股票简称:云南城投　　股票代码:600239　　股票上市地:上海证券交易所

YMCI 云南城投

云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案(摘要)

类别	交易对方名称	住所及通讯地址
现金购买资产交易对方	中国银泰投资有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层404单元
	北京银泰置地商业有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层402单元
	精英国际有限公司(Elite Concept Group Limited)	Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola British Virgin Islands

独立财务顾问

CMS 招商证券

二零一七年四月

声明

一、上市公司声明

本公司及董事会全体成员保证本预案内容的真实、准确、完整,并对本预案的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本预案已经本公司第八届董事会第六次会议审议通过。待审计、评估等相关工作完成后,本公司将另行召开董事会审议本次交易具体方案,并编制和公告重大资产购买报告书,一并提交公司股东大会审议。

因本次交易所涉及相关审计、评估工作尚未完成,除特别说明外,本预案中使用的相关数据均未经审计、评估。经审计的历史财务数据、资产评估结果将在重大资产购买报告书中予以披露。

中国证监会和其他政府机关对本次重大资产购买所作的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之不符的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产购买完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责;因本次重大资产购买引致的投资风险,由投资者自行负责。投资者若对本预案存在任何疑问,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

本次重大资产购买的交易对方中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、精英国际有限公司已出具承诺函,本公司保证将及时向云南城投置业股份有限公司提供本次重大资产购买的相关信息和文件,本公司为本次重大资产购买所提供的有关资料均为真实、准确和完整的,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;本公司保证向参与本次重大资产购买的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或复印件;所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致,文件的签字与印章真实,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;本公司保证为本次重大资产购买所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

释义

本预案,除非另有所指,下列简称具有如下特定含义:

重组预案/本预案	指	云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案
云南城投、公司、本公司、上市公司	指	云南城投置业股份有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
北京银泰	指	北京银泰置地商业有限公司
精英国际	指	精英国际有限公司
北京国俊、保证人	指	北京国俊投资有限公司
宁波银泰	指	宁波银泰置业有限公司
杭州西溪	指	杭州西溪银盛置地有限公司
杭州理想	指	杭州理想银泰购物中心有限公司
台州置业	指	台州银泰置业有限公司
台州商业	指	台州银泰商业有限公司
哈尔滨银旗	指	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
交易对方	指	中国银泰、北京银泰、精英国际
本次交易/本次重大资产重组	指	上市公司支付现金购买资产的交易行为
招商证券、独立财务顾问	指	招商证券股份有限公司
律师、国枫律师	指	北京国枫律师事务所
会计师、信永中和、大华	指	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
评估师、上海东洲	指	上海东洲资产评估有限公司
收购协议	指	上市公司与交易对方签署的股权收购协议
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
上交所	指	上海证券交易所

本预案除特别说明外,所有数字若出现总数与各分项数之和尾数不符的情况,均为四舍五入原因造成。

重大事项提示

本次重大资产购买相关的审计、评估工作尚未完成,除特别说明外,本预案中涉及的交易标的的相关数据未经审计、评估,上市公司董事会及全体董事保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在本次重大资产购买报告书中予以披露。

一、本次交易方案

具体情况详见"第一节本次交易概述:一、本次交易具体方案"。

二、本次交易相关方作出的重要承诺

本次交易相关各方作出的重要承诺如下:

承诺方	承诺事项	主要承诺内容
本公司及全体董事	报告书及重组文件内容真实、准确、完整	本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本预案及本次重大资产重组申请文件内容真实、准确、完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承诺对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担个别和连带的法律责任。
本公司	提供信息的真实、准确、完整	公司为本次重大资产重组所提供的有关资料均为真实、准确和完整的,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 公司保证向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或复印件。所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致,文件的签字与印章真实,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 公司保证为本次重大资产重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
全体董事、监事、高级管理人员	提供信息的真实、准确、完整	本人作为云南城投置业股份有限公司董事/监事/高级管理人员,保证将及时向云南城投置业股份有限公司提供本次重大资产重组的相关信息和文件,本人为本次重大资产重组所提供的有关资料均为真实、准确和完整的,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 本人保证向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或复印件。所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致,文件的签字与印章真实,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 本人保证为本次重大资产重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
交易对方	所提供信息真实、准确、完整	本人/公司保证将及时向云南城投置业股份有限公司提供本次重大资产重组的相关信息和文件,本人/公司为本次重大资产重组所提供的有关资料均为真实、准确和完整的,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 本人/公司保证向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或复印件。所提供文件资料的副本或复印件与正本或原件一致,文件的签字与印章真实,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 本人/公司保证为本次重大资产重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

三、保护投资者合法权益的相关安排

本次交易中,本公司和交易对方将采取如下措施,保护投资者合法权益:

