

中国证券监督管理委员会


中国证监会行政许可项目审查 一次反馈意见通知书

180987号

云南城投置业股份有限公司：

我会依法对你公司提交的《云南城投置业股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，现需要你公司就有关问题(附后)作出书面说明和解释。请在30个工作日内向我会行政许可受理部门提交书面回复意见。

2018年8月16日



2018年8月3日，我会受理你公司发行股份购买资产并募集配套资金的申请。经审核，现提出以下反馈意见：

1. 申请文件显示，2016年6月8日，成都环球世纪会展旅游集团有限公司（以下简称成都会展）股东会决议，同意云南省城市建设投资集团有限公司（以下简称省城投集团）通过股权转让和增资取得成都会展51%股权。本次交易云南城投拟发行股份及支付现金向省城投集团、邓鸿、赵凯、刘杨、尹红、邹全、柳林购买其合计持有的成都会展100%股权。请你公司：1）补充披露省城投集团实施前次股权转让和增资的背景、目的，转让和增资与本次重组是否为“一揽子”交易，前次股权转让各方之间有无股权代持或其他未披露的利益安排。2）补充披露省城投集团受让股权对价款和增资款是否已按期、足额交付，并请结合省城投集团实际缴款和股权过户时点，补充说明是否已按我会《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》要求，剔除计算相关股份。3）根据《上市公司收购管理办法》第八十三条的规定，核查交易对方之间是否存在未披露的一致行动关系，并补充披露核查情况和认定理由。如存在一致行动关系，合并计算重组后各方控制的上市公司权益，进一步补充披露本次重组是否导致上市公司控制权变更。4）结合交易完成后上市公司公司治理及生产经营安排，包括但不限于董事会构成及各股东推荐董事及高管情况、重大事项决策

机制、经营和财务管理机制等，补充披露本次交易对上市公司控制权稳定的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

2. 申请文件显示，本次交易方案设置发行价格调整机制。其中，调价触发条件未考虑上市公司股票价格变动情况且仅考虑相关指数下跌情形，调价基准日为审议发行价格调整事项的董事会决议公告日。请你公司补充披露：1) 调价触发条件设置是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条相关规定，是否全面、合理。2) 调价基准日确定方式是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条关于“发行价格调整方案应当明确、具体、可操作。”的规定。3) 目前是否已经触发调价条件，上市公司有无调价安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

3. 申请文件显示，本次交易拟募集配套资金不超过拟购买资产交易价格的 100%，且发行数量不超过发行前上市公司总股本的 20%，扣除发行费用后将用于支付省城投集团持有成都会展股权的现金交易对价。截至 2018 年 5 月 31 日，上市公司货币资金余额为 642,323.11 万元，可供出售金融资产 50,650.4 万元。2017 年度上市公司经营活动产生的现金流量净额为 36.68 亿元。请你公司：1) 补充披露交易方案中未明确拟募集配套资金金额上限的原因。2) 补充披露募集配套资金各项用途的金额或比例上限。3) 结合上市公司

现有货币资金用途、未来支出安排、前次募集资金使用情况、来经营现金流量情况、可利用的融资渠道、授信额度、资产负债率，进一步补充披露募集配套资金必要性。4) 补充披露上市公司是否存在用自有资金购买理财产品的情形。5) 结合上市公司可供出售金融资产的具体内容，补充披露上市公司最近一期末是否存在持有金额较大、期限较长的交易性金融资产和可供出售金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资的情形。6) 补充披露前次募集资金使用、募投项目进展和效益情况。7) 补充披露本次发行股份购买资产的交易对方有无参与配套募集资金的安排，如有，对交易完成后上市公司控制权稳定的影响。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

