(上接C61版)

(三)标的企业相关承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
昆明城海、西安东智、海南天联华、海南天利发展、云城尊龙、台州银泰、杭州西溪、杭州萧山、东方柏丰、陕西秦汉新城、西安海荣实业、西安海荣青东村、云尚发展、宁波奉化	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。

(四)交易对方其董事、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
康源公司、云南柏丰	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交易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《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》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、高级管理人员自2019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《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。 本公司不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为,如违反上述承诺,本公司将承担相应赔偿责任。
	保密承诺函	一、本公司承诺对获得的股价敏感信息严格保密,不会通过泄露、复制、发送、分发、公布、邮寄、出版、影印、传递、传授、转让或者其他任何方式向任意第三人或不特定人披露或公开本次重组的股价敏感信息,但为本次重组之目的向本公司的关联方及专业顾问披露除外。 二、本公司承诺本次重组的股价敏感信息仅用于与本次重组有关的用途或目的,本公司将采取一定措施防止股价敏感信息泄露,这等措施的保护和审慎程度不低于本公司通常保存其自身保密信息的保护和审慎程度。 三、本公司将确保参与本次重组的工作人员承担本保密承诺函项下的保密义务。 四、本公司承诺自开始参与本次重组或知悉本次重组股价敏感信息起,直至有关股价敏感信息已根据相关法律法规及上市规则作出合法披露,自身不会、亦将确保参与本次重组的工作人员不会买卖云南城投的股票或建议他人买卖云南城投的股票。本公司不会利用股价敏感信息为本公司谋利,亦将确保参与本次重组的工作人员不会利用股价敏感信息为其本人、亲属或他人谋利。 五、本公司了解股价敏感信息的保密性,也了解违反本保密承诺函所述保密义务的法律后果,一旦本公司有违反本承诺函的情况,本公司将承担相应法律后果。 六、如本公司按照法律、具有管辖权的人民法院、政府、专业或监管机关的要求需要披露本次重组的内容,本公司将会在披露之前书面告知贵公司。 七、本保密承诺函自本公司正式签署之日起生效,本公司的保密义务将在本次重组相关的未经公告的全部信息不再属于股价敏感信息时终止。
康源公司	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的声明	截止本声明出具日,除在《云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书》所披露的情况外,作为本次交易的交易对方之一,本公司作出如下声明: 本公司及主要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,也未涉及根据上交所相关认定标准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重大诉讼、仲裁及行政处罚案件,不存在根据上交所相关认定标准未按期偿还大额债务、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。
云南柏丰	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的声明	本公司及主要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,也未涉及根据上交所相关认定标准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,不存在根据上交所相关认定标准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。
康源公司	关于与云南城投置业股份有限公司重大资产重组相关方关联关系的说明	本公司与上市公司同为云南省康旅控股集团有限公司的下属子公司,系同一公司实际控制企业。因此,本公司与上市公司存在关联关系。本公司与其他交易对方不存在关联关系。
云南柏丰	关于与云南城投置业股份有限公司重大资产重组相关方关联关系的说明	本公司与上市公司不存在关联关系,本公司与其他交易对方亦不存在关联关系。
康源公司、云南柏丰董事、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交易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《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》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	本人不存在泄漏本次重组内幕信息以及利用本次重组内幕信息进行交易的行为,如违反上述承诺,本人将承担相应赔偿责任。

九、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东康旅集团已原则性同意本次重组。

十、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

(一)康旅集团及其一致行动人的上市公司股份减持计划

上市公司控股股东康旅集团及一致行动人融智投资已出具承诺: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。

(二)董事、监事、高级管理人员的上市公司股份减持计划

上市公司全体董事、监事、高级管理人员均已出具承诺: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。

十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排

(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》《上市公司信息披露管理办法》《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。本报告摘要披露后,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

对于本次出售的标的资产,上市公司已聘请符合《证券法》规定的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估,并聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价、标的资产的权属状况等情况进行核查,并对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查,发表明确意见,确保本次交易标的资产定价公允、公平,定价过程合法合规,不损害上市公司股东利益。

(三)股东大会及网络投票情况

根据上交所《上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等有关规定,为给参加股东大会的股东提供便利,本公司就本次交易方案的表决提供网络投票平台,股东可以直接通过网络进行投票表决。