(一)严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人已严格按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容和格式准则第26号》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律法规的相关要求,切实履行了信息披露义务,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。本预案披露后,公司将继续按照相关法规的要求,真实、准确、完整地披露公司本次交易的进展情况。

(二)严格履行上市公司审议及表决程序

本公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行了法定程序,并进行审议和表决。公司第八届董事会第六次会议、第八届监事会第六次会议审议通过了本次交易预案等相关议案,公司独立董事对本次交易方案进行了事前确认并发表了独立意见。

根据《重组管理办法》的有关规定,本次交易需经本次交易第二次董事会、上市公司股东大会作出决议,且必须经出席会议的股东所持表决权的2/3以上通过。除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司5%以上股份的股东以外,公司将对其他股东的投票情况进行单独统计并予以披露。

(三)股东大会表决及网络投票安排

上市公司将于股东大会召开日前15日发出召开审议本次重组方案的股东大会的通知,敦促公司股东参加本次股东大会。

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》等有关规定,为给参加股东大会的股东提供便利,本次股东大会公司将采用现场投票与网络投票相结合方式召开。公司将通过上海证券交易所系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向全体股东提供网络形式的投票平台,股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。同时,公司将单独统计中小股东投票表决情况。

(四)确保本次交易标的资产定价公允

上市公司已聘请具有证券业务资格的审计机构、评估机构、独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查,并将对实施过程、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,不损害上市公司的股东利益。

四、待补充披露的信息提示

由于相关证券服务机构尚未完成对标的资产的审计、评估工作,因此本预案中涉及财务数据、预估数据仅供投资者参考之用,最终数据以审计机构、评估机构出具的报告为准。

重大风险提示

一、本次交易的相关风险

(一)审批风险

本次交易的评估报告尚需履行云南省国资委评估备案程序;本次交易方案尚需云南省国资委批复,本次交易尚需取得本公司董事会、股东大会审议批准,以及取得商务部等其他部门必需的审批、备案或授权(如有),且存在少数股东不同意标的股权转让、审批无法获得通过的可能。

基于上述原因,本次交易存在被暂停或终止的可能,提请投资者注意投资风险。

(二)本次交易被暂停、中止或取消的风险

尽管本公司已经按照相关规定制定了保密措施,但在本次重大资产重组实施过程中,仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而导致本次重大资产重组被暂停、中止或取消的可能。

(三)标的资产估值风险

截至评估基准日2016年12月31日,交易标的预估值合计为266,504.56万元。本次标的资产的交易作价高于交易标的未经审计的合计净资产账面价值。

由于评估过程的各种假设存在不确定性,存在因未来实际情况与评估假设不一致,特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况,使得标的资产未来盈利水平达不到评估时的预测,导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在前述相关因素影响标的资产盈利能力进而影响标的资产估值的风险。

(四)本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后,全部交易标的将成为云南城投的控股子公司,云南城投业务规模增大,房地产开发项目和控股子公司也将同时增加。上市公司将主要在企业文化、团队管理、销售模式、经营模式等方面对标的公司进行整合,不会对其组织架构和人员安排进行重大调整。本次交易完成后能否通过整合既保证上市公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势具有不确定性。

(五)本次交易形成的商誉减值风险

根据《企业会计准则第20号—企业合并》,在非同一控制下的企业合并中,购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,应当确认为商誉。公司本次交易将增加公司合并资产负债表中的商誉。根据企业会计准则规定,本次交易形成的商誉不作摊销处理,但需在未来每年年末时进行减值测试。如果交易标的未来经营状况恶化,将有可能出现商誉减值,从而对公司当期损益造成不利影响,提请投资者注意。

(六)本次交易未进行业绩承诺的风险

本次交易的交易对方与云南城投控股股东、实际控制人不存在关联关系,交易对方无需做出业绩承诺。交易对方未做出业绩承诺的情形符合《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定。

本次交易完成后,存在交易标的业绩无法达到预期的可能,由于交易对方未进行业绩承诺,交易对方无需给予相应补偿,提请投资者关注相关风险。

(七)本次交易标的开发进度风险

本次收购的交易标的主要从事房地产开发业务,部分项目仍处于开发阶段。未来如果相关项目开发过程中因政策调整、工期变化、方案调整等原因,开发速度无法达到预期,则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。

(八)部分交易标的对外担保相关风险

本次收购的部分交易标的存在对外担保的情形,云南城投与交易对方将在后续《补充协议》中针对对外担保的解除进行约定,但仍存在因对外担保对本次交易进程造成影响的风险。

(九)部分交易标的的土地使用权抵押相关风险

本次收购的部分交易标的存在土地使用权抵押的情形。交易标的土地使用权对外抵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,但仍存在因土地使用权抵押问题导致出现权属纠纷的风险,以及因土地使用权抵押而对项目开发进程造成影响的风险。

