（上接B075版）

1、交易完成后公司主要存货情况

本次交易完成后，上市公司截至2022年3月31日的存货124.78亿元，占资产总额的47.18%，其中房地产开发项目成本123.79亿元（其中已完工待出售的开发产品60.22亿元，在建项目开发成本63.57亿元）。

（1）交易完成后一级土地开发项目情况

截至2022年3月31日，公司持有土地一级开发整理面积97.38万平方米，主要位于云南省昆明市。

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	一级土地整理面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目的权益占比（%）
1	云南省昆明市一昆明湖中、小学地块	198,391.00	否	-
2	云南省昆明市一昆明湖国际学校地块	34,027.00	否	-
3	云南省昆明市一昆明湖中部以南雨树村二期	93,614.00	否	-
4	云南省昆明市一昆明湖上、中部城中村改造项目（桃园以北）	647,706.00	否	-
合计		973,738.00	—	—

注：表中项目已于2022年3月31日后对外处置，处置完毕后公司实际无一级土地开发项目

（2）交易完成后拟建项目情况

截至2022年3月31日，公司持有待开发项目的土地面积13.40万平方米，规划计容建筑面积17.63万平方米（不包括尚未取得规划许可证的情况），主要位于云南省昆明市。

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的土地面积	项目类型（证载土地用途）	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目
1	云南省昆明市一昆明湖上10-2地块	24,306.00	商务金融	176,283.00	否
2	云南省昆明市一小屯地块	109,661.00	住宅	尚未取得	否
合计		133,967.00	—	176,283.00	—

注：表中云南省昆明市一昆明湖上10-2地块项目已于2022年3月31日后对外处置

（3）交易完成后在建项目情况

截至2022年3月31日，公司在建项目主要为融城昆明湖项目及春风南岸（梦享云麓）项目，规划计容建筑面积62.22万平方米、总建筑面积82.69万平方米，目前在建建筑面积82.69万平方米，已取得预售许可证面积5.18万平方米，其中已签约销售1.17万平方米。公司在建项目主要位于云南省昆明市及四川省冕宁县。

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

序号	地区	项目	项目类型	规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已取得预售证面积	已售面积（网签）
1	云南昆明	融城昆明湖	住宅、办公科教、商业	406,366.83	675,476.26	675,476.26	-	-
2	四川冕宁	春风南岸	住宅、商业	215,833.56	251,389.56	251,389.56	51,836.48	11,687.98
合计				622,196.39	926,865.82	926,865.82	51,836.48	11,687.98

注：表中项目已于2022年3月31日后对外处置，处置完毕后公司实际无在建项目

（4）交易完成后完工项目情况

截至2022年3月31日，公司已完工项目主要为融城昆明湖项目及哈尔滨银泰城一二期、东部新城银泰城、台州银泰城、淄博银泰城尾盘库存，已完工项目规划计容建筑面积285.97万平方米、总建筑面积407.99万平方米，已取得预售许可证面积251.23万平方米，已售面积162.41万平方米。项目主要位于云南省昆明市、黑龙江省哈尔滨市、浙江省宁波市、浙江省台州市及山东省淄博市。

上述项目的具体情况如下表：

单位：平方米

序号	地区	项目	项目类型	规划计容建筑面积	总建筑面积	已取得预售证面积	已售面积（已网签）
1	云南昆明	融城昆明湖	住宅/商业	1,289,424.53	1,903,908.66	1,154,019.65	756,169.56
2	云南昆明	融城昆明湖二期	住宅/商业	213,274.94	299,962.48	284,475.95	128,034.51
3	云南昆明	城投湖畔四季城（二期）上坝10#地块写字楼	办公	46,783.75	66,096.21	63,941.17	62,828.92
4	浙江宁波	东部新城银泰城	住宅/商业/办公	404,644.00	600,369.00	266,082.83	250,694.38
5	浙江台州	台州银泰城	住宅/商业/办公	219,406.70	297,221.76	276,173.36	194,526.07
6	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城二期	住宅/办公/商业	240,000.00	390,700.00	79,621.40	66,704.85
7	黑龙江哈尔滨	哈尔滨银泰城一期	住宅/办公/商业	189,800.00	264,823.00	190,424.58	162,266.79
8	山东淄博	淄博银泰城	办公/商业	256,350.40	256,891.93	197,536.00	2,878.60
合计				2,859,684.32	4,079,963.06	2,512,274.94	1,624,096.57

