

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



二〇二〇年四月

目 录

目 录	1
释 义	3
一、上市公司声明.....	7
二、交易对方声明.....	7
重大事项提示	9
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.....	14
七、本次交易相关方作出的重要承诺.....	15
八、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	20
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.....	20
十、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	20
十一、待补充披露的信息提示.....	21
重大风险提示	23
一、与本次交易相关的风险.....	23
二、与标的资产相关的风险.....	25
三、其他风险.....	26
第一节 本次交易概况	28
一、本次交易的背景和目的.....	28
二、本次交易具体方案.....	29
三、本次交易的性质.....	31
四、本次交易的支付方式和募集配套资金安排.....	32
五、标的资产预估作价情况.....	32
六、本次交易对上市公司的影响.....	32

七、本次交易决策过程和批准情况.....	34
八、附生效条件的《股权转让协议》的主要内容.....	35

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
本次交易相关释义：		
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
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

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摘要全文，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。

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。

截至本摘要披露之日，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。上市公司将在本摘要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。

（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。

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

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

截至本摘要出具之日，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

截至本摘要签署之日，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

截至本摘要签署之日，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 348,298.00 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 677,860.50 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，存在专项计划提前终止，导致对本次交易的实施产生不利影响风险。

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。

（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，截至本摘要出具日，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。

（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。截至本摘要出具日，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。

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。截至本摘要出具日，上述质押担保尚未解除。

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。

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。

截至本摘要披露之日，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。上市公司将在本摘要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公司登记部门；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。

（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摘要》之盖章页）

云南城投置业股份有限公司

年 月 日