(十)商标使用相关风险

云南城投与中国银泰、瑞达集团有限公司北京银泰以及保证人北京国俊就本次交易涉及整个银泰或其关联方的"银泰中心/YINTAICENTER"相关商标及"银泰城/INTIMECITY"相关商标许可使用事项签订了《商标使用许可协议》。但云南城投并未取得相关商标所有权。未来仍存在因商标使用产生纠纷,或对项目经营情况、盈利能力造成影响的可能。

二、交易完成后上市公司面临的风险

(一)政策风险

近年来,为引导和促进房地产业持续、稳定、健康的发展,国家出台了一系列政策措施,从土地供应、企业融资、购房资格、购房信贷政策、税费等各个方面对房地产业进行引导。政府出台的政策会影响房地产市场的总体供求关系与产品供需结构,从而对房地产的交易造成较大影响。积极的财政、货币政策有利于公司的生产经营,而紧缩的财政、货币政策则将对公司的经营产生一定风险。如果公司的经营不能适应宏观调控政策的变化,则公司的可持续发展可能面临一定挑战。

(二)宏观经济风险

房地产行业受宏观经济发展的影响较大,具有很强的周期性。从近几年情况来看,我国房地产市场整体上存在一定的波动性,其中局部地区的供需情况发生了较大变化。公司具有资源优势以及品牌优势,近年来不断拓展土地储备,为公司业绩的快速提升奠定了坚实基础。但公司仍需准确把握宏观经济以及房地产市场的变化节奏,制定合适的经营策略。局部区域的房地产市场波动可能会对公司在该区域内的产品开发及销售带来较大压力,从而影响公司及股东的利益。

(三)房地产市场调整的风险

在经历较长一段时间的快速发展后,我国房地产市场逐渐进入分化、调整的阶段,国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。但如果受制于我国房地产市场需求疲软、宏观调控等因素的影响,导致房地产市场的调整长时间持续,房地产行业的整体业绩将会受到冲击,进而对公司的经营造成不利影响。

(四)项目布局风险

此外,近年来公司项目布局较广,除了云南省及周边地区外,逐步地进入北京、兰州、成都、浙江等地进行房地产开发,本次重组完成后,公司将进一步增加杭州、宁波、台州、淄博、哈尔滨等地的房地产开发项目。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。

(五)项目开发的风险

房地产项目开发系一项复杂的系统工程,具有周期长、投资大、涉及行业多、有较强的地域性的特征,且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。如某一个环节发生问题,都有可能影响到项目的进展。另外,房地产项目的实施过程中还存在原材料价格的波动、人工成本的上升、开发周期加长等因素,可能对项目的收入和盈利水平产生不利影响。

(六)管理风险

公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司或相关下属项目公司开发经营,这种经营模式对公司的管理资源、管理能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制,可能影响公司经营业绩。

目前,公司已经对项目公司建立了比较规范、完善的控制机制,在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着云南城投业务的不断拓展,管理半径和管理难度不断增大,将可能导致云南城投对项目子公司缺乏足够的管控,从而影响云南城投的正常运营及品牌形象。

(七)筹资风险

房地产开发系资本密集型行业,在经营、土地获取及项目开发过程中均需大量资金投入。因此,充足、稳定的现金流是项目顺利实施及公司快速发展的重要保障。

目前,公司通过自有资金结合银行贷款及资本市场等多种融资方式筹措资金,以满足公司快速发展及项目实施的需要。随着公司业务的高速发展,经营规模快速扩张,对公司的融资能力提出了更高的要求,即通过较低的成本及时获得公司发展所需资金。若公司项目预售情况不好,将影响公司的资金运转;若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整,可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升,从而对公司的生产经营产生不利影响。

(八)销售风险

随着我国商品住房的市场化,客户个性化需求不断提高,房地产行业对产品细分和客户群体细分的要求越来越高。尽管公司在已进入的城市具有较高的市场占有率,但如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化,将存在产品滞销的风险;同时宏观经济形势变化、政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

(九)土地储备风险

土地储备是公司持续稳定发展的重要因素,能否及时获得相应的土地资源以及土地价格的变化对房地产开发项目具有重大影响。公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的情况,若不能及时取得国有土地使用权或者土地取得的成本较高,将会给公司的土地储备带来不利变化,将可能给公司的经营和发展带来较大的风险。

(十)工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、设备材料采购等诸多外部资源,项目的建筑施工、装潢等具体工程需要分包给其他单位实施,如果公司在质量监控环节出现漏洞,出现房屋设计质量和施工质量等问题,可能影响项目的销售和资金回收,情况严重的可能影响公司的品牌形象和持续经营。

