海航凯撒旅游集团股份有限公司

2019半年度报告摘要

证券代码：000796　证券简称：凯撒旅游　公告编号：2019-060

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	凯撒旅游	股票代码	000796
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	江丽妮	余晴雨	
办公地址	北京市朝阳区霄云路甲26号海航大厦17层	北京市朝阳区霄云路甲26号海航大厦17层	
电话	010-53322416	010-53322416	
电子信箱	lni_jiang@hnair.com	qy-yu@hnair.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	3,448,919,999.86	3,767,494,805.65	-8.46%
归属于上市公司股东的净利润（元）	62,440,828.72	76,648,399.42	-18.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	17,514,092.02	75,294,436.83	-76.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-199,374,202.12	-19,808,743.67	-906.50%
基本每股收益（元/股）	0.0778	0.0955	-18.53%
稀释每股收益（元/股）	0.0778	0.0955	-18.53%
加权平均净资产收益率	3.08%	4.62%	-1.54%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	5,896,920,937.05	6,099,961,385.12	-3.33%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,254,709,869.44	2,216,746,725.66	1.71%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	34,602	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
海航旅游集团有限公司	境内非国有法人	28.35%	227,640,608	0	质押	227,635,045
凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司	境内非国有法人	25.13%	201,774,088	0	质押	148,979,205
上海金堃投资管理有限公司－金堃精选2号私募证券投资基金	境内非国有法人	5.50%	44,165,014			
华夏人寿保险股份有限公司－自有资金	境内非国有法人	5.00%	40,187,803	0		
GIC PRIVATE LIMITED	境外法人	1.97%	15,827,809	-5,471,187		
海航航空集团有限公司	境内非国有法人	1.93%	15,503,875	0	质押	1,550,000
新余玖兴投资管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	1.37%	11,000,000	0		
新余世嘉弘奇投资管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	1.00%	8,000,000	0		
上海齐银股权投资基金管理有限公司－上海同煤齐银投资管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	0.99%	7,950,000	0		
宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	0.98%	7,898,375	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	海航旅游集团有限公司和海航航空集团有限公司为同一控制下企业，属于《上市公司持股变动情况信息披露管理办法》中规定的一致行动人；凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司、新余玖兴投资管理中心（有限合伙）、新余世嘉弘奇投资管理中心（有限合伙）、宁波凯撒世嘉资产管理合伙企业（有限合伙）实际控股人均为陈小兵及马逸雯夫妇，属于《上市公司持股变动情况信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

（1）公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
海航凯撒旅游集团股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券	17凯撒03	112532	2022年06月16日	70,000	7.20%

（2）截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	58.76%	60.89%	-2.13%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA利息保障倍数	3.03	3.86	-21.50%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

（一）旅游业务发展

2019年上半年，公司持续专注旅游主业，围绕"旅游全产业链服务运营商"定位，坚持渠道+产品+资源一体化发展，在出境游、入境游、国内游"三大市场"协同发力，在不断创新推出差异化旅游产品的同时着力打造细分领域子品牌，并通过加大线上渠道运营力度、优化目的地资源管理、拓展异业合作渠道、持续完善旅游金融衍生服务等措施持续扩大业务优势。

报告期内，公司旅游业务实现营业收入29.24亿元，同比下降8.61%。主要原因是受子公司天天商旅剥离影响，华东地区收入下滑幅度较大。同时，为应对宏观经济环境变化，报告期内公司加大了营销力度，着力拓展营销渠道、推出有竞争力的销售政策，巩固市场份额，受此影响，旅游业务整体毛利率为12.09%，同比下降1.27%。

1、拓展全球市场布局，提升线上线下综合运营能力

作为综合性的旅游服务商，凯撒旅游始终以为海内外游客提供优质的旅游生活服务为目标，并致力打造"海内外旅游生活服务平台"。公司在不断调整优化国内门店网络布局、服务体验的同时，也在积极拓展开设海外分支机构，通过国内外线下机构及线上平台立体化全面服务客户的海内外生活。报告期内，凯撒旅游获得日本东京市政府发放的"旅游行业经营许可证"，在日本开设公司在海外的第8家分支机构，海外分公司的设立与国内各地分子公司共同构成凯撒旅游"境内外一体化零时差操作"的重要保障。

报告期内，公司继续探索丰富门店运营形态，打造精品主题门店，致力提供最佳服务体验，着力推进旅游服务全流程线上化、移动化，通过产品与客户端移动技术研发与投入，提升客户体验和公司运营效率，通过线上平台更充分的串联出行前中后期各个环节，实现与顾客全流程互动，提升旅游服务品质。

2、加大产品差异化创新力度，深度布局旅游细分领域

随着国内经济的快速发展，我国旅游市场消费需求逐步呈现个性化、多样化、体验化、深度化的趋势特征。面对游客个性化、品质化的旅游需求，公司在加大产品差异化、增强深度体验创新的基础上，推出以挖掘目的地特色旅游资源为主的"新、奇、特、高"系列以及以"个性化"和"深度体验"为特色的幸福私家团系列等轻定制旅游产品；同步以"旅游+"战略持续渗透细分领域，陆续推出凯撒邮轮、凯撒体育、凯撒户外、凯撒研学、明智优选、凯撒度假、凯撒名宿等专业品牌。

报告期内，凯撒旅游发布2019亲子系列产品，该系列是在对亲子游需求研究及痛点分析的基础上，对前期亲子产品的全新升级，通过旅游与文化、自然、科技等的结合，以及服务标准的提升，进一步深化亲子市场布局。同时，把握康养主题旅游的发展潮流，凯撒旅游与国投源通网络科技有限公司达成全面战略合作，后续公司将充分发挥研发及服务经验，结合国投源通会员单位的酒店、大小交通、休闲文化娱乐项目、景区、度假村、医疗养老机构等资源，设计康养旅游产品，包括开发康养酒店卡、景区景点套票、旅居式/候鸟式养老产品，以旅游为基础，加入医疗、健康、养老等特色元素的医康养游产品。