注：表中融城昆明湖、融城昆明湖二期、城投湖畔四季城（二期）上坝10#地块写字楼项目已于2022年3月31日后对外处置

2、交易完成后公司投资性房地产情况

本次交易完成后，上市公司截至2022年3月31日的投资性房地产约55.96亿元，主要为商业物业，主要物业类型情况如下：

单位：平方米

物业类型	面积
投资性房地产总面积	718,639.97
其中：产权面积	654,900.11
其中：写字楼	10,120.10
商业	487,850.68
停车位	93,650.12
其他	63,279.27

综上，本次重组完成后，公司的主要存货、投资性房地产占资产总额的比例约为68.34%，另外上市公司近年来持续向商管运营和物业管理转型，本次交易完成后仍保留商管和物管业务子公司，不存在导致公司重组后出现主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。（二）结合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定，审慎判断本次重组对公司的持续经营能力是否存在不利影响并充分提示风险

《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（五）款规定，“本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形”。

本次交易上市公司通过公开挂牌方式出售标的资产，可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，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的，有利于上市公司增强持续经营能力。

本次交易完成后，上市公司2022年3月末资产总额为264.47亿元，主要资产为存货、投资性房地产合计180.74亿元，占资产总额的68.34%。另外上市公司近年来持续向商管运营和物业管理转型，本次交易完成后仍保留商管和物管业务子公司。

截至2022年3月末，公司共有商管、物管在管项目42个，在管面积约707万平方米，已签约项目58个，签约面积约814万平方米，2021年度商管、物管收入合计约13.75亿元。上市公司不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

本次出售资产为上市公司持有20家标的企业股权或合伙份额，上市公司除标的企业外的业务及人员均不受影响，可继续开发、管理及经营当前正在开发的房地产项目。上市公司近年来持续向商管运营和物业管理转型。公司基于对行业趋势的判断，结合自身情况，未来将做大做强商管、物管两大服务板块，致力发展成为专业的城市综合服务商。

二、补充披露情况

上市公司已在预案（修订稿）“第六节本次交易对上市公司的影响”之“一、本次交易对上市公司业务的影响”对于本次重组对公司存货、投资性房地产等主要经营性资产的影响进行了补充披露，针对本次交易导致的上市公司相关资产的变化，公司已在预案（修订稿）之“重大风险提示”之“与本次交易相关的风险”之“（三）因出售资产而带来的业绩波动风险”中进行提示。

三、中介机构核查意见

（一）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，结合本次重组对公司存货、投资性房地产等主要经营性资产的影响，本次重组不会导致公司重组后出现主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；结合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定，本次重组对公司的持续经营能力不存在重大不利影响，预案中相关风险章节充分提示风险。

（二）会计师核查意见

经核查，会计师认为，本次重组对公司存货、投资性房地产等主要经营性资产存在一定影响，但不会导致公司重组后出现主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

4、预案披露，公司后续拟做大做强商管、物管两大服务板块，致力发展成为专业的城市综合服务商。请公司：（1）结合在手订单、行业地位、发展趋势、主要竞争对手情况等，补充披露近两年一期商管、物管服务板块的业务模式、经营业绩以及未来经营计划，说明服务板块是否具有核心竞争力；（2）分别披露近两年一期商管、物管服务前五大客户具体情况，包括名称、交易金额、占比，是否为关联方等，说明相关业务是否对关联方有重大依赖，是否具备独立性。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：

一、问题答复

（一）结合在手订单、行业地位、发展趋势、主要竞争对手情况等，补充披露近两年一期商管、物管服务板块的业务模式、经营业绩以及未来经营计划，说明服务板块是否具有核心竞争力

