北京国枫律师事务所

关于云南城投置业股份有限公司

重大资产购买的法律意见书

国枫律证字[2017]AN150-2 号

GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层　邮编：100005

电话（**Tel**）：010-88004488/66090088　传真（**Fax**）：010-66090016

目 录

释 义 3

一、本次重组的方案 8

二、本次重组相关各方的主体资格 11

三、本次重组的批准和授权 19

四、本次重组的实质条件 23

五、本次交易的相关协议 24

六、本次重组拟购买的标的资产 33

七、本次重组涉及的关联交易及同业竞争 89

八、本次重组涉及的债权债务处理及员工安置 100

九、本次重组履行的信息披露 101

十、参与本次重组的证券服务机构的资格 102

十一、关于本次重组相关当事人买卖上市公司股票情况的核查 103

十二、本次重组的总体结论性意见 106

GRANDWAY

释 义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

云南城投/上市公司	指	云南城投置业股份有限公司
云南省国资委	指	云南省人民政府国有资产监督管理委员会
省城投集团	指	云南省城市建设投资集团有限公司，为云南城投控股股东
北京银泰	指	北京银泰置地商业有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
精英国际	指	精英国际有限公司（Elite Concept Group Limited）
北京国俊/保证人	指	北京国俊投资有限公司
杭州理想	指	杭州理想银泰购物中心有限公司
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
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
天津国俊	指	天津国俊企业管理有限公司（已注销），原名天津国俊投资有限公司
黑龙江盛丰	指	黑龙江盛丰投资有限公司
淄博昂展	指	淄博昂展地产有限公司
瑞达集团	指	瑞达集团有限公司（FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED）
厦门银泰	指	厦门银泰置业有限责任公司

RANDWAY

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
标的资产	指	北京银泰持有的宁波银泰 70%股权、哈尔滨银旗 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、杭州理想 20%股权、中国银泰持有的杭州西溪 70%股权、台州商业 70%股权、台州置业 70%股权、精英国际持有的淄博银泰 70%股权
交易对方	指	北京银泰、中国银泰、精英国际
本次重组/本次交易/本次重大资产购买	指	云南城投通过支付现金的方式购买交易对方持有的标的资产的行为
基准日	指	标的资产的审计、评估基准日，即 2016 年 12 月 31 日
标的资产交割日/交割日	指	交易对方向云南城投交付标的资产的日期，即标的资产办理完毕过户至云南城投名下的工商变更登记手续之日
《股权转让协议》	指	云南城投与交易对方、保证人就标的资产分别签署的 8 份《股权转让协议》
《补充协议》	指	云南城投与交易对方、保证人就标的资产分别签署的 8 份《股权转让协议之补充协议》
《商标使用许可协议》	指	云南城投与中国银泰、瑞达集团签署的《商标使用许可协议》
独立财务顾问/招商证券	指	招商证券股份有限公司
本所	指	北京国枫律师事务所
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
大华会计师	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
东洲评估	指	上海东洲资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所

GRANDWAY

《重组报告书》	指	《云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》
《资产评估报告》	指	东洲评估出具的 8 份关于标的公司的《企业价值评估报告书》（东洲评报字[2017] 第 0208 号、第 0209 号、第 0210 号、第 0214 号、第 0215 号、第 0216 号、第 0217 号、第 0218 号）
《审计报告》	指	信永中和出具的关于除杭州理想之外的标的公司的 7 份《审计报告》（XYZH/2017YCMCS10026 号、XYZH/2017HZAT10050 号、XYZH/2017JNA40147 号、XYZH/2017JNA40148 号、XYZH/2017JNA40149 号、XYZH/2017YCMCS10024 号、XYZH/2017YCMCS10025 号）、 大华会计师出具的关于杭州理想的大华审字[2017]005251 号《审计报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《证券法律业务管理办法》	指	《律师事务所从事证券法律业务管理办法》
《证券法律业务执业规则》	指	《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》
《第 26 号准则》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》
公示系统	指	国家企业信用信息公示系统
元、万元	指	人民币元、万元

注：本法律意见书所涉统计数据中若出现总数与各分项数值之和在尾数上不符的情况，均系四舍五入原因造成。

GRANDWAY

北京国枫律师事务所
关于云南城投置业股份有限公司
重大资产购买的法律意见书

国枫律证字[2017]AN150-2号

致：云南城投置业股份有限公司

根据本所与云南城投签订的《律师服务合同》，本所接受云南城投的委托，担任云南城投本次重组的专项法律顾问，并据此出具本法律意见书。

本所律师根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《证券法律业务管理办法》、《证券法律业务执业规则》等相关法律、法规、规章、规范性文件及云南城投的实际情况，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师仅就与本次重组有关的法律问题、针对本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实、且仅根据中国现行有效的法律、行政法规、规章、规范性文件及中国证监会的相关规定发表法律意见，并不依据任何中国境外法律发表法律意见，其中涉及到必须援引境外法律的，均引用中国境外法律服务机构提供的法律意见；

2、本所律师根据《证券法》、《证券法律业务管理办法》和《证券法律业务执业规则》等规定，针对本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的查验，保证法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任；

3、本所律师同意将本法律意见书作为云南城投本次重组所必备的法定文件

GRANDWAY

随同其他材料一起上报；本所律师同意云南城投在其为本次重组所制作的法定文件中自行引用或根据审核机关的要求引用本法律意见书中的相关内容，但云南城投作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解；

4、本所律师根据律师行业公认的业务标准对申请人向本所律师提供的有关文件材料进行了查验，对出具本法律意见书有关的所有文件资料及证言进行审查判断，并据此出具法律意见书；对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于政府有关部门、司法机关、云南城投、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明、证言或文件出具法律意见；

5、对于从国家机关、具有管理公共事务职能的组织、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构、公证机构等公共机构直接取得的报告、意见、文件等文书，本所律师履行了《证券法律业务管理办法》、《证券法律业务执业规则》规定的相关义务，并将上述文书作为出具法律意见的依据；本所律师不对有关会计、验资、审计及资产评估等非法律专业事项发表意见，就本法律意见书中涉及的前述非法律专业事项内容，本所律师均严格引用有关机构出具的专业文件和公司或有关人士出具的说明，前述引用不视为本所律师对引用内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于该等内容本所律师并不具备查验和作出判断的合法资格；

6、云南城投已保证，其已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实材料、批准文件、证书和其他有关文件，并确认：云南城投提供的所有文件均真实、准确、合法、有效、完整，并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，文件上所有的签名、印鉴均为真实，所有的复印件或副本均与原件或正本完全一致；

7、本法律意见书仅供云南城投申请本次重组的目的使用，不得用作任何其他用途。

为出具本法律意见书，本所律师对涉及云南城投本次重组的下述有关方面的事实及法律文件进行了审查：

1、本次重组的方案

GRANDWAY

2、本次重组相关各方的主体资格

3、本次重组的批准和授权

4、本次重组的实质条件

5、本次交易的相关协议

6、本次重组拟购买的标的资产

7、本次重组涉及的关联交易及同业竞争

8、本次重组涉及的债权债务处理及员工安置

9、本次重组履行的信息披露

10、参与本次重组的证券服务机构的资格

11、关于本次重组相关当事人买卖上市公司股票情况的核查

12、本次重组的总体结论性意见

本所律师根据《证券法》、《证券法律业务管理办法》和《证券法律业务执业规则》的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次重组的有关文件资料和事实进行了核查和验证，现发表法律意见如下：

一、本次重组的方案

（一）本次重组方案的主要内容

云南城投于2017年4月17日召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案》等相关议案，2017年4月17日，云南城投与交易对方、保证人分别签署了关于各标的资产的8份附生效条件的《股权转让协议》、云南城投与北京银泰签署了《商业管理公司投资协议》、云城投与中国银泰、瑞达集团签订了《商标使用许可协议》；2017年5月18日，云南城投与交易对方、保证人分别签署了关于各标的资产的附生效条件的《补充协议》，2017年5月19日，云南召开第八届董事会第七次会议，审议通过了《重组报告书》等与本次重组相关的各项议案，云南城投拟通过支付现金的方式向交易对方购买其持有的标的资产，保证人对交易对方因协议约定而需承担的经济责任提供连带

GRANDWAY

责任担保。

（二）本次重组的具体方案

根据云南城投第八届董事会第六次会议决议、第八届董事会第七次会议决议、《股权转让协议》、《补充协议》、《商标使用许可协议》、《重组报告书》，本次重组的具体方案如下：

1、标的资产、交易对方、交易对价

序号	标的资产	交易对方	交易对价（元）
1	宁波银泰 70%股权	北京银泰	661,145,448.00
2	杭州西溪 70%股权	中国银泰	832,461,647.55
3	台州置业 70%股权	中国银泰	169,083,405.77
4	台州商业 70%股权	中国银泰	193,794,966.90
5	黑龙江银泰 70%股权	北京银泰	73,465,041.45
6	哈尔滨银旗 70%股权	北京银泰	142,013,698.76
7	淄博银泰 70%股权	精英国际	465,677,394.30
8	杭州理想 20%股权	北京银泰	50,473,190.71
合计			2,588,114,793.44

上述交易对价系双方以《资产评估报告》确定的评估值为基础，协商确定；股权转让价款应不高于云南省国资委备案的《资产评估报告》记载的评估结果。

2、交易方式

本次交易，云南城投拟以现金方式收购标的资产。

3、对价支付方式

本次交易的交易对价以现金方式支付。

4、资金来源

本次交易的资金来源为云南城投的自有资金以及通过法律法规允许的方式筹集的资金。

5、过渡期损益的归属

标的公司自基准日至交割日期间内所产生的损益由云南城投按照持有标的公司的股权比例承担或享有，但如因转让方违反过渡期安排之约定造成标的公司亏损或发生损失的，所发生的亏损或损失由转让方承担。具体执行方式由双方届

GRANDWAY

时另行协商。

关于淄博银泰、哈尔滨银旗、黑龙江银泰的协议中约定，如因少数股东淄博昂展、黑龙江盛丰不同意该等约定而导致云南城投无法按该约定承担或享有期间损益，由此给云南城投造成的损失由转让方承担。

6、人员安置

本次交易不涉及人员安置的问题。

7、相关资产办理权属转移的合同义务和违约责任

根据《股权转让协议》，协议各方应当在云南城投向转让方付清了第一期股权转让价款，且云南城投按照要求提供办理标的公司工商变更所需的全部资料后30个工作日内办理完毕标的公司的工商变更登记（备案）手续。

协议各方应严格遵守本协议的各项约定，任何一方对本协议任一条款的违反均构成实质性违约，违约方均应向守约方赔偿因其违约而遭受的损失，包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、鉴定费调查取证费、差旅费等合理费用。为免疑义，若发生违约情况，则各方应首先友好协商解决以使得该等违约所造成的损失降至最低。

因转让方未及时完成标的公司股权出质注销登记，或未就本次交易取得抵押权人同意配合办理股权过户工商变更登记的书面文件，导致本次股权转让的工商变更登记未能按本协议约定时间完成，每迟延一天应向云南城投支付以云南城投根据本协议已经支付的款项为基数按人民银行公布的同期贷款基准利率计算的违约金。

8、决议有效期

自云南城投股东大会作出批准本次交易的相关决议之日起12个月内有效。

（三）本次重组构成重大资产重组

经 2016 年 11 月 17 日召开的 2016 年第六次临时股东大会审议通过，云南城投收购了北京银泰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%股权、杭州理想 50%股权、成都银城置业有限公司 19%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的平阳银泰置业有

GRANDWAY

限公司 70%股权，中国银泰持有的杭州海威房地产开发有限公司 70%股权，宁波银泰持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权，总成交金额为 18.63 亿元。该次交易涉及的公司股权已过户至云南城投名下。

根据本次交易的相关文件，本次交易总成交金额为 2,588,114,793.44 元。上市公司 2015 年 12 月 31 日经审计合并报表归属于母公司所有者权益为 42.99 亿元，以本次交易总成交金额 2,588,114,793.44 元计算，本次交易总成交金额占上市公司 2015 年 12 月 31 日的净资产比例达到 60.20%，且超过 5,000 万元；上市公司在 12 个月内连续对相关资产收购累计成交总额占上市公司 2015 年 12 月 31 日的净资产比例达到 103.54%，按照《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

经查验，本所律师认为，云南城投本次交易方案的内容符合《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定；本次交易构成重大资产重组；本次重组不会导致云南城投控股股东、实际控制人变化。

二、本次重组相关各方的主体资格

本次交易相关方包括云南城投、交易对方北京银泰、中国银泰、精英国际、保证人北京国俊。

（一）云南城投的主体资格

1、云南城投系《公司法》颁布之前依据《股份有限公司规范意见》设立的定向募集公司，成立时的名称为“云南光明股份有限公司”，于1997年办理了重新注册登记，公司名称变更为“云南光明（啤酒）股份有限公司”，后于1998年10月更名为“云南红河光明股份有限公司”。经中国证监会1999年8月19日《关于核准云南红河光明股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[1999]110号）批准，云南城投于1999年9月向社会公众发行了2,000万股普通股，经上交所1999年11月26日《关于云南红河光明股份有限公司人民币普通股股票上市交易的

GRANDWAY

通知》（上证上字[1999]77号）批准，云南城投2,000万元人民币普通股股票于1999年12月2日在上交所挂牌上市，证券代码为：“600239”。

2、云南城投上市后的股本变动

（1）经云南城投2001年4月30日召开的2001年第一次临时股东大会审议通过，云南城投以2000年12月31日股份总数5,056.6万股为基数，于2001年6月向全体股东实施了每10股送4股红股、派现金1元（含税）、每10股转增1股的2000年度利润分配及资本公积金转增股本方案。送股、转增完成后，云南城投的股份总数增加为7,584.9万股，股本结构不变。天一会计师事务所有限责任公司出具天一验字（2001）第（5）－3号《验资报告》对此予以验证。

（3）经云南城投2001年2月17日召开的2000年年度股东大会批准，并经中国证监会2001年10月22日《关于核准云南红河光明股份有限公司配股的通知》（证监发行字[2001]91号）核准，云南城投于2001年11月向社会公众股股东配售750.24万股普通股。

经云南城投2001年9月27日召开的2001年第二次临时股东大会批准，云南城投以2001年6月30日总股本7,584.9万股为基数，于2001年11月实施了向全体股东每10股送1股、派现金0.25元（含税）、每10股转增1股的2001年上半年利润分配及资本公积金转增股份方案。