4. 申请文件显示，1) 上市公司拟向省城投集团发行股份及支付现金购买成都会展 51% 股权（股份和现金支付比例分别为 85%、15%）；同时，募集配套资金用于支付现金对价。2) 上市公司通过收购成都会展可获得省城投集团绝大多数市场化房地产开发项目。报告期内，成都会展共有 17 个拟建项目，4 个在建项目，80 宗土地使用权。请你公司补充披露：省城投集团所得现金对价款的具体用途，是否拟用于自身或下属公司（含云南城投）房地产开发项目，本次交易是否以购买土地储备为主要目的，是否符合相关法律法规和国家、地方房地产调控政策。请独立财务顾问和律师核查并发

表明确意见。

5. 申请文件显示，如果标的资产在盈利承诺期内累计实现净利润超过累计承诺净利润，上市公司将以现金形式对省城投集团、邓鸿、赵凯和刘杨进行业绩奖励。请你公司补充披露：省城投集团作为业绩奖励对象的原因和合理性，相关安排是否符合我会规定和国资监管要求，是否有利于保护上市公司和中小股东权益。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

6. 申请文件显示：1) 交易对方承诺成都会展 2018 年至 2020 年经审计扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润额合计不低于 63 亿元。2) 本次评估中对于新国际会展中心展馆、世纪城假日酒店（西楼）、世纪城天堂洲际大饭店、环球中心天堂洲际酒店主体及其附属设施等分别采用收益法以及成本法进行评估，并最终选取收益法结果。请你公司：1) 结合最新经营数据、标的资产历史收入增长情况、可比交易评估案例等，分评估对象补充披露：标的资产预测收入和成本的可实现性、预测费用的合理性、资本性支出与未来场馆改造计划是否匹配、折现率选取的合理性。2) 结合最新经营数据，补充披露：承诺净利润指标的计算过程、承诺利润的可实现性、上述业绩承诺采用合计承诺的原因及合理性，是否有利于保护上市公司和中小股东权益。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

7. 申请文件显示，省城投集团将标的资产 51%股权质押用于担保银行借款。同时，标的资产为该笔银行借款提供保证担保。截至 2018 年 5 月 21 日，该借款余额为 63.3 亿元，省城投集团承诺于并购重组委员会审核前解除质押和担保。请你公司补充披露：1) 省城投集团是否具备解除质押和担保的能力，其承诺于并购重组委员会审核前解除质押和担保的原因，如不能按期解除有无其他具体有效应对措施或进一步延期安排。2) 解除质押和担保的最新安排和进展，导致前期未按时解除的因素是否仍然存在。3) 本次交易是否需要取得中国银行股份有限公司云南省分行同意，是否存在潜在法律风险，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(四)项、第四十三条第一款第(一)项、第(四)项的规定。4) 股权质押和担保事项对标的资产估值和生产经营的影响及相关风险应对措施。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

8. 申请文件显示，截至重组报告书出具日，成都会展仍有多笔重大借款正在履行中，且部分借款以房屋所有权或下属公司股权担保，部分借款由省城投集团下属公司担保。请你公司：1) 补充披露成都会展对外借款的具体情况，包括但不限于：负债原因、实际发生金额、借款用途、债务偿付及追索情况、相关会计处理及其合规性、与财务报表数据的匹配性。2) 补充披露省城投集团下属公司所作担保是否不

可撤销、变更，如否，对交易完成后上市公司正常经营的影响。3) 补充披露自有房产抵押、下属公司股权质押对交易完成后标的资产持续经营的影响及相关风险应对措施。4) 补充披露本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(六)项、第四十三条第一款第(一)项相关规定。5) 结合成都会展最新资产负债率、现金流、各项偿债指标情况等，补充披露对外大额借款对成都会展生产经营、持续盈利能力和评估值的影响，标的资产是否存在重大偿债风险。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

9. 申请文件显示，标的资产部分土地使用权存在抵押，可能导致权属纠纷及影响项目开发进程。请你公司：1) 补充披露上述土地使用权抵押的具体情形，包括但不限于借款金额、资金用途、债务到期日、被抵押土地基本情况及其账面值占成都会展资产总额、净资产的比例。2) 结合标的资产财务状况，补充披露标的资产实际偿债能力，及其有无提前还款或请第三方代为偿付、提供担保等安排。3) 补充披露若上述债务到期不能清偿，对标的资产生产经营、本次估值及交易完成后上市公司的影响及应对措施。4) 补充披露上述抵押行为是否构成本次交易的法律障碍，本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(四)项、第四十三条第一款第(四)项。请独立财务顾问、律师、