3、持续布局邮轮、体育细分市场，拓展全系列产品

一直以来，公司持续布局邮轮细分市场，与11家全球性邮轮公司达成深度合作，并推出目的地覆盖亚洲、欧洲、美洲、大洋洲、非洲及南北极多地内容涉及母港、海外及极地环球航线的"全系列"邮轮产品。2019年公司联合歌诗达邮轮推出的"环游世界53天—南太平洋寻梦之旅"将于11月从国内三大母港启航，这是继2016年"46天环南太平洋邮轮之旅"之后，中国与南太平洋岛国间第二次大规模民间旅游交流活动，是在"一带一路"倡议下的重要实践。

国内体育旅游市场正迎来行业发展的黄金时期，在政策利好不断以及体验式消费需求上涨的背景下，体育与旅游的融合成为体育产业和旅游产业新的风口。凯撒旅游依托公司出境游全产业链布局优势，持续布局发展体育旅游，推出涉及NBA、欧洲优势足球联赛、F1、高尔夫、奥运会、世界杯等国际顶级赛事的体育观赛游，并将体育旅游引入家庭游或亲子游系列产品中。报告期内，凯撒旅游正式启动东京奥运会中国奥委会辖区票务运营工作，并推出东京奥运会观赛产品及服务包括门票、观赛套餐、观赛团组、定制业务等为个人和企业客户提供多元化选择的系列产品。

4、"文化+旅游"深度融合，打造国内品质游高端品牌

随着国家高度重视文化传承的常态化发展，传统文化不断守正创新，消费者在旅游活动中参与深度文化体验的需求正稳步上升。凯撒旅游依托强大资源优势、优质产品研发能力，将中国文化元素与旅游产品线路深度融合，助力国内旅游品质化、深度化、特色化的需求，为消费者提供文化旅游的交流平台，促进国内旅游消费新进程。报告期内公司开启"绿水青山品中国 凯撒旅游第2届精选国内游品鉴会"，推出凯撒旅游十二大全新"国内游"主题、千余条精品线路，以及"丝路雅韵—青海甘肃大环线文化之旅10天9晚"、"茶源寻踪—武夷茶文化+龙泉青瓷宗匠传承体验之旅"、"寻味青海—贵德龙羊峡青海湖茶卡塔尔寺美食之旅8天7晚"等独具特色的文化深度体验线路。未来公司将加强与国内景区项目合作，结合当地美食特色和地域文化，挖掘更多旅游文化元素植入产品线路当中，力图为游客带来更多新奇体验。

（二）食品业务发展

2019年，公司继续拓展航空食品、铁路餐饮服务业务，坚持强化食品安全管理；报告期内因国内航司为降本增效对下属部分航线进行转型并调整航食配餐标准，导致航食业务营利下滑。铁路配餐方面，随着公司服务线路不断增加，部分新增线路尚未完全发展成熟，且新线路服务人员配置标准、经营管理费等营业成本有所提升，导致整体铁餐业务毛利有所下降。鉴于上述因素，公司食品业务1-6月份实现营业收入5.24亿元，较去年同期下降6.37%，毛利率去年同期下降5.65%，后续公司将积极探索发展业务以有效应对市场变化。

报告期内，公司在航食及铁路配餐业务市场上稳固与拓展并进，始终坚持强化食品安全管理，并顺应产业发展趋势，持续进行技术改造和创新，完善优化配餐信息化系统，实现管理水平及效益持续提升。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上4项准则以下统称"新金融工具准则"）。本集团自2019年1月1日起施行新金融工具准则。

新金融工具准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》以及财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上4项准则以下统称"原金融工具准则"）。

本集团变更后的会计政策请参见半年度报告全文附注（五）9。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本集团管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由"已发生损失"模型改为"预期信用损失"模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。

"预期信用损失"模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

在新金融工具准则施行日，本集团按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。以下是对本集团合并财务报表的影响。

在首次执行日（2019年1月1日），金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

金融资产类别	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收款项	摊余成本（贷款和应收款项）	应收账款 1,003,916,459.15； 应收款项融资：0 其他应收款：184,979,609.18	摊余成本	应收账款 948,227,709.00 应收款项融资 33,874,324.83 其他应收款：182,614,159.35
股权投资	期末按成本计量的可供出售金融资产	可供出售金融资产：850,702,469.86 其他权益工具投资：0	期末按成本计量的可供出售金融资产	可供出售金融资产：0 其他权益工具投资：850,702,469.86

在首次执行日（2019年1月1日），本集团没有被指定或取消指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2、非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了"债务人发生财务困难"、债权人"作出让步"的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

3、财务报表格式变更

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，本集团已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）编制财务报表。

本集团财务报表主要有如下重要变化：（1）将"应收票据及应收账款"行项目拆分为"应收票据"行项目及"应收账款"行项目；将"应付票据及应付账款"行项目拆分为"应付票据"行项目及"应付账款"行项目；（2）新增"应收款项融资"行项目；（3）列报于"其他应收款"或"其他应付款"行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；（4）明确"递延收益"行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入"一年内到期的非流动负债"行项目；（5）将"资产减值损失"、"信用减值损失"行项目自"其他收益"行项目前下移至"公允价值变动收益"行项目后，并将"信用减值损失"行项目列于"资产减值损失"行项目之前；（6）"投资收益"行项目的其中项新增"以摊余成本计量的金融资产终止确认收益"行项目。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、本期处置子公司浙江天天商旅国际旅行社有限公司
2、本期处置子公司宝鸡市易食国际购物广场有限公司
3、本期处置子公司宝鸡国贸大酒店有限公司
4、本期处置子公司陕西国茂实业有限公司
5、本期处置子公司陕西中桥拍卖行有限责任公司
6、本期新设孙公司海南辉杆天下旅游服务有限公司
7、本期新设孙公司北京葆盈餐饮管理有限公司