上述配股、转增完成后，云南城投的股份总数变更为9,852.12万股，天一会计师事务所有限责任公司出具天一验字（2001）第（5）－13号《验资报告》对此予以验证。云南城投股份总数为9,852.12万股，股本结构变更为：未上市流通股份5,652.12万股，占股份总数的57.37%；已上市流通股份4,200万股，占股份总数的42.63%。

（3）经云南城投2002年5月9日召开的2001年年度股东大会批准，云南城投于2002年7月以2001年12月31日总股本9,852.12万股为基数，向全体股东实施了每10股派现金1元（含税）、每10股转增8股的2001年利润分配及资本公积金转增股本方案，转增后云南城投股份总数增加为17,733.816万股。天一会计师事务所有限责任公司以天一验字（2002）第（5）－24号《验资报告》对此予以验证。

（4）云南城投于2002年8月27日在《上海证券报》发布《云南红河光明股份

GRANDWAY

有限公司关于内部职工股上市的提示性公告》，云南城投内部职工股1,893.024万股于2002年9月2日在上交所上市流通。云南城投的股本结构变更为：未上市流通股份8,280.792万股，占股份总数的46.69%；已上市流通股份9,453.024万股，占股份总数的53.31%。

（5）2003年5月，开远市国有资产管理局、开远市市乡企业开发公司、开远市建筑安装经营公司、石屏县城郊供销合作社分别与北京步长创业投资有限公司（后更名为“北京新光创业投资有限公司”，下称“新光创业”）签署《股权转让协议》，约定将所持有的云南城投的全部股份转让给新光创业。2004年3月9日，国务院国有资产监督管理委员会签发《关于云南红河光明股份有限公司国有股转让有关问题的批复》（国资产权[2004]130号），批准开远市国有资产管理局、开远市市乡企业开发公司将所持云南城投股份转让给新光创业。转让后完成后，新光创业持有云南城投5,102.0248万股股份，占云南城投股份总数的28.77%。

（6）2007年5月17日，云南城投与省城投集团签署《重大资产置换暨向特定对象发行股份购买资产的协议书》、省城投集团与新光创业签署《关于云南红河光明股份有限公司股份转让协议书》，云南城投拟与省城投集团进行重大资产置换，并向省城投集团发行股份购买资产，省城投集团拟受让新光创业所持云南城投51,020,248股股份（占云南城投股份总数的28.77%），并同时实施股权分置改革，以资本公积金转增股本，并由非流通股股东以本次获得转增的全部股份转送作为股权分置改革的对价安排。

经云南城投2007年6月8日召开的2007年第一次临时股东大会、2007年6月13日召开的股权分置改革相关股东会议审议批准，并经云南省国资委2007年5月11日《云南省国资委关于云南省城市建设投资有限公司收购重组云南红河光明股份有限公司暨股权分置改革有关问题的批复》（云国资规划[2007]154号）、2007年5月23日《云南省国资委关于确定云南红河光明股份有限公司股权分置改革方案的批复》（云国资规划[2007]166号）、中国证监会2007年10月22日《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》（证监公司字[2007]177号）、《关于同意云南省城市建设投资有限公司公告红河光明股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务

GRANDWAY

的批复》（证监公司字[2007]178号）核准，云南城投与省城投集团实施重大资产置换，省城投集团受让新光创业所持云南城投51,020,248股股份，云南城投向省城投集团发行79,300,973股股份，该等资产置换、股份转让、新增股份于2007年11月实施完毕；云南城投并于2007年11月30日实施完毕股权分置改革。云南城投股份总数变更为290,521,376股，其中，省城投集团持有云南城投130,321,221股股份，占云南城投股份总数的44.86%。中和正信会计师事务所有限公司以中和正信验字（2007）5-41号《验资报告》对此次新增股份的情况予以验证。此次变更已办理完毕工商变更登记手续，云南城投并经2007年第一次临时股东大会审议批准，将公司名称变更为“云南城投置业股份有限公司”。自2007年11月30日起，云南城投股票简称变更为“云南城投”，证券代码不变，仍为“600239”。

（7）2009年2月，经中国证监会《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2009]149号文）核准，云南城投向上海世讯会展服务有限公司等10名特定对象发行131,750,000股的人民币普通股，云南城投增发完成后的股本总额为人民币422,271,376元。中和正信会计师事务所有限公司云南分公司出具中和正信验字（2009）第5-8号《验资报告》对此予以验证。

（8）经2009年6月1日召开的云南城投2008年年度股东大会批准，云南城投以2008年12月31日总股本422,271,376股为基数，于2009年6月向全体股东实施了每10股转增5股的2008年度利润分配及资本公积转增股本方案，转增完成后云南城投的总股本为人民币633,407,064元。中和正信会计师事务所有限公司云南分公司出具中和正信验字（2009）第5-34号《验资报告》对此予以验证。

（9）经2011年5月18日召开的云南城投2010年年度股东大会批准，云南城投以2010年12月31日总股本633,407,064股为基数，于2011年6月向全体股东实施了每10股转增3股的2010年度利润分配及资本公积转增股本方案，转增完成后云南城投的总股本为人民币823,429,184元。信永中和会计师事务所有限责任公司昆明分所出具XYZH/2011KMA2007号《验资报告》对此予以验证。

（10）经2015年5月19日召开的云南城投2014年年度股东大会批准，云南城投以2014年12月31日公司总股本823,429,184股为基数，于2015年6月向全体股东实施了每10股送红股3股的2014年度利润分配方案，本次利润分配实施完成后，

GRANDWAY

公司总股本增加至1,070,457,939股。

（11）根据云南城投2016年年度报告，截至2016年12月31日，云南城投的前十名股东及持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	期末持股数量（股）	比例（%）	持有无限售条件股份数量（股）	质押或冻结情况	
					股份状态	数量（股）
1	省城投集团	373,244,153	34.87	373,244,153	无	0
2	孙青云	24,447,929	2.28	24,447,929	无	0
3	陈中一	21,400,060	2.00	21,400,060	无	0
4	王茂芝	16,668,445	1.56	16,668,445	无	0
5	云南省小龙潭矿务局	14,784,120	1.38	14,784,120	无	0
6	华润深国投信托有限公司-景林点金2号集合资金信托计划	11,498,568	1.07	11,498,568	无	0
7	江成林	9,305,076	0.87	9,305,076	未知	2,405,400
8	林振洪	8,150,993	0.76	8,150,993	无	0
9	香港中央结算有限公司	7,744,274	0.72	7,744,274	无	0
10	杜芳	6,168,498	0.58	6,168,498	无	0

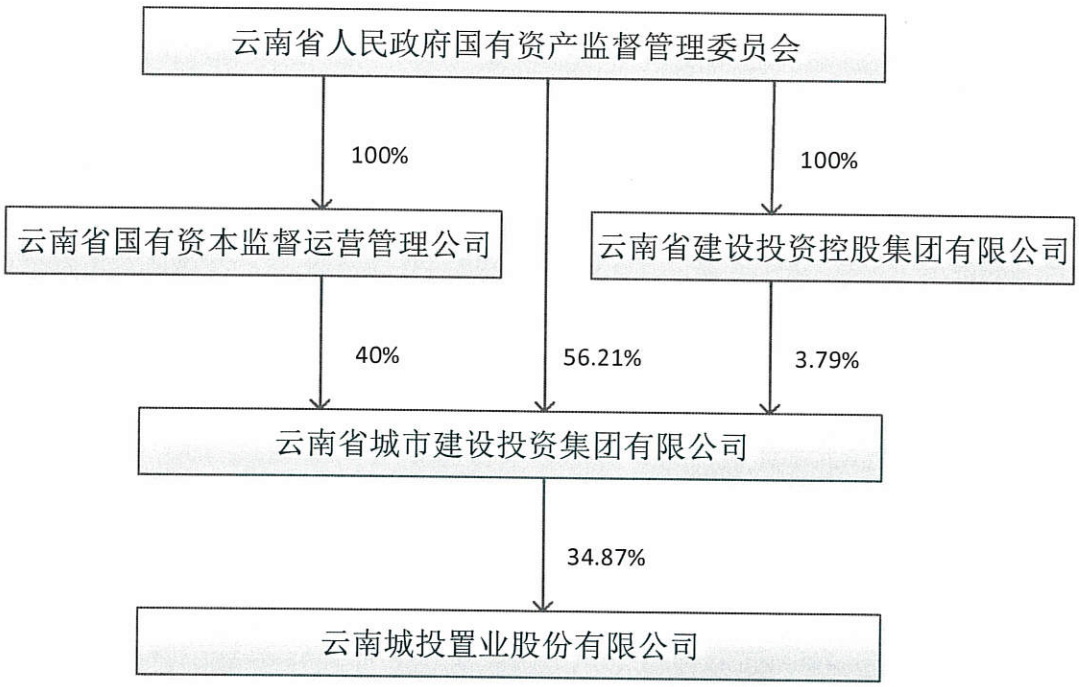
3、云南城投有效存续

云南城投现持有云南省工商行政管理局2016年4月18日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：915300002179235351），公司类型：股份有限公司（上市）；住所：云南省昆明市民航路869号融城金阶A座；法定代表人：许雷；注册资本：1,070,457,939元；成立日期：1997年4月21日，经营范围：房地产开发与经营，商品房销售，房屋租赁，基础设施建设投资，土地开发，项目投资与管理。

根据云南城投的《营业执照》（统一社会信用代码：915300002179235351）和云南城投章程的规定，云南城投为永久存续的股份有限公司。

云南城投的控股股东为省城投集团，实际控制人为云南省国资委。云南省国资委对云南城投的控制关系如下图：

GRANDWAY



经查验，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，云南城投是依法设立并在上交所上市的股份有限公司；根据相关法律、法规、规章、规范性文件和云南城投公司章程，云南城投依法有效存续，不存在导致其应当予以终止的情形，具备进行本次交易的主体资格。

（二）交易对方、保证人的主体资格

1、中国银泰

根据北京市工商行政管理局2015年11月23日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000100003380Q）、中国银泰的工商档案资料，该公司成立于1985年6月18日，法定代表人：沈国军；注册资本:100,000万元；住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层404单元；经营范围：资产托管、重组与经营；农、林、牧、渔业的投资开发与经营；高新技术产业投资开发与经营；卫生用品、劳保用品的研制、销售；商业百货零售业的投资与经营。

根据中国银泰公司章程并经查询公示系统，中国银泰的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例

GRANDWAY

1	沈芷蔚	7,500	7.5%
2	北京国俊	92,500	92.5%
合计		100,000	100.0%

根据沈国军提供的《关联关系自查表》，沈芷蔚为沈国军之女；北京国俊为沈国军独资企业，详见本部分第4。

2、北京银泰

根据北京市工商行政管理局朝阳分局2015年2月12日颁发的《营业执照》（注册号：110000013237530）、北京银泰的工商档案资料，该公司成立于2010年9月17日，法定代表人：沈国军；注册资本：10,000万元；住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层402单元；经营范围：房地产开发；企业管理、市场调查；经济信息咨询、企业形象策划；承办展览展示；技术开发、技术咨询、技术转让、计算机技术培训；销售自行开发的商品房、针纺织品、百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、计算机软硬件、目测、机械设备；劳务服务。

根据北京银泰公司章程并经查询公示系统，该公司的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京国俊	9,500	95%
2	中国银泰	500	5%
合计		10,000	100%

3、精英国际

根据精英国际的《CERTIFICATE OF INCORPORATION》、股东名册及TRAVERS THORP ALBERGA2017年4月3日出具的法律意见书，该公司成立于2012年7月30日，注册名称为：Elite Concept Group Limited/精英国际有限公司，注册号：1726090；注册地：英属维尔京群岛，该公司股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	Pride Leader Management Ltd.	5,326	53.26%
2	Prestige City International (HK) Ltd.	4,674	46.74%
合计		10,000	100.00%

GRANDWAY

根据 Pride Leader Management Ltd.的《CERTIFICATE OF INCORPORATION》、TRAVERS THORP ALBERGA2017 年 4 月 3 日出具的法律意见书，该公司成立于 2007 年 3 月 20 日，注册号：1393094；注册地：英属维尔京群岛，SHEN GuoJun 100%持股。

根据 Prestige City International（HK）Ltd.提供的《公司迄今仍注册证书》、《公司更改名称证书》、商业登记证以及李宇祥、彭锦辉、郭威、叶泽深律师事务所 2017 年 4 月 12 日出具的法律意见书，该公司成立于 2010 年 4 月 1 日，原名为 HANDEX DEVELOPMENT LIMITED/興輝發展有限公司，于 2011 年 5 月 25 日更名为 Prestige City International（HK）Limited/名尚國際（香港）有限公司，公司编码：1438842，公司商业登记证号码：52319372-000-04-17-5，届满日期：2018 年 3 月 31 日，公司注册办事处地址：香港湾仔轩尼诗道 253-261 号依时商业大厦 13 楼 1304 至 1305 室。Chen Ian100%持股。

4、北京国俊

根据北京市工商行政管理局朝阳分局 2017 年 3 月 28 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：911101057263775442）、北京国俊的工商档案资料，北京国俊成立于 2001 年 9 月 25 日，法定代表人：沈国军；注册资本：5,000 万元，住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 3 号楼 4 层 401 单元；经营范围：投资管理；接受委托对企业进行经营管理；财务顾问；市场调查；信息咨询（中介除外）；投资咨询；企业管理咨询；企业形象策划；承办展览展示；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术培训；销售针纺织品、百货、五金交电化工、计算机软硬件及外部设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、机械电器设备；接受委托提供劳务服务。

根据北京国俊公司章程并经查询公示系统，北京国俊为自然人沈国军独资企业。

经查验，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，北京银泰、中国银泰、北京国俊为依据中国法律有效存续的公司，精英国际系依据英属维尔京群岛法律

成立并存续的公司，具备参与本次交易的主体资格。

三、本次重组的批准和授权

（一）云南城投关于本次重组的批准和授权

1、云南城投于2017年4月17日召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《关于<云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案>的议案》、《关于公司签署相关协议的议案》、《云南城投置业股份有限公司关于重大资产购买之房地产业务专项自查报告》等相关议案。

2、2017年5月19日，云南城投召开第八届董事会第七次会议，本次会议审议通过了关于本次重组的如下议案：

（1）《关于公司符合进行重大资产重组条件的议案》；

（2）《关于公司重大资产购买方案的议案》；

（3）《关于本次交易符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》；

（4）《关于本次交易不构成〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十三条规定的借壳上市的议案》；