会计师和评估师核查并发表明确意见。

10. 申请文件显示，截至 2018 年 7 月 27 日，成都会展应收上市公司账款金额为 257,001.81 万元。请你公司补充披露：1) 上市公司是否具备清偿上述账款的能力，具体还款安排及进展，如不能按期清偿对标的资产生产经营的影响。2) 上述应收款对标的资产评估值和业务经营的影响。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

11. 申请文件显示，1) 交易完成后，上市公司与省城投集团控制的主要企业在房地产开发、酒店和会展经营板块仍存在一定同业竞争。本次交易未将存在同业竞争的业务注入上市公司的原因包括涉嫌土地闲置、注入方案未通过股东大会审议、尚未实现盈利及盈利能力不符合要求等。2) 省城投集团出具《关于避免同业竞争的承诺函》，通过三年内注入上市公司、托管给标的资产、出售给第三方等方式解决同业竞争问题。请你公司：1) 结合交易前后上市公司与省城投集团及其控制的主要企业在房地产开发板块的同业竞争变化情况，包括但不限于相关资产账面价值、产生的收入和利润金额，以及前述金额占目前省城投集团控制的主要企业房地产板块对应指标的比例情况，补充披露本次交易是否有利于解决上市公司与省城投集团之间的同业竞争。2) 结合交易前后上市公司与省城投集团及其控制的主要企业在酒店和会展经营板块的同业竞争情况，补充披露本次交易是否

符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第一款第（一）项规定。3）补充披露本次未注入公司涉嫌土地闲置及盈利不达标的具体原因，未来注入上市公司的计划安排，是否存在实质法律障碍及应对措施。4）补充披露相关资产托管后，上市公司是否将上述资产纳入合并报表范围，托管方式是否有利于彻底解决同业竞争。5）根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的规定，进一步细化和完善实际控制人及控股股东关于避免省城投集团与上市公司同业竞争的承诺。请独立财务顾问、会计师和律师核查并发表明确意见。

12. 申请文件显示，1）2017年2月成都会展通过增资收购了脚印兄弟（北京）信息科技有限责任公司20%的股权。2017年4月成都会展通过增资收购了香格里拉市悟空出行科技有限公司40%的股权。2）2017年8月，为突出主业，在本次重大资产重组过程中成都会展对包括上述公司在内的下属部分子公司及参股公司股权进行剥离。请你公司补充披露：1）成都会展对主业和非主业的具体界定标准，本次交易上述拟剥离资产的经营范围，剥离安排的合理性。2）剥离相关资产后标的资产业务链条是否完整，会否出现依赖剥离资产业务的情形，剥离资产后续处置计划（如有）。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

13. 申请文件显示，1) 截至重组报告书出具日，成都会展及其子公司此次评估作价且尚未取得权属证书的自用房屋及建筑物为 7 处。2) 两宗土地不动产权证书正在办理中。3) 报告期内，标的资产拟建项目 17 个，在建项目 4 个。请你公司补充披露：1) 上述房产及土地权属证书的办理进展、是否存在法律障碍及具体应对措施。2) 上述权属瑕疵情形对本次交易估值以及标的资产生产经营的影响。3) 上述拟建和在建项目是否已经取得房地产开发所需的资格、许可文件和证书，如尚未取得，有无潜在法律风险及其应对措施。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

14. 申请文件显示：1) 交易完成后，云南城投业务规模增大，房地产开发项目和全资子公司也将同时增加。交易完成后能否通过整合既保证上市公司对标的资产的控制力又保持标的资产原有竞争优势具有不确定性。若公司未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，则可能增加公司跨区域经营的风险。2) 截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年 5 月末，上市公司资产负债率分别为 89.22%、88.82%和 89.43%，负债率较高。请你公司：1) 结合财务指标、负债率情况等，补充披露本次交易完成后上市公司主营业务构成和核心竞争力、未来经营发展战略和业务管理模式、高负债率对后续持续经营和业务整合的影响，以及上市公司应对上述影响的有效措施。2) 补充披露本次交