(四)关于防范本次资产重组摊薄即期回报风险的措施

根据信永中和出具的2021年度上市公司审计报告、上市公司2022年半年报(未经审计)、上市公司2021年度及2022年1-6月备考审阅报告,本次交易完成后,上市公司基本每股收益相应增加,上市公司亏损情况下降,不存在重组摊薄当期每股收益的情形。

同时,上市公司董事及高级管理人员,为切实保护中小投资者合法权益,在担任上市公司董事或高级管理人员期间,将积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险,提高上市公司未来的回报能力,并作出如下承诺:

"1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责,维护上市公司和全体股东的合法权益。

2、本人承诺不得以不公平条件向其他单位或个人输送利益,也不得采用其他方式损害上市公司利益。

3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

4、本人承诺不动用上市公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。

5、本人承诺严格执行上述承诺事项,积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险。如果本人违反本人所作出的承诺或拒不履行承诺,本人将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务,并同意中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则,依法对本人作出相关处罚措施或采取相应监管措施;给上市公司或者股东造成损失的,本人愿意依法承担相应补偿责任。

6、本承诺出具后,如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求,且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时,本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。"

康旅集团作为本次交易完成前及完成后上市公司的控股股东亦将积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险,提高上市公司未来的回报能力,并作出如下承诺:

"1、本公司不越权干预上市公司经营管理活动,不侵占上市公司利益。

2、本公司承诺严格执行上述承诺事项,积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果本公司违反本公司所作出的承诺或拒不履行承诺,本公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务,并同意中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则,依法对本公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施;给上市公司或者股东造成损失的,本公司愿意依法承担相应补偿责任。

3、本承诺出具后,如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求,且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时,本公司承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。"

(五)聘请具备相关从业资格的中介机构

本次交易中,上市公司聘请了具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构,对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见,确保本次交易定价公允、公平、合理,不损害其他股东的利益。

(六)其他保护投资者权益的措施

本次交易中,上市公司聘请了具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构,对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见,确保本次交易定价公允、公平、合理,不损害其他股东的利益。

(六)其他保护投资者权益的措施

上市公司及董事、监事、高级管理人员均承诺,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。

在本次交易完成后控股股东康旅集团将继续保持上市公司的独立性,在资产、人员、财务、机构、业务上遵循"五独立"原则,遵守证监会有关规定,规范运作上市公司。

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

本次交易尚需履行多项审批程序,包括但不限于有权国资监管单位批复、上海证券交易所问询、上市公司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)本次交易价款支付的风险

本次挂牌转让的意向受让方康源公司及云南柏丰已根据云交所的要求在规定时间内分别缴纳490万元及3,000万元的交易保证金。签署交易合同后,若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金或未提供足额担保,则本次交易价款存在不能按时支付的风险。

(四)标的资产尚未解除质押的风险

本次交易中,上市公司持有的西安东智100%股权质押给陕西顺通实业有限公司、海南天联华75%股权质押给天利(海南)旅游开发有限公司、海南天利发展75%股权质押给中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司、台州银泰70%股权和杭州西溪70%股权质押给中国银行昆明市盘龙支行。截至本报告摘要出具日,西安东智、海南天联华、海南天利发展股权质押所涉债务已经清偿,海南天联华、海南天利发展、西安东智股权质押解除正在办理中;中国银行昆明盘龙支行已出具文件,同意在追加抵押担保和保证担保的前提下,可在过户前阶段性解除台州银泰、杭州西溪的股权质押。截至本报告书摘要出具日,台州银泰股权质押已经解除。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。

上市公司已出具承诺,上市公司将在前述股权办理工商变更登记至受让方名下前解除前述股权的质押,确保前述股权的过户或转移不存在法律障碍。

(五)本次交易存在交割延后的风险

根据本次主要交易条件,除标的企业为东方柏丰的情形外,受让方(即康源公司)应向标的企业提供借款用于标的企业向转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)偿还所有存续债务本息。受让方应于2022年12月25日前向标的企业提供足额借款确保标的企业于2022年12月25日前偿还完毕其对转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)的全部债务;但若合同在2022年12月25日(含)前尚未生效的,该等情况下双方同意,受让方应于合同生效之日起5个工作日内(但不得晚于2022年12月31日)履行前述义务。标的企业收到前述借款当日应立即向转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)清偿标的债务本息(本金和对应利息应当一并清偿,分笔收到的则分笔清偿)。标的债务本息的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日也即标的企业向转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)实际偿还相应标的债务本息之日的金额为准。受让方可指定其他方履行本条所述的相关义务。