（5）《关于本次交易不构成关联交易的议案》；

（6）《关于<云南城投置业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）>及其摘要的议案》；

（7）《与交易对方签署股权转让协议之补充协议的议案》；

（8）《关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的相关性以及交易定价的公允性的议案》；

（9）《关于本次重大资产购买相关审计报告、评估报告的议案》；

（10）《关于本次重大资产购买履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》；

（11）《关于公司股价波动未达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准的议案》；

GRANDWAY

（12）《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产购买相关事宜的议案》；

（13）《关于本次交易即期回报的风险提示及公司采取的填补措施的议案》；

（14）《公司董事、高级管理人员关于公司本次交易填补被摊薄即期回报措施能够得到切实履行的承诺》。

云南城投独立董事发表独立意见，认为：本次交易及整体安排符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公证的准则，交易定价方式公允、合理，符合法定程序，符合公司和全体股东的利益，不会损害中小股东的利益，对全体股东公平、合理。

3、根据云南城投第八届董事会第六次会议审议通过的《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大购买资产相关事宜的议案》，云南城投董事会提请股东大会批准授权董事会全权处理与本次交易事宜，包括但不限于：

（1）根据法律法规、规范性文件的规定及股东大会决议和授权，制定、实施本次交易的具体方案，包括但不限于履行股权转让协议以及其他交易文件规定的各项义务，相关商业主体设立及办理本次交易所涉及的股权过户、移交变更等登记手续，签署相关法律文件等；

（2）根据上交所和相关监管部门的审核情况和市场情况，按照股东大会审议通过的方案，全权负责办理和决定本次交易的具体相关事宜；

（3）聘请相关中介机构，为本次交易提供相应的中介服务，并决定和支付相应的中介机构服务费用；

（4）修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次交易有关的一切协议和文件；

（5）应审批部门的要求或根据监管部门出台的新的相关规定对本次交易方案进行相应调整，批准、签署有关审计报告、评估报告等一切与本次交易有关的协议和文件的补充或修改、调整；

（6）在股东大会决议有效期内，若审批部门、监管部门政策要求或市场条件发生变化，授权董事会根据新的政策规定和证券市场的实际情况，在股东大会决议范围内对本次交易的具体方案作出相应调整，或决定是否终止本次交易；

GRANDWAY

（7）在法律、法规、 有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，办理与本次交易有关的其他事宜；

（8）本授权自股东大会通过之日起12个月内有效

（二）交易对方、保证人关于本次交易的批准与授权

1、中国银泰关于本次重组的批准

2017 年 4 月 14 日，中国银泰作出股东会决议，同意将中国银泰持有的台州置业 70%股权、台州商业 70%股权、杭州西溪 70%股权转让给云南城投。

2、北京银泰关于本次重组的批准

2017 年 4 月 14 日，北京银泰作出股东会决议，同意将北京银泰持有的哈尔滨银旗 70%股权、黑龙江银泰 70%股权、杭州理想 20%股权、宁波银泰 70%股权转让给云南城投。

3、精英国际关于本次重组的批准

2017 年 4 月 14 日，精英国际作出董事会决定，同意将所持的淄博银泰 70%股权转让给云南城投。

4、北京国俊关于本次重组的批准

2017 年 4 月 14 日，北京国俊的股东作出股东决定，同意为哈尔滨银旗 70%股权转让协议、黑龙江银泰 70%股权转让协议、淄博银泰 70%股权转让协议、杭州理想 20%股权转让协议、杭州西溪 70%股权转让协议、宁波银泰 70%股权转让协议、台州商业 70%股权转让协议、台州置业 70%股权转让协议及前述相关补充协议提供连带保证担保，并作为保证人签署协议及补充协议。

（三）标的公司关于本次交易的批准与授权

除黑龙江银泰、哈尔滨银旗外的标的公司已分别履行了其决策程序，批准本次交易，具体如下：

GRANDWAY

序号	标的公司	决策文件
1	宁波银泰	股东决定
2	杭州西溪	股东决定
3	台州商业	股东决定
4	台州置业	股东决定
5	淄博银泰	董事会决议
6	杭州理想	股东会决议

注：

1、2017 年 4 月 12 日，淄博银泰的少数股东淄博昂展出具《放弃优先购买权声明书》，放弃本次转让股权的优先购买权。

2、宁波银泰与宁波市东部新城开发建设指挥部签订的《投资协议书》第五条第（四）款约定：宁波银泰应按协议约定作为唯一开发主体负责整个区块项目的开发建设，不得以股权转让等任何方式引入其他合作伙伴，如确因融资需要转让部分股权，需经宁波市东部新城开发建设指挥部许可。

2017 年 4 月 10 日，宁波银泰向宁波市东部新城开发建设指挥部提交《关于宁波银泰置业股权转让及银泰城后续经营管理相关的报告》，称拟将北京银泰持有宁波银泰 70%股权转让云南城投，股权转让后股权结构变更为：云南城投持股 70%，北京银泰持股 30%，公司承诺，股权转让后公司名称不变，继续按照《投资协议书》履行该项目的开发建设任务和对政府的相关约定，购物中心“银泰城”名称不变，且仍为自持经营，且维持项目现有运营管理团队的稳定。宁波市东部新城开发建设指挥部于 2017 年 4 月 14 日在此报告上加盖公章并签署意见“同意。同时贵司原承诺对自持银泰城项目必须确保今年 7 月 1 日全面开业”。

（四）本次重组尚需履行的批准和授权

本次重组尚需获得的批准授权情况如下：

1、本次重组尚需获得云南省国资委的批准。

2、本次重组尚需获得云南城投股东大会审议批准。

3、本次重组尚需获得商务部对本次交易的反垄断审查意见。

4、云南城投受让哈尔滨银旗、黑龙江银泰70%股权，尚需经哈尔滨银旗、黑

GRANDWAY

龙江银泰的股东会批准，并需经该两标的公司的少数股东黑龙江盛丰放弃优先购买权。

经查验，本所律师认为，云南城投第八届董事会第六次会议、第八届董事会第七次会议的召集、召开和表决程序符合法律、法规、规章、规范性文件及云南城投章程之规定，云南城投独立董事已就本次重组所涉及的有关事宜发表了肯定性意见，本次交易的交易对方、保证人及除黑龙江银泰、哈尔滨银旗之外的标的公司已就本次重组涉及的有关事宜履行了内部审批程序，本次重组尚需获得云南省国资委的批准、云南城投股东大会的批准、商务部对本次交易的反垄断审查意见后方可实施，其中，云南城投受让哈尔滨银旗、黑龙江银泰70%股权，还需经哈尔滨银旗、黑龙江银泰的股东会批准、黑龙江盛丰放弃优先购买权。

四、本次重组的实质条件

根据《重组管理办法》之规定，本所律师对本次重组依法应当满足的实质性条件进行了逐项查验，具体情况如下：

1、经查验，标的公司主要从事房地产开发业务，本次重组符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、根据本次交易的方案、云南城投发布的公告并经本所律师查验，本次交易不新增股份，不涉及云南城投总股本的变化，本次交易完成，云南城投的股本总额、股权结构及股东人数仍符合上市公司的有关要求，不会导致云南城投出现不符合股票上市条件的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

3、云南城投聘请了具有从事证券、期货相关业务评估资格的评估公司对标的公司进行评估并出具了关于各标的公司的《资产评估报告》，本次重组拟购买的标的资产交易定价以资产评估结果为基础，由各方协商确定，最终交易价格不高于云南省国资委备案的《资产评估报告》记载的评估结果，云南城投独立董事

GRANDWAY

发表独立意见认为本次重组方案、定价原则符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

4、根据标的公司的工商档案资料、交易对方出具的《承诺函》、相关《股权转让协议》及《补充协议》并经本所律师查验，本次重组拟购买的标的资产权属清晰，交易各方已对部分标的资产存在的质押作出相应安排，转让方应完成注销其所持对应标的公司股权设定的质押，或就本次交易取得权利人同意配合办理股权过户工商变更登记的书面文件，该等安排实现后，资产过户或者转移不存在法律障碍，本次交易不涉及债权债务的转移，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、本次重组完成后，标的公司均将成为云南城投的控股子公司，有利于云南城投增强持续经营能力，不存在导致本次重组完成后云南城投主要资产为现金或无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

6、本次重组完成后，云南城投的控股股东、实际控制人不变，云南城投仍具有完善的法人治理结构，与实际控制人在业务、资产、人员、机构、财务等方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

7、云南城投已经按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和规范性文件的规定，设置了股东大会、董事会、监事会等内部组织机构，制定了股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则等一系列公司治理制度，本次重组完成后，云南城投仍将保持其健全、有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上，本所律师认为，本次重组符合《重组管理办法》规定的上市公司进行重大资产重组的原则和实质性条件。

五、本次交易的相关协议

GRANDWAY

（一）《股权转让协议》及《补充协议》

云南城投与交易对方、保证人于2017年4月17日分别签订了8份《股权转让协议》，于2017年5月18日分别签订了相关的《补充协议》，对本次交易所涉及的合同主体、标的资产及其价格、定价依据、标的资产的交割、过渡期的安排、期间损益的归属、协议的生效条件、各方的权利义务及违约责任等进行了约定。该等协议的主要内容为：

1、标的资产

本次重组所涉及的标的资产为宁波银泰70%股权、杭州西溪70%股权、台州置业70%股权、台州商业70%股权、黑龙江银泰70%股权、哈尔滨银旗70%股权、淄博银泰70%股权、杭州理想20%股权。交易完成后，标的资产的股权结构变更为：

序号	标的公司	股权结构
1	宁波银泰	云南城投：70%，北京银泰：30%
2	杭州西溪	云南城投：70%，中国银泰：30%
3	杭州理想	云南城投：70%，北京银泰：30%
4	台州置业	云南城投：70%，中国银泰：30%
5	台州商业	云南城投：70%，中国银泰：30%
6	哈尔滨银旗	云南城投：70%，北京银泰：11.5%，黑龙江盛丰18.5%
7	黑龙江银泰	云南城投：70%，北京银泰：11.5%，黑龙江盛丰18.5%
8	淄博银泰	云南城投：70%，精英国际：25.75%，淄博昂展4.25%

2、定价依据及支付方式

本次交易由具备证券从业资格的东洲评估以2016年12月31日作为基准日对标的公司进行评估。东洲评估出具《资产评估报告》，确认标的公司截至评估基准日评估价值分别为宁波银泰958,631,995.77元、杭州西溪1,207,007,813.15元、杭州理想334,368,718.78元、台州置业245,158,431.55元、台州商业280,988,367.31元、哈尔滨银旗205,909,358.68元、黑龙江银泰106,518,876.01元、淄博银泰674,685,173.03元。各方同意根据该评估价值确定标的资产的交易价格（具体交易价格请参见本法律意见书第一部分）。

本次股权转让价格应不高于云南省国资委备案的《资产评估报告》记载的评

GRANDWAY

估结果。

云南城投将向交易对方分期支付现金对价。

3、期间损益

标的公司自基准日至交割日期间内所产生的收益损益由云南城投和转让方按照各自持有标的公司的股权比例承担或享有，但如因转让方违反过渡期安排之约定造成标的公司亏损或发生损失的，所发生的亏损或损失由转让方承担；具体认定及执行方式由各方届时另行协商。

关于淄博银泰、哈尔滨银旗、黑龙江银泰的转让协议中约定，如因淄博昂展、黑龙江盛丰不同意该等约定而导致云南城投无法按该约定承担或享有期间损益，由此给云南城投造成的损失由转让方承担。

注：云南城投在本次交易前已持有杭州理想50%股权，关于杭州理想的《股权转让协议》中没有上述约定。

4、标的资产的交割

协议各方应当在云南城投向各协议转让方付清了第一期股权转让价款，且云南城投按照要求提供办理标的公司工商变更所需的全部资料后30个工作日内办理完毕标的公司的工商变更登记（备案）手续。

5、历史问题责任的承担

（1）截至股权交割日前，对于标的公司及其下属公司（如有）在设立、运营以及所投资项目开发建设、经营管理过程中已披露存在的不符合法律法规、政策或无法预计赔付金额的诉讼、对外提供的无偿使用权、未取得房地产企业开发资质、超越房地产企业开发资质、房地产企业开发资质过期、房地产企业开发资质取得晚于开工时间、逾期开工或竣工、逾期交房、逾期办证、逾期缴纳土地出让金的事项等（如有，最终以《审计报告》和/或《资产评估报告》和/或《披露函》所述事项为准），交易各方确认，由转让方负责协调解决，云南城投及标的公司给予必要配合，但为配合协议云南城投与转让方双方在协议项下的交易所作的特殊安排导致的上述问题除外。就截至股权交割日前，包括但不限于上述转让方已在《审计报告》《评估报告》《披露函》中转让方已披露但实际未预估金额/或预估不足/或确认损失/或确认不足的事项，双方将在补充协议中共同书面确

GRANDWAY

定签署事项及处理方式、承担机制，应由转让方承担的部分在股权转让尾款中扣除。

（2）对于标的公司及其下属公司（如有）截至股权交割日前存在的股权转让受限、股权被质押、资产转让受限、资产被抵押或质押等问题（如有），交易各方确认，由转让方负责解除相关限制，标的公司给予必要配合，以确保股权在约定时间能够正常变更，股权变更后标的公司能够正常处置其资产。

（3）如发生因（1）条所述情况或其他转让方未披露的发生在交割日前的违反法律、行政法规、地方性法规、政府部门规章等事项最终导致标的公司开发的房屋无法正常销售、无法办理竣工验收备案、购房者无法办理不动产权证书等导致云南城投通过本次交易获得标的公司未来房地产开发收益的目的根本上无法实现的重大情况的，云南城投有权要求转让方回购标的公司股权，但因交割日后发生的原因导致的，以及因期限延期、罚款、缴纳滞纳金等不会导致房屋无法正常销售、无法办理竣工验收备案、购房者无法办理不动产权证书等非重大情况的，云南城投无权要求转让方回购。本条所称“无法正常销售、无法办理竣工验收备案、无法办理不动产权证书”是指超过法定或合理期限二年仍不能销售或办理的情况。具体回购程序为：

