

招商证券股份有限公司

关于

《云南城投置业股份有限公司重大资产购买前十二个月发生购买、出售资产的情况说明》的核查意见

招商证券有限责任公司作为云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”或者“公司”）重大资产购买之独立财务顾问（以下简称“独立财务顾问”），对云南城投在本次重大购买资产前十二个月发生购买、出售资产的主要情况进行了核查，具体内容如下：

一、购买天津银润投资有限公司**100%**股权、苍南银泰置业有限公司**70%**的股权、杭州海威房地产开发有限公司**70%**的股权、平阳银泰置业有限公司**70%**的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司**50%**的股权、奉化银泰置业有限公司**19%**的股权、成都银城置业有限公司**19%**的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司**19%**的股权（以下简称“**2016年收购银泰项目**”）

2016年11月，公司第七届董事会第四十三次会议审议并通过了《关于公司收购股权的议案》，公司收购中国银泰投资有限公司（下称“中国银泰”）、北京银泰置地商业有限公司（下称“北京银泰”）、宁波银泰投资有限公司（下称“宁波银泰”）及宁波市金润资产经营有限公司（下称“宁波金润”）分别持有的天津银润投资有限公司**100%**股权、苍南银泰置业有限公司**70%**的股权、杭州海威房地产开发有限公司**70%**的股权、平阳银泰置业有限公司**70%**的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司**50%**的股权、奉化银泰置业有限公司**19%**的股权、成都银城置业有限公司**19%**的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司**19%**的股权（其中：北京银泰持有天津银润投资有限公司**100%**股权、苍南银泰置业有限公司**70%**的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司**50%**的股权、成都银城置业有限公司**19%**的股权及奉化银泰置业有限公司**19%**的股权；宁波市金润资产经营有限公司持有平阳银泰置业有限公司**70%**的股权；中国银泰持有杭州海威房地产开发有

限公司70%的股权；宁波银泰持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司19%的股权），收购完成后，公司新增8个地产开发项目（温州苍南银泰城、杭州海威银泰国际、温州平阳银泰城、杭州临平理想银泰城、宁波奉化银泰城、成都银泰中心&泰悦豪庭、宁波北仑银泰城），公司将对收购的部分地产开发项目进行后续投资。上述交易对价合计为18.63亿元，具体对价如下：

单位：元

项目名称	实际对价
宁波 北仑银泰城	40,100,615.90
宁波 奉化银泰城	20,661,024.39
成都 银泰中心&泰悦豪庭	213,264,447.06
杭州 临平理想银泰城	126,182,976.77
杭州 海威银泰国际	11,183,399.15
温州 苍南银泰城	496,630,628.31
温州 平阳银泰城	199,113,648.64
天津银润股权	1.00
天津银润债权	756,285,506.31
合计	1,863,422,247.53

2016年11月，公司2016年第六次临时股东大会审议并通过了《关于公司收购股权的议案》。该次交易不构成关联交易及重大资产重组。

针对本次收购，公司已聘请具有证券从业资格的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及上海东洲资产评估有限公司对8家标的公司进行了审计、评估并出具相关报告。

目前，该次股权转让的工商登记手续已经办理完毕。

该次收购资产与本次收购资产实际控制人相同，为相关资产。

二、增资收购昆明七彩云南城市建设投资有限公司

2016年11月，公司第七届董事会第四十三次会议审议并通过了《关于公司增资昆明七彩云南城市建设投资有限公司的议案》，同意公司依据昆明七彩公司经审计认定的注册资本3,600万元为基础，由公司以现金方式认购昆明七彩公司新增注册资本8,400万元，古滇投资公司放弃对新增注册资本认缴出资的优先权；公司增资持有昆明七彩公司70%的股权后，对昆明七彩公司开发建设的“古滇南部文化旅游城市服务区”项目已取得土地进行后续开发与管理。

2016年11月，公司2016年第六次临时股东大会审议通过了《关于公司增资云南东方柏丰投资有限责任公司的议案》。

针对本次增资，公司聘请了具有证券从业资格的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)及中和资产评估有限公司对昆明七彩公司进行了审计、评估，并分别出具了众环审字（2016）161574号《审计报告》及中和评报字（2016）第KMV3096号《资产评估报告书》。

目前，工商变更登记手续已经办理完毕。

该次增资收购行为与本次重大资产购买无关。

三、转让云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司部分股权

2016年11月，公司第七届董事会第四十五次会议审议并通过了《关于公司转让云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司部分股权的议案》，同意公司依据云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司（以下简称“温泉山谷”）经云南省国资委备案通过的净资产评估值为基础，向云南城投健康产业投资有限公司转让温泉山谷21%的股权。云南城投转让温泉山谷股权后，将持有温泉山谷39%股权，为温泉山谷第二大股东，温泉山谷将不再纳入上市公司合并报表范围。

目前，工商变更登记手续已经办理完毕。

该次转让部分股权行为与本次重大资产购买无关。

四、公司向云南华侨城实业有限公司购买物业

2016年12月13日，公司第七届董事会第四十七次会议审议并通过了《关于公司购买云南华侨城实业有限公司物业的议案》，同意公司向云南华侨城实业有限公司购买其开发的物业约23833m²（最终以产权证记载面积为准），交易金额共计39852万元。

2016年12月29日，公司2016年第九次临时股东大会审议通过了《关于公司购买云南华侨城实业有限公司物业的议案》。

本次购买物业地处旅游热点区域昆明阳宗海，属于昆明半小时经济圈，拥有优质的高原湖泊山海美景和积淀了百年的滇越铁路历史文脉。拟购物业面积约23833m²（最终以产权证记载面积为准，包含别墅约20217m²，公寓约3616m²），别墅产品赠送比例

高，拟购物业周边配套丰富，温泉水公园、度假酒店等均已建成使用，随着云南华侨城所开发项目后续配套逐步呈现，将大幅提升养生、休闲、度假的体验感。

本次购买物业事项已经办理完毕。

本次购买物业行为与本次重大资产购买无关。

五、公司向控股股东出售下属公司物业

2016年12月30日，公司向控股股东云南省城市建设投资集团有限公司（下称“省城投集团”）转让下属全资子公司西安东智房地产有限公司（下称“西安东智”）开发的物业，省城投集团本次所购物业面积共计48,205.24平方米，购买金额共计550,327,190.00元。

公司第七届董事会第二十九次会议及2015年第三次临时股东大会审议，通过了《关于公司2016年日常关联交易事项的议案》；公司独立董事对上述关联交易分别出具了事前认可意见及独立意见，公司董事会审计委员会对上述关联交易进行了审查并出具了书面审核意见。公司董事会、股东会审议该议案时，关联董事许雷先生、关联股东省城投集团均回避了表决。

本次交易在公司2016年度日常关联交易授权范围之内，无需再次提交公司董事会及公司股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

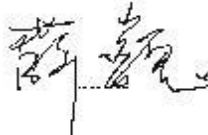
经公司初步测算，本次交易预计为公司2016年度贡献约1亿元的净利润。

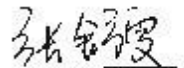
本次出售物业行为与本次重大资产购买无关。

经核查，独立财务顾问认为上述购买和出售资产为云南城投正常生产经营行为。除上述事项外，云南城投在本次重大资产出售及支付现金购买资产前12个月未发生其他重大购买、出售资产等交易行为。

(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重大资产购买前十二个月发生购买、出售资产的情况说明>的核查意见》之签章页)

财务顾问主办人: _____


薛巍



张舒雯