对于标的企业为东方柏丰的,2023年5月30日前,受让方(即云南柏丰)应向标的企业提供借款30,000.00万元,标的企业于收到该等全部借款的当日向转让方及转让方关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)偿还标的债务本金30,000.00万元。产权交易合同生效之日起一年内,受让方应向标的企业提供后续标的债务借款(后续借款金额应等于提供借款当日全部未付标的债务本金及标的债务本金对应全部未付的利息之和,包括上述已偿还本金3亿元对应的未付利息),标的企业于收到该等借款的当日向转让方及转让方关联方偿还全部剩余标的债务本金及全部未付利息。受让方分笔提供后续借款的,标的企业仍应于收到每笔借款的当日向转让方及转让方关联方偿还标的债务,偿还顺序按照该笔款项占届时标的债务本息总额的比例,等比冲抵届时的未付利息和未付本金。受让方应向转让方提供付款担保。

(3)对标的企业作为债务人,由上市公司及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业、转让方控股股东)为标的企业提供担保的融资项目(若涉及),受让方应于《产权交易合同》生效之日起20个工作日内代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资借款人认可的担保,以解除转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业、转让方控股股东)为标的企业提供的担保,或者获得转让方关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资借款人认可的担保,以解除转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业、转让方控股股东)为标的企业提供的担保的豁免许可。否则,受让方应在转让方要求的时限内向转让方(包括转让方合并报表范围内子企业、转让方控股股东)提供转让方认可的合法有效的反担保(本条涉及的债务、借款余额及担保情况以受让方代偿债务、受让方另行提供债权人认可的担保或者受让方提供反担保之日的情况为准)。受让方可指定其他方履行本条所述的相关义务。

(4)标的企业为转让方及其关联方(如有)提供的担保(若涉及)维持不变,转让方与受让方可以对前述担保在不减损转让方权益的原则下另行协商约定。

(5)转让方以其持有的标的企业股权为转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)提供的担保(若涉及),由受让方受让转让标的后继续以其持有的标的企业股权提供相同的担保,并在标的股权解除质押至重新质押之间的期间提供质权人认可的阶段性担保(如需)。但转让方与受让方可以对前述担保在不减损转让方权益的原则下另行协商约定。

(6)标的企业涉及的其他债权债务由标的企业继续享有及承担。标的企业存续期间已签订的全部合同及协议由标的企业继续履行。

(7)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。

(8)转让方负责在下列条件均满足后15个工作日内办理标的企业股东变更登记,但因疫情原因、除转让方外的标的企业其他股东不予配合等客观因素导致转让方无法办理标的企业股东变更登记的,转让方应在前述障碍消除且下列条件均满足后15个工作日内办理标的企业股东变更登记,受让方应配合提供办理标的企业股东变更登记所需要的相关文件:

1)转让方足额收到受让方支付的产权交易价款;

2)受让方已经履行完毕合同项下该阶段应履行的所有义务:

①除东方柏丰外,受让方向标的企业提供足额借款且标的企业已经偿还完毕其对转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)的全部债务本息;

②受让方已按照上述第3、4、5款的约定履行关于担保的相关义务(若涉及);

③转让方和受让方另行协商一致的其他条件(如有);

3)取得云交所出具的《股权交易凭证》;

4)标的股权的质押担保(如有)已经取得质权人出具的同意或愿意配合股权变更的相关文件(如需)。

(9)产权转让中涉及的有关税收和费用,转让方和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的,则由双方共同承担,承担比例为各承担50%。

(10)交易完成后,标的企业不得继续使用康旅集团及其子企业的字号(如"云南城投"、"康旅"、"YMRD"、"融城"、"云城"等),经营资质和特许经营权等无形资产;标的企业不得继续以云南省康旅控股集团有限公司下属企业名义开展经营活动(标的企业仍为云南省康旅控股集团有限公司下属企业的情况除外)。

2、主要披露事项

(1)本次标的股权转让后,将导致部分标的企业无法继续使用"银泰中心/YINTAICENTER"相关商标和"银泰城/INTIMECITY"相关商标,若受让方需继续使用前述商标,需与中国银泰投资有限公司和瑞达集团有限公司进行协商并另行签订商标使用许可协议。

(2)标的股权挂牌转让事宜尚需有权国资监管单位出具正式批复及上市公司股东大会批准通过,若标的股权挂牌转让事宜最终未经上市公司股东大会批准通过,则所有报名人报名无效,本次挂牌转让终止。