(十一)施工安全风险

项目施工安全,既关系到施工现场员工自身的人身安全,也关系到公司的品牌和声誉。公司一直十分重视加强对工程施工的监管,制定了严格的安全生产制度及操作规范,并强化相关责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险,则可能会为公司带来处罚等监管风险,影响公司声誉及正常经营。

(十二)财务风险

1、短期偿债能力下降风险

本次重组完成后,公司短期内账面现金将减少,流动比率和速动比率下降,虽然通过本次收购将提升公司业务规模,并为公司持续发展提供助力,但公司的短期偿债风险将有所增大。

2、存货计提跌价准备的风险

目前公司存货占比较高,公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品,在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下,存货的市场销售价格面临波动的风险。根据公司采取的会计政策,存货按账面价值和可变现净值孰低原则计价,当存货的账面价值高于可变现净值时,将对差额部分计提存货减值准备,可能使得存货的变现能力受到不利影响,进而影响公司盈利能力。

3、长期偿债风险

房地产是资金密集型的特殊行业,其特性决定了企业难以完全依靠自有资金生存发展,必须大量依靠外部资金的辅助才能获得高收益,因此房地产行业必然是个高杠杆行业,房地产的资产负债率通常要高于一般企业。本次重组完成后,随着业务规模扩张,公司的负债规模将可能会进一步提高,从而增加公司的长期偿债风险。

4、持续融资风险

业务规模的扩大将对公司的资金规模提出更高的要求,虽然公司发展迅速,资信状况良好、融资渠道畅通,但是如果公司未来的筹资能力不能满足公司的资金需求,则会对公司业务发展造成较大的影响。

5、筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业,具有明显的杠杆经营特征,资金的筹措直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发。公司建设资金主要来源于自有资金、销售回款、银行贷款和信托计划等,目前公司正在积极开拓新的融资渠道。公司在建项目的后续开发对资金的需求量较大,如果公司不能及时有效地筹集项目建设所需资金,将直接影响公司开发项目的实施和后续业务发展。

6、应收账款不能如期回收的风险

云南城投产品中住宅底商、地下商业、写字楼裙商业等物业总价较高,针对客户群体有限;另银行对部分自然人客户的按揭放款审核也极为严苛,正常按揭贷款销售难度较大。云南城投在该类物业销售过程中部分采用分期付款的方式。根据公司销售确认条件,采用分期付款方式下,购房人付款超过50%将满足收入确认的条件。如购房人支付了首期房款,购房人未来如经营不善或者未如期达到出租收益,未能按期支付余款,则公司将面临着应收账款不能如期收回的风险。

7、存货较高的风险

报告期内,受市场环境、政策调控、公司开发特性及供盘节奏影响,云南城投存货快速增加,去库存速度相对缓慢。如未来房地产市场出现较大的波动,云南城投存货去化不达预期,则会出现存货资金占用以及跌价的风险。

(十三)股市风险

本次重组将对公司的生产经营和财务状况产生一定的影响,公司基本面的变化将影响公司股票的价格;宏观经济形势变化、国家重大经济政策的调控、本公司经营状况、股票市场供求变化以及投资者心理变化等种种因素,都会对公司股票价格带来波动,给投资者带来风险。

此外,公司本次重组事项需要一定的时间周期方能完成,在此期间公司股票的市场价格可能会出现波动,从而直接或间接地影响投资者的收益。

第一节本次交易概述

一、本次交易具体方案

(一)本次交易方案概述

本次交易方案为云南城投拟以不超过27亿现金收购中国银泰等3家交易对方旗下的8家公司股权资产组成的资产包。

(二)交易对方

本次交易的交易对方为中国银泰、北京银泰、精英国际。

(三)标的资产

本次交易的标的资产为交易对方持有的8家公司股权资产,包括宁波银泰70%股权、黑龙江银泰70%股权、哈尔滨银旗70%股权、淄博银泰70%股权、台州商业70%股权、台州置业70%股权、杭州西溪70%股权、杭州理想20%股权。

(四)交易方式

本次交易为支付现金收购。

(五)交易对价

本次交易评估基准日为2016年12月31日,目前,评估机构对购买标的全部权益进行了预估。各交易标的预估值以及预计的交易价格如下:

单位:元

交易标的	预估值	转让股权比例	转让股权对应预估值
台州银泰置业有限公司	245,158,431.55	70%	171,610,902.09
台州银泰商业有限公司	278,448,367.31	70%	194,913,857.12
宁波银泰置业有限公司	956,947,595.77	70%	669,863,317.04
杭州理想银泰购物中心有限公司	454,724,518.78	20%	90,944,903.76
黑龙江银泰置地有限公司	106,518,876.01	70%	74,563,213.21
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	205,909,358.68	70%	144,136,551.08
杭州西溪银盛置地有限公司	1,213,026,840.95	70%	849,118,788.67
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	671,277,276.35	70%	469,894,093.45

