

招商证券股份有限公司
关于
云南城投置业股份有限公司
本次交易产业政策和交易类型
之
独立财务顾问核查意见

独立财务顾问



签署日期：二零一七年五月

声明与承诺

招商证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）受云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”、“上市公司”或“公司”）委托，担任本次重大资产购买的独立财务顾问。

本独立财务顾问根据《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《中华人民共和国公司法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）等法律、行政法规、规章和规范性文件和中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）的有关规定，现根据中国证监会《并购重组审核分道制实施方案》及上海证券交易所于 2013 年 9 月 13 日下发的上证发[2013]3 号《关于配合做好并购重组审核分道制相关工作的通知》等文件的要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，通过尽职调查和对上市公司相关申报和披露文件审慎核查后出具，以供中国证监会、上交所及有关各方参考。作为本次交易的独立财务顾问，对此提出的意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议、承诺的条款全面履行其所有义务并承担其全部责任的基础上提出的，本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问与本次交易各方无任何关联关系。本独立财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具本独立财务顾问核查意见。

2、本独立财务顾问核查意见所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供，相关各方对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担个别和连带责任。本独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

释义

在本核查意见中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

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，在上海证券交易所上市，股票代码：600239
省城投集团	指	云南省城市建设投资集团有限公司
北京国俊	指	北京国俊投资有限公司
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
成都天府	指	成都天府二控股有限公司
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
黑龙江银泰	指	黑龙江银泰置地有限公司
淄博银泰	指	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司
拟购买资产	指	云南城投本次拟以现金收购的宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰、淄博银泰、相关股权资产
交易标的、标的公司	指	宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰、淄博银泰
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

第一节 独立财务顾问核查意见

根据上交所《关于配合做好并购重组审核分道制相关工作的通知》等法规规定的要求，本独立财务顾问审阅了与本次交易相关的《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及各方提供的资料，对本次交易涉及的四个方面发表如下核查意见：

一、本次重大资产重组涉及的行业或企业是否属于《国务院关于促进企业兼并重组的意见》和工信部等十二部委《关于加快推进重点行业企业兼并重组的指导意见》确定的“汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、电子信息、医药、农业产业化龙头企业”等重点支持推进兼并重组的行业或企业；

经核查：本次重大资产购买的拟购买资产为宁波银泰、杭州西溪、杭州理想、台州置业、台州商业、哈尔滨银旗、黑龙江银泰、淄博银泰相关股权资产，交易标的主要从事房地产开发业务以及商业运营管理。交易标的所从事的业务均不属于《国务院关于促进企业兼并重组的意见》和工信部等十二部委《关于加快推进重点行业企业兼并重组的指导意见》确定的“汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、电子信息、医药、农业产业化龙头企业”等重点支持推进兼并重组的行业。

二、本次重大资产重组所涉及的交易类型是否属于同行业或上下游并购，是否构成借壳上市；

1、本次重大资产重组所涉及的交易类型是否属于同行业或上下游并购

经核查：本次重组前上市公司主要从事房地产开发业务，而交易标的业务同样主要为房地产开发及商业运营管理。因此，本次交易属于同行业并购。

2、是否构成借壳

经核查：上市公司拟以支付现金方式向收购交易标的相关股权资产，不涉及发行股份募集配套资金。本次重组前省城投集团持有本公司 34.87%的股份，为

公司控股股东；云南省国资委为公司实际控制人。本次重大资产重组完成后，对持股比例不构成影响，省城投集团仍为公司的控股股东，云南省国资委仍为公司实际控制人。因此，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不构成借壳上市。

三、本次重大资产重组是否涉及发行股份；

经核查：上市公司拟以支付现金方式购买股权，因此本次重大资产重组不涉及发行股份。

四、上市公司是否存在被中国证监会立案稽查且尚未结案的情形；

经核查：根据上市公司出具的声明承诺以及中国证监会等监管部门的公开信息，独立财务顾问认为，上市公司不存在被中国证监会立案稽查且尚未结案的情形。

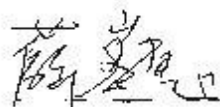
第二节 独立财务顾问结论意见

经核查《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及相关文件，本独立财务顾问认为：

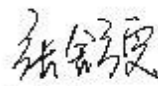
- 1、本次交易涉及的行业与企业不属于《国务院关于促进企业兼并重组的意见》和工信部等十二部委《关于加快推进重点行业企业兼并重组的指导意见》确定的“汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、电子信息、医药、农业产业化龙头企业”等重点支持推进兼并重组的行业和企业；
- 2、本次交易所涉及的交易类型属于同行业，不构成借壳上市；
- 3、本次交易不涉及发行股份；
- 4、上市公司不存在被中国证监会立案稽查尚未结案的情形。

(本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于云南城投置业股份有限公司本次交易产业政策和交易类型之独立财务顾问核查意见》之签章页)

财务顾问主办人：_____



薛巍



张舒雯