云南城投自前述回购情形发生之日起自行履行股权转让有关的上市公司和国有资产的监管审批程序，并在云南产权交易所将所持标的公司股权进行公开挂牌交易，转让方保证并承诺按该程序回购股权，并按云南产权交易所的规定完成报名资料准备、申请受让报名、向云南产权交易所支付报名保证金等工作。

股权回购均应以现金形式进行，具体按以下两者较高者确定：

按照协议约定的云南城投的全部股权转让价款及①自从实际支付日起至上述回购情形发生之日按人民银行公布的同期银行贷款基准利率计算的利息，②按照云南城投支付的全部股权转让价款的20%计算的预期收益，两项相加计算回购价款，但应扣除在上述期间云南城投从标的公司获得的股息或红利。

以该时点标的公司经审计评估后的资产净值为依据，不低于转让方国资委备案值。

云南城投因（3）原因挂牌的，转让方应报名参加股权受让，转让方成功摘

GRANDWAY

牌后由云南城投、转让方双方订立正式的《产权交易所股权转让合同》并按其约定支付股权转让款，届时如云南城投对标的公司享有债权，则由乙方在《产权交易所股权转让合同》签订后5个工作日内代标的公司向云南城投清偿债权本息。

注：云南城投在本次交易前已持有杭州理想50%股权，关于杭州理想的《股权转让协议》中没有上述约定。

（4）《补充协议》之特别约定：

①宁波银泰

转让方保证并承诺，本协议项下股权交易若因宁波市东部新城开发建设指挥部或其他相关政府有权部门反对而导致标的公司遭受行政处罚或被追究违约责任，由转让方负责协调解决，确保标的公司不因此承担责任或受到损失，如给标的公司或云南城投造成的损失及不利后果由转让方向标的公司或云南城投赔偿。

②杭州西溪

转让方保证并承诺，杭州西溪开发的项目建设符合杭州市地铁集团有限责任公司的要求且已取得所需的各项审批文件，若标的公司因违反地铁审批的要求而影响项目的开发建设并因此受到损失的，转让方应向标的公司承担赔偿责任。

转让方保证并承诺，标的公司未取得施工许可证提前进行开工建设，杭州市西湖区住建局对标的公司该情况出具（西建罚[2017]7号）行政处罚决定书处以的2,558,152元的行政处罚由转让方据实承担，同时相关因未批先建而产生的处罚亦由转让方据实承担。

转让方保证并承诺，标的公司未按规划许可证内容施工（地下室3层改4层），杭州市西湖区城市管理行政执法局对标的公司出具（西城法罚字[2017]第41009841号）行政处罚决定书处以2,262,131元的行政处罚由转让方据实承担，同时相关因未按规划许可施工的处罚金额（含消防、行政执法等全部有权部门处罚）由转让方承担。

③台州置业

转让方保证并承诺，对于与有关地方政府及相关部门就标的公司的投资项目而签署的协议对项目开发转让及商业管理运营的限制性约定，由转让方负责与有关地方政府及相关部门沟通协调。有关限制性约定产生的不利后果由转让方承担，

GRANDWAY

如给标的公司或云南城投造成的损失及不利后果由转让方向标的公司或云南城投赔偿。

转让方保证并承诺，张明全起诉标的公司劳务受害纠纷一案，最终终审司法判决确定的标的公司赔付金额由转让方承担。

④台州商业

转让方保证并承诺，对于与有关地方政府及相关部门就标的公司的投资项目而签署的协议对项目开发转让及商业管理运营的限制性约定，由转让方负责与有关地方政府及相关部门沟通协调。如因本次转让违反有关限制性约定而产生的不利后果由转让方承担，如给标的公司或云南城投造成的损失及不利后果由转让方向标的公司或云南城投赔偿。

⑤哈尔滨银旗

转让方保证并承诺，2016年5月上海太德励拓互联网科技股份有限公司（原用名上海德沪公共关系顾问有限公司）对标的公司提起的诉讼如最终终审的司法判决确定的标的公司赔付金额在538,178元以内的由标的公司承担，超出部分由转让方承担。

⑥黑龙江银泰

转让方保证并承诺，若标的公司因延期交房而产生延迟交付房屋违约金等相关因延期交房费用的，该部分费用由转让方承担。

转让方保证并承诺，就标的公司因设计变更、虚假宣传等事宜被相关法律机构终审判定应退还购房款的，则标的公司仅就其实际收到的购房款项承担退款责任，其余违约金、双倍返还之定金及经济损失等款项由转让方承担。

转让方保证并承诺，北京高策房地产经纪有限公司对标的公司提起的诉讼，如最终终审的司法判决确定的标的公司应赔付的违约金、经济损失赔偿由转让方承担。

⑦淄博银泰

转让方确认，标的公司地下部分无需建设人民防空工程，不会因此受到处罚，且标的公司已就地下一层全部面积取得了“淄博市房权证淄博高新字第03-1036645号”《房屋所有权证》，同时标的公司亦不必实施异地建设人防工程

GRANDWAY

或缴纳异地建设费，如因此产生新增费用由转让方予以承担。

转让方保证并承诺，若标的公司因延期交房而产生延迟交付房屋违约金等相关因延期交房费用的，该部分费用由转让方承担。

转让方确认，标的公司于2015年2月16日至2015年3月19日因消防问题被淄博市公安消防支队处以155,000元的行政罚款由转让方据实承担。

《补充协议》约定，双方按照上述约定处理方式及承担机制执行，应由转让方承担的部分在股权转让尾款中扣除。

6、标的公司债权债务处理

（1）由转让方或其关联方对标的公司提供的保证担保，在交割日后3个月内由双方按照持股比例承接，标的公司对转让方或其关联方提供的担保在交割日后3个月内由转让方或其关联方负责承接。

注：关于哈尔滨银旗的《股权转让协议》约定：由转让方或其关联方对标的公司提供的保证担保，在交割日后3个月内由云南城投、转让方双方按照70%:30%的比例承接，标的公司对其他转让方关联方提供的担保在交割日后3个月内由转让方或其关联方负责承接。

（2）在股权交割日后三个自然月内完成转让方及其关联方与标的公司的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕,债务清偿完毕，同时标的公司各方股东按照持股比例向标的公司提供股东借款的目的。

注：关于哈尔滨银旗的《股权转让协议》约定：在股权交割日后三个自然月内完成转让方及其关联方与标的公司的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕,债务清偿完毕，同时双方按照70%:30%的比例向标的公司提供股东借款的目的。

7、协议的生效

协议经各方签署后成立，主要生效条件包括：

本次交易已获云南城投董事会、股东大会批准，已获云南省国资委批准或备案，《资产评估报告》已获云南省国资委备案。

8、违约责任

协议各方应严格遵守本协议的各项约定，除不可抗力外，任何一方对协议任一条款的违反均构成实质性违约，违约方均应向守约方赔偿因其违约而遭受的损

GRANDWAY

失，包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、鉴定费调查取证费、差旅费等合理费用。为免疑义，若发生违约情况，则各方应首先友好协商解决以使得该等违约所造成的损失降至最低。

若因转让方未及时完成标的公司股权出质注销登记，或未就本次交易取得抵押权人同意配合办理股权过户工商变更登记的书面文件，导致本次股权转让的工商变更登记未能按本协议约定时间完成，每迟延一天应向云南城投支付以云南城投根据本协议已经支付的款项为基数按人民银行公布的同期贷款基准利率计算的违约金。逾期超过三十个工作日的，云南城投有权随时解除协议，云南城投选择解除协议的，转让方应退还云南城投已付全部股权转让价款，并按前述约定支付违约金（自逾期之日起至协议解除之日止），如云南城投选择不解除协议的，违约金计算至工商变更登记办理完成之日止。

9、担保

对于转让方因本协议约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、转让方承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，保证人同意提供连带责任担保，在云南城投和/或标的公司送达付款要求后三十个工作日内，将转让方应付未付金额转入云南城投和/或标的公司指定账户。

（二）《商标使用许可协议》

2017年4月17日，云南城投（甲方）与中国银泰（乙方）、瑞达集团（丙方）签订《商标使用许可协议》，甲方就乙方拥有或实际控制的商业地产项目进行股权收购，就收购交易涉及乙方或其关联方的“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标（详见附件一，以下合称“银泰中心商标”）及“银泰城/ INTIMECITY”相关商标（详见附件二，以下合称“银泰城商标”，并与银泰中心商标统称为“所涉商标”）许可使用事项主要内容为：

1、关于银泰中心商标的许可使用

（1）乙方及丙方共同或分别进行如下商标使用许可事项：

①将银泰中心商标的使用权无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制授予标的公司及其现有下属控股子公司、银泰项目使用；及

GRANDWAY

②甲方或甲方关联方与乙方或乙方关联方合作的后续项目（以下简称“后续项目”）无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制予以使用银泰中心商标。

（2）各方同意，就前述第①条的许可使用，若银泰项目和/或后续项目被转让给甲方和乙方之外的第三方（甲方现有下属控股公司除外，下同），或甲方、甲方关联方将其持有的标的公司的股权转让给第三方，则自该等事宜发生之日起（以交易文件签署之日为准），前述许可使用立即终止。

（3）为免疑义，各方确认，若甲方或甲方关联方以融资为目的，非实质性转让银泰项目、后续项目或者标的公司股权的，不适用本条约定。

2、关于银泰城商标的许可使用

（1）就银泰城商标，乙方及丙方承诺：

①乙方及丙方共同或分别将银泰城商标无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制的许可标的公司及其现有下属控股子公司、银泰项目使用。但前述银泰项目被转让给甲方和乙方之外的第三方，或城投置业将其持有的标的公司的股权转让给第三方的除外（各方确认，若甲方或甲方关联方以融资为目的，非实质性转让前述银泰项目或标的公司股权的，不在此例）；

②乙方或关联方后续拟投资的开发项目启动前应及时通知甲方，由甲方决定是否参与合作开发，甲方决定甲方或其关联方参与合作开发时，该合作项目（以下简称“合作项目”）可无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制使用银泰城商标。但（1）合作项目被转让给甲方和乙方之外的第三方，或（2）甲方或其关联方将其持有的合作项目的项目公司的股权转让给第三方的除外（各方确认，若甲方或甲方关联方以融资为目的，非实质性转让前述项目或者项目公司股权的，不在此例）。

③银泰城商标的商标专用权人拟新授予除甲方、甲方关联方、乙方、乙方关联方以外的第三方使用银泰城商标的，需经甲、乙双方协商同意；但本次交易全部完成交割之前已经开始使用银泰城商标的项目或乙方及其关联方以外的第三方可以继续使用，但乙方将负责协调处理以避免该等使用对银泰项目或合作项目造成重大不利影响。

为免疑义，前述全部完成交割之前已经开始使用银泰城商标的乙方及其关联

GRANDWAY

方以外的第三方在前述全部完成交割后的新建项目上使用银泰城商标应经甲方及乙方另行协商一致。

3、该协议经各方签署之日起订立，于本次重大资产重组所涉及标的公司股权转让协议生效之日起生效。

注：瑞达集团于2017年4月14日作出董事决定，同意将所持有的“银泰中心/YINTAICENTER”相关商标及“银泰城/ INTIMECITY”相关商标授权给云南城投。

（三）《商业管理公司投资协议》

2017年4月17日，云南城投与北京银泰签署《商业管理公司投资协议》，双方同意共同在杭州投资设立一家商业管理公司，公司名称：杭州银云商业管理有限公司（暂定名，最终以工商登记主管部门核准为准），注册资本：人民币10,000万元。双方对于公司的认缴出资额及持股比例具体如下：

序号	发起人姓名/名称	认缴出资额（万元）	股权比例
1	云南城投	7,000	70%
2	北京银泰	3,000	30%
合计		10,000	100%

双方同意，在公司设立后，双方将采用员工持有部分公司股权的形式进行市场化激励机制建立（以下简称“激励机制”）。为免疑义，该等激励机制将由双方各自履行内部决策程序，并按照国有资产监督管理以及上市公司监管的相关规定履行全部必要的法律程序后确定。同时，双方在执行激励机制后股权比例仍应保持为7:3。该协议于本次收购所涉及标的公司股权转让协议生效之日起生效

经查验，本所律师认为，上述协议是签约各方平等协商的结果，为各方真实的意思表示，不存在违反法律、法规、规章和规范性文件的规定的情形，其内容合法、有效；上述协议在约定的生效条件全部成就后生效，对签订各方具有法律约束力。

六、本次重组拟购买的标的资产

本次交易涉及的标的公司的基本情况如下：

GRANDWAY

（一）宁波银泰

1、宁波银泰的基本情况

根据宁波市鄞州区市场监督管理局 2016 年 10 月 12 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330212084762749T）、宁波银泰的工商档案资料，宁波银泰成立于 2013 年 12 月 13 日，法定代表人：沈君升；注册资本：30,000 万元；住所：宁波市鄞州区邱隘镇横泾村；经营范围：房地产开发经营；企业管理信息咨询；市场调查；企业形象策划；展览展示服务；针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备的批发、零售。

宁波银泰持有 2016 年 6 月 30 日宁波市鄞州区住房和城乡建设局颁发的《房地产开发企业资质证书》（鄞综字 222 号），资质等级：暂三级，有效期至 2017 年 6 月 30 日。

根据宁波银泰的工商档案、公司章程，并经查询公示系统，宁波银泰为北京银泰的全资子公司。

北京银泰所持宁波银泰全部股权已质押。

2、宁波银泰的历史沿革

（1）2013 年 12 月设立

宁波银泰成立于 2013 年 12 月 13 日，成立时的股东为北京银泰，根据浙江天平会计师事务所有限责任公司 2013 年 12 月 12 日出具的《验资报告》（天平验[2013]0263 号），宁波银泰已收到北京银泰的货币出资 3 亿元。

（2）2013 年 12 月股权变更

2013 年 12 月 25 日，北京银泰与上海道诚二期股权投资中心（有限合伙）（以下简称“上海道诚二期”）签署《股权转让协议》，北京银泰将宁波银泰 49%股权转让给上海道诚二期。

上海道诚二期、北京银泰、北京国俊、中诚信托有限责任公司签署《合作协议》，约定了上海道诚二期采用股权+债权的方式向项目公司投入资金，上述股权转让为交易的一部分，并约定了北京银泰后续收购上海道诚二期所持宁波银泰

GRANDWAY

股权及债权的相关内容。

本次转让完成后，宁波银泰的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	15,300	51%
2	上海道诚二期	14,700	49%
合计		30,000	100%