1、在手订单情况

截至2022年3月末，公司商管、物管服务板块在手订单情况如下：

单位：个、万平方米

项目	在管项目		签约项目	
	个数	面积	个数	面积
商管运营	12	227.40	19	262.06
物业管理	30	479.68	39	551.86
合计	42	707.08	58	813.86

2、行业地位

目前公司近年来持续由房地产开发向商管运营、物业管理业务转型，在云南地区具有区域优势，业务范围逐渐拓展至向全国，具备一定的品牌知名度及市场影响力。公司下属云南城投物业管理服务有限公司曾入选中国指数研究院评选的2021年中国物业服务百强企业。

公司下属云泰商业管理（天津）有限公司目前管理包括杭州、宁波、温州、台州、广州、成都、昆明、淄博及哈尔滨等城市多个商业项目，类型涵盖购物中心、特色街区和社区商业等，曾获《商学院》“2021优秀投资价值奖”、第十一届（2021）IF·商业地产年会“卓越创新商业运营企业”等多项殊荣。

3、行业发展趋势

根据中国指数研究院《2022年中国物业服务百强企业研究报告》，物业服务行业主要发展趋势如下：

（1）行业百强管理规模加速增长，行业集中度进一步提升。头部效应愈加明显，TOP10企业管理面积增速远超百强企业。预期未来，规模扩张仍将为百强企业发展的重要趋势。从管理面积分布看，百强企业第三方在管面积占比迅速提升；

（2）并购迎来机遇期，优质标的涌现，估值回归理性；

（3）市场拓展能力显著提升，竞标与战略合作并举；

（4）关联公司面积供给仍是压舱石，但占比逐步减少；

（5）深耕优势区域，战略布局核心城市群，服务密度持续提升。

4、主要竞争对手

根据中国指数研究院发布的《2022中国物业服务百强报告》，2022年中国物业服务百强企业前10名分别为碧桂园生活服务集团股份有限公司、绿城物业服务集团有限公司、保利物业服务股份有限公司、雅生活智慧城市服务股份有限公司、中海物业管理有限公司、融创物业服务集团有限公司、华润万象生活有限公司、深圳市金地物业管理有限公司、金科智慧服务集团股份有限公司以及长城物业集团股份有限公司。

已上市及拟上市的物业公司中，以商管运营为主的公司主要包括华润万象生活服务有限公司、珠海万达商业管理集团股份有限公司、合景悠活集团控股有限公司、卓越商企服务集团有限公司、金茂物业服务发展股份有限公司、中骏商管智慧服务控股有限公司、宝龙商业管理控股有限公司、星盛商业管理股份有限公司、金融街物业股份有限公司等。

5、业务模式

（1）商管运营业务

公司主要管理的商业物业为购物中心、商场等，提供服务包括：

1）商业运营服务，包括开业前管理、商业招商、运营管理服务；

2）物业管理及其他服务，主要包括秩序维护、清洁及绿化、维修及养护及其他增值服务；

3）商业分租服务，从业主承租优质购物中心，再分租予零售商店、超市等租户。

（2）物业管理业务

公司主要为住宅物业等提供管理服务，包括为未交付物业的开发商、已售及已交付物业的业主或住户提供秩序维护、清洁及绿化、维修及养护等服务。

6、经营业绩

最近两年一期上市公司商管运营、物业管理业务经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
商管运营	24,707.45	70.21%	99,062.09	82.86%	80,187.40	89.65%
物业管理	9,933.32	19.98%	38,396.65	17.06%	34,963.14	15.51%
合计	34,640.77	55.81%	137,457.74	64.48%	115,140.54	67.14%
主营业务收入	74,775.70	37.39%	468,279.13	35.57%	390,661.47	51.63%
占比	46.33%	-	24.19%	-	29.47%	-