证券代码：000796　证券简称：凯撒旅游　公告编号：2019-064
债券代码：112532　债券简称：17凯撒03

海航凯撒旅游集团股份有限公司关于召开二〇一九年第三次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

海航凯撒旅游集团股份有限公司第八届董事会第六十三次会议审议通过了《关于召开2019年第三次临时股东大会的议案》，现就 2019年第三次临时股东大会的相关事项通知如下：

一、股东大会召开的基本情况

㈠ 股东大会届次：二〇一九年第三次临时股东大会

㈡ 股东大会召集人：公司董事会，公司2019年第三次临时股东大会会议的召开已经公司第八届董事会第六十三次会议审议通过

㈢ 会议召开合法性、合规性：本次会议符合《公司法》和《公司章程》的规定

㈣ 召开时间：现场会议时间为2019年9月16日（星期一）下午14:30；通过深圳证券交易所交易系统投票的时间为2019年9月16日上午9:30-11:30，下午13:00-15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的时间为2019年9月15日15:00至9月16日15:00期间的任意时间。

㈤ 会议召开方式：采取现场会议与网络投票相结合

公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台，公司股东可在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

同一表决权只能选择现场投票、深圳证券交易所交易系统投票、深圳证券交易所互联网系统投票中的一种。如果同一表决权出现重复投票表决的，以第三次投票表决结果为准。

㈥ 会议的股权登记日：2019年9月9日

㈦ 会议出席对象

1、截至2019年9月9日下午收市后在中国结算深圳分公司登记在册的公司全体普通股股东均有权出席股东大会，并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是本公司股东。

2、公司董事、监事、高级管理人员、公司聘请的律师及公司董事会邀请的其他人员。

㈧ 现场会议地点：北京市朝阳区霄云路甲26号海航大厦17层

二、会议审议事项

1、审议《关于增加2019年日常关联交易预计的议案》

公司根据2019年上半年业务实际经营情况以及后续经营计划拟增加2019年日常关联交易预计，其中2019年度采购原材料和接受劳务的日常关联交易预计增加13,516.8万元，2019年度销售产品和提供劳务的日常关联交易预计增加1,245万元。本次追加后，公司2019年度采购商品、接受服务的日常关联交易与销售商品、提供服务的日常关联交易预估金额分别为20.59亿元和6.69亿元。本次交易涉及关联交易，海航旅游集团有限公司及其一致行动人、凯撒世嘉旅游管理顾问股份有限公司及其一致行动人回避表决。

2、审议《关于北京凯撒国际旅行社有限责任公司为其全资子公司提供反担保的议案》

凯撒旅游全资孙公司北京凯撒国际旅行社有限责任公司（以下简称"凯撒国旅"）的全资子公司凯撒景鸿商旅（北京）商务服务有限公司（以下简称"凯撒景鸿"）为正常使用国际航空运输协会（以下简称"国际航协"）的BSP出票系统，委托国际航协在中国实施代理人计划所认可的担保单位中航鑫港担保有限公司（以下简称"中航鑫港"）为其与国际航协签署《客运销售代理协议》提供保证担保；作为条件，须由凯撒国旅为凯撒景鸿向中航鑫港提供相应的反担保。

凯撒景鸿根据现有经营情况及未来业务发展需要，拟向国际航协申请增加BSP出票量，相应的由中航鑫港为其向国际航协提供担保额度需进一步提升，故凯撒国旅为凯撒景鸿向中航鑫港提供的反担保金额由原预计的150万元增加至820万元。该议案需参会股东2/3以上表决通过。

上述议案已经公司第八届董事会第六十三次会议审议通过，详细内容请见巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上披露的《第八届董事会第六十三次会议决议公告》、《关于增加2019年日常关联交易预计的公告》、《关于北京凯撒国际旅行社有限责任公司为其全资子公司提供反担保的公告》。

三、提案编码

表一：本次股东大会提案编码表

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案	√
1.00	《关于增加2019年日常关联交易预计的议案》	√
2.00	《关于北京凯撒国际旅行社有限责任公司为其全资子公司提供反担保的议案》	√

四、现场股东大会会议登记办法

㈠ 登记方式：直接到公司登记或信函、传真登记；本次股东大会不接受电话方式登记。

㈡登记时间：2019年9月12日9:00一11:30，14:00一17:00

㈢ 登记地点：海航凯撒旅游集团股份有限公司董事会办公室（北京市朝阳区霄云路甲26号海航大厦17层）

㈣ 登记办法

1.法人股东：法人股东应由法定代表人或其委托的代理人出席会议。由法定代表人出席会议的，应持营业执照复印件(加盖公司公章)、本人身份证和法人股东帐户卡到公司办理登记；由法定代表人委托代理人出席会议的，代理人应持营业执照复印件(加盖公司公章)、本人身份证、法定代表人依法出具的授权委托书（附件）和法人股东帐户卡到公司登记。

2.个人股东：个人股东亲自出席会议的，应持本人身份证和股东帐户卡至公司登记；委托代理人出席会议的，代理人应持本人身份证、授权委托书和股东帐户卡到公司登记。

㈤ 会议联系方式

会务联系人：杨笑笑
联系电话：010-53322416
传真号码：010-59156910
电子邮箱：hhks@hnair.com
公司地址：北京市朝阳区霄云路甲26号海航大厦17层
邮政编码：100125

本次会议时间半天，出席会议股东的食宿及交通费用自理。

五、参与网络投票股东的身份认证与投票程序

本次股东大会上，股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统（网址为 http://wltp.cninfo.com.cn）参加投票（网络投票操作流程详见附件1）