易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施。3) 补充披露交易完成后上市公司业务整合和跨区经营风险的应对措施。4) 补充披露本次交易会否引发客户或核心人员流失的风险及应对措施，核心人员的任职期限及竞业禁止相关安排。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

15. 申请文件显示，1) 标的资产部分房地产开发项目仍处于开发阶段，存在开发进度延后的风险，并可能对交易标的的盈利能力造成较大影响。2) 标的资产房地产项目存在开发及销售不达预期的风险。3) 标的资产存在工程质量和施工安全风险。请你公司补充披露：1) 标的资产房地产开发延后的具体原因，是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付安排，是否具备支付能力以及支付违约金对标的资产评估值的影响。2) 标的资产销售不达预期对标的资产生产经营的影响及应对措施。3) 标的资产是否存在因工程质量及施工安全被处罚的情形，针对被处罚行为开展的整改情况，交易完成后保障标的资产合法合规经营的具体措施。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

16. 申请文件显示，1) 截至重组报告书签署日，成都会展及下属企业未完结诉讼共有两起，现均在二审审理中。2) 标的资产自用房屋中会议中心7层12号被诉讼保全，环球中心8栋1-4层的权利限制暂未收到保全财产的法院执行裁

定书。请你公司补充披露：1) 上述诉讼的最新处理进展。2) 上述自用房屋权利受限对本次交易及标的资产生产经营的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

17. 申请文件显示：1) 截至前次评估基准日（2015年9月30日），成都会展评估值为172.41亿元，增值率240.25%。本次重组成都会展100%股权评估值235.73亿元，较前次评估值增加63.32亿元。2) 估值增长的原因包括省城投集团对标的资产增资59亿元、两次评估基准日间成都房地产价格上涨等。请你公司：1) 结合近年成都相关区域房价趋势等，以列表形式补充披露标的资产主要房地产项目前次评估和本次评估销售均价情况、土地成交价格情况等，以及是否与成都总体房价走势相符。2) 结合前次省城投集团增资款的具体用途，量化分析并补充披露上述增资款对标的资产评估值的影响。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

18. 申请文件显示，2018年1-5月和2017年度，标的资产展览展会业务收入4,809.35万元和23,921.08万元，收入占比6%和14.7%。同时，成都已完成一城双馆即中国西部国际博览城和世纪城新国际会展中心两个核心会展场馆的布局，竞争势态初显，目前部分特大型展览可能会移至中国西部国际博览城举办，标的资产会展板块存在收入下降的风险，未来标的资产可能对部分展馆进行改造，进而影响展览

展会业务收入。请你公司结合标的资产未来改造计划、两个展馆面积、功能差异等，补充披露：标的资产展览展业业务的核心竞争力、未来收入增长的稳定性，以及对评估值和业绩承诺的影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

19. 申请文件显示，2016年、2017年和2018年1-5月，世纪城会展中心平均出租率分别为38.62%、31.62%和22.72%；平均租期为141.36天、115.41天和34.3天；平均租金为每天8.42元/平米、10.13元/平米和7.86元/平米，出租率、租期和租金均呈下降趋势。请你公司结合成都会展竞争优劣势、报告期内展会数量、展会规模、同城展会租金、租期和出租率情况，补充披露：成都会展旗下世纪城会展中心出租率、租期和租金均呈下降趋势的原因及合理性、成都会展相关业务的可持续性和稳定性、以及对业绩承诺的影响。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

20. 申请文件显示：1) 2018年1-5月，标的资产房地产业务收入14,335.09万元，占比20%。未来标的资产收入将以成都及周边区域房地产开发业务为主，预计2018年、2019年及2020年，标的资产净利润构成中，房地产开发业务占比分别达81.23%、76.58%及89.73%。2) 标的资产黑龙滩系列项目、天成云盟系列项目价格是根据周边类似项目挂牌均价进行预测。请你公司：1) 补充披露未来房地产开发项目