注：2022年1-3月数据未经审计

7、未来经营计划

未来公司一方面积极拓展集团及省内相关资源，做大做强商管运营、物业管理业务，利用在云贵地区的地域优势打造自己的名牌，另一方面积极进行第三方外拓，通过收并购、战略合作等方式开拓第三方市场，进一步降低关联交易比例。另外公司还将积极响应市场趋势，开拓社区增值服务赛道，拓展收入渠道，提升业主满意度。

（1）商管运营业务

云泰商业管理（天津）有限公司作为专业的商业管理公司，一直秉承的“营造场景”、“时间消费”等理念以及已经形成的“微度假公园”内容和产品，已经在市场上形成口碑；同时，通过近几年不断坚持夯实系统、凝聚团队等方式，已经具备对外拓展的基础。

1）内涵式提升策略

①通过制定现有项目收益提升目标和策略，通过3年滚动战略来推动业绩提升，以提升租金水平和出租率为核心目标；

②加速推动客流变现业务的落地实施，提升非租赁业务的收入占比；

③持续优化管理和费用控制，持续提升经营利润率水平。

2）外延式拓展策略

①以在营项目（存量项目）为重点进行项目获得，快速增加管理规模和业绩水平。

②重点强化前期服务、开业服务和退出服务业务，以满足业主现实需求为核心快速推动项目获取并完成服务闭环。

③尽快完成标杆项目的获取和打造，形成“云泰”独有的产品品牌和影响力。

（2）物业管理业务

1）实现规模扩张

结合国企背景，发挥能动性，寻求政策支持，寻求城市服务、非主业务的承接。积极开展招投标，商业合作；适机开展收并购，实现规模稳健增长；聚焦本土，降维服务地州市场；做好品质、品牌建设，信息化建设增加综合竞争力。

2）深挖多种经营

除提供基础住宅物业服务以外，云南城投物业管理服务有限公司的服务边界不断延伸，未来2-3年将从住宅不断延伸至商办、景区、医院、学校等非住宅业态及城市服务等领域，从基础物业服务不断延伸到社区商业运营、家政服务、房产经纪、房屋装修、嵌入式社区微型照护，可快速提升营业收入及盈利能力，增强与服务对象的粘性，提升抗风险能力。

综上所述，公司的服务板块具有核心竞争力。

（二）分别披露近两年一期商管、物管服务前五大客户具体情况，包括名称、交易金额、占比，是否为关联方等，说明相关业务是否对关联方有重大依赖，是否具备独立性

1、公司两年一期商管运营前五大客户情况

2022年1-3月：

单位：万元、%

客商名称	营业收入	占商管收入比例	是否关联方
成都群然汽车销售服务有限公司	240.28	0.97	否
杭州宇振商业有限公司	190.90	0.77	否
金科（天津）贸易有限公司成都第四分公司	197.01	0.80	否
绿城时装（天津）有限公司	173.81	0.70	否
安徽振泰时尚品牌管理有限公司成都第一分公司	170.37	0.69	否
合计	972.34	3.94	

2021年度：

单位：万元、%

客商名称	营业收入	占商管收入比例	是否关联方
金华盛欣万丽房地产开发有限公司	1,072.75	1.08	否
成都群然汽车销售服务有限公司	937.09	0.95	否
绿城时装（天津）有限公司	753.42	0.76	否
英皇钟表珠宝（北京）有限公司	639.30	0.65	否
宁波泰化博纳影院管理有限公司北仑分公司	582.15	0.59	否
合计	3,984.71	4.00	

2020年度：

单位：万元、%

客商名称	营业收入	占商管收入比例	是否关联方
成都群然汽车销售服务有限公司	732.79	0.91	否
杭州宇振体育用品有限公司	706.41	0.88	否
绿城时装（天津）有限公司	572.70	0.71	否
浙江永辉超市有限公司	447.42	0.56	否
哈尔滨新世纪家得乐商贸有限公司	429.07	0.55	否
合计	2,888.39	3.61	