六、备查文件

第八届董事会第六十三次会议决议公告

特此公告。

附件：1、参加网络投票的具体操作流程

2、二〇一九年第三次临时股东大会授权委托书

海航凯撒旅游集团股份有限公司董事会
二〇一九年八月三十一日

附件1：

参加网络投票的具体操作流程

一、网络投票的程序

1、投票代码：360796

2、投票简称：凯撒投票

3、填报表决意见

对于非累积投票议案，填报表决意见，同意、反对、弃权；

对于累积投票议案，填报投给某候选人的选举票数。上市公司股东应当以其所拥有的每个议案组的选举票数为限进行投票，如股东所投选举票数超过其拥有选举票数的，或者在差额选举中投票超过应选人数的，其对该项议案组所投的选举票均视为无效投票。如果不同意某候选人，可以对该候选人投0票。

表二：累积投票制下投给候选人的选举票数填报一览表

投给勾选人的选举票数	填报
对候选人A投X1票	X1票
对候选人A投X1票	X2票
…	…
合计	不超过该股东拥有的选举票数

假设选举董事/监事的议案中应选人数为2，股东所拥有的选举票数=股东所代表的有表决权的股份总数×2

股东可以将所拥有的选举票数在候选人中任意分配，但投票总数不得超过其拥有的选举票数，差额选举时，所投人数不得超过应选人数。

4、股东对总议案进行投票，视为对除累积投票议案外的其他所有议案表达相同意见。

在股东对同一议案出现总议案与分议案重复投票时，以第三次有效投票为准。如股东先对分议案投票表决，再对总议案投票表决，则以已投票表决的分议案的表决意见为准，其他未表决的议案以总议案的表决意见为准；如先对总议案投票表决，再对分议案投票表决，则以总议案的表决意见为准。

二、通过深交所交易系统投票的程序

1.投票时间：2019年9月16日的交易时间，即9:30一11:30和13:00一15:00。

2.股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统投票的程序

互联网投票系统开始投票的时间为2019年9月15日（现场股东大会召开前一日）下午3:00，结束时间为2019年9月16日（现场股东大会结束当日）下午3:00。

股东通过互联网投票系统进行网络投票，需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引（2016年4月修订）》的规定办理身份认证，取得"深交所数字证书"或"深交所投资者服务密码"。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统 http://wltp.cninfo.com.cn 规则指引栏目查阅。

股东根据获取的服务密码或数字证书，可登录 http://wltp.cninfo.com.cn 在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

附件2：

海航凯撒旅游集团股份有限公司二〇一九年第三次临时股东大会授权委托书

兹全权委托　　先生（女士）代表本人/本单位出席海航凯撒旅游集团股份有限公司二〇一九年第三次临时股东大会，受托人对会议审议事项具有表决权，本人对会议审议事项投票指示如下表：

一、表决指示

序号	议案名称	备注	同意	反对	弃权
		该列打勾的栏目可以投票			
100	总议案	√			
1.00	《关于增加2019年日常关联交易预计的议案》	√			
2.00	《关于北京凯撒国际旅行社有限责任公司为其全资子公司提供反担保的议案》	√			

委托人表决意见（有效表决意见："同意"、"反对"、"弃权"）：

二、如果本委托人不作具体指示，受托人是否可以按自己的意思表决：

是（ ） 否（ ）

三、本委托书有效期限：

四、委托人与受托人信息

委托人姓名/名称：
委托人身份证号：
委托人股东账号：
委托人持股数：
受托人姓名：
受托人身份证号：
委托人签名（委托人为单位的加盖单位公章）：
委托日期：

证券代码：000031　证券简称：大悦城　公告编号：2019-078

大悦城控股集团股份有限公司关于放弃子公司增资优先认缴权暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关联交易概述

1、2018年11月，公司通过公开竞拍成功竞得西安市BQ4-12-96号地块（以下简称"西安灞桥悦尚锦云项目"）国有建设用地使用权，并于2018年12月设立全资子公司西安悦鼎房地产开发有限公司（以下简称"西安悦鼎"、"项目公司"）负责开发该项目。

为了进一步拓宽融资渠道，引入股权投资者，扩大经营规模，增强项目公司资金实力，西安悦鼎拟引入合作方深圳市明诚金融服务有限公司（以下简称"明诚金融"，中粮集团有限公司全资子公司）共同开发该项目。明诚金融将对项目公司增资，公司拟放弃西安悦鼎增资优先认缴权并与明诚金融签订相关协议。增资完成后，公司对西安悦鼎的持股比例为51%，明诚金融对西安悦鼎的持股比例为49%，西安悦鼎由公司全资子公司变为控股子公司，仍纳入公司合并报表范围。

2、明诚金融与本公司属于受同一法人中粮集团有限公司控制的关联法人，本次放弃权利事项构成关联交易。本次放弃权利暨关联交易事项已经2019年8月30日召开的公司第九届董事会第三十九次会议审议通过，关联董事周政、马德伟、姜勇已回避表决，其余董事一致通过。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见，董事会审计委员会发表了专项意见。本次关联交易无需提交股东大会审议。

3、本次关联交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联交易标的的基本情况

西安悦鼎房地产开发有限公司负责开发西安灞桥悦尚锦云项目，目前开发进展顺利。西安悦鼎于2018年12月3日由公司以自有资金现金出资方式设立，住所地为西安市灞桥区纺织产业园区纺园三路599号办公楼3层307室，法定代表人为沈新文，经营范围：房地产开发；房地产项目、酒店项目的开发；房地产配套服务设施的建设与经营；房地产信息咨询；商品房销售代理；物业管理；自有房屋租赁；酒店管理；商务信息咨询；停车服务。（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）。西安悦鼎目前注册资本为20,000万元，为公司合并报表范围内子公司，公司持有其100%股权。西安悦鼎不是失信被执行人。

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所出具的《西安悦鼎房地产开发有限公司2019年1-3月审计报告》（XYZH/2019XAA40348），西安悦鼎最近一年一期的主要财务指标如下：

		单位金额：人民币元
项目	2019年3月31日（经审计）	2018年12月31日（经审计）
资产总额	514,421,040.32	210,428,418.83
负债总额	322,564,503.38	201,753,667.31
净资产	191,856,536.94	8,674,751.52
项目	2019年1-3月（经审计）	2018年度（经审计）
营业收入	0	0
利润总额	-6,818,214.58	-1,766,997.98
净利润	-6,818,214.58	-1,325,248.48