(3)对于上市公司持有的西安东智100%股权质押给陕西顺通实业有限公司、海南天联华75%股权质押给天利(海南)旅游开发有限公司、海南天利发展75%股权质押给中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司、台州银泰70%股权和杭州西溪70%股权质押给中国银行昆明市盘龙支行,上市公司承诺在办理相关标的企业股东变更登记前解除标的股权质押。截至本报告摘要出具日,西安东智、海南天联华、海南天利发展股权质押所涉债务已经清偿,海南天联华、海南天利发展、西安东智股权质押解除正在办理中;中国银行昆明盘龙支行已出具文件,同意在追加抵押担保和保证担保的前提下,可在过户前阶段性解除台州银泰、杭州西溪的股权质押。截至本报告书摘要出具日,台州银泰股权质押已经解除。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。

上市公司已出具承诺,上市公司将在前述股权办理工商变更登记至受让方名下前解除前述股权的质押,确保前述股权的过户或转移不存在法律障碍。

(五)本次交易存在交割延后的风险

根据本次主要交易条件,除标的企业为东方柏丰的情形外,受让方(即康源公司)应向标的企业提供借款用于标的企业向转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)偿还所有存续债务本息。受让方应于2022年12月25日前向标的企业提供足额借款确保标的企业于2022年12月25日前偿还完毕其对转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)的全部债务;但若合同在2022年12月25日(含)前尚未生效的,该等情况下双方同意,受让方应于合同生效之日起5个工作日内(但不得晚于2022年12月31日)履行前述义务。标的企业收到前述借款当日应立即向转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)清偿标的债务本息(本金和对应利息应当一并清偿,分笔收到的则分笔清偿)。标的债务本息的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日也即标的企业向转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)实际偿还相应标的债务本息之日的金额为准。受让方可指定其他方履行本条所述的相关义务。

对于标的企业为东方柏丰的,2023年5月30日前,受让方(即云南柏丰)应向标的企业提供借款30,000.00万元,标的企业于收到该等全部借款的当日向转让方及转让方关联方偿还标的债务本金30,000.00万元。产权交易合同生效之日起一年内,受让方应向标的企业提供后续标的债务借款(后续借款金额应等于提供借款当日全部未付标的债务本金及标的债务本金对应全部未付的利息之和,包括上述已偿还本金3亿元对应的未付利息),标的企业于收到该等借款的当日向转让方及转让方关联方偿还全部剩余标的债务本金及全部未付利息。受让方分笔提供后续借款的,标的企业仍应于收到每笔借款的当日向转让方及转让方关联方偿还标的债务,偿还顺序按照该笔款项占届时标的债务本息总额的比例,等比冲抵届时的未付利息和未付本金。受让方应向转让方提供付款担保。

(九)标的企业与上市公司的担保

1、标的企业作为债务人,由上市公司及其关联方提供的担保

根据上述交易条件之第(3)款,受让方应于《产权交易合同》生效之日起20个工作日内代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资借款人认可的担保,以解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保(CMBS除外),或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资借款人认可的担保,以解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保的豁免许可。否则,受让方应在转让方要求的时限内向转让方(包括转让方合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)提供转让方认可的合法有效的反担保(本条涉及的债务、借款余额及担保情况以受让方代偿债务、受让方另行提供债权人认可的担保或者受让方提供反担保之日的情况为准)。受让方可指定其他方履行本条所述的相关义务。

截至2022年6月30日,标的企业作为债务人,由上市公司及其关联方提供担保的项目(CMBS除外)担保总额共计8.08亿元,上市公司及其关联方担保比例对应的实际担保余额为8.08亿元,具体情况如下:

单位:亿元

序号	债务人	借款余额	借款期限	上市公司及其关联方提供担保情况	实际担保余额
1	昆明城海	6.01	2014.12.19-2026.12.19	康旅集团提供连带责任保证担保、上市公司提供抵押担保	6.01
2	云城尊龙	2.07	2016.12.9-2022.12.9	康旅集团提供全额连带责任保证担保	2.07
合计		8.08			8.08

注:对于上市公司的CMBS中,昆仑信托有限责任公司向台州银泰、杭州西溪及宁波奉化下属奉化银泰城商业发放了余额合计约32.65亿元信托贷款,上市公司向相关信托贷款提供了保证担保。2022年10月21日,相关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、专项计划剩余资产原状分配的议案以及关于解除既有抵质押担保的议案。截至本报告书摘要出具日,相关CMBS已终止