进展情况、与预测进度是否相符。2) 结合近期成都房地产调控政策对未来房价的影响，补充披露标的资产房地产项目预测价格的合理性，以及对业绩承诺可实现性的影响。3) 补充披露黑龙滩系列项目、天成云盟系列项目周边类似项目的成交均价情况、是否与上述项目预测价格存在较大差异，如是，请说明原因及预测价格的合理性。请独立财务顾问核查并发布明确意见。

21. 申请文件显示，2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-5 月成都会展房地产业务收入分别为 10,528.91 万元、11,912.96 万元和 14,335.09 万元，毛利率分别为 24.69%、35.73%和 50.13%。请你公司：1) 结合报告期成都会展相关项目的开发进展、交付安排、收入确认时点等，补充披露成都会展报告期收入与项目交付进展的匹配性。2) 结合项目所在地房价走势、同类型地产项目售价情况，补充披露报告期内各地产项目销售均价的合理性、毛利率变动的原因及合理性、是否与当地同类项目存在较大差异，如是，请说明原因。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

22. 申请文件显示：截止 2018 年 5 月 31 日，成都会展拟建房地产项目 17 个、在建项目 4 个，项目地点涉及成都、景洪、邛崃等地；在建、已完工项目项目的剩余可售面积共计 54.01 万平方米。请你公司补充披露：1) 上述项目预计完工时间、与相关评估预测是否一致。2) 截至目前剩余可

售项目的销售进展、未销售面积情况、是否符合预期、是否与同城类似项目销售情况一致。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

23. 申请文件显示，2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-5 月，标的资产酒店及附属经营业务收入分别为 73,632.42 万元、74,481.74 万元和 30,089.35 万元，收入占比分别为 45.7%、45.7%和 42%，毛利率分别为 47.95%、45.78%和 41.16%。同时，报告期内标的资产旗下各酒店的日平均房价均呈下降趋势，黑龙滩洲际酒店入住率逐年下降。请你公司：1）结合当地同类型酒店均价及其波动情况、行业发展趋势等，补充披露报告期内标的资产酒店及附属经营业务毛利率的合理性、标的资产旗下各酒店的日平均房价下降的原因及合理性、是否与成都酒店均价相一致，以及是否影响业绩承诺的实现。2）结合客源情况、景区发展及人流量情况等，补充披露黑龙滩洲际酒店入住率逐年下降的原因及合理性、是否影响黑龙滩地区其他地产项目的销售和业绩承诺的实现。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

24. 申请文件显示：1）2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-5 月，世纪城假日酒店东楼实现收入 3,041.08 万元、3,169.8 万元和 1,327.39 万元。2）世纪城假日酒店东楼所属房屋为成都会展向审计署成都特派办机关后勤服务中心承租，租赁期限截至 2017 年底。目前，审计署成都特派办

机关后勤服务中心正在向主管部门申请办理房屋对外出租的审批手续，在取得批准文件前，成都会展可按照原《房屋租赁合同》的约定继续使用目标房屋；在取得相关主管部门的批准文件后，在符合相关法律法规及规范性文件规定的前提下，成都会展就目标房屋享有优先租赁权。请你公司：1) 补充披露截至目前上述批准文件的办理进展、取得批准文件前标的资产继续承租的合规性、优先租赁权的具体含义，以及若无法继续承租该房屋，成都会展的应对措施及有效性。2) 结合当地同类房屋租金情况、成都房产租金走势等，补充披露成都会展承租上述房屋的租金及其合理性、是否存在租金调整的安排、继续承租该房屋的租金变动情况，以及是否影响假日酒店东楼的盈利能力。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