根据中和资产评估有限公司出具的中和评报字（2019）第XAV1058号《评估报告》，经资产基础法评估，于评估基准日2019年3月31日，西安悦鼎股东全部权益账面价值为19,185.65万元，股东全部权益评估价值为24,473.65万元。

三、关联方基本情况

深圳市明诚金融服务有限公司是一家在深圳市前海深港合作区成立的有限责任公司，统一社会信用代码为914403003119485873。明诚金融是在中国证券投资基金业协会依法登记的私募基金管理人，机构类型为私募股权、创业投资基金管理人，登记编号为P1005687。明诚金融注册时间为2014年9月2日，注册资本为人民币2000万元，住所为深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），法定代表人为孙彦敏，经营范围：金融信息咨询、提供金融中介服务、接受金融机构委托从事金融服务外包（根据法律、行政法规、国务院规定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；受托管理股权投资基金（不得以任何方式公开募集及发行基金、不得从事公开募集及发行基金管理业务）；股权投资；从事担保业务（不含融资性担保）；投资项目管理；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资管理、商务信息咨询、企业管理咨询、投资咨询、财务信息咨询、经济信息咨询（以上均不含限制项目）；会务策划；企业形象策划；企业管理策划。

明诚金融主要业务最近三年发展良好。2018年实现营业收入1,174万元、净利润359万元，截至2019年6月末的净资产为3,592万元。明诚金融不是失信被执行人。

明诚金融的控股股东为中粮集团有限公司，中粮集团有限公司持有明诚金融100%股权，明诚金融实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。公司与明诚金融属于受同一法人中粮集团有限公司控制的关联法人，本次交易构成关联交易。

四、增资协议主要内容

本次明诚金融将以现金方式对西安悦鼎房地产开发有限公司进行增资，即：以人民币239,074,690.80元认购项目公司注册资本人民币192,156,862.75元，其余人民币46,917,828.05元计入资本公积。股权投资完成后，明诚金融持有项目公司49%股权，公司持有项目公司51%股权，项目公司仍然纳入本公司合并报表。

西安悦鼎的注册资本、股东出资金额及股权比例在明诚金融本次增资前后的变化情况如下：

股东	增资前		增资后	
	出资额（元）	占比	出资额（元）	占比
大悦城控股	200,000,000.00	100%	200,000,000.00	51%
明诚金融	0	0%	192,156,862.75	49%
合计	200,000,000.00	100%	392,156,862.75	100%

本次增资交割完成后，项目公司增资前形成的未分配利润归增资完成后的各股东按照各自的持股比例享有。

五、定价政策及定价依据

本次子公司增资扩股作价以经国有资产评估备案的评估值为基础确定，增资定价公允、合理，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、董事会意见

为了进一步拓宽融资渠道，扩大经营规模，公司放弃增资优先认缴权引入合作方明诚金融合作开发西安灞桥悦尚锦云项目，有利于项目公司增强资金实力，确保目标地块开发建设的顺利进行，符合公司区域发展战略，有利于提升主营业务实力。本次关联方明诚金融增资后，项目公司仍然纳入本公司合并报表范围。本次关联方明诚金融增资金额以经国有资产评估备案的评估值为基础确定，放弃权利涉及的关联交易定价公允、合理。本次合作事项对公司正常生产经营不构成重大影响，不会影响公司独立性，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

七、独立董事意见

根据中国证券监督管理委员会有关规定以及《公司章程》的相关要求，公司的独立董事认真审核了公司提供的与本次交易有关的文件，对公司放弃子公司增资优先认缴权暨关联交易的事项发表独立意见如下：

1、公司本次放弃子公司增资优先认缴权符合公司未来发展规划和经营管理的需要。本次增资引入合作方明诚金融将有利于项目公司增强资金实力，确保目标地块开发建设的顺利进行，符合公司区域发展战略，有利于提升主营业务实力。

2、本次增资金额以经国有资产评估备案的评估值为基础确定，我们认为本次放弃权利涉及的关联交易定价公允、合理，没有损害公司及中小股东的合法权益。本次关联交易符合公开、公平、公正的原则，不会影响公司独立性，不会因此类交易而对关联方产生依赖或控制。

3、公司履行了必要的审计、评估等程序。我们通过对本次投资标的的评估报告进行审阅，认为：本次交易的评估报告根据产权主体利益原则和公开市场原则等操作性原则，在评估过程中选择适当的方法，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，具有合理性；本次评估以公开市场为前提，根据评估目的、评估对象的实际情况和评估方法适用的前提条件，采用的评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与评估目的具有相关性。评估结果较为客观、公正地反映了标的实际状况。

4、董事会在对本次关联交易进行审议时，董事会审计委员会出具了关于本次关联交易的专项意见；董事会在对本次关联交易进行表决时，关联董事回避表决，其他非关联董事参与表决并同意本次关联交易。本次议案审议与表决程序符合有关法律法规的规定。

5、本次关联交易的决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

八、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

除本次交易外，本年年初至今，公司在2018年年度股东大会批准的公司2019年日常关联交易额度内与明诚金融发生物业管理关联交易金额2.74万元。

九、备查文件

1.增资协议

2.第九届董事会第三十九次会议决议

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司
董　事　会
二〇一九年八月三十一日

证券代码：000031　证券简称：大悦城　公告编号：2019-077

大悦城控股集团股份有限公司第九届董事会第三十九次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

大悦城控股集团股份有限公司（以下简称"公司"）第九届董事会第三十九次会议通知于2019年8月27日以当面送达、传真及电子邮件送达的方式发出，会议于2019年8月30日以通讯会议的方式召开。本次会议应到董事8人，实到董事8人。会议的召集、召开符合《公司法》、《公司章程》等规定。会议审议通过以下议案：