2、公司两年一期物业管理前五大客户情况

2022年1-3月：

单位：万元、%

客商名称	营业收入	占物管收入比例	是否关联方
云南省旅旅投股集团有限公司	175.88	1.77	是
中国东方资产管理股份有限公司云南省分公司	48.08	0.48	否
云南三七科技有限公司	40.03	0.40	否
国家移民管理局常备力量第二总队	33.80	0.34	否
诚泰财产保险股份有限公司	29.85	0.30	是
合计	327.65	3.30	

2021年度：

单位：万元、%

客商名称	营业收入	占物管收入比例	是否关联方
云南省旅旅投股集团有限公司	686.14	1.81	是
国家移民管理局常备力量第二总队	178.73	0.47	否
昆明市五华区科技产业园开发投资有限公司	144.30	0.38	否
诚泰财产保险股份有限公司	138.73	0.36	是
广东云旅旅游文化产业有限公司	111.68	0.29	是
合计	1,268.56	3.30	

2020年度：

单位：万元、%

客商名称	营业收入	占物管收入比例	是否关联方
广东云旅旅游文化产业有限公司	566.04	1.62	是
昆明市西苑房地产开发经营有限公司	333.81	0.96	否
诚泰财产保险股份有限公司	218.77	0.63	是
腾冲玛御谷民不同置业有限公司	179.06	0.51	是
国家移民管理局常备力量第二总队	161.70	0.46	否
合计	1,459.37	4.18	

公司商管运营收入主要为公司对商场租户提供商业管理服务产生的收入，其收入来源主要包括商场租金收入、仓库使用收入、场地使用收入、商管管理收入、商品自营收入等，其客商主要为租赁商场的商户以及商品自营对应的消费者。其中，商场租金收入是根据与商户签订的租赁合同确认的，商户租赁期限的长短及合同到期后是否续租会影响公司收入金额。报告期内公司客户相对稳定，前五大客户与公司不存在关联关系，前五大客户占公司商业管理收入比重较小，不存在对关联方或前五大客户有重大依赖的情形。因商场管理业务的特点，其客户较多、范围较散，与关联方产生重大关联交易的可能性较小，因此，公司的商管运营服务具备独立性。

公司的物业管理客户主要包括公司开发建设阶段的地产项目公司、建设完成后的业主客户以及写字楼客户等，物业管理类型包括在建项目案场物业管理、建设完成项目未售物业的空置房物业管理、建设完工后的住宅客户小业主、商业业主及自持投房出租后的客户物业管理等。报告期内公司的前五大客户部分存在关联关系，公司物业管理收入主要来自于住宅客户小业主，较为分散，相关收入并非关联交易，不存在重大依赖的情形，公司与客户的物业服务是独立的。

二、补充披露情况

上市公司已在预案（修订稿）“第六节本次交易对上市公司的影响”之“一、本次交易对上市公司业务的影响”对于近两年一期商管、物管服务板块的业务模式、经营业绩以及未来经营计划、前五大客户具体情况进行了补充披露。

三、中介机构核查意见

（一）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为，上市公司的商管运营、物业管理的服务板块具有核心竞争力，相关业务对关联方不存在重大依赖的情形，具备独立性。

（二）会计师核查意见

经核查，会计师认为，公司商管运营及物管服务相关业务不存在对关联方有重大依赖，相关业务具有独立性。

5、预案显示，上市公司拟出售海南天利发展75%股权、云城尊龙74%股权，两家标的公司净资产分别为-2.26亿元、-0.98亿元，2021年年报显示公司应收海南天利发展约9.54亿元，应收云城尊龙11.38亿元，请公司：（1）全面梳理公司与本次交易拟出售标的资产的往来款项、担保情况，说明具体业务背景、用途以及对交易作价的影响；（2）结合相关标的公司的资产负债情况，说明针对往来款项的后续偿还安排、偿还的资金来源，是否影响本次重大资产重组进程；（3）自查交易完成后，是否可能新增关联方非经营性资产占用和关联担保，如有，请说明交易完成前解决关联方非经营性资金占用的具体措施和时间安排以及关联担保的审议程序安排。