对于因CMBS事项或其他事项可能新增的关联担保,上市公司将在相关标的资产办理工商变更前根据法律法规要求履行审议程序。

2、标的企业为上市公司及其关联方提供的担保

根据上述交易条件之第(4)款,标的企业为上市公司及其关联方提供的担保应维持不变,转让方与受让方可以对前述担保在不减损转让方权益的原则下另行协商约定。截至2022年6月30日,标的企业为上市公司及其关联方提供的担保总额共计10.46亿元,具体情况如下:

单位:亿元

序号	债务人	借款余额	借款期限	涉及标的企业担保情况
1	康旅集团	10.46	2021.11.10-2024.11.10	海南天利发展以"天利龙腾湾"项目抵押担保
合计		10.46		

(十)交易所涉及产权交易合同的生效条件

除依法律、行政法规规定需要报审批机构批准后生效的情形以外,本次交易所涉及的产权交易合同自上市公司、受让方、标的企业三方法定代表人或委托代理人签字(或盖人名章)并加盖各方公章,经上市公司股东大会审议通过,并取得云交所出具的《交易结果通知书》之日起生效。

(十一)过渡期损益

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。

三、本次交易性质

(一)本次交易构成重大资产重组

本次交易标的企业2021年度经审计模拟合并报表及上市公司2021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	标的企业模拟合并值	指标占比	是否构成重大资产重组
资产总额	4,022,304.29	1,502,085.17	37.34%	否
净资产额	70,537.90	236,860.82	335.79%	是
营业收入	604,732.13	156,526.65	25.88%	否

注:净资产额为归属于母公司所有者权益

根据上述测算,本次交易标的企业2021年度经审计模拟合并报表下净资产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,并考虑到本次重大资产出售前12个月内其他购买、出售资产情况,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之一康源公司为公司控股股东康旅集团全资子公司,根据《上市规则》的相关规定,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审议本次交易相关议案表决时回避表决。

(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康旅集团,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、标的资产评估值及作价情况

本次标的资产的挂牌底价以评估机构出具的并经有权国资监管单位备案的资产评估报告结果为参考,最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。根据评估机构出具的并经康旅集团备案的资产评估报告,截至2022年6月30日,标的企业净资产账面价值合计186,766.23万元,评估值232,930.77万元,对应评估增值率24.72%,考虑云南城投对于标的企业的持股比例以及评估结果为负值的标的资产按照1元作为挂牌底价,挂牌底价不低于183,412.66万元。具体情况如下:

单位:万元

序号	标的企业	出售股权比例	净资产账面价值	评估值	评估增值	增值率	标的资产评估值	标的资产挂牌底价
		T	A	B	C=B-A	D=C/A*100%	E=B*T	E=B*T(负值按1元)
1	昆明城海	100%	7,108.56	9,966.04	2,857.48	40.20%	9,966.04	9,966.04
2	西安东智	100%	12,882.24	12,891.51	9.27	0.07%	12,891.51	12,891.51
3	海南天联华	75%	-7,448.26	2,739.50	10,187.76	136.78%	2,054.63	2,054.63
4	海南天利发展	75%	-22,610.31	9,025.31	31,635.62	139.92%	6,768.98	6,768.98
5	云城尊龙	74%	-9,586.85	-8,700.87	885.98	9.24%	-6,438.64	1元
6	台州银泰	70%	-24,475.00	-24,470.53	4.47	0.02%	-17,129.37	1元
7	杭州西溪	70%	155,417.30	155,506.00	88.70	0.06%	108,854.20	108,854.20
8	杭州萧山	67%	16,751.45	17,584.28	832.83	4.97%	11,781.47	11,781.47
9	东方柏丰	51%	31,806.62	42,051.44	10,244.82	32.21%	21,446.23	21,446.23
10	陕西秦汉新城	51%	-208.89	2,256.72	2,465.61	1,180.34%	1,150.93	1,150.93
11	西安海荣实业	51%	3,985.52	4,711.12	725.60	18.21%	2,402.67	2,402.67
12	西安海荣青东村	51%	-1,209.68	2,130.33	3,340.01	276.11%	1,086.47	1,086.47
13	云尚发展	51%	9,822.61	9,822.61	-	-	5,009.53	5,009.53
14	宁波奉化	70%	14,530.92	-2,582.69	-17,113.61	-117.77%	-1,807.88	1元
合计			186,766.23	232,930.77	46,164.54	24.72%	158,036.76	183,412.66

