

中信证券股份有限公司

关于

云南旅游股份有限公司

房地产业务

之

专项核查报告

独立财务顾问



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

二〇一八年九月

释 义

公司、上市公司、云南旅游	指云南旅游股份有限公司
中信证券、独立财务顾问	指中信证券股份有限公司
本专项核查报告	指《中信证券股份有限公司关于云南旅游股份有限公司房地产业务之专项核查报告》
报告期	指 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-6 月
报告期末	指 2018 年 6 月 30 日
文旅科技、标的公司	指深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司
本次重大资产重组	指云南旅游向文旅科技全体股东以发行股票及支付现金的方式购买其持有的文旅科技 100% 股份
国务院	指中华人民共和国国务院
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
深交所	指深圳证券交易所
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土部	指中华人民共和国国土资源部
住建部	指中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指中华人民共和国财政部
《监管政策》	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布）
国发〔2010〕10 号文	指国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
国办发〔2013〕17 号文	指国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》
《闲置土地处置办法》	指国土资源部令第 53 号《闲置土地处置办法》
《房地产管理法》	指《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，并根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）
《土地使用权出让和转让暂行条例》	指国务院令第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

中信证券股份有限公司

关于云南旅游股份有限公司

房地产业务之专项核查报告

根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号文）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号文）以及中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》关于房地产行业上市公司并购重组的相关规定，中信证券作为云南旅游本次重大资产重组的独立财务顾问，就云南旅游及其合并报表范围内子公司报告期内的房地产业务进行了专项核查，并出具本专项核查报告。

一、尽职调查过程及主要核查工作

为进行此次专项核查，本独立财务顾问采取了如下核查措施：

1、查阅上市公司提供的报告期内房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

2、查阅上市公司提供的报告期内房地产开发项目相关的用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证、预售许可证、竣工验收备案表等规划、建设、销售相关的文件资料；

3、查阅商品住房价目表，抽查报告期内上市公司预售商品住房的房价备案表、销售合同，比对备案房价与实际成交价格的差异率；

4、抽查报告期内的商品住房预售合同及销售发票，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形；

5、查阅上市公司报告期内的财务报告和财务报表，核查报告期内上市公司预售商品住房的收入情况；

6、听取上市公司就有关事实的陈述和说明，并取得其书面说明文件；

7、查阅上市公司董事、监事、高级管理人员及上市公司控股股东、间接控股股东出具的相关承诺；

8、查询以下中华人民共和国国土资源部网站、上市公司及其合并报表范围内子公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在地区的地方国土资源部门网站以及其出具的相关证明文件，检索报告期内是否存在因土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况：

序号	国土部门名称	网址
1	中华人民共和国自然资源部	http://www.mnr.gov.cn/
2	云南省国土资源厅	http://www.yndlr.gov.cn/
3	昆明市国土资源局	http://gtzy.km.gov.cn/

二、关于上市公司是否存在扰乱房地产业秩序等违法违规行为的核查

（一）核查的项目范围

经核查，截至报告期末，上市公司及下属合并财务报表范围内的子公司中实际从事房地产开发业务的仅为云南世博兴云房地产有限公司（以下简称“兴云房地产”），开发房地产项目共计 9 个，其中拟建项目 7 个、在建项目 1 个、已完工项目 1 个。具体情况如下表所示：

序号	项目名称	项目地块位置	开发状态
1	世博生态城-蓝湖邻里	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	拟建
2	世博生态城-泉湾邻里	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	拟建
3	世博生态城-观景塔回头弯	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	拟建
4	世博生态城-金殿北门	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	拟建
5	世博生态城-树海	昆明市金马镇云山村	拟建
6	世博生态城-松谷邻里	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	拟建
7	世博生态城-世博佳园	世博园东北侧	拟建
8	世博生态城-鸣凤邻里	昆明市盘龙区金马镇刘家营村、云山村	在建
9	世博生态城-低碳中心	昆明市盘龙区青云街道办事处	已完工

（二）关于是否涉及闲置土地的核查

1、核查的法律依据

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年修正)(以下简称“《城市房地产管理法》”)第二十六条规定:“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权;但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

(2)《闲置土地处置办法》(2012年修订)第二条规定:“本办法所称闲置土地,是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五,中止开发建设满一年的国有建设用地,也可以认定为闲置土地。”

(3)《闲置土地处置办法》第八条规定:“有下列情形之一的,属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的,国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料,经审核属实的,依照本办法第十二条和第十三条规定处置:(一)因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人,致使项目不具备动工开发条件的;(二)因土地利用总体规划、城乡规划依法修改,造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的;(三)因国家出台相关政策,需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的;(四)因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的;(五)因军事管制、文物保护等无法动工开发的;(六)政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的,依照前款规定办理。”

(4)《闲置土地处置办法》第十四条规定:“除本办法第八条规定情形外,闲置土地按照下列方式处理:(一)未动工开发满一年的,由市、县国土资源主

管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

（5）《监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准。”