回复：

一、问题答复

（一）全面梳理公司与本次交易拟出售标的资产的往来款项、担保情况，说明具体业务背景、用途以及对交易作价的影响

1、往来款项

截至2022年3月末，标的企业存在所欠上市公司及下属公司款项的情况，具体如下：

单位：万元

序号	标的企业	金额	业务背景及用途
1	昆明城海	5,011.28	主要为应付股利和往来款项
2	红河地产	6,006.13	往来款项
3	西安东智	0.67	主要为应付物业费
4	海南天联华	22,777.46	主要为往来款项
5	海南天利发展	95,506.05	主要为往来款项
6	云城尊龙	115,870.13	主要为往来款项
7	中建耀丰	303.21	主要为应付物业费及往来款项
8	北京云城企业	17,843.42	主要为往来款项
9	台州银泰	39,190.08	主要为往来款项及应付管理费
10	杭州西溪	5,684.81	主要为往来款项及应付管理费
11	杭州萧山	57,073.74	主要为往来款项
12	东方柏丰	48,126.01	主要为往来款项
13	陕西泰汉新城	23,823.92	主要为往来款项及应付物业费
14	西安海荣实业	827.32	主要为往来款项及应付物业费
15	西安海荣青东村	20,596.96	主要为往来款项及应付管理费
16	宁陕云海地产	5.23	主要为应付物业费
17	宁波泰化	36,557.51	主要为往来款项及应付管理费
18	成都银城	5,483.64	主要为往来款项
合计		500,987.67	

相关标的企业所欠上市公司往来款项将由受让方解决，对本次交易作价没有影响。

2、担保情况

截至2022年3月末，部分标的企业存在由上市公司及下属公司提供担保的情况，主要为向相关标的企业对外融资提供的担保，具体如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	昆明城海	60,600.00	2014.12.19	2026.12.19
2	中建耀丰	25,600.00	2018.6.22	2028.6.22
3	台州银泰	326,500.00	2019.4.22	2043.4.22
4	杭州西溪			
5	宁波泰化			
合计		412,700.00	—	—

（二）结合相关标的公司的资产负债情况，说明针对往来款项的后续偿还安排、偿还的资金来源，是否影响本次重大资产重组进程

相关标的企业的资产负债情况如下：

单位：万元

项目	截至2022年3月末		
	总资产	总负债	资产负债率
昆明城海	112,924.27	106,872.36	93.76%
红河地产	29,376.74	7,375.17	25.11%
西安东智	35,511.50	8,687.99	24.47%
海南天联华	23,010.64	30,458.96	132.37%
海南天利发展	163,707.19	186,210.43	113.81%
云城尊龙	151,224.93	161,085.97	106.52%
中建耀丰	73,806.68	52,747.31	71.47%
北京云城企业	1,464.26	19,537.97	1334.32%
台州银泰	145,923.21	170,470.58	116.82%
杭州西溪	463,987.35	308,570.77	66.50%
杭州萧山	100,587.04	83,835.58	83.36%
东方柏丰	113,548.08	67,083.76	59.08%
陕西泰汉新城	57,196.02	57,661.89	100.82%
西安海荣实业	15,177.83	11,105.77	73.17%
西安海荣青东村	42,779.31	43,988.99	102.83%
宁陕云海地产	56,378.37	338.32	0.61%
宁波泰化	63,056.83	66,552.03	105.54%
成都银城	444,858.27	191,400.46	43.03%

参考前次重组的交易条件，公司拟在本次重组的正式挂牌条件中明确，受让方应解决标的企业所欠上市公司往来款项，并在未来拟与受让方签署的《产权交易合同》进行约定，相关主要条款如下：

受让方应于《产权交易合同》签订之日起20个工作日内向标的企业提供借款，用于标的企业向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）偿还存续债务本息。