（3）2015 年 1 月股权变更

2014 年 12 月 31 日，上海道诚二期与北京银泰签署《股权转让协议》，上海道诚二期将宁波银泰 49%股权转让给北京银泰。同日，宁波银泰作出股东会决议审议通过该事项。

本次股权转让后，宁波银泰为北京银泰的全资子公司。

3、宁波银泰的全资子公司—宁波银泰城商业管理有限公司

该公司成立于 2015 年 2 月 12 日，持有宁波市鄞州区市场监督管理局 2016 年 8 月 29 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330212316919670D），法定代表人：郑勇强；注册资本：1 亿元；住所：宁波市鄞州区邱隘镇百丈东路 2400 弄 17 号 933 室；经营范围：商业广场管理；自有房屋、柜台出租；日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、家居用品、建筑装饰材料、化工原料及产品、工艺品、珠宝首饰、通讯设备的批发、零售；验光及配镜；鞋包修理服务；服装修改服务；摄影摄像服务。

4、宁波银泰项目开发情况

（1）土地证

序号	土地使用权证号	位置	地类(用途)	使用权类型	面积（㎡）	终止日期
1	甬鄞国用（2014）第 07-06444 号	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	商服用地	出让	53,473	2053.12.29
2	甬鄞国用（2014）第 07-06443 号	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	商服用地	出让	8,764	2053.12.29

GRANDWAY

3	甬鄞国用（2014）第07-06439号	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	商服用地	出让	10,342	2053.12.29
4	甬鄞国用（2014）第07-06440号	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	商服用地	出让	13,509	2053.12.29
5	甬鄞国用（2014）第07-06441号	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	住宅(城镇)	出让	38,612	2083.12.29
6	甬鄞国用（2014）第07-06442号	宁波市鄞州区邱隘镇东部新城内	住宅(城镇)	出让	25,025	2083.12.29（商业部分终止日期2053.12.29）

（2）立项

序号	备案号	备案项目
1	鄞发改备[2014]74号	宁波东部新城D3-1地块银泰项目
2	鄞发改备[2014]75号	宁波东部新城D3-2地块银泰项目
3	鄞发改备[2014]76号	宁波东部新城D3-3地块银泰项目
4	鄞发改备[2014]77号	宁波东部新城D3-4地块银泰项目
5	鄞发改备[2014]78号	宁波东部新城D3-5地块银泰项目
6	鄞发改备[2014]79号	宁波东部新城D3-6地块银泰项目

（3）环评

该项目已取得宁波市鄞州环境保护局2014年7月1日下发《宁波市鄞州区环境保护局关于<宁波东部新城D3-1/2/3地块银泰项目环境影响报告书>的批复》（鄞环[2014]96号）、《宁波市鄞州区环境保护局关于<宁波东部新城D3-5地块银泰项目环境影响报告书>的批复》（鄞环[2014]94号）、宁波市鄞州区环境保护局关于<宁波东部新城D3-6地块银泰项目环境影响报告书>的批复》（鄞环[2014]95号）。

该项目已取得宁波市鄞州环境保护局2014年7月15日下发《宁波市鄞州区环境保护局关于<宁波银泰置业有限公司宁波东部新城D3-4地块银泰项目环境影响报告书>的批复》（鄞环建[2014]0277号）。

（4）建设用地规划许可证

序号	证书编号	用地项目名称	位置	性质	面积（㎡）
1	地字第330212201405005号	宁波东部新城D3-1地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南规划河以东	商业用地	53,473

GRANDWAY

2	地字第 33021220140500 6 号	宁波东部新城 D3-2 地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南规划路以西	商业用地	8,764
3	地字第 33021220140500 7 号	宁波东部新城 D3-3 地块银泰项目	东部新城核心区规划路以西以北公共通道以东	商业用地	10,342
4	地字第 33021220140500 8 号	宁波东部新城 D3-4 地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南规划路以东	商业用地	13,509
5	地字第 33021220140500 9 号	宁波东部新城 D3-5 地块银泰项目	东部新城核心区规划路以东新杨木媒河以西以北	二类居住用地	38,612
6	地字第 33021220140501 0 号	宁波东部新城 D3-6 地块银泰项目	东部新城核心区规划路以南以西规划河以东以北	商住混合用地	25,025

（5）建设工程规划许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模（㎡）
1	建字第 33021220140541 号	宁波东部新城 D3-1 地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南规划河以东	219,292.7
2	建字第 33021220140542 号	宁波东部新城 D3-2 地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南规划支路以西	24,504.7
3	建字第 33021220140543 号	宁波东部新城 D3-3 地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南规划路以西	33,152.0
4	建字第 33021220140527 号	宁波东部新城 D3-4 地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南福庆路以西	60,261.76
5	建字第 33021220140526 号	宁波东部新城 D3-5 地块银泰项目	东部新城福庆路以西、百丈路以北	131,759.4
6	建字第 33021220140525 号	宁波东部新城 D3-6 地块银泰项目	东部新城河清路以东、百丈路以北	103,679.0

（6）建筑工程施工许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模（㎡）
1	33022720142100201	宁波东部新城 D3-1 地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南、河清路以东	219,292.66
2	33022720142110101	宁波东部新城 D3-2 地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南规划支路以西	24,504.68
3	33022720142110201	宁波东部新城 D3-3	东部新城核心区中山	33,152.00

GRANDWAY

		地块银泰项目	路以南规划路以西	
4	330227201409120301	宁波东部新城 D3-4 地块银泰项目	东部新城核心区中山路以南福庆路以西	60,261.76
5	330227201409150301	宁波东部新城 D3-5 地块银泰项目	东部新城福庆路以西、百丈路以北	130,533.03
6	330227201409020201	宁波东部新城 D3-6 地块银泰项目	东部新城河清路以东、百丈路以北	103,679.00

（7）预售许可证

序号	证书编号	准予预售房屋	预售总面积（㎡）
1	鄞房预许字[2015]第034号	汇悦商业广场D3-2地块项目92套房	8,197.95
2	鄞房预许字[2015]第025号	汇悦商业广场D3-3地块项目193套房	15,126.11
3	鄞房预许字[2016]第033号	汇悦商业广场（办公楼）项目商业20套、办公楼162套房	48,829.79
4	鄞房预许字[2015]第040号	预售汇悦湾花苑D3-5地块-1项目6幢商业8套、7幢商业6套、8幢商业10套房	38,011.04
5	鄞房预许字[2015]第054号	汇悦湾花苑D3-5地块-2项目9幢商业5套、10幢商业13套	59,952.83
6	鄞房预许字[2014]第060号	汇悦湾花苑1-4#、5#项目1号商业28套、2号商业21套、3号商业8套、5号商业51套	78,185.89

（8）竣工备案表

序号	工程名称	面积（㎡）
1	宁波东部新城D3-2地块银泰项目	24,561.37
2	宁波东部新城D3-3地块银泰项目	33,186.35
3	宁波东部新城D3-6地块银泰项目1#楼及裙楼	19,618.47
4	宁波东部新城D3-6地块银泰项目2#楼	18,471.79
5	宁波东部新城D3-6地块银泰项目3#楼及裙楼	19,287.73
6	宁波东部新城D3-6地块银泰项目4#楼	17,514.67
7	宁波东部新城D3-6地块银泰项目5#楼	5,252.46
8	宁波东部新城D3-6地块银泰项目北门卫	8.53
9	宁波东部新城D3-6地块银泰项目地下室	23,487.58
10	宁波东部新城D3-6地块银泰项目东门卫	14.17

GRANDWAY

5、宁波银泰主要租赁房屋

（1）2014年1月8日，王飞珍与宁波银泰签署《租赁合同》，宁波银泰租赁王飞珍位于宁波市江东区舒波路9号21层建筑面积1,184.65平方米房屋用于办公，租赁期限自2014年1月15日至2017年1月14日止，2014年1月15日至2016年1月14日，年租金86.5万元；2016年1月15日至2017年1月14日，年租金96.15万元。

2016年12月，王飞珍与宁波银泰签署《续租补充协议（办公楼）》，双方一致同意延长租期一年，延续部分期间为2017年1月15日至2018年1月14日，月租金85,294.8元。王飞珍持有出租房屋相关产证。

（2）2017年2月20日，宁波银泰与宁波市鄞州区邱隘资产经营投资公司签署《租赁合同》，宁波市鄞州区邱隘资产经营投资公司同意将坐落于鄞州区邱隘镇横泾村建筑面积1,295平方米厂房无偿出租给宁波银泰，租赁期至2017年2月20日至2019年2月20日止。宁波市鄞州区邱隘资产经营投资公司持有出租房屋产证。

宁波市鄞州区邱隘资产经营投资公司为宁波市鄞州区邱隘镇人民政府独资公司。根据宁波银泰出具的说明，宁波银泰自2013年10月23日起至2019年2月20日租赁该房屋。该房屋为东部新城项目招商引资时区政府为宁波银泰提供的注册用地，宁波银泰未在上述地址开展实际业务，目前宁波银泰项目已竣工备案，待项目办理完产证之后，本公司将搬迁至项目自持房产中办公，届时将一并办理注册地变更手续。

（3）2017年2月10日，宁波银泰城商业管理有限公司与朱品、周萍签署《租赁合同》，朱品、周萍将坐落于鄞州区邱隘镇百丈东路2400弄17号933室面积46.22平方米商住房屋，无偿租赁给宁波银泰城商业管理有限公司，租赁期从2017年1月10日至2019年2月20日。朱品、周萍持有出租房产产证。

根据宁波银泰城商业管理有限公司出具的说明，该房屋仅为注册地址，宁波银泰城商业管理有限公司未在上述地址办公或开展实际业务。目前宁波银泰项目已竣工备案，待该项目办理完产证之后，宁波银泰城商业管理有限公司将搬迁至宁波银泰自持房产中办公，届时将一并办理注册地变更手续。

GRANDWAY

6、宁波银泰的重大借款合同

根据宁波银泰提供的相关合同及协议、《审计报告》（XYZH/2017YCMCS10026号）并经本所律师查验，截至2016年12月31日，宁波银泰履行当中的重大借款、担保合同如下：

（1）2014年11月24日，平安银行股份有限公司宁波分行（受托人，以下简称“平安银行宁波分行”）与深圳平安大华汇通财富管理有限公司签署《委托贷款委托合同》（合同编号：平银江东委贷委字20141124第001号），委托人委托受托人将资金25亿元贷给宁波银泰，初始委托资金为9亿元，后期追加16亿元，其中不超过15亿元支付给上海道诚二期用于归还宁波银泰的股东借款，不超过10亿元用于项目建设。期限自2014年11月24日至2017年11月23日止。

2014年11月24日，平安银行宁波分行与宁波银泰签署《固定资产贷款合同》（合同编号：平银江东固贷字20141124第001号），贷款金额25亿元，贷款期限自2014年11月24日起至2017年11月23日止。

沈国军、北京国俊为上述借款提供连带责任保证担保；宁波银泰以甬鄞国用（2014）第07-06439号、甬鄞国用（2014）第07-06440号、甬鄞国用（2014）第07-06441号、甬鄞国用（2014）第07-06442号、甬鄞国用（2014）第07-06443号、甬鄞国用（2014）第07-06444号土地为上述借款提供抵押担保，以甬鄞国用（2014）第07-06442号在建工程为上述借款提供抵押担保；北京银泰以所持宁波银泰股权提供质押担保。

关于宁波银泰的《股权转让协议》、《补充协议》对宁波银泰股权质押的解除作了约定，详见本法律意见书第五部分（一）。

（2）2016 年 1 月 27 日，宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司与交银国际信托有限公司签署《流动资金借款合同》（编号：2015Z0ZH515-LD35），借款 12,000 万元，借款期限 1 年。宁波银泰为提供连带责任保证担保。

2016年1月26日，奉化银泰城商业经营管理有限公司与恒丰银行股份有限公司宁波分行签署《流动资金借款合同》（编号：2016年恒银甬借字第002101250021号），借款12,000万元，借款期限自2016年1月26日至2017年1月25日。宁波银泰提供连带责任保证担保。

GRANDWAY

奉化银泰城商业经营管理有限公司、宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司为云南城投间接控股子公司。根据相关银行凭证，该两公司已于2017年1月归还上述借款。

7、行政处罚、诉讼、仲裁

（1）根据宁波银泰于2017年3月17日向云南城投出具的《关于宁波银泰城提前开工的情况说明》，宁波银泰城项目分六个地块同时开发建设，宁波银泰根据鄞州区人民政府办公室2014年49号文件《宁波鄞州区人民政府专题会议纪要》要求，“为加快宁波银泰城项目建设进度，原则同意在项目初步设计完成、桩基及地下室施工图通过审查、施工单位及监理单位明确的前提下，允许公共部分提前开工”，宁波银泰城项目实际开工时间为2014年5月，取得施工许可证时间为2014年9月至12月，鄞州区住建局建设监察大队对项目进行了调查，并拟对提前开工行为予以行政处罚，经宁波市东部新城开发建设指挥部与宁波鄞州区政府积极沟通，最后免于行政处罚。宁波市东部新城开发建设指挥部对此情况说明加盖公章确认“情况属实”。

2017年4月17日，宁波市鄞州区建设监察大队、宁波市鄞州区住房和城乡建设局出具《证明》，证明宁波银泰在2016年12月因在市政府施工中未按照规定办理施工许可证和质量监督手续提早开工，目前已完成处理，除此非重大违规违法行为以外，无其他违规违法行为。

（2）根据宁波银泰于2017年3月17日向云南城投出具的《关于宁波银泰城项目大商业延期开业的情况说明》，根据《投资协议书》内容要求“确保商业部分在交付土地之日起三年内整体建设使用”，即大商业要于2016年12月31日正式开业。宁波银泰前期按此计划进行，但因政府海晏变迁问题，大商业外部电源一直无法实施，导致相关招商落地均无法签订正式合同，工程施工进度计划也无法按原计划推进实施，因此未如期开业。现根据宁波市政府协调会确认，宁波东部新城银泰城2017年7月正式开业。宁波市东部新城开发建设指挥部对此情况说明加盖公章确认“情况属实”。

（3）根据宁波市东部新城开发建设指挥部国土资源管理处、宁波市鄞州区

GRANDWAY

建设监察大队、宁波市鄞州区住房和城乡建设局、宁波市鄞州区国家税务局、宁波市鄞州地方税务局邱隘分局、宁波市东部新城开发区建设指挥部规划处、宁波市鄞州区环境保护局、宁波市公安消防支队鄞州大队、宁波市鄞州区人力资源和社会保障局、宁波市住房公积金管理中心出具的证明，宁波银泰报告期内没有受过上述部门的重大行政处罚。