25. 申请文件显示，截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年 5 月末，标的资产收费物业总面积分别为 198.56 万平米、448.08 万平米、450.55 万平米；收费车位数量分别为 3,527 个、4,521 个和 4,521 个；物业管理业务实现收入分别为 20,756.99 万元、19,736.88 万元和 8,318.98 万元，毛利率分别为 32.77%、33.02%和 44.96%。请你公司补充披露：报告期内标的资产收费物业面积变动的原因及合理性、物业费具体金额及变动情况，物业费、收费面积与营业收入的匹配

性，并比较当地同类物业管理费情况，说明物业管理费的合理性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

26. 申请文件显示，2016年、2017年、2018年1-5月，标的资产向前五名供应商采购的金额分别为31,673.81万元、63,162.54万元和21,398.87万元，分别占当期采购总额的30.7%、47.1%和47.49%。其中，向关联方四川高标建设工程有限公司的采购金额分别为7,573.74万元、32,852.92万元、13,121.95万元，分别占当期采购总额的7.34%、24.50%、29.12%；向成都世纪新能源有限公司的采购金额分别为14,727.05万元、14,807.67万元、6,550.57万元，分别占当期采购总额的14.27%、11.04%、14.54%。请你公司：1）补充披露标的资产向前五大供应商采购的主要内容、如是，请说明对标的资产持续盈利能力的影响，以及标的资产拟采取的应对措施以及可行性。2）结合同类采购价格、质量情况，补充披露标的资产向关联方采购的原因及合理性、采购价格的公允性，是否存在对关联方的依赖。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

27. 申请文件显示，2016年、2017年、2018年1-5月，标的资产向前五名客户销售的金额分别为9,010.28万元、9,142.87万元和4,705.54万元，分别占当期收入的5.55%、5.53%和6.43%。其中，乐天百货（成都）有限公司报告期内一直为标的资产第一大客户。同时，公开报道显示，乐天玛

特正谋划逐步退出中国内地市场。请你公司：1) 补充披露标的资产与乐天百货（成都）有限公司的合作期限、租金价格及续约情况。2) 结合乐天百货经营策略调整及进展情况等，补充披露标的资产与乐天百货（成都）有限公司合作的稳定性、续租的可能性以及标的资产应对措施的有效性。3) 结合标的资产业务特点、客户来源等，补充披露报告期内前五大客户变动较大的原因及合理性、自然人客户收入的真实性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

28. 申请文件显示，评估时黑龙滩长岛持有的土地面积共计面积 3500 亩，出让合同记载容积率 1.8，土地性质为城镇住宅用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地。2018 年 2 月 11 日，眉山市城乡规划委员会最终确定该土地开发容积率为 1.2。其中，未纳入控规范围用地 323 亩，计容面积 25.8 万方，本次评估设定用途为原用途——商业用地。请你公司量化分析并补充披露开发容积率下降对本次交易评估值的影响、未纳入控规范围的用地按照商业用地进行评估的合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

29. 申请文件显示，2017 年 11 月 17 日，标的资产收到中糖新世纪的控股股东中国糖业酒类集团公司告知函，希望中糖新世纪不纳入本次重组范围内。目前，标的资产尚无转出持有的 40% 中糖新世纪股权的意向。请你公司补充披露：

上述事项的最新进展、标的资产后续应对措施以及对本次交易的影响。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

30. 申请文件显示：1) 2017年2月1日，成都会展以9,317.38万元的价格收购天成云盟90.00%的股权，截至前次评估基准日2016年6月30日，天成云盟评估值为10,352.64万元。2) 2016年度、2017年度和2018年1-5月，天成云盟净利润为123.41万元、-2,498.88万元和-5,187.25万元。3) 天成云盟在评估基准日2017年11月30日的评估值为139,316.74万元，评估增值率390.10%。评估增值主要原因是全资子公司四川彭祖文化旅游开发有限公司评估值124,158.72万元，评估增值841.45%。请你公司结合天成云盟旗下房地产项目建设进展、售价情况、近期该地区土地价格趋势及可持续性、天成云盟经营活动开展情况、可比交易情况等，量化分析补充披露：本次交易中天成云盟评估值较前次评估增长较大的原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