受让方向标的企业提供借款的具体金额以计算至受让方实际提供借款之日的最终金额为准，计算方式为：受让方就每笔债务提供借款的最终金额＝自债务发生之日至受让方实际提供借款之日止每笔债务尚未偿付的本金+按原约定的计息利率和自债务发生之日至受让方实际提供借款之日止的自然日天数计算尚未偿付的利息，受让方据此提供的借款全部用于标的企业于收到该等借款后向上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）清偿上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）对标的企业的债权本息（本金和利息应当一并清偿，该等债权本息的金额应计算至标的企业向上市公司和/或上市公司合并报表范围内子企业实际偿还相应存续债务本息之日）。

本次重组的正式挂牌条件以最终的挂牌文件为准。

因此，相关往来款项后续主要由标的企业的受让方安排偿还，相关事项不会影响本次重大资产重组进程。

（三）自查交易完成后，是否可能新增关联方非经营性资产占用和关联担保，如有，请说明交易完成前解决关联方非经营性资金占用的具体措施和时间安排以及关联担保的审议程序安排

如上所述，标的企业对于上市公司的欠款将由受让方安排偿还，不存在其他可能新增关联方非经营性资产占用的情形。

对于上市公司向标的企业提供的担保，参考前次重组的交易条件，公司拟在本次重组的正式挂牌条件中明确，受让方应解决上市公司对于标的企业的担保，并在未来拟与受让方签署的《产权交易合同》进行约定，相关主要条款如下：

对标的企业作为债务人、由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）为标的企业提供担保的融资项目，受让方应于《产权交易合同》签订之日起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债权人认可的担保，且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（涉及的债务及借款余额以受让方代偿债务或由受让方另行提供融资债权人认可的担保之日的情况为准），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债权人认可的担保，且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。

本次重组的正式挂牌条件以最终的挂牌文件为准。

另外，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发放了合计约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。若变更担保方，预计将涉及CMBS条款的更改，需要召集持有人会议审议通过。若相关3家标的企业由第三方摘牌，则CMBS将提前终止，相关信托贷款也需要提前偿还，上市公司的担保也将终止；若3家标的企业全部由康源公司或其下属企业摘牌，则相关担保的存续将构成关联担保。对于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。

三、交易对手方

6、预案披露，最终交易对方以现金方式支付本次交易价款，公司控股股东康旅集团将指定全资子公司康源公司或其下属公司按照挂牌底价和公开挂牌项下的其他交易条件竞价一次。前期公告显示，康旅集团因开发经营合同纠纷，所持有的股份全部实施轮候冻结，请公司补充披露：（1）康旅集团资产负债情况、账面资金、诉讼情况，并说明康旅集团是否具有充分的现金支付能力；（2）交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排，相关安排是否有效保障上市公司利益。

回复：

一、问题答复

（一）康旅集团资产负债情况、账面资金、诉讼情况，并说明康旅集团是否具有充分的现金支付能力

康旅集团最近两年一期资产负债情况、账面资金情况如下：

单位：万元

项目	2022年3月末/2022年1-3月	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度
资产负债表			
货币资金	261,103.69	371,081.63	919,753.97
资产总计	25,794,025.50	25,591,466.56	28,085,644.40
负债合计	19,873,277.68	19,832,714.78	20,994,063.54
股东权益	5,920,747.83	5,758,751.78	7,091,580.86
归属母公司股东的权益	3,731,169.64	3,859,413.77	4,741,501.92
资产负债率（%）	77.05	77.50	74.75
现金流量表			
销售商品提供劳务收到的现金	353,271.42	3,148,029.43	2,632,538.00
经营活动现金净流量	1,143,450.01	519,418.81	334,582.57
投资活动现金净流量	13,041.66	433,900.04	900,113.62
筹资活动现金净流量	-1,287,248.66	-1,429,727.03	-1,682,674.07
现金净增加额	-110,566.22	-477,822.51	-417,247.59
期末现金余额	146,763.86	256,208.81	734,031.31