（4）根据《审计报告》（XYZH/2017YCMCS10026号）、宁波银泰出具的说明并经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国裁判文书网，宁波银泰不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁。

（二）杭州西溪

1、杭州西溪的基本情况

根据杭州市西湖区市场监督管理局 2017 年 4 月 5 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330106311271377T）、杭州西溪的工商档案资料，杭州西溪成立于 2014 年 10 月 22 日，法定代表人：王立勇；注册资本：40,000 万元；住所：杭州市西湖区文二西路 820 号 3 幢 2034 室；经营范围：服务：房地产开发，企业管理咨询，投资管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务），酒店管理，工程项目咨询（涉及资质证凭证经营），市场调查，经济信息咨询（除商品中介），企业形象策划，承办会展，设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），计算机软硬件的技术开发、技术咨询、成果转让，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批项目除外）；批发、零售：针纺织品，日用百货，五金交电，化工产品（除化学危险品及第一类易制毒化学品），计算机软硬件，木材，普通机械。

杭州西溪持有杭州市城乡建设委员会 2016 年 7 月 22 日颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》（证书编号：杭房项 550 号），有效期限至 2017 年 7 月 24 日。

根据杭州西溪的工商档案、公司章程，并经查询公示系统，杭州西溪为中国银泰全资子公司。

GRANDWAY

因北京银泰、厦门银泰于 2017 年 4 月 1 日签署协议将所持杭州西溪股权转让给中国银泰，北京银泰、厦门银泰所持杭州西溪股权的质押已于 2017 年 4 月 1 日解除。中国银泰、北京银泰、厦门银泰、北京国俊及杭州西溪五方签订承诺函向深圳平安大华汇通财富管理有限公司承诺股权变更完成后重新办妥股权质押手续。

根据杭州西溪出具的说明，截止目前公司尚未重新办理股权质押手续，公司将于中国银泰与云南城投就本公司股权交割后重新办理质押手续。在中国银泰与云南城投就本公司股权工商过户过程中，若辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司提出本公司股权重新质押的要求，由本公司及中国银泰协调解决，确保杭州西溪股权在交割过程中处于非质押状态。

杭州西溪下设杭州西溪银盛置地有限公司商业管理分公司，该分公司成立于 2016 年 8 月 4 日，持有杭州市西湖区市场监督管理局 2016 年 8 月 4 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330106MA27YC9Y0J），负责人：王立勇；营业场所：杭州市西湖区文二西路 820 号 2 幢 151 室；经营范围：服务：为总公司承接业务。

2、杭州西溪的历史沿革

（1）2014 年设立

杭州西溪成立于 2014 年 10 月，成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京银泰	20,400	51%
2	厦门银泰	19,600	49%
合计		40,000	100%

根据北京鸿嘉会计师事务所有限责任公司2015年2月27日出具的《验资报告》（京鸿嘉验字[2015]第002号），经审验，截至2014年11月18日，杭州西溪已收到全体股东货币缴纳注册资本40,000万元。

（2）2017年股权变更

GRANDWAY

2017年4月1日，北京银泰、厦门银泰分别与中国银泰签署《股权转让协议》，将拥有的杭州西溪51%、49%股权转让给中国银泰；同日，杭州西溪作出股东会决议，同意此次股权转让。

根据杭州市西湖区市场监督管理局2017年4月5日出具的《变更登记情况》，西溪银泰已于2017年4月5日变更为中国银泰的全资子公司。

3、杭州西溪项目开发情况

（1）土地证

杭州西溪持有《国有土地使用证》（杭西国用[2015]第100174号），座落：西湖区崇仁路与双龙路交叉口西北角（蒋村单元B-20地块），地类用途：商服用地；使用权面积：71,303平方米；终止日期2055年6月19日。

（2）立项

该项目已取得杭州市西湖区发展改革和经济局2015年7月3日下发的《杭州市企业投资项目备案通知书》（西发改备[2015]2号）。

（3）环评

该项目已取得杭州市环境保护局2015年10月16日下发的《建设项目环境影响评价文件审批意见》（杭西环评批[2015]0304号）。

（4）建设用地规划许可证

该项目已取得杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）2014年12月26日下发的《建设用地规划许可证》（地字第330100201400431号），用地项目名称：杭政储出[2014]24号地块商业商务用房，用地面积：71,303平方米，用地位置：西湖区，用地性质：商业为主，兼容商务用地。

（5）建设工程规划许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模（㎡）
1	建字第330100201500437号	杭政储出[2014]24号地块商业商务用房一期	西湖区	201,288.5
2	建字第330100201500438号	杭政储出[2014]24号地块商业商务用房二期	西湖区	85,463.6

（6）建筑工程施工许可证

该项目已取得杭州市西湖区住房和城乡建设局2016年4月13日下发的《建筑

GRANDWAY

工程施工许可证》（编号：33010621604130101），工程名称：杭政储出[2014]24号地块商业商务用房；建设规模：286,752.1平方米。

（7）预售许可证

该项目已取得杭州市住房保障和房产管理局2016年8月8日下发的《商品房预售许可证》（编号：杭售许字[2016]第000097号），杭政储出[2014]24号地块商业商务用房2#楼、3#楼写字楼预售建筑面积：50,215.97平方米、商贸预售建筑面积：33,674.9平方米。

注：2017年4月19日，杭州西溪因对该项目地下工程（地下停车库）由三层改为四层，改建未按照建设工程规划许可的规划进行建设收到杭州市西湖区城市管理执法局下发的《行政处罚决定书》（西城法罚字[2017]第41009841号）。更新后的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证尚未取得，详见本部分第6。

4、杭州西溪主要租赁房屋

根据杭州三深股份经济合作社2014年2月22日提供的《无偿使用证明》，杭州三深股份经济合作社将位于杭州市西湖区文二西路820号3幢2014室面积为100平方米的办公用房无偿提供给杭州西溪使用。杭州三深股份经济合作社拥有出租房产的产权证书。

根据杭州西溪的说明，该房屋系项目招商引资政府提供给的办公注册地址。杭州西溪未在上述地址办公或开展实际业务。待杭州西溪项目办理完产证之后，将搬迁至杭州西溪自持房产中办公，届时将一并办理注册地变更手续。

5、杭州西溪的重大借款合同

根据杭州西溪提供的相关合同及协议、《审计报告》（XYZH/2017HZAT10050号）并经本所律师查验，截至 2016 年 12 月 31 日，杭州西溪履行当中的重大借款合同如下：

（1）2016 年 1 月 11 日，辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司（受托贷款人）、深圳平安大华汇通财富管理有限公司（委托贷款人）与杭州西溪（借款人）签署《委托贷款合同》（合同编号：沈抚农商 2015 委贷 A004 号），向杭州西溪

GRANDWAY

提供委托贷款 7.5 亿元，贷款期限自 2016 年 1 月 15 日至 2019 年 1 月 15 日。

杭州西溪以杭西国用（2015）第 100174 号土地使用权提供抵押担保，沈国军、北京国俊提供连带责任保证担保。北京银泰以所持杭州西溪 51%股权为其中的 38,250 万元提供质押担保，厦门银泰以所持杭州西溪股权 49%股权为其中的 36,750 万元提供质押担保。

北京银泰、厦门银泰 2017 年 4 月 1 日签署协议将所持杭州西溪股权转让给中国银泰，经深圳平安大华汇通财富管理有限公司同意，上述股权质押已办理工商注销登记。中国银泰、北京银泰、厦门银泰、北京国俊及杭州西溪五方签订承诺函向深圳平安大华汇通财富管理有限公司承诺股权变更完成后重新办妥股权质押手续。

根据杭州西溪出具的说明，上述贷款资金用途为杭州西溪开发杭州西溪银泰城项目的建设资金。截止目前公司尚未重新办理股权质押手续，公司将于中国银泰与云南城投就本公司股权交割后重新办理质押手续。在中国银泰与云南城投就本公司股权工商过户过程中，若辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司提出本公司股权重新质押的要求，由本公司及中国银泰协调解决，确保本公司股权在交割过程中处于非质押状态。

（2）2016 年 1 月 21 日，杭州西溪与平安银行股份有限公司杭州分行签署《固定资产贷款合同》（合同编号：平银地杭固贷字 20160119 第 001 号），借款 5 亿元，还款方案：①按不低于 8,000 元/平方米备偿或还款，按月合适销售面积，销售达到 70%时全部结清；②自项目实现销售起，需每半年实际还款不少于一次，以上方案按孰先原则执行，借款期限 3 年，自 2016 年 2 月 18 日至 2019 年 2 月 18 日。

2016 年 1 月 21 日，杭州西溪与平安银行股份有限公司杭州分行签署《抵押担保合同》（合同编号：平银地杭抵字 20160119 第 001 号），以杭西国用（2015）第 100174 号土地证土地使用权作为抵押，本次抵押顺位为第二顺位，第一顺位为辽宁沈抚农村商业银行股份有限公司。

沈国军、北京国俊为上述借款提供连带责任保证担保。

（3）根据《审计报告》（XYZH/2017HZAT10050 号），公司对以按揭方式购

房的客户的贷款，承担连带保证责任，截至 2016 年 12 月 31 日，涉及主债权金额 24,115 万元。

6、行政处罚、诉讼、仲裁

（1）杭州市公安消防支队西湖大队2015年11月9日下发《行政处罚决定书》（西公[消]行罚决字[2015]0282号），因杭州西溪的崇仁路与双龙街交叉口的售楼部未进行竣工消防备案，根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第二款给予杭州西溪3,500元处罚。

（2）杭州市西湖区市场监督管理局2016年4月11日下发《行政处罚决定书》（杭州西市管委将罚处字[2016]302号），因杭州西溪在西溪银泰城售楼部大厅放置的宣传册上使用“全球第一家”、“杭州第一个”字样，但无法提供证据证明内容真实性，涉嫌虚假宣传，根据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十四条、《杭州市规范行政处罚自由裁量权的规定》第九条第三、四项，当事人未曾发生过相同违法行为的且有主动中止违法行为的情况，依法从轻处罚，对杭州西溪罚款15,000元。

杭州市西湖区市场监督管理局2017年4月13日下发《证明》（编号：[杭西]市监[2017]A001号），认定该行政处罚已处理完毕，不属于重大违法违规，未造成重大社会影响。

（3）杭州市西湖区城市管理行政执法局2016年5月5日下发《行政处罚决定书》（西城法罚字[2016]第41013085号），因杭州西溪在西湖区余杭塘路与崇仁路交叉口西南侧进行杭政储出[2014]24号地块商业商务用房一期项目（建字第330100201500437号）的过程中，未经规划主管部门灰线检验合格即擅自开工建设，依据《杭州市城乡规划条例》第五十一条第一款，责令杭州西溪停止建设，自收到行政处罚决定书之日起30日内改正，并处以罚款2万元 。

杭州市西湖区城市管理行政执法局2016年6月7日下发《减免加处罚款通知书》（[西湖]免通字[2016]第21号），同意免除杭州西溪《行政处罚决定书》（西城法罚字[2016]第41013085号）的全部加处罚款。

（4）杭州市西湖区城市管理行政执法局2016年5月5日下发《行政处罚决定

书》（西城法罚字[2016]第41013092号），因杭州西溪在西湖区余杭塘路与崇仁路交叉口西南侧进行杭政储出[2014]24号地块商业商务用房二期项目（建字第330100201500438号）的过程中，未经规划主管部门灰线检验合格即擅自开工建设，依据《杭州市城乡规划条例》第五十一条第一款，责令杭州西溪停止建设，自收到行政处罚决定书之日起30日内改正，并处以罚款2万元 。

杭州市西湖区城市管理行政执法局2016年6月7日下发《减免加处罚款通知书》（[西湖]免通字[2016]第20号），同意免除杭州西溪《行政处罚决定书》（西城法罚字[2016]第41013092号）的全部加处罚款。

（5）杭州市西湖区城市管理行政执法局2015年5月12日下发《行政处罚决定书》（西城法罚字[2015]第41009632号），因杭州西溪在未取得《建设工程规划许可证》前，在西湖区余杭塘路与崇仁路交叉口西南侧进行杭政储出[2014]24号地块商业商务用房项目东南侧建造了一幢三层临时售楼处，该售楼处只完成了主体框架结构施工，尚未进行墙体粉刷及设备安装，地块局部剩余区域进行了围护桩施工，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条及住建部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》和《杭州市城市管理行政处罚自由裁量权实施办法》的规定，并参照该临时售楼处及围护桩的整体建设工程造价，责令杭州西溪收到行政处罚决定书之日起30日内改正，并处建设工程造价10%的罚款，计95,246元。

（6）杭州市公安消防支队西湖大队2016年7月19日下发《行政处罚决定书》（西公[消]行罚决字[2016]13000239号），因杭州西溪售楼部未进行竣工消防备案，根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第二款给予杭州西溪3,500元处罚。

（7）杭州市西湖区城市管理行政执法局2016年10月13日下发《行政处罚决定书》（西城法罚字[2016]第11029733号），因杭州西溪未经审批许可于2016年9月16日开始在西湖区双龙路西溪银泰项目工地内正在建设的建筑物外力面上设置了一处大型户外广告设施，依据《杭州市户外广告设施和招牌指示牌管理条例》第三十二条第一款，责令杭州西溪限期拆除；处以罚款27,500元。

（8）根据杭州西溪2017年3月31日出具的《情况说明》：杭政储出（2014）

GRANDWAY

24号地块商业商务用房项目（杭州西溪银泰城）分为二期开发，为确保2017年12月份大商业顺利开业，完善蒋村城配套，应政府尽快开工的要求，项目于2015年3月进行部分桩基施工，2016年4月领取项目施工许可证，存在提前开工的情况。目前西湖区住建局根据政府相关会议纪要精神，正在对项目公司作出行政处罚的处罚意见。上述事项不属于重大违法行为，特此说明。杭州市西湖区住房和城乡建设局在该《情况说明》上加盖公章确认“情况属实”。

2017年4月1日，杭州市西湖区住房和城乡建设局下发《行政处罚决定书》（西建罚[2017]7号），杭州西溪因在杭政储出[2014]24号地块商业商务用房工程的建设中存在未取得施工许可证、未办理工程质量监督手续擅自施工和肢解发包工程的违法行为，杭州市西湖区住房和城乡建设局根据《建设工程质量管理条例》第五十六条、《建筑工程施工许可管理办法》第十二条并结合《浙江省工程领域行政处罚裁量基准》对杭州西溪作出责令限期改正并罚款人民币2,558,152元。

