证券代码：600239　　证券简称：云南城投　　公告编号：临 2020-060 号

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

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

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

一、关于交易方案

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

回复：

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

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

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

单位：万元

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

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

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

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

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

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

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

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

（一）标的公司土地储备、在建及已完工房地产项目、房地产销售的具体情况

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

单位：万平方米

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

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

（二）本次出售与前次收购价格差异较大的原因及合理性

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

截至 2019 年 12 月 31 日，15 家标的公司净资产账面值合计为 77.31 亿元，较前次净资产账面值增值 45.98 亿元，较前次净资产评估值增值 12.97 亿元，产生增值的主要原因是在持续经营下，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。

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

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

单位：万元

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

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

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

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

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

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

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

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

五、补充披露情况

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

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

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

回复：

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

本次交易前后，上市公司存货、投资性房地产及固定资产变化情况如下：

单位：万元

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

注：除上市公司交易前的数据外，上表中其他数据未经审计。

假设公司于 2019 年初已完成重组并将重组标的出表后，公司的 2019 年末资产总额 687.48 亿元，主要资产为存货、投资性房地产、固定资产，合计 463.03 亿元，占资产总额的 67.35%。

（一）交易完成后公司主要存货情况

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

1、一级土地开发项目情况

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

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

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

2、拟建项目情况

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

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

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

注 1：部分项目未取得规划许可证，规划计容建筑面积暂未确定。

3、在建项目情况

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

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

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

注：表中第 3、14 项目已于 2019 年 12 月 31 日后对外处置。

4、完工项目情况

假设本次交易于 2019 年 12 月 31 日完成，交易完成后公司已完工项目及可出售面积充足，已完工项目规划计容建筑面积 173.83 万平方米、总建筑面积 227.09 万平方米，已取得预售许可证面积 161.29 万平方米，已售面积 112.63 万平方米。项目主要位于云南省昆明市及大理市，陕西省西安市及安康市。

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

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

（二）交易完成后公司投资性房地产情况

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

单位：平方米

物业类型	面积
投资性房地产总面积	163,178.73
其中：产权面积	163,178.73
其中：公寓	7,056.39
写字楼	33,832.14
商业	92,224.44
车位	30,065.76(车位数：723)

（三）交易完成后公司固定资产情况

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

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

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

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

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

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

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

综上，本次重组对公司的持续经营能力不存在重大不利影响，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条相关规定。针对本次交易导致的上市公司相关资产的变化，公司已在重组预案（修订稿）之“重大风险提示”之“与本次交易相关的风险”之“（三）因出售资产而带来的业绩波动风险”中进行提示。

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

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

（一）上市公司向文化旅游产业转型的基础

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

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

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

（二）上市公司在健康服务产业转型的基础

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

（三）上市公司产业转型具备自有品牌及集团资源支撑

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

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

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

四、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

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

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

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

经核查，会计师认为：

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

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

五、补充披露情况