注：2022年1-3月数据未经审计

截至本回复出具日，参考上交所《上市规则》7.4.1条，康旅集团不存在涉案金额超过1,000万元，并且占其最近一期经审计净资产绝对值10%以上的重大未决诉讼。

康旅集团已发行债券根据债券相关法规披露的诉讼情况如下：

案件	进展情况	涉案金额（亿元）
云南澜沧江实业有限公司起诉云南城投置业股份有限公司及下属公司云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限公司、华能澜沧江水电股份有限公司作为本案第三人	案件所涉各方当事人协商一致，自愿达成《调解协议》，经昆明中院予以确认，出具《民事调解书》	5.18
烟台山高灵星一号投资中心（有限合伙）因借款纠纷向昆明市官渡区人民法院提起诉讼，被告包括云南城投、康旅集团、成都银城、云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	昆明市官渡区人民法院已受理，一审尚未开庭	0.76
交银金融租赁有限责任公司融资租赁合同纠纷向上海金融法院提起诉讼，被告包括：宁波银泰置业有限公司、云南城投、中国银泰、康旅集团	2022年6月，在案件庭审过程中，经上海金融法院主持调解，各方达成调解协议	1.29
江西瑞京金融资产管理有限公司因借款纠纷向昆明市中级法院申请强制执行，被执行人包括：云南城投、康旅集团、云南城投国潮投资有限公司	昆明市中级人民法院于2022年1月出具了《执行通知书》[（2022）云01执71号]	2.18
中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司因借款合同纠纷向昆明市中级法院申请强制执行，被告包括：云南城投、哈尔滨银旗房地产开发有限公司、台州银泰置业有限公司	哈尔滨银旗房地产开发有限公司于2022年4月收到《执行通知书》[（2022）云01执576号]，目前正在商谈和解方案	1.30

上市公司目前尚对康旅集团有大额负债，截至2022年3月末，相关负债金额约107.36亿元，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，包括对于集团的债务。

综上，上述资金安排足以满足康旅集团日常经营需要、支付本次重组交易对价和债务支付需求。康旅集团目前资产体量较大，资产负债率处于可控状态，在极端情形下，亦具备资产变现能力。康旅集团的负债结构及现金流情况总体稳定，具备支付本次交易对价的可行性。

（二）交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排，相关安排是否有效保障上市公司利益

参考前次重组的交易条件，公司拟在本次重组的正式挂牌条件中明确，交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排，并在未来拟与受让方签署的《产权交易合同》进行约定，相关主要条款如下：

1、支付时间安排

受让方应于《产权交易合同》签订之日起5个工作日内将交易价款支付至云交所资金监管账户（以到账为准）。

2、交易过户登记安排

上市公司负责在下列条件均满足后10个工作日内移交标的企业公司档案资料及管理权，并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）上市公司足额收到受让方支付的产权交易价款；

（2）上市公司（包括上市公司合并报表范围内子企业）均足额收到标的企业清偿的债务；

（3）受让方已通过提前偿还债务或另行提供融资债权人认可担保的方式确保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，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债权人认可的担保，且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；

（4）取得云交所出具的《股权交易凭证》。

本次重组的正式挂牌条件以最终的挂牌文件为准。

综上所述，相关交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排可以有效保障上市公司利益。

二、补充披露情况

上市公司已在预案（修订稿）“第三节交易对方”对于康旅集团现金支付能力、交易对价的支付时间安排和交易过户登记安排进行了补充披露。

四、本次交易的推进

7、预案披露，标的企业中台州银泰、杭州西溪及宁波奉化涉及商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”），截至2022年3月31日，存量余额为32.65亿元。本次交易完成后，若上述任一项目公司由云南省国资委体系外其他第三方摘牌，CMBS资产专项计划将提前终止。请公司：（1）补充披露CMBS计划涉及还款义务的条款约定，说明对本次交易的具体影响；（2）结合公司目前的财务和现金流状况，说明若控股股东以外的第三方摘牌，公司对CMBS融资债务的偿付能力，该事项是否对本次重大资产重组存在重大不利影响。

回复：

一、问题答复

（一）补充披露CMBS计划涉及还款义务的条款约定，说明对本次交易的具体影响

2019年，渤海汇金证券资产管理有限公司（以下简称“渤海汇金”）作为管理人，设立“渤海汇金-云城投银泰城资产支持专项计划”（以下