31. 申请文件显示：1) 黑龙滩长岛评估值为420,487.96万元，增值率1,291.58%。其中，存货账面值169,537.63万元，评估增值率248.45%，采用市场法评估住宅用地楼面地价评估值为3,034元/平方米，商业用地楼面地价评估值为751元/平方米，较历史成长增值较大。2) 固定资产账面价值54,735.79万元，评估值较账面值下降53.85%，发生减值

的主要原因是黑龙滩洲际酒店收益现值难以覆盖其投资，其带来的经济利益在黑龙滩系列项目拟建楼盘售价中体现。请你公司：1) 结合相关黑龙滩地区周边土地成交价情况，补充披露黑龙滩长岛存货评估增值的合理性。2) 补充披露标的资产是否对黑龙滩洲际酒店计提减值损失，如是，请说明减值金额及计算过程；如否，请说明不计提减值损失的原因及合理性。请独立财务顾问、评估师和会计师核查并发表明确意见。

32. 申请文件显示，截止 2018 年 5 月 31 日，标的资产拟建房地产项目 17 个、在建项目 4 个，项目地点涉及成都、景洪、邛崃等地，多采用市场法和基准地价法进行评估、部分采用收益法进行评估。请你公司：1) 补充披露各项资产采用不同评估方法的原因和划分依据、收益法和市场法评估的可行性。2) 按各项评估项目分类补充披露采用市场法和基准地价法评估中所选取的交易案例的可比性和合理性、调整系数的确定依据和过程，并比较同类型交易评估，说明各项系数调整的合理性。3) 对环球中心东区评估中变现系数和租约修正折现率的确定依据和过程、与收益法评估折现率存在差异的原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

33. 申请文件显示，2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-5 月，标的资产经营活动产生的现金流量净额分别为

-13,409.7 万元、-137,525.01 万元和-45,855.68 万元。请你公司：1) 补充披露成都会展报告期内经营活动产生的现金流量净额变动的原因以及合理性。2) 结合成都会展的业务模式、现金支出明细等，补充披露成都会展报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润差异的原因及合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

34. 申请文件显示，上市公司房屋建筑物折旧年限为 30 年，残值率为 3%；标的资产房屋建筑物折旧年限为 40 年，残值率为 5%。请你公司补充披露标的资产变更房屋建筑物折旧政策的具体时间安排、变更前后折旧的具体金额以及对当期净利润和业绩承诺的影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

35. 申请文件显示，根据标的资产与成都市国土资源局约定，标的资产需要承建文化艺术中心，建设投资不小于 12 亿元人民币，建设规模不小于 6 万平方米，建成后，项目作为非盈利性城市公共基础设施无偿移交给标的资产发起设立的文化艺术基金会。2013 年标的资产按照项目预算 12 亿元扣除土地出让金后确认长期应付款 109,295.19 万元。同时，交易对方承诺在 12 亿元的限额内包干完成建设，超过部分由交易对方承担，差额部分由标的资产享有。请你公司补充披露：上述文化艺术中心建设进展、未来承建艺术中心

的资金来源、标的资产建设能力是否满足艺术中心的建设需要。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

36. 申请文件显示，标的资产投资性房地产按照公允价值计量，截至 2018 年 5 月 31 日，其公允价值为 799,168.68 万元，2017 年度确认公允价值变动收益 9,626.29 万元，占当期净利润的 33.64%。请你公司：1) 结合《企业会计准则》对投资性房地产公允价值计量模式的规定，补充披露标的资产投资性房地产的核算内容、按照公允价值计量的合规性。2) 补充披露上市公司投资性房地产的计量模式、是否与标的资产计量模式存在差异，如是，请说明存在差异的合规性以及标的资产的应对措施。3) 补充披露 2017 年度投资性房地产公允价值变动收益的计算过程和依据、截至目前上述投资性房地产的公允价值变动情况、计算过程和依据。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

