

招商证券股份有限公司关于云南城投置业股份有限公司

关于重大资产重组摊薄即期回报填补措施的核查意见

为维护公司和全体股东的合法权益，确保上市公司重大资产重组填补回报措施能够得到切实履行，根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）、《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）以及中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）等相关法律、法规和规范性文件的规定，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“本公司”）就本次重大资产重组对即期回报摊薄的影响进行了认真、审慎、客观的分析，并制定了相应措施，招商证券作为云南城投本次重大资产购买的独立财务顾问，对上述情况进行了核查，具体情况如下：

一、重大资产购买的基本情况

本次重大资产购买的主要内容是云南城投以支付现金方式向中国银泰投资有限公司、北京银泰置地商业有限公司、精英国际有限公司收购宁波银泰置业有限公司70%股权、杭州西溪银盛置地有限公司70%股权、杭州理想银泰购物中心有限公司20%股权、台州银泰置业有限公司70%股权、台州银泰商业有限公司70%股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司70%股权、黑龙江银泰置地有限公司70%股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司70%股权。

本次交易不涉及发行股份，因此本次交易不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司的实际控制人发生变更。

二、本次交易对当期每股收益的影响

本次交易为现金支付交易对价，不涉及新增股份。根据大华会计师事务所出具的《备考审阅报告》，最近一年，上市公司于本次交易完成后的备考归属于母公司所有者净利润和每股收益变动指标如下：

项 目	2016年	
	交易前	备考
归属于母公司所有者净利润	24,413.94	68,882.76
基本每股收益（元/股）	0.23	0.64
稀释每股收益（元/股）	0.23	0.64

根据《备考审阅报告》，本次交易完成后，本次交易完成后不会导致公司2016年基本每股收益的摊薄。但不排除收购标的因政策变化、经营管理等问题，致使净利润大幅下降，从而对上市公司经营业绩产生不利影响，进而摊薄上市公司每股收益的风险。

本次交易完成后，上市公司将继续完善公司治理结构，健全内部控制体系，优化成本管控，提升上市公司的盈利能力，并将积极履行填补每股收益的相关措施，保护中小股东权益。

三、本次交易的必要性和合理性

本次交易为相关产业并购重组，公司将通过收购取得宁波银泰置业有限公司等8家公司股权，标的公司持有的物业主要分布在浙江杭州、浙江宁波等东部地区及长江沿线城市，现已渐成规模和体系，通过收购可增加公司在云南省外的战略布局，有利于公司继续完善项目的区域分布，灵活利用多种手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。

通过本次交易，公司的总资产规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润规模均将大幅上升，有利于进一步提升公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力，为公司扩大市场占有率奠定坚实基础。同时，有利于进一步完善公司规范化管理，增强公司抗风险能力和可持续发展能力。

四、上市公司根据自身经营特点制定的填补即期回报的具体措施

为降低本次交易可能导致的对公司即期回报摊薄的风险，公司拟通过大力发展主营业务提高公司整体市场竞争力和盈利能力，并加强对标的公司的整合来提高对股东的即期回报。

云南城投位于云南省昆明市，是一家以城市建设投资为主业的企业。其主要

进行土地一级开发、物业服务和房地产的销售。未来公司将加快完成对标的公司的整合，深度挖掘盈利潜力。

本次交易完成后，上市公司将加快对标的公司的整合，通过标的资产实现在长江沿线房地产市场的布局，在利用其土地资源优势的基础上，发挥上市公司在房地产行业方面的品牌影响力，不断挖掘盈利潜力。

（二）提高日常运营效率，降低公司运营成本

目前，上市公司已制定了规范的内部控制制度管理体系，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行，未来几年将进一步提高经营和管理水平，严格控制各项成本费用支出，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升上市公司经营效率。

（三）实行积极的利润分配政策

上市公司的利润分配政策及现金分红安排详见本次重大资产购买报告书相关内容。

五、公司董事、高级管理人员对关于公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

为维护公司和全体股东的合法权益，确保云南城投股份有限公司（以下简称“公司”）支付现金购买资产填补回报措施能够得到切实履行，根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）、《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）以及中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）等相关法律、法规和规范性文件的规定，公司董事及高级管理人员承诺如下事项：

“1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、如公司实施股权激励，承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

如本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人应在股东大会及中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉；如本人违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，本人将依法承担补偿责任。”

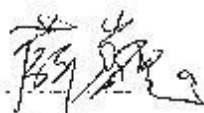
七、独立财务顾问核查意见

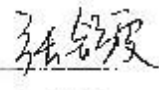
经核查，独立财务顾问认为：云南城投所预计的即期回报摊薄情况合理，填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项符合国办发[2013]110号《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中“引导和支持上市公司增强持续回报能力。上市公司应当完善公司治理，提高盈利能力，主动积极回报投资者。公司首次公开发行股票、上市公司再融资或者并购重组摊薄即期回报的，应当承诺并兑现填补回报的具体措施”等相关规定，有利于维护中小投资者的合法权益。

（以下无正文）

（此页无正文，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重大资产重组摊薄即期回报情况及填补措施的核查意见》之签章页）

项目主办人：


蒋 巍


张 金 涛