本预案中数据未经审计,与审计结果可能有一定的差异,提请投资者注意。

最终交易价格将由交易各方根据具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中确认的标的资产评估值协商确定,本次股权转让价款应不高于云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案的《资产评估报告》记载的评估结果。

(六)支付方式

1、支付时点

本次交易的股权转让价款分四期支付,其中第一期支付股权转让价款的30%,第二期支付股权转让价款的30%,第三期支付股权转让价款的35%,第四期支付股权转让价款的5%。

2、支付条件

(1)第一期股权转让价款的支付条件

云南城投应当于下列付款条件全部成就或被云南城投豁免后五个工作日内向交易对方支付第一期股权转让价款:

①标的公司股东已作出决定同意交易标的将所持有的公司相关股权转让给云南城投;同时,标的公司已经将该等股东决定文件(原件)提供给了云南城投。

②协议已经由交易各方正式签署并生效。

③云南城投完成至云南省人民政府国有资产监督管理委员会关于本次交易的资产评估备案工作,并取得资产评估备案表。

(2)第二期股权转让价款的支付条件

云南城投应当于下列付款条件全部成就或被云南城投豁免后五个工作日内向交易对方支付第二期股权转让价款:

①交易标的完成其所持100%标的公司股权的股权出质注销登记工作(如存在质押),或就本次交易取得相关质权人同意配合办理股权过户工商变更登记的书面文件。

②标的公司的工商变更登记和备案事项(包括全部董事、监事和高级管理人员以及按本协议确定原则修订的章程的变更事项)已经全部办理完毕。

(3)第三期股权转让价款的支付条件

协议签订之日起3个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。

(4)第四期总额5%股权转让价款的支付条件

协议签署后一年内,云南城投应支付剩余5%的股权转让款,就交易对方违反其作出的承诺、保证、声明或违反本协议的其他约定,给云南城投或标的公司造成经济损失的,云南城投有权按照本协议约定扣除款项,云南城投扣款前应取得交易对方的书面确认。

(七)过渡期间损益安排

标的公司自基准日至交割日期间内所产生的损益由云南城投按照持有标的公司的股权比例承担或享有,但如因交易对方违反过渡期安排之约定造成标的公司亏损或发生损失的,所发生的亏损或损失由交易对方承担;具体认定及执行方式由各方届时另行协商。

(八)标的资产交割安排

协议确定,自股权交割日起,云南城投即成为持有标的公司70%股权的合法股东,并根据该持股比例合法享有股东权利、承担股东义务。

自股权交割日起,云南城投有权根据协议的安排,向标的公司派遣董事、监事、高管人员等相关人员并正式履职,交易对方及标的公司应当提供便利和协助。

(九)员工安置方案

本次资产购买涉及的标的资产为股权,不涉及人员安置问题。

(十)本次交易标的的预估值

本次交易拟收购的标的资产为宁波银泰70%股权、杭州西溪70%股权、杭州理想20%股权、台州置业70%股权、台州商业70%股权、哈尔滨银旗70%股权、黑龙江银泰70%股权、淄博银泰70%股权,评估基准日均为2016年12月31日。在预估阶段,评估机构对标的资产的股东全部权益价值用资产基础法进行了预估。

经初步预估,本次拟购买资产的预估值情况如下表所示:

单位:元

序号	标的资产	持股比例	账面值	预估值	增值额	增值率
1	台州银泰置业有限公司	70%	13,134,178.52	245,158,431.55	232,024,253.03	1,766.57%
2	台州银泰商业有限公司	70%	489,132,947.24	278,448,367.31	-210,684,579.93	-43.07%
3	宁波银泰置业有限公司	70%	169,402,250.74	956,947,595.77	787,545,345.03	464.90%
4	杭州理想银泰购物中心有限公司	20%	320,892,484.84	454,724,518.78	133,832,033.94	41.71%
5	黑龙江银泰置地有限公司	70%	60,374,263.27	106,518,876.01	46,144,612.74	76.43%
6	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	70%	33,456,062.73	205,909,358.68	172,453,295.95	515.46%
7	杭州西溪银盛置地有限公司	70%	347,367,257.48	1,213,026,840.95	865,659,583.47	249.21%
8	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	70%	776,362,168.84	671,277,276.35	-105,084,892.49	-13.54%
合计			2,210,121,613.66	4,132,011,265.40	1,875,745,039.00	84.87%

二、本次交易的决策过程

本次交易实施前尚需取得相关权力机构的批准,取得批准前本次交易方案不得实施。本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序如下:

(一)本次交易已履行的批准程序

1、上市公司相关的批准和授权

2017年4月17日,云南城投第八届董事会第六次会议审议并通过了与本次重大资产重组相关的议案。

2、交易对方及其控股股东的批准和授权

2017年4月14日,中国银泰作出股东会决议,同意本次交易相关事项。

2017年4月14日,北京银泰作出股东会决议,同意本次交易相关事项。

2017年4月14日,精英国际作出股东会决议,同意本次交易相关事项。

(二)本次交易尚需履行的批准程序

1、本次重大资产购买尚需关于本次交易的第二次董事会审议通过;

2、本次重大资产购买尚需云南省国资委批复;

3、本次重大资产购买尚需云南城投股东大会审议通过;

4、获得有权审批部门必需的审批、备案或授权(如需)。

三、本次交易不构成关联交易

本次交易对方为中国银泰、北京银泰、精英国际,交易对方和上市公司及上市公司持有超过5%以上股东不存在关联关系,本次交易不构成关联交易。

四、本次交易构成重大资产重组

前次交易总成交金额为18.63亿元,本次交易总成交金额为不超过27亿元,上市公司2015年12月31日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为42.99亿元,以预计交易总成交金额27亿元计算,本次交易总成交金额占上市公司2015年12月31日的净资产比例达到58.33%,且超过5,000万元;上市公司在12个月内连续对相关资产收购累计成交总额占上市公司2015年12月31日的净资产比例达到106.14%,按照《重组管理办法》的规定,本次交易构成重大资产重组。

本次交易为现金收购,根据《重组管理办法》相关规定,本次交易无需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

五、本次交易不构成借壳上市

本次交易完成后,上市公司控股股东、实际控制人均不发生变更,本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形,不构成借壳上市。

第二节上市公司基本情况

一、上市公司基本情况

名称	云南城投置业股份有限公司
证券简称	云南城投
证券代码	600239
企业性质	股份有限公司
注册地址	云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座
法定代表人	许雷
注册资本	1,070,457,939元
股票上市地	上海证券交易所
经营范围	房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、基础设施建设投资、土地开发、项目投资与管理。

二、上市公司最近三年主要财务指标情况

经审计的公司最近三年主要财务数据(合并报表)如下:

单位:万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	976,968.52	401,290.99	394,747.17
营业利润	-33,034.27	-446.75	74,163.10
净利润	27,031.63	21,132.88	49,646.57
归属于母公司股东的净利润	24,413.94	27,864.86	44,073.66
基本每股收益(元/股)	0.23	0.26	0.41
加权平均净资产收益率(%)	5.49%	6.70%	11.12%
项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
总资产	6,414,289.52	4,519,229.97	3,347,804.37
总负债	5,722,743.08	3,960,675.10	2,853,112.58
股东权益(归属于母公司股东权益)	462,922.20	429,912.97	403,061.59
每股净资产(元/股)	4.32	4.02	4.89
资产负债率(%)	89.22%	87.64%	85.22%