37. 申请文件显示，截至 2018 年 5 月 31 日，标的资产递延所得税资产余额为 18,407.13 万元，递延所得税负债余额为 151,921.7 万元。请你公司补充披露确认上述递延所得税资产和负债是否符合《企业会计准则》的规定、上述递延所得税资产和负债对当期所得税费用、净利润和未来业绩承诺的影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

38. 申请文件显示，截至 2018 年 5 月 31 日，标的资产短期借款余额 20,000 万元，一年内到期的非流动负债 77,559

万元。请你公司结合近期销售回款情况、借款展期情况、标的资产还款能力等，补充披露：截至目前标的资产短期内需偿还的负债金额、形成原因、偿还计划和时间安排、偿还进展，以及标的资产是否存在重大偿债风险。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

39. 申请文件显示，2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-5 月，标的资产的期间费用分别为 66,437.20 万元、59,586.96 万元和 25,491.03 万元，占收入的比例分别为 40.92%、36.04% 和 34.82%。请你公司结合业务开展情况、收入结构、同行业公司情况等，补充披露报告期内标的资产各项期间费用规模的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

40. 申请文件显示，2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-5 月，标的资产毛利率分别为 57.89%、56.69%和 56.66%；净利润率分别为 13.12%、17.47%和 13.99%。请你公司结合行业发展趋势、同行业公司情况等，按具体业务类别补充披露：报告期内标的资产毛利率和净利率水平的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

41. 申请文件显示：1) 2017 年度上市公司每股收益为 0.16 元，本次重组后每股收益为-0.07 元。2) 2017 年度归属于母公司所有者的净利润较备考前减少 72,619.53 万元，主要是由于标的资产子公司黑龙滩长岛土地规划调整所致。请你公司补充披露：1) 对本次重组摊薄当期每股收益的填

补回报安排。2) 结合标的资产与上市公司关联交易情况、关联交易价格公允性、相关关联交易在备考财务报表中的抵销情况、抵销后的标的资产净资产和净利润水平、黑龙江长岛土地规划调整具体情况等，补充披露 2017 年度备考归属母公司净利润为负的原因、土地规划调整对备考报表的影响金额和计算方式、上市公司与标的资产是否存在利益输送情况，以及标的资产是否具有独立经营和盈利能力。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

42. 申请文件显示，本次交易前，标的资产在 2018 年 1-5 月向关联方采购商品和接受劳务金额为 19,764.93 万元，向关联方销售商品金额 20.34 万元；根据备考财务报表，本次交易完成后，标的资产在 2018 年 1-5 月向关联方采购商品和接受劳务金额为 53,552.9 万元，向关联方销售商品金额 7,382.48 万元，交易完成后标的资产关联交易金额将增加。请你公司：1) 结合本次交易前后关联方范围、各项业务合作的起始时间等，补充披露本次交易完成后相关关联交易的形成原因、发生关联交易的必要性、交易价格的公允性、减少关联交易的措施及有效性。2) 结合前述情况，补充披露本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第一款第（一）项的相关规定。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

43. 申请文件显示，2016 年 11 月，云南城投董事会决议

收购收购天津银润投资有限公司等八家公司股权。2018年4月26日，商务部对云南城投收购股权未依法申报经营者集中审查案作出行政处罚决定，对云南城投处以15万元罚款。请你公司补充披露：云南城投前述行为是否构成重大违法违规，所受行政处罚的执行情况。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

44. 请独立财务顾问、律师结合住房和城乡建设部、自然资源部、各级政府相关规定，全面核查报告期内上市公司及其子公司是否存在违法违规行为，是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果。就以上核查情况出具专项核查意见，并明确说明是否已查询相关主管部门网站。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

你公司应当在收到本通知之日起30个工作日内披露反馈意见回复，披露后2个工作日内向我会报送反馈意见回复材料。如在30个工作日内不能披露的，应当提前2个工作日内向我会递交延期反馈回复申请，经我会同意后在2个工作日内公告未能及时反馈回复的原因及对审核事项的影响。

联系人：郎志芳 010-88061046 zjhczw@csrc.gov.cn