一、审议通过关于放弃子公司增资优先认缴权暨关联交易的议案

议案表决情况：5票同意、0票弃权、0票反对。

为了进一步深耕城市，提升主营业务实力，引入项目合作方，增强项目公司资金实力，确保西安灞桥悦尚锦云项目开发建设的顺利进行，董事会同意公司及全资子公司西安悦鼎房地产开发有限公司与关联方深圳市明诚金融服务有限公司签订增资协议及相关协议，合作开发西安灞桥悦尚锦云项目。

本议案属于关联事项，根据相关规则，在交易对方的控股股东单位任职的关联董事周政、马德伟、姜勇已回避表决，其余董事一致通过。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见，董事会审计委员会发表了专项意见。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于放弃子公司增资优先认缴权暨关联交易的公告》。

二、审议通过关于控股子公司将上海长风大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金的议案

议案表决情况：8票同意、0票弃权、0票反对。

为了实现轻重并举的"大资管"发展战略，充分利用地产基金实现资本循环闭环，降低融资成本，助力公司长足发展，董事会同意本公司控股子公司大悦城地产有限公司将其持有上海长风大悦城项目资产相关的股权（即Spring Wisdom Limited 100%股权）注入大悦城境外并购改造基金Garbo Commercial Property Fund L.P.

独立董事对本次交易事项出具了独立意见。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于控股子公司将上海长风大悦城、西安大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金的公告》。

三、审议通过关于控股子公司将西安大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金的议案

议案表决情况：8票同意、0票弃权、0票反对。

为了实现轻重并举的"大资管"发展战略，充分利用地产基金实现资本循环闭环，降低融资成本，助力公司长足发展，董事会同意本公司控股子公司大悦城地产有限公司将其持有西安大悦城项目资产相关的股权（即Glorious Run Limited 100%股权）注入大悦城境外并购改造基金Garbo Commercial Property Fund L.P.

独立董事对本次交易事项出具了独立意见。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于控股子公司将上海长风大悦城、西安大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金的公告》。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司
董　事　会
二〇一九年八月三十一日

证券代码：000031　证券简称：大悦城　公告编号：2019-079

大悦城控股集团股份有限公司关于控股子公司将上海长风大悦城、西安大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

1、公司控股子公司大悦城地产有限公司（以下简称"大悦城地产"，公司持有其已发行普通股及可转换优先股合计股份数的59.59%）于2017年8月17日发布了《有关成立基金之须予披露交易》公告，通过设立境外基金、境内基金单独或共同寻找位于中国境内潜在物业项目的收购机会，从而升级改造为大悦城地产自有旗舰品牌大悦城商业项目或商业综合体项目。

大悦城地产与GIC (Realty) Private Limited（以下简称"GIC"）已在开曼群岛联合设立大悦城境外并购改造基金Garbo Commercial Property Fund L.P.（以下简称"Garbo Commercial"或"境外并购改造基金"）。大悦城地产全资子公司Bright Motion Limited（耀动有限公司，以下简称"Bright Motion"或"耀动"）持有境外并购改造基金36.36%的权益，GIC全资子公司Reco Joyrepo Private Limited（以下简称"RECO"）持有境外并购改造基金63.64%的权益。

为了实现轻重并举的"大资管"发展战略，充分利用地产基金实现资本循环闭环，降低融资成本，助力公司长足发展，本公司控股子公司大悦城地产有限公司于近日签订相关协议，将其持有上海长风大悦城及西安大悦城项目资产相关的股权注入境外并购改造基金，其中：上海长风大悦城资产股权交易对价为人民币0.92亿元，西安大悦城资产股权交易对价为人民币1.15亿元。此外，耀动、RECO按投资比例对境外并购改造基金分别实缴资本并由相应标的公司清偿原由大悦城地产（或其关联方）对上海长风大悦城项目提供的股东借款（含利息）及往来款人民币14.32亿元、对西安大悦城项目提供的股东借款（含利息）及往来款人民币6.69亿元。

2、本次交易已经出席2019年8月30日召开的公司第九届董事会第三十九次会议的全体董事审议一致通过。独立董事同意本次交易并对本次交易发表了独立意见。本次交易无需提交股东大会审议。

3、本次交易不构成关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

本次交易的受让方为境外并购改造基金，基金基本情况如下：

1、基金名称：Garbo Commercial Property Fund L.P.

2、基金规模：人民币62.7亿元

3、注册地：开曼群岛

4、主要办公地点：Cricket Square, Hutchins DrivePO Box 2681, Grand CaymanKY1-1111, Cayman Islands

5、出资主体及金额：

（1）有限合伙人Bright Motion Limited（耀动有限公司），认缴出资人民币22.8亿元，持有该基金36.36%的权益。耀动是一家于香港注册成立的公司，为本公司控股子公司大悦城地产的全资子公司，主要从事资产管理及投资管理。

（2）有限合伙人Reco Joyrepo Private Limited，认缴出资人民币39.9亿元，持有该基金63.64%的权益。RECO为一家于新加坡注册成立的有限公司，主要从事资产管理及投资管理。RECO控股股东为GIC (Realty) Private Limited，GIC为新加坡政府财政部全资子公司。

（3）普通合伙人Hengxin Fund L.P.（以下简称"Hengxin"）未出资，亦不持有该基金份额。Hengxin是一家于开曼群岛设立之有限合伙企业，为本公司控股子公司大悦城地产的全资子公司，主要从事投资管理及咨询服务。

境外并购改造基金截至2018年12月31日总资产人民币51.06万元，总负债人民币182.85万元，净资产人民币-131.79万元，2018年度实现营业收入人民币0万元，利润总额人民币-131.79万元，净亏损人民币131.79万元。