2、核查结果

（1）拟建项目蓝湖邻里、泉湾邻里、观景塔回头弯、金殿北门、树海、松谷邻里及在建项目鸣凤邻里

根据昆明市国土资源局与兴云房地产签署的《国有土地使用权出让合同》（合同编号：昆国土资出（2004）合同字第 300 号），昆明市国土资源局与云南世博集团有限公司（以下简称“世博集团”）签署的《国有土地使用权出让合同》（合同编号：昆国土资出（2004）合同字第 321 号）及世博集团与兴云房地产签署《国有土地使用权转让合同》，拟建项目蓝湖邻里、泉湾邻里、观景塔回头弯、金殿北门、树海、松谷邻里及在建项目鸣凤邻里对应宗地共计 32 块，具体情况如下：

序号	项目名称	项目地块位置	项目地块土地使用权证/不动产权证号	证载面积 (m ²)	项目状态
1	世博生态城-蓝湖邻里 ¹	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用（2004）第 00372 号	27,922.7	拟建
2		云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用（2004）第 00373 号	10,680.7	

¹截至本专项核查报告出具日，世博生态城-蓝湖邻里项目已根据新签署的 CR53 昆明市 2017117 号、CR53 昆明市 2017118 号《国有土地使用权出让合同》换领了《不动产权登记证》，证号为“云（2018）盘龙区不动产第 0037762 号”、“云（2018）盘龙区不动产第 0125670 号”

序号	项目名称	项目地块位置	项目地块土地使用权证/不动产权证号	证载面积(m ²)	项目状态
3		云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00374号	22,217.7	
4	世博生态城-泉湾邻里	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00375号	31,985.0	拟建
5		云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00376号	8,821.5	
6		云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00377号	11,304.7	
7		云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00378号	27,671.1	
8		云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00379号	6,828.3	
9		云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00380号	26,925.9	
10		世博生态城-观景塔回头弯	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00381号	
11	世博生态城-金殿北门	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00385号	3,713.7	拟建
12	世博生态城-树海	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	昆国用(2004)第00382号	9,041.1	拟建
13		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00080号	3,091.80	
14		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00081号	16,507.40	
15		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00082号	2,001.8	
16		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00098号	1,909.00	
17		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00100号	2,000.10	
18		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00101号	2,034.2	
19		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00102号	2,026.60	
20		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00103号	2,000.00	
21		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00104号	1,999.80	

序号	项目名称	项目地块位置	项目地块土地使用权证/不动产权证号	证载面积(m ²)	项目状态
22		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00105号	2,005.10	
23		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00106号	7,333.20	
24		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00108号	1,702.30	
25		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00109号	2,009.60	
26		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00110号	2,017.90	
27		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00111号	1,969.10	
28		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00112号	2,015.10	
29		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00115号	2,000.00	
30		昆明市金马镇云山村	昆国用(2006)第00116号	2,000.00	
31		世博生态城-松谷邻里	金马镇云山村	昆国用(2006)第00114号	
32	世博生态城-鸣凤邻里	云南省昆明市官渡区金马镇刘家营村、云山村	云(2017)盘龙区不动产权第(0040853)号 ²	31,407.32	在建

2015年7月30日,兴云房地产收到昆明市盘龙区人民政府出具的《闲置土地处置意见书》,对兴云房地产所持有的前述32个地块处置意见如下:上述地块超出合同约定开工时间未动工,历届闲置土地清理过程中经认定为政府原因,处置方式为延期开工,在世博片区控制性规划获批后一年内开工,兴云房地产在取得获批文件后尽快签订补充合同,重新约定开工时间,办理延期开工手续。

2017年4月12日,昆明市盘龙区人民政府出具《关于云南世博兴云房地产有限公司闲置土地处置有关问题的说明》,确认:因世博分区控制性详细规划未获批,兴云房地产无法就该片区32宗土地办理规划相关手续,因此未动工;亦无法及时签订补充合同确定准确的延期开工时间;世博生态城32宗土地应以取得规划条件时间为片区控规批准时间,且针对世博生态城32宗土地不再下发新的闲置土地处置意见,兴云房地产在取得规划条件后一年内均可到土地、规划部门完善相关手续。

² 原土地使用权证号为“昆国用(2004)第00386号”,现为2017年换发的不动产权证。

截至本专项核查报告出具之日，就前述 32 宗地块：

1、兴云房地产已就世博生态城-鸣凤邻里项目（对应土地使用权证号为云（2017）盘龙区不动产权第（0040853）号的地块）于 2017 年 6 月 26 日取得建筑工程施工许可证；

2、兴云房地产已就 18 个地块与昆明市国土资源局重新签署了《国有土地使用权出让合同》并重新约定了开工时间，截至本专项核查报告出具之日，前述 17 个地块不存在超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情况；

3、兴云房地产已就 11 个地块于 2018 年取得了昆明市规划局出具的《国有建设用地使用权规划条件》，兴云房地产将根据 2017 年 4 月 12 日昆明市盘龙区人民政府出具的《关于云南世博兴云房地产有限公司闲置土地处置有关问题的说明》的规定于取得《国有建设用地使用权规划条件》后一年内完善相关手续并重新签署国有土地使用权出让合同、按照重新签订的土地出让合同约定的开工时间开工；