关于杭州西溪的《补充协议》约定，上述行政处罚由转让方据实承担，同时相关因未批先建而产生的处罚亦由转让方据实承担。

（9）根据杭州西溪2017年3月31日出具的《情况说明》：项目公司为了合理利用地形，缓解项目交通压力，为项目后续发展留存更多空间，项目部分地下室进行加层提升，该事项经区政府协调，目前正在规划等相关部门办理手续之中，上述事项不属于重大违法行为，特此说明。杭州市西湖区住房和城乡建设局在该《情况说明》上加盖公章确认“情况属实”。

2017年4月19日，杭州市西湖区城市管理执法局下发《行政处罚决定书》（西城法罚字[2017]第41009841号），杭州西溪在西湖区余杭塘路与崇仁路交叉口西南侧杭政储[2014]24号地块商业商务用房（一）期项目地下工程（西溪银泰城）开发建设中对该项目地下工程（地下停车库）由三层改为四层，改建未按照建设工程规划许可的规划进行建设，依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《杭州市城市管理行政处罚自由裁量权实施办法》的规定以及《西湖区2017年第二次规划建设例会会议纪要》 的要求，并参照该杭政储出[2014]24号地块商业商务用房（一）期项目地下工程（一至四层）建设工程造价，经集体讨论和本机关负责人批准责令杭州西溪改正，并对杭州西溪从轻处罚，并处建设工程造价7.5%

GRANDWAY

的罚款，计2,262,131元。

关于杭州西溪的《补充协议》约定，上述行政处罚由转让方据实承担，同时相关因未按规划许可施工的处罚金额（含消防、行政执法等全部有权部门处罚）由转让方承担。

根据《审计报告》（XYZH/2017HZAT10050号），杭州西溪地下车库加层未按建设工程规划许可证进行施工建设，按照单体建筑物工程造价的5%--10%进行处罚，预计处罚金额3,016,175.80元。

（10）根据杭州市西湖区市场监督管理局、杭州市西湖区国家税务局、杭州市地方税务局西湖税务五分局、杭州市住房保障和房产管理局、杭州住房公积金管理中心、杭州市西湖区人力资源和社会保障局出具的证明，杭州西溪报告期内没有受过上述部门的重大行政处罚。

（11）根据《审计报告》（XYZH/2017HZAT10050号）、杭州西溪的说明并经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国裁判文书网，杭州西溪不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁。

（三）杭州理想

1、杭州理想的基本情况

根据杭州市余杭区市场监督管理局 2016 年 11 月 30 日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330110063954098L）、杭州理想的工商档案资料，杭州理想成立于 2013 年 3 月 18 日，法定代表人：杜胜；注册资本：20,000 万元；住所：杭州市余杭区南苑街道世纪大道 168 号 1 单元 1209-1212 室；经营范围：房地产开发、经营 酒店管理、室内外装修、房屋租赁；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。

杭州理想持有杭州市余杭区住房和城乡建设局 2016 年 7 月 15 日颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》（余房开字 274 号），有效期至 2017 年 7 月 2 日。

根据杭州理想的工商档案、公司章程，并经查询公示系统，杭州理想的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例

GRANDWAY

1	云南城投	10,000	50%
2	北京银泰	10,000	50%
合计		20,000	100%

云南城投、北京银泰所持杭州理想股权已质押。

杭州理想下设杭州理想银泰购物中心有限公司商业管理分公司，根据杭州市余杭区市场监督管理局2016年9月22日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91330110397951508 3），该分公司成立于2014年6月20日，负责人：彭增兴；营业场所：杭州余杭区南苑街道世纪大道168号1单元1801、1802、1803-1806室；.经营范围：酒店管理、室内外装修、房屋出租；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。

2、杭州理想的历史沿革

（1）2013 年 3 月设立

杭州理想成立于 2013 年 3 月 18 日，股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	理想四维地产集团有限公司	7,000	35%
2	北京银泰	7,000	35%
3	杭州乐府投资管理有限公司	6,000	30%
合计		20,000	100%

根据杭州永信会计师事务所有限公司 2013 年 3 月 18 日出具的《验资报告》（杭永快验[2013]029 号）、2013 年 5 月 7 日出具《验资报告》（杭永快验[2013]063 号），截至 2013 年 5 月 7 日止，杭州理想累计实缴注册资本 20,000 万元，占已登记注册资本总额的 100%

（2）2013 年 6 月股权转让

2013 年 6 月 27 日，杭州乐府投资管理有限公司与上海金元惠理资产管理有限公司签署《股权转让协议》，杭州乐府投资管理有限公司将拥有的杭州理想 30%的 6,000 万股权转让给上海金元惠理资产管理有限公司。同日，杭州理想作出股东会决议，同意此次股权转让。此次转让后，杭州理想的股权结构变更为：

GRANDWAY

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	理想四维地产集团有限公司	7,000	35%
2	北京银泰	7,000	35%
3	上海金元惠理资产管理有限公司	6,000	30%
合计		20,000	100%

（3）2015 年 5 月股权转让

2015 年 3 月 6 日，上海金元百利资产管理有限公司（由上海金元惠理资产管理有限公司更名而来）与北京银泰、理想四维地产集团有限公司分别签署《股权转让协议》，将拥有的杭州理想 15%的股权转让给北京银泰、15%的股权转让给理想四维地产集团有限公司。同日，杭州理想召开股东会作出决议，同意此次转让。此次转让后，杭州理想的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	理想四维地产集团有限公司	10,000	50%
2	北京银泰	10,000	50%
合计		20,000	100%

（4）2016 年 11 月股权转让

2016 年 11 月 30 日，北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》，北京银泰将所持杭州理想 50%的股权转让给云南城投，转让价款 126,182,976.77 元。同日，杭州理想召开股东会作出决议，同意此次股权转让。此次转让后，杭州理想的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	10,000	50%
2	理想四维地产集团有限公司	10,000	50%
合计		20,000	100%

（5）2016 年 12 月股权转让

2016 年 12 月 19 日，理想四维地产集团有限公司与北京银泰签署《股权转让协议》，将杭州理想 50%的股权转让给北京银泰。同日，杭州理想召开股东会作出决议，同意此次股权转让。此次转让后，杭州理想的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	云南城投	10,000	50%

GRANDWAY

2	北京银泰	10,000	50%
合计		20,000	100%

3、杭州理想项目开发情况

（1）土地证

杭州理想持有杭州市国土资源局 2013 年 7 月 23 日颁发的《国有土地使用证》（杭余出国用[2013]第 103-598 号），地号：33010910300900036；地类（用途）：城镇住宅用地；使用权类型：出让；使用权面积：86,274.3 平方米；终止日期：2083 年 5 月 19 日（其中商业用地期限至 2053 年 5 月 19 日）。

（2）立项

该项目已取得杭州市余杭区发展和改革局 2013 年 5 月 20 日下发的《杭州市余杭区企业投资项目备案通知书》（余发改备[2013]59 号）。

（3）环评

该项目已取得杭州市余杭区环境保护局 2013 年 10 月 24 日下发的《关于杭州理想银泰购物中心有限公司余政储出（2012）47 号地块项目环境影响报告书的审批意见》（环评批复[2013]1010 号）。

（4）建设用地规划许可证

杭州理想持有杭州市规划局 2013 年 6 月 6 日颁发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第 201301536008 号），用地项目名称：余政储出（2012）47 号地块开发项目；用地面积：86,274 平方米。

（5）建设工程规划许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模（㎡）
1	建字第 201301536044 号	余政储出（2012）47 号地块开发项目理想银泰城一期	余杭区临平新世纪大道与迎宾路交汇处	250,700.81
2	建字第 201401536011 号	余政储出（2012）47 号地块开发项目理想银泰城二期	余杭区临平新世纪大道与迎宾路交汇处	315,029.38
3	建字第 201401536012 号	余政储出（2012）47 号地块开发项目理想银泰城三期	余杭区临平新世纪大道与迎宾路交汇处	102,976.09

GRANDWAY

（6）建筑工程施工许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模（㎡）
1	330125201401080201	理想银泰城一期工程（1#-7#住宅楼及沿街商业、地下室）	南苑街道	250,700.81
2	330125201405060101	理想银泰城二期工程（商业、办公、地下室）	杭州市余杭区	315,029.38
3	330125201405060201	理想银泰城三期工程（酒店及办公、地下室）	杭州市余杭区	102,976.09

（7）预售许可证

序号	证书编号	准予预售房屋	预售总面积（㎡）
1	余售字2014第00089号	理想银泰城1幢	境内预售普通住宅建筑面积42,003.89；境内预售商贸建筑面积2,583.85
2	余售字2014第00098号	理想银泰城2幢	境内预售普通住宅建筑面积7,269.12；境内预售商贸建筑面积1,162.06
3	余售字2014第00194号	理想银泰城3、5、6、7幢	境内预售普通住宅建筑面积91,691.84；境内预售商贸建筑面积6,987.77
4	余售字2015第00100号	理想银泰城4幢	境内预售普通住宅建筑面积20,006.53；境内预售商贸建筑面积3,774.64
5	余售字2016第00167号	理想银泰城9幢	境内预售普通住宅建筑面积41,761.51；境内预售商贸建筑面积1,242.95
6	余售字2016第00172号	理想银泰城10幢	境内预售写字楼建筑面积62,130.6；境内预售商贸建筑面积2,092.82
7	余售字2016第00215号	余杭区南苑街道北湖街2-7至2-21、2-24至2-22、2-4号206至2-4号235商业	境内预售商贸建筑面积3,669.6

（8）竣工备案

该项目部分工程于2016年11月2日竣工备案，工程名称：理想银泰城一期工程（1#-7#住宅楼及沿街商业、地下室）。

（9）根据项目签订的《开发建设监管协议》及《国有建设用地使用权出让合

GRANDWAY

同》，项目酒店及商场需在2017年5月20日前竣工。根据项目二、三期的《建筑工程施工许可证》，合同竣工时间为2017年5月5日前竣工。

2016年10月9日，杭州杭港地铁有限公司向杭州理想发出《关于受理想银泰城项目影响导致临平至南苑区间下行隧道道床冒沙的函》，由于杭州理想开发项目紧邻地铁1号线临平站至南苑站区间，属地铁保护项目，该项目施工已造成地铁1号线临平站、附属及南苑至临平区间隧道结构较大变形，出现多处结构病害。由于杭州理想项目基坑靠近地铁隧道，因此在地铁隧道永久性整治行动计划未落实、地铁结构安全未得到保证之前不得进行五期施工。

公司项目二、三期受地铁施工影响，将晚于规定时间竣工。

4、杭州理想主要租赁房屋

（1）2016年7月9日，杭州银泰与杭州余杭万利贸易有限公司签署《房屋租赁合同》（编号：ZC-LXDS-2016002），租赁位于杭州市余杭区南苑街道世纪大道168号1单元1807-1812室，面积711.15平方米，租期自2016年5月20日起至2017年5月19日止，租金合计597,010元。杭州余杭万利贸易有限公司拥有出租房产的产权证书。

（2）2016年8年11月，杭州理想与杭州龙达投资有限公司签署《房屋租赁协议》（合同编号：yt1102），杭州理想租赁杭州市余杭区临平新城临平世纪大道118号楼一、二层，建筑面积1,299平方米作为售楼处及办公用，租赁期自2016年8月11日至2019年1月7日，第一年租金200万元，第二年在第一年租金基础上递增5%。根据余杭建筑设计院有限公司2016年8月10日出具的委托书，该房屋系杭州余杭建筑设计有限公司委托杭州龙达投资有限公司租赁。余杭建筑设计院有限公司拥有出租房产的产权证书。

（3）杭州理想银泰购物中心有限公司商业管理分公司与杭州永安房地产开发有限公司签署《永安大厦租赁合同》（合同编号：2016-019），租赁期位于杭州市余杭区南苑街道迎宾路355号永安大厦23层2301、2302室，建筑面积469.49平方米，租赁期限自2016年4月6日起至2017年10月25日止。杭州永安房地产开发有限公司拥有出租房产的产权证书。

GRANDWAY

（4）2013年3月1日，杭州理想资产管理有限公司出具《无偿使用证明》，同意无偿将杭州市余杭区南苑街道世纪大道168号1单元1209-1212室，使用面积100平方米，提供给杭州理想使用，使用期限5年，从2013年3月1日至2018年2月28日。杭州理想资产管理有限公司拥有该房产的产权证书。

根据杭州理想的说明，该房屋系杭州理想资产管理有限公司无偿提供给杭州理想的办公注册地址。杭州理想资产管理有限公司与杭州理想原股东理想四维地产集团有限公司为同一实际控制人陈立强控制下的公司。杭州理想未在上述地址办公或开展实际业务。待杭州理想项目办理完全部产证之后，将搬迁至杭州理想自持房产中办公，届时将一并办理注册地变更手续。杭州理想已租赁其他办公场地，上述房屋被收回对杭州理想经营无重大影响。

5、杭州理想的重大借款合同

根据杭州理想提供的相关合同及协议、《审计报告》（大华审字[2017]005251号）并经本所律师查验，截至 2016 年 12 月 31 日，杭州理想履行当中的重大借款合同如下：

（1）2014 年 4 月 18 日，杭州理想与招商银行股份有限公司杭州余杭支行（以下简称“招商银行余杭支行”）签署《固定资产借款合同》（编号：2014 年贷字第 012 号），借款 20 亿元，贷款期限自 2014 年 4 月 18 日起至 2017 年 4 月 18 日。

杭州理想以杭余出国用[2013]第 103-598 号土地使用权及余政储出[2012]47 号地块开发项目理想银泰城二期、三期（除酒店式公寓以外）在建工程提供抵押担保。

云南城投、北京银泰以持有的杭州理想股权提供质押担保，北京银泰、北京国俊、沈国军、陈立强、理想四维地产集团有限公司提供连带责任保证担保。

招商银行杭州分行签订《债权收益转让合同》，将上述债权收益转让给招商证券股份有限公司 6 亿、第一创业证券股份有限公司 3 亿（管理人，代表受让人创金招盈 6 号定向资产管理计划）、招商证券资产管理有限公司 2 亿（管理人，代表受让方招商证券 1003 号定向资产管理计划）、招商财富资产管理有限公司 1.97 亿元（管理人，代表受让方招商财富-招商银行-招财尊享 4 号专项资产管

