幕交易的承诺函	<p>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。</p> <p>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。</p>
	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	<p>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。</p>
	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	<p>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。</p>
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	<p>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；</p> <p>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</p>

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**

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 <sup>2</sup> 物业抵押；名尚银泰城 246,828.46 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 、奉化购物中心 85895.57 m <sup>2</sup> 、台州购物中心 231219.93 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 、华尔道夫酒店 48664.36 m <sup>2</sup> 、部分地下车位 64367.91 m <sup>2</sup> 抵押 (共计 293983.17 m <sup>2</sup> )
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 m <sup>2</sup> 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及子公司使用。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接受让股权比例享有，运营所产生的亏损由省城投集团接受让股权比例承担。

### （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，省城投集团接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。

（以下无正文）

（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）摘要》之盖章页）

云南城投置业股份有限公司

年 月 日