4、就昆国用（2004）第 00379 号地块及昆国用（2006）第 00104 号地块，根据昆明市国土资源局盘龙分局出具的证明文件，认定该两宗土地在 2015 年闲置土地处置中认定为“不属于企业（土地使用权人）自身原因造成闲置”，且在报告期内不存在因闲置土地问题而受到国土资源部门行政处罚的情况。

综上所述，报告期内，上述土地未按合同约定开工日期开工并非因上市公司自身原因造成。根据昆明市国土资源局盘龙分局出具的相关证明并经查询云南省、昆明市国土资源局/厅网站，报告期内，上述土地未因违反国家及地方有关土地管理法律、法规而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。上市公司亦确认，报告期内未受到国土资源部门就闲置用地等问题作出的行政处罚或被（立案）调查的情况。

（2）世博佳园项目

根据昆明市国土资源局与兴云房地产签署的《国有土地使用权出让合同》

（合同编号：尾国土资源完善（2004）0427号），世博佳园项目对应1宗土地，具体情况如下：

序号	项目名称	项目地块位置	项目地块土地使用权证/不动产权证号	证载面积(m ²)	项目状态
1	世博生态城-世博佳园	世博园东北侧	昆国用（2004）第01990号	90,081.77	拟建

截至本专项核查报告出具之日，根据上市公司说明，兴云房地产尚未就世博佳园项目“昆国用（2004）第01990号”地块取得《建设项目规划条件》，因此无法就“世博佳园”项目完善后续相关土地手续。根据昆明市国土资源局盘龙分局出具的相关证明文件并经查询云南省、昆明市国土资源局/厅网站，该宗地块未进行过闲置土地认定，且报告期内该宗土地未因违反国家及地方有关土地管理法律、法规而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。

综上所述，报告期内，上述土地未进行过闲置土地认定。根据昆明市国土资源局盘龙分局出具的相关证明并经查询云南省、昆明市国土资源局/厅网站，报告期内，上述土地未因违反国家及地方有关土地管理法律、法规而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。上市公司亦确认，报告期内未受到国土资源部门就闲置用地等问题作出的行政处罚或被（立案）调查的情况。

（3）根据《监管政策》的要求对闲置土地情形的进一步核查结果

鉴于《监管政策》已明确：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”根据云南旅游提供的文件资料及书面说明、昆明市国土资源局盘龙分局出具的相关证明文件，并经本独立财务顾问查询国土资源部门的相关网站，报告期内，云南旅游及其下属公司未曾收到相关国土资源管理部门因云南旅游及下属公司自身原因存在国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的土地闲置的违法违规行为而出具的《闲置土地认定书》，也不存在因土地闲置的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

3、核查意见

基于上述核查情况，中信证券认为，上市公司及下属合并财务报表范围内的子公司报告期内不存在因闲置土地等违反土地管理法律、法规而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。

（三）关于是否涉及炒地行为的核查

1、核查法律依据

（1）《城市房地产管理法》第三十九条第一款规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”

（2）国务院办公厅于 2011 年 1 月 26 日发布的《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25% 以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。”

2、核查结果

根据云南旅游提供的文件资料及书面说明、相关国土资源管理部门出具的证明文件，并经本财务顾问核查国土资源部门的网站，截至报告期末，云南旅游及下属公司开发经营的上述纳入核查范围的拟建、在建项目不存在因炒地的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

3、核查意见

基于上述核查情况，中信证券认为，上市公司及下属合并财务报表范围内的子公司报告期内不存在因炒地的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（四）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1、核查的法律依据

（1）住房和城乡建设部于 2010 年 4 月 13 日发布的《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）规定：“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”；“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。”

（2）国务院办公厅 2010 年 1 月 7 日发布的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）规定：“要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。”

（3）国发[2010]10 号文规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。”

（4）国办发[2013]17 号文规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

2、核查结果

根据云南旅游提供的文件资料及书面说明、相关商品住房项目所在地住建、房管部门出具的证明文件，并经本财务顾问核查，截至报告期末，云南旅游及下属公司在报告期内取得预售许可证具备销售条件的相关商品住房项目，不存在因捂盘惜售、哄抬房价而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

3、核查意见

基于上述核查情况，中信证券认为，上市公司及下属合并财务报表范围内的子公司报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

三、云南旅游控股股东、董事、高级管理人员出具的承诺

云南旅游的间接控股股东华侨城集团、控股股东世博集团、全体董事、高级管理人员承诺：上市公司已在自查报告中，对上市公司及其从事房地产开发业务的合并报表范围内子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在“国发[2010]10号文”、“国办发[2013]17号文”等规定中禁止的土地闲置等违法违规行为及是否存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了信息披露；如因存在未披露的国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文中禁止的土地闲置等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，并因此给云南旅游和投资者造成实际损失的，其将依法向云南旅游和投资者承担赔偿责任。

四、结论意见

综上所述，中信证券认为，截至报告期末，云南旅游及其下属子公司不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（以下无正文，为签字盖章页）

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于云南旅游股份有限公司房地产业务之专项核查报告》之签章页）

独立财务顾问主办人： 屈耀辉 于梦尧 吴维思

中信证券股份有限公司

2018年9月20日