第三节交易对方情况

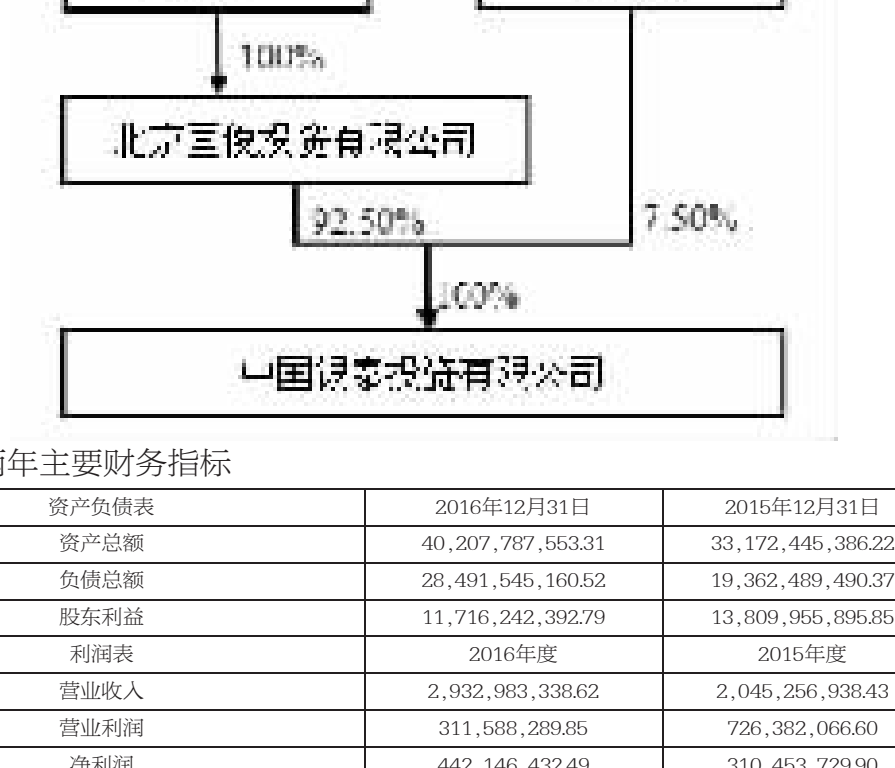
一、中国银泰

(一)基本情况

企业名称	中国银泰投资有限公司
企业性质	其他有限责任公司
成立日期	1997年1月15日
注册资本	人民币100,000万元
统一社会信用代码	91110000100003380Q
注册地址、住所	北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层404单元
法定代表人	沈国军
经营范围	资产托管、重组与经营;农、林、牧、渔业的投资开发与经营;高新技术产业投资开发与经营;卫生用品、劳保用品的研制、销售;商业百货零售业的投资与经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

(二)产权关系图及主要股东情况

截至2016年12月31日,北京国俊为中国银泰控股股东,中国银泰的实际控制人为沈国军先生。



(三)最近两年主要财务指标

资产负债表	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额	40,207,787,553.31	33,172,445,386.22
负债总额	28,491,545,160.52	19,362,489,490.37
股东利益	11,716,242,392.79	13,809,955,895.85
利润表	2016年度	2015年度
营业收入	2,932,983,338.62	2,045,256,938.43
营业利润	311,588,289.85	726,382,066.60
净利润	442,146,432.49	310,453,729.90
现金流量表	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	3,074,126,123.78	-1,834,694,122.21
投资活动现金流量净额	-2,967,557,405.14	-446,448,212.98
筹资活动现金流量净额	-165,720,436.85	2,074,093,520.21
现金及现金等价物净增加额	-59,156,593.36	-204,941,796.21
主要财务指标	2016年度/2015年12月31日	2015年度/2015年12月31日
资产负债率	70.86%	58.37%
毛利率	10.62%	35.52%

注:中国银泰2016年财务数据未经审计。

(四)与上市公司关联关系的说明

截至本预案签署之日,中国银泰与上市公司、上市公司持股5%以上股东之间不存在关联关系。

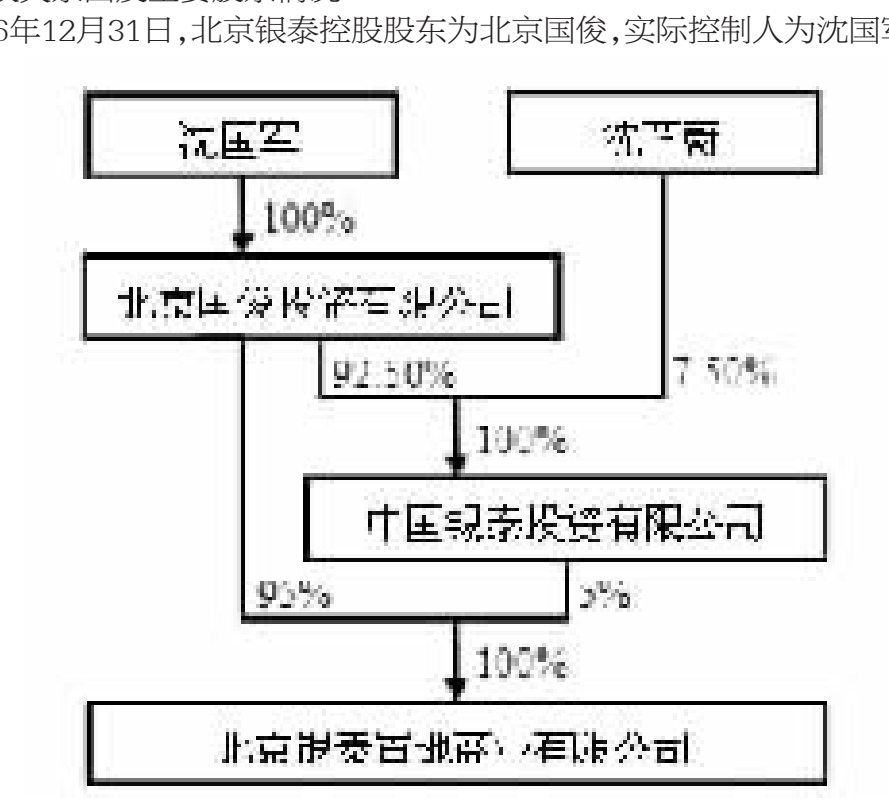
二、北京银泰

(一)基本情况

企业名称	北京银泰置地商业有限公司
企业性质	其他有限责任公司
成立日期	2010年09月17日
注册资本	人民币10,000万元
统一社会信用代码	110000013237530
注册地址、住所	北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层402单元
法定代表人	沈国军
经营范围	房地产开发;企业管理、市场调查;经济信息咨询、企业形象策划;承办展览展示;技术开发、技术咨询、技术转让、计算机技术培训;销售自行开发的商品房、针纺织品、百花、五金交电、化工产品(不含危险品及一类易制毒化学品)、计算机软硬件、木材、机械设备;劳务服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