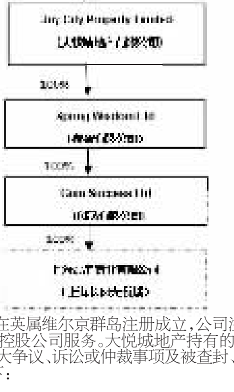
三、交易标的的基本情况

（一）上海长风大悦城项目资产相关的股权

1、标的资产概况

本次交易的标的资产之一为大悦城地产持有的上海长风大悦城项目资产相关的股权，即Spring Wisdom Limited（泉智有限公司，以下简称"泉智"或"Spring Wisdom"）100%股权。

公司通过控股子公司最终享有上海长风大悦城59.59%权益。股权结构如下：



泉智于2016年9月2日在英属维尔京群岛注册成立，公司注册证书编号为1922551，注册资金为1美元，经营范围为控股公司服务。大悦城地产持有的泉智的股权不存在抵押、质押或者第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项及被查封、冻结等司法措施。

泉智的主要财务指标如下：

单位金额：人民币元

项目	2019年6月30日（未经审计）	2018年12月31日（经审计）
资产总额	1,400,726,459.97	1,400,726,867.60
负债总额	1,433,414,923.56	1,433,396,446.51
应收账款	-	-
其他应收款	-	-
净资产	-32,688,463.59	-32,669,578.91
项目	2019年1-6月（未经审计）	2018年度（经审计）
营业收入	-	-
营业利润	-18,884.68	-334,911.21
净利润	-18,884.68	-334,911.21
经营活动产生的现金流量净额	-508.64	-8,205.01

泉智2018年度财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华专审字[2019]02060181号审计报告。

泉智的主要资产为其所间接持有的上海高星置业有限公司100%股权，上海高星置业有限公司持有上海长风大悦城项目。上海长风大悦城购物中心于2018年5月5日开业，总建筑面积12.50万平方米，可出租面积5.49万平方米，位于上海市普陀区长风生态商务区黄金地段。

本次交易后，泉智及其子公司不再纳入公司合并报表范围，大悦城地产与境外并购改造基金及相关方约定，由泉智清偿原由大悦城地产（或其关联方）提供的股东借款（含利息）及往来款人民币14.32亿元。公司及公司子公司不存在为泉智及其子公司提供担保、委托理财等情形。

2、标的资产的评估情况

大悦城地产委托具有证券、期货相关业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司对大悦城地产拟将泉智100%股权注入基金所涉及的泉智全部股东权益进行了评估并出具了《大悦城地产有限公司拟以泉智有限公司（Spring Wisdom Limited）100%股权出资项目资产评估报告》（中企华评报字[2019]第1161号）。具体评估情况如下：

1）评估对象：泉智有限公司股东全部权益价值。

2) 评估基准日：2018年12月31日

3）评估方法：资产基础法。

被评估单位主要为投资管理型公司，历史年度无经营数据，下属公司涉及商业经营、房屋出租等行业，在资本市场上无法找到规模、类型可比的上市公司或交易案例，因此被评估单位不适用采用市场法进行评估。被评估单位成立时间不长，本身无直接经营业务，收益均来自长期股权投资，因此不适用采用收益法评估，但本次评估对实体子公司进行了收益法评估。资产基础法能够反映被评估单位在评估基准日的重置成本，且被评估单位各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的适用条件。综上所述，本次最终选择资产基础法进行评估。

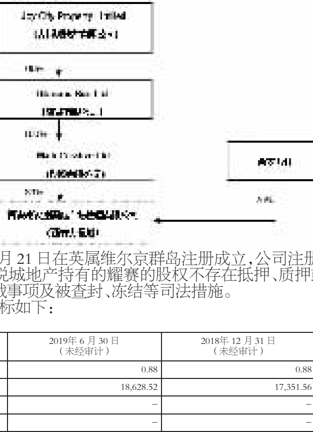
4) 评估结论：本次资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。泉智有限公司评估基准日，净资产账面值为-3,266.95万元，评估价值为3,108.79万元，增值额为6,375.74万元，增值率为195.16%。增值的主要原因是被评估单位对长期股权投资按成本法核算，而长期股权投资单位评估后资产整体增值，被评估单位按持股比例及评估后净资产计算后的评估值较账面值总体增值。

（二）西安大悦城项目资产相关的股权

1、标的资产概况

本次出售标的资产之一为大悦城地产持有的西安大悦城项目资产相关的股权，即Glorious Run Limited（耀赛有限公司，以下简称"耀赛"或"Glorious Run"）100%股权。

公司通过控股子公司最终享有西安大悦城47.67%权益。股权结构如下：



耀赛于2016年11月21日在英属维尔京群岛注册成立，公司注册证书编号为1929403，注册资金为1美元。大悦城地产持有的耀赛的股权不存在抵押、质押或者第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项及被查封、冻结等司法措施。

耀赛的主要财务指标如下：

单位金额：人民币元

项目	2019年6月30日（未经审计）	2018年12月31日（未经审计）	2018年9月30日（经审计）
资产总额	0.88	0.88	7.76
负债总额	18,628.52	17,351.56	17,432.69
应收账款	-	-	-
其他应收款	-	-	6.88
净资产	-18,627.64	-17,350.68	-17,424.93
项目	2019年1-6月（未经审计）	2018年度（未经审计）	2018年1-9月（经审计）
营业收入	-	-	-
营业利润	-1,276.96	-7,577.12	-7,651.36
净利润	-1,276.96	-7,577.12	-7,651.36
经营活动产生的现金流量净额	-	-	-

耀赛2018年1-9月财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所审计，并出具XYZH/2018XAA103393号无保留意见审计报告。

耀赛的主要资产为其所间接持有的西安秦汉唐国际广场管理有限公司80%股权，西安秦汉唐国际广场管理有限公司持有西安大悦城项目。西安大悦城购物中心于2018年12月16日开业，总建筑面积14.68万平方米，可出租面积6.15万平方米，紧邻西安大雁塔景区西南侧。