注:净资产账面价值为标的企业单体报表净资产账面价值

截至公告期满,本次交易的标的资产昆明城海100%股权、西安东智100%股权、海南天联华75%股权、海南天利发展75%股权、云城尊龙74%股权、台州银泰70%股权、杭州西溪70%股权、杭州萧山67%股权、陕西秦汉新城51%股权、西安海荣实业51%股权、西安海荣青东村51%股权、云尚发展51%股权、宁波奉化70%股权分别征集到1个意向受让方,均为康源公司,康源公司以共计162,056.90万元的价格受让上述股权。本次交易的标的资产东方柏丰51%股权征集到1个意向受让方,为云南柏丰,云南柏丰以25,000.00万元的价格受让东方柏丰51%股权。14家标的资产合计成交价格187,056.90万元。

公司及天津银润已向本次交易除东方柏丰外的11家非全资标的企业的中小股东发出《是否行使优先购买权的函》,东方柏丰由于摘牌方为参股股东云南柏丰因此无需发出相关函件。截至本报告摘要出具日,相关中小股东均未在规定的时间内书面回复行使优先购买权。根据《公司法》及相关法律法规,相关中小股东已放弃行使优先购买权。

(五)保证金及处置方式

本次挂牌转让的意向受让方康源公司及云南柏丰已根据云交所的要求在规定时间内分别缴纳490万元及3,000万元的交易保证金。受让方交纳的交易保证金在付清云交所服务费后可以无息转为交易价款的一部分。

(六)交易的费用和成本安排

产权转让中涉及的有关税收和费用,转让方和受让方按照国家有关法律法规规定或其约定缴纳。规定或约定不明确的,则由双方共同承担,承担比例为各承担50%。

(七)交易条件

1、主要条款

(1)受让方应自合同生效之日起5个工作日内(受让方为康源公司的,不得晚于2022年12月31日,以到账时间为准)一次付清交易价款。

(2)受让方应向标的企业提供借款用于标的企业向转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)偿还所有存续债务本息。受让方(即康源公司)应于2022年12月25日前向标的企业提供足额借款确保标的企业于2022年12月25日前偿还完毕其对转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)的全部债务;但若合同在2022年12月25日(含)前尚未生效的,该等情况下双方同意,受让方应于合同生效之日起5个工作日内(但不得晚于2022年12月31日)履行前述义务。标的企业收到前述借款当日应立即向转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)清偿标的债务本息(本金和对应利息应当一并清偿,分笔收到的则分笔清偿)。标的债务本息的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日也即标的企业向转让方及其关联方(包括转让方合并报表范围内子企业)实际偿还相应标的债务本息之日的金额为准。受让方可指定其他方履行本条所述的相关义务。

对于标的企业为东方柏丰的,2023年5月30日前,受让方(即云南柏丰)应向标的企业提供借款30,000.00万元,标的企业于收到该等全部借款的当日向转让方及转让方关联方偿还标的债务本金30,000.00万元。产权交易合同生效之日起一年内,受让方应向标的企业提供后续标的债务借款(后续借款金额应等于提供借款当日全部未付标的债务本金及标的债务本金对应全部未付的利息之和,包括上述已偿还本金3亿元对应的未付利息),标的企业于收到该等借款的当日向转让方及转让方关联方偿还全部剩余标的债务本金及全部未付利息。受让方分笔提供后续借款的,标的企业仍应于收到每笔借款的当日向转让方及转让方关联方偿还标的债务,偿还顺序按照该笔款项占届时标的债务本息总额的比例,等比冲抵届时的未付利息和未付本金。受让方应向转让方提供付款担保。

(九)标的企业与上市公司的担保

1、标的企业作为债务人,由上市公司及其关联方提供的担保

根据上述交易条件之第(3)款,受让方应于《产权交易合同》生效之日起20个工作日内代债务人提前偿还债务或由受让方另行提供融资借款人认可的担保,以解除上市公司及其关联方(包括上市公司合并报表范围内子企业、上市公司的控股股东)为标的企业提供的担保(CMBS除外),或获得上市公司关于无需代作为债务人的标的企业提前偿还其债务或另行提供融资借款人认可的担保,以解除上市公司及其关联方