(二)产权关系图及主要股东情况

截至2016年12月31日,北京银泰控股股东为北京国俊,实际控制人为沈国军先生。



(三)最近两年主要财务指标

资产负债表	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额	6,746,298,761.70	8,546,717,512.66
负债总额	7,214,093,493.70	8,701,349,694.87
股东利益	-467,794,732.00	-154,632,182.21
利润表	2016年度	2015年度
营业收入	2,501,585.27	81,854,040.14
营业利润	-304,410,444.69	-105,289,721.59
净利润	-310,627,204.19	-105,450,175.67
现金流量表	2016年度	2015年度
经营活动现金流量净额	-799,624,364.16	-295,985,813.01
投资活动现金流量净额	372,875,376.70	-26,961,399.90
筹资活动现金流量净额	0.00	243,325,474.16
现金及现金等价物净增加额	-426,748,987.46	-79,621,738.75
主要财务指标	2016年度/2015年12月31日	2015年度/2015年12月31日
资产负债率	106.93%	101.81%

注:北京银泰2016年财务数据未经审计。

(四)与上市公司关联关系的说明

截至本预案签署之日,北京银泰与上市公司、上市公司持股5%以上股东之间不存在关联关系。

三、精英国际

(一)基本情况

精英国际为在香港设立并有效存续的企业,具有参与本次交易的主体资格,精英国际基本情况如下:

公司名称	精英国际有限公司(Elite Concept Group Limited)
公司登记号	1726090
注册日期	2012.7.30
授权股本	50,000股
每股面值	1美元
公司地址	Portcullis TrustNet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola British Virgin Islands

(二)产权关系图

精英国际的控股股东为Pride Leader Management Ltd.,实际控制人为沈国军,精英国际的股权控制关系如下:



(三)财务数据

精英国际为持股平台,无实际经营,未编制财务报表。

(四)与上市公司关联关系的说明

截至本预案签署之日,精英国际与上市公司、上市公司持股5%以上股东之间不存在关联关系。

第四节交易标的的基本情况

一、宁波银泰

(一)基本情况

名称	宁波银泰置业有限公司
成立日期	2013年12月13日
类型	有限责任公司(法人独资)
注册资本	30,000.00万元
经营期限	2013年12月13日至2033年12月12日
法定代表人	沈君升
住所	宁波市鄞州区邱隘镇横泾村
统一社会信用代码	91330212084762749T
经营范围	房地产开发经营;企业管理信息咨询;市场调查;企业形象策划;展览展示服务;针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备的批发、零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)股权控制关系

1、股权控制关系

宁波银泰的实际控制人为沈国军,宁波银泰的股权控制关系如下:



沈国军基本情况:沈国军,男,汉族,杭州市西湖区文一路,身份证号:33010619620731XXXX。

(三)主要下属企业情况

1、宁波银泰城商业管理有限公司

成立日期	2015年02月12日
类型	有限责任公司(法人独资)
注册资本	10,000.00万人民币
经营期限	2015年02月12日至2035年02月11日
法定代表人	郑勇强
住所	宁波市鄞州区邱隘镇百丈东路2400弄17号933室
统一社会信用代码	91330212316919670D
经营范围	商业广场管理;自有房屋、柜台出租;日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、家居用品、建筑装饰材料、化工原料及产品、工艺品、珠宝首饰、通讯设备的批发、零售;验光及配镜;鞋包修理服务;服装修改服务;摄影摄像服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(四)最近两年的简要财务数据

宁波银泰最近两年未经审计的主要财务数据情况如下:

1、资产负债表

单位:万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产合计	564,969.18	409,295.83
非流动资产合计	1,772.07	895.56
资产总计	566,741.26	410,191.39
流动负债合计	549,885.51	288,819.88
非流动负债合计	-	101,540.00
负债总计	549,885.51	390,359.88
所有者权益总计	16,855.75	19,831.51

2、利润表

单位:万元

项目	2016年度	2015年度
营业收入	7.30	14.48
营业成本	-	-
营业利润	-4,042.68	-3,661.96
利润总额	-3,953.78	-3,604.15
净利润	-2,975.76	-3,399.05

3、现金流量表

单位:万元

(下转A56版)