本次交易后，耀赛及其子公司不再纳入公司合并报表范围，大悦城地产与境外并购改造基金及相关方约定，由耀赛及其子公司清偿由大悦城地产（或其关联方）提供的原股东借款（含利息）及往来款人民币6.69亿元。公司及公司子公司不存在为耀赛及其子公司提供担保、委托理财等情形。

2、标的资产的评估情况

大悦城地产委托具有证券、期货相关业务资格的中水致远资产评估有限公司对大悦城地产拟将耀赛100%股权注入基金所涉及的耀赛全部股东权益进行了评估并出具了《大悦城地产有限公司拟将耀赛有限公司（Glorious Run Limited）100%股权注入基金所涉及的耀赛有限公司（Glorious Run Limited）股东全部权益价值资产评估报告》（中水致远评报字[2018]第060025号）。具体评估情况如下：

1）评估对象：耀赛有限公司股东全部权益价值。

2) 评估基准日：2018年9月30日

3）评估方法：资产基础法。

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件限制，很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况，故不适用市场法评估；此外，耀赛有限公司只是一个持股性公司，自身没有实际业务，没有实际工作人员和日常性收支，故不适用收益法评估；结合评估对象、价值类型、资料收集情况等有关条件，本项目采用资产基础法一种方法进行评估，其中在具体评估方法的应用上，对长期股权投资项下投资性房地产的评估采用收益法，主要是评估对象为商业类房地产，属收益性房地产，计划近期开业，评估时点租赁合同签订率高达90%以上，故采用收益法进行评估。

4) 评估结论：本次资产评估报告采用资产基础法测算结果作为最终评估结论。于评估基准日2018年9月30日，耀赛公司股东全部权益价值评估值为11,444.03万元人民币，与账面净资产-1.74万元相比评估增值11,445.77万元，增值率为656,861.62%。增值的主要原因是被评估单位对长期股权投资按成本法核算，而长期股权投资单位评估后资产整体增值，被评估单位按持股比例及评估后净资产计算后的评估值较账面值总体增值。

四、交易协议的主要内容

（一）上海长风大悦城项目相关交易协议

1、交易标的

Spring Wisdom Limited（泉智有限公司）100%股权

2、标的股权对价及定价依据

根据北京中企华资产评估有限责任公司对Spring Wisdom股东全部权益价值进行的评估，大悦城地产持有的Spring Wisdom100%股权对价为人民币0.92亿元。大悦城地产将其持有的Spring Wisdom 100%股权通过层层注资方式向Garbo Commercial注资，以完成Bright Motion对Garbo Commercial的有限合伙权益的人民币0.92亿元出资。

3、交割及相关安排

协议约定的相关交割事项应在满足协议约定的相关条件完成后，于2019年9月30日（或Garbo Commercial另行书面同意延长的其他日期）（"交割日"）在大悦城地产指定的地点进行交割。

在根据重组框架协议（即交易协议）完成交割且Bright Motion和RECO向Garbo Commercial按照协议约定完成出资之前提下，Spring Wisdom在交割日后30日内清偿关联方贷款及往来款中的人民币14.32亿元。

（二）西安大悦城项目交易相关交易协议

1、交易标的

Glorious Run Limited（耀赛有限公司）100%股权

2、标的股权对价及定价依据

根据中水致远资产评估有限公司对Glorious Run股东全部权益价值进行的评估，大悦城地产持有的Glorious Run 100%股权对价为人民币1.15亿元。大悦城地产将其持有的Glorious Run 100%股权通过层层注资方式向Garbo Commercial注资，以完成Bright Motion对Garbo Commercial的有限合伙权益的人民币1.15亿元出资。

3、交割及相关安排

协议约定的相关交割事项应在满足协议约定的相关条件完成后，于2019年9月30日（或Garbo Commercial另行书面同意延长的其他日期）（"交割日"）在大悦城地产指定的地点进行交割。

在根据重组框架协议（即交易协议）完成交割且Bright Motion和RECO向Garbo Commercial按照协议约定完成出资之前提下，Glorious Run及其子公司Mark Creative Ltd在交割日后30日内清偿关联方贷款及往来款中的人民币6.69亿元。

五、涉及本次交易的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁等其他安排，不构成关联交易。本次交易不会导致公司与关联人产生同业竞争。

六、本次交易的目的及影响

公司控股子公司大悦城地产于2017年成立大悦城境外并购改造基金，此次将上海长风大悦城及西安大悦城项目资产相关的股权注入境外并购改造基金，符合公司未来发展规划和经营管理的需要。公司通过实施地产与金融相结合的"大资管"发展模式，盘活资产存量，建立可持续资本循环，推动从开发运营模式向资产管理模式的转型升级，进而优化资产结构，推动商业物业资产和品牌资产的复合型增值，并最终提升股东收益。

资产注入后，公司将通过境外并购改造基金享有标的资产权益，标的资产将不再纳入本公司合并报表范围，公司对上海长风大悦城项目、西安大悦城相关资产的长期股权投资会计核算方式将由成本法变更为权益法。根据相关会计政策，基于交易标的2019年6月30日的财务报表初步测算，本次长风大悦城、西安大悦城项目股权交易预计为公司带来投资收益分别约人民币4.2亿元及4.5亿元，具体影响以公司定期报告为准。

七、董事会意见

控股子公司大悦城地产将其持有上海长风大悦城及西安大悦城项目资产相关的股权注入境外并购改造基金，有利于加速公司轻重并举的"大资管"发展战略，有效借助资本的力量，充分利用地产基金实现资本循环闭环，优化资产结构，降低融资成本，轻重并举实现有质增长。

本次公司选聘具有从事证券期货业务资格评估机构对标的股权进行评估，选聘公开透明，评估机构具有独立性，评估方法的选用符合相关规定并与评估对象的实际情况、评估目的具有相关性，评估结论合理。本次交易对价依据资产评估结果确定，符合标的资产的实际情况并遵循市场惯例，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

八、备查文件

1.交易协议

2.第九届董事会第三十九次会议决议

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司
董　事　会
二〇一九年八月三十一日