GRANDWAY

理计划）。

上述借款协议已于 2017 年 4 月 18 日到期。根据招商银行余杭支行 2017 年 4 月 19 日出具的《还款证明》及杭州理想提供的还款凭证，上述借款已经还清。根据杭州理想出具的说明，截止 2017 年 4 月 18 日，杭州理想上述贷款已偿还完毕，杭州理想正在办理股权出质注销登记手续，杭州理想将于北京银泰与云南城投就本公司股权交割前办理完股权出质注销登记手续。

（2）根据《审计报告》（大华审字[2017]005251 号），杭州理想对以按揭方式购房的客户的贷款，承担连带保证责任，截至 2016 年 12 月 31 日，涉及主债权金额 604,149,202 元。

6、行政处罚、诉讼、仲裁

（1）2015年7月7日，杭州市公安局消防支队余杭大队下发《行政处罚决定书》（余公[消]行罚决字[2015]0221号），因在2015年6月9日消防检查时，发现杭州理想在租用的九洲大厦二楼的售楼部安全出口堆放杂物，堵塞安全出口，违反《中华人民共和国消防法》第二十八条，对杭州理想处以5,000元罚款。

根据杭州市公安局消防支队余杭大队2017年3月13日出具的《情况说明》，确认该情况属于非重大违法行为。

（2）根据杭州理想的说明、杭州市余杭区市场监督管理局、杭州临平新城开发建设管委会规划建设局、杭州市余杭区国家税务局、杭州市余杭地方税务局临平税务分局、杭州市余杭区人力资源和社会保障局、杭州住房公积金管理中心余杭分中心、杭州市余杭区建筑工程安全监督局、杭州市余杭区住房和城乡建设局、杭州市国土资源局余杭分局、杭州市余杭区住房和城乡建设局出具的证明，杭州理想报告期内没有受过上述部门的重大行政处罚。

（3）根据《审计报告》（大华审字[2017]005251号）、杭州理想的说明并经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国裁判文书网，杭州理想不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁。

GRANDWAY

（四）台州置业

1、台州置业的基本情况

根据台州市椒江区工商行政管理局2017年3月31日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91331002078677054 7）、台州置业的工商档案资料，台州置业成立于2013年9月16日，住所：台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼802室；法定代表人：郑勇强；注册资本：10,000万元；经营范围：房地产开发；经济信息咨询、企业形象策划；展览服务；针织纺织品、百货、五金交电、化工产品、计算机软硬件、木材、机械设备销售。

台州置业持有台州市住房和城乡建设局于2016年8月29日颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》（证书编号：台房开字第33100200072号），有效期至2017年8月28日。

根据台州置业的工商档案、公司章程，并经查询公示系统，截至本法律意见书出具日，台州置业为中国银泰的全资子公司。

2、台州置业的历史沿革

（1）2013年9月设立

台州置业成立于 2013 年 9 月 16 日，成立时的股东为北京银泰。根据温岭市中和联合会计师事务所（普通合伙）2013 年 9 月 13 日出具的《验资报告》（中和验[2013]第 681 号），经审验，截至 2013 年 9 月 13 日，台州置业已收到股东缴纳的货币出资 10,000 万元。

（2）2014 年 1 月股权转让

2014 年 1 月 8 日，北京银泰与上海财通资产管理有限公司签署《股权转让协议》，北京银泰将台州置业 49%股权转让给上海财通资产管理有限公司。同日，台州置业召开股东会，审议通过该次转让。

上海财通资产管理有限公司（委托人）、中信银行国际（中国）有限公司上海分行（受托行）、台州商业（借款人）、台州置业（借款人）签订《委托贷款协议》（合同编号：CTAM2014JH006-12），约定委托人向台州商业、台州置业提供委托贷款，上述股权转让为该次交易的一部分，并在《投资框架协议》

（[CTAM2014]JH006-01）中约定了北京银泰后续回购该等股权的相关内容。

此次转让后，台州置业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海财通资产管理有限公司	4,900	49%
2	北京银泰	5,100	51%
合计		10,000	100%

（3）2015 年 2 月股权转让

2015 年 1 月 28 日，上海财通资产管理有限公司与北京银泰签订《股权转让协议》，上海财通资产管理有限公司将其持有台州置业 49%股权转让给北京银泰。同日，台州置业召开股东会审议通过该事项。此次转让后，台州置业成为北京银泰的全资子公司。

（4）2017 年 3 月股权转让

2017 年 3 月 29 日，北京银泰与中国银泰签订《股权转让协议》，将台州置业 100%股权转让给中国银泰。同日，台州置业股东作出召开股东决定会审议通过该事项。此次转让后，台州置业变更为中国银泰全资子公司。

3、台州置业项目开发情况

（1）土地证

台州置业持有台州市国土资源局2013年12月31日颁发的《国有土地使用证》（椒国用[2013]第007117号），座落：台州市椒江区中心大道西侧、洪家北环路南侧；面积：57,729平方米；地类用途：商服用地；使用权类型：出让；终止日期：商服用地2053年10月8日，普通商品住房用地2083年10月8日。

（2）立项

该项目已取得台州市椒江区发展和改革局 2014 年 2 月 7 日下发的《企业投资项目备案通知书》（备案号：10021402074120235431，本地文号：椒发改备[2014]5 号）。

(3)环评

该项目已取得台州市环境保护局2014年8月11日下发的《关于台州商贸核心

GRANDWAY

区F0205-A、F0205-B地块（台州银泰城）建设项目环境影响报告书的批复》（台环建[椒][2014]41号），同意项目建设。

（4）建设用地规划许可证

该项目已取得台州市住房和城乡建设规划局2014年2月19日颁发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第331001201420007号），建设项目名称：商业、办公、住宅；用地位置：台州市椒江中心大道西侧、洪江北环线南侧（台州市商贸核心区F0205-B地块）；用地性质：商业用地、兼容商务用地、二类居住用地；用地面积：宗地总面积61,564平方米。

（5）建设工程规划许可证

该项目已取得台州市住房和城乡建设规划局2014年3月29日颁发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第331001201420016号），建设项目名称：商业、办公、住宅（公寓），建设位置：台州市椒江中心大道西侧、洪江北环线南侧（台州市商贸核心区F0205-B地块），建设规模：地上建筑面积219,406.7平方米，地下建筑面积75,719.6平方米，避难层建筑面积2,101.4平方米。

（6）建筑工程施工许可证

该项目已取得台州市住房和城乡建设规划局椒江分局2014年5月14日颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：332601201405140101号），工程名称：台州银泰城（F0205-B），建设地址：中心大道以西、洪家北环线以南，建设规模：建筑面积297,227.64平方米。

（7）商品房预售许可证

序号	证书编号	准予预售房屋	预售总面积（㎡）
1	售许字（2015）第2号	椒江区银泰城1幢、12幢、13幢	普通住宅12,845.81；商贸8,698.33
2	售许字（2014）第140号	椒江区银泰城2、3幢	普通住宅24,695.89；商贸7,637.21
3	售许字（2014）第14B号	椒江区银泰城6幢	普通住宅13,303.96；商贸7,610.17
4	售许字（2015）第9号	椒江区银泰城7幢	普通住宅13,077.79；商贸6,626.2
5	售许字（2015）第14号	椒江区银泰城8幢	写字楼47,880.62；商贸3,226.48
6	售许字（2014）第14A号	椒江区银泰城4幢	普通住宅22,696.29；商贸

			5,095.37
7	售许字（2014）第4号	椒江区银泰城5幢	普通住宅13,050.69；商贸4,006.72
8	售许字（2015）第10号	椒江区银泰城9-11、14-16幢及1号地下室	商贸25,049.52；其他60,614.25

4、台州置业主要房屋租赁

根据台州市椒江区人民政府洪家街道办事处2015年10月29日提供的《办公场所证明》，台州市椒江区人民政府洪家街道办事处将位于台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼8层802室面积为300平方米的办公用房无偿提供给台州置业使用，未收取租金。

2016年，台州置业与浙江美莱美文化创意有限公司签订《进驻园区协议书》（NO.CYYRY），台州置业进驻位于台州市中心大道1088号二楼北室的房屋，房屋建筑面积为1,245平方米，进驻期限为2016年8月15日至2017年8月14日，入园费811,242元/年，房屋用途为办公。

根据洪家街道办事处出具的《办公产所证明》，台州置业的办公场所在洪家街道办事处八楼802室，办公面积300平方米，该办公场所为洪家街道办事处无偿提供，未收取租金。洪家街道办事处大楼系台州市椒江区洪家街道办事处所有，产权无争议；洪家街道办事处大楼（昌平路1号）不属于违章建筑；洪家街道办事处大楼（昌平路1号）现没有办理产权证。根据台州置业的说明， 以上两处场所为台州置业用于公司注册、办公使用，可替代性强，对公司经营不存在任何影响。

5、台州置业的重大借款合同

根据台州置业提供的相关合同及协议、《审计报告》（XYZH/2017YCMCS10025号）并经本所律师查验，截至2016年12月31日，台州置业履行当中的重大借款合同如下：

2016年，台州商业、台州置业与大业信托有限责任公司（贷款人）签订《信托贷款合同》（编号：DY2015DXD055-2-1），台州置业借款2亿元，台州商业借款1亿元，贷款期限至2018年8月24日。台州置业以银泰城部分房屋、台州商业以

椒江区银泰城购物中心提供抵押担保，北京银泰、中国银泰提供连带责任保证担保。

2016年，台州商业、台州置业与大业信托有限责任公司（贷款人）签订《信托贷款合同》（编号：DY2015DXD054-2-1），台州商业借款6亿元，台州置业借款1亿元，贷款期限至2018年8月26日。台州置业以银泰城部分房屋、台州商业以椒江区银泰城购物中心提供抵押担保，北京银泰、中国银泰提供连带责任保证担保。

6、行政处罚、诉讼、仲裁

（1）2015 年 7 月 21 日，台州市椒江区国家税务局对台州置业作出《税务行政处罚决定书》（台椒国简罚[2015]546 号），台州置业逾期未办理变更登记，依据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十条，处以罚款 350 元的行政处罚，责令终止违法行为并予以纠正。

（2）2015 年 2 月 15 日，台州市国土资源局椒江分局对台州置业作出《行政处罚决定书》（椒土监[2015]14 号），经查，台州置业于 2014 年 7 月 24 日开始，未经批准、擅自在洪家街道钗洋村的集体土地上进行建板房、浇水泥地，用于施工办公用房。查处时，正建设板房、水泥地，总用地面积 1,414.95 平方米。土地类型（耕地 1,414.95 平方米）。该用地符合土地利用总体规划，属建设用地。台州置业未经批准，非法占用土地，其行为已违反了《中华人民共和国土地管理法》第二条第三款和第四十三条第一款之规定，属未经批准，非法占用土地的违法行为。根据《中华人民共和国土地管理法》第七十六条第一款和《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十三条之规定，决定处罚如下：责令退还非法占用的 1,414.95 平方米土地；没收在非法占用的 1,414.95 平方米土地上新建的建筑物和其他设施；对台州置业未经批准，非法占用 1,414.95 平方米土地的行为处以每平方米 20 元的罚款，计人民币 28,299 元。

2017 年 3 月 20 日，台州市国土资源局向台州置业出具《证明》，台州置业已缴纳完毕罚款，且已消除违法状态，上述处罚不属于重大行政处罚，上述行为不属于重大违法行为。除前述情形外，台州置业自 2014 年 1 月 1 日以来不存在

GRANDWAY

违反国土、规划等房地产行业相关法律法规的情形，也不存在被主管部门处罚或追究违法责任的情形。

（3）2016 年 12 月 26 日，原告张明全起诉被告台州置业、中国建筑一局（集团）有限公司、台州大视野装饰工程有限公司、戴兵，原告之子张波受台州大视野装饰工程有限公司雇佣，到戴兵位于台州经济技术开发区银泰城的商铺做电工，期间在银泰城电梯井坠落致死，原告全请求判令被告共同赔偿原告 1,016,515 元。台州市椒江区人民法院受理了本案。

2017 年 3 月 17 日，台州置业、台州商业向台州市椒江区建筑工程质量安全监督站提交《关于安全施工证明的请示》（台银泰发字[2017]4 号），台州置业、台州商业为椒江辖区内的企业，自 2014 年 1 月 1 日以来没有发生重大安全事故，一直遵守安全生产管理法律法规，特此申请，证明事实，同日，台州市椒江区建筑工程质量安全监督站盖章并确认“情况属实”。

云南城投、中国银泰、北京国俊签署的关于台州置业的《补充协议》约定：转让方保证并承诺，张明全起诉标的公司劳务受害纠纷一案，最终终审司法判决确定的标的公司赔付金额由转让方承担。

（4）根据台州置业的说明、台州市椒江区市场监督管理局、台州市椒江区国家税务局、台州市椒江地方税务局椒南税务分局、台州市住房公积金管理中心椒江分中心、台州市国土资源局椒江分局、台州市椒江区人力资源和社会保障局、台州市公安消防支队、台州市椒江区建筑工程质量安全监督站、台州市住房和城乡建设局椒江分局出具的证明，台州商业报告期内没有受过上述部门的重大行政处罚。

（5）根据《审计报告》（XYZH/2017YCMCS10025 号）、台州置业的说明并经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国裁判文书网，台州置业不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁。

（五）台州商业

1、台州商业的基本情况

根据台州市椒江区工商行政管理局2017年3月31日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91331002074031774E）、台州商业的工商档案资料，台州商业成立于2013年7月23日，住所：台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼8层801室；法定代表人：郑勇强；注册资本：10,000万元；经营范围：针织纺织品、百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、计算机软硬件、木材、机械设备销售；房地产开发；经济信息咨询；企业形象策划；展览服务；房屋租赁服务；企业管理咨询服务；商务信息咨询服务；市场调查；文化活动策划服务。

根据台州商业的工商档案、公司章程，并经查询公示系统，截至本法律意见书出具日，台州商业为中国银泰的全资子公司。

台州商业下设台州银泰商业有限公司椒江分公司，成立于 2014 年 9 月 23 日，持有台州市椒江区工商行政管理局 2016 年 8 月 16 颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91331002307624272F），负责人：郑勇强；营业场所：台州市椒江区商务中心 2 幢 2202 室；经营范围：企业管理咨询服务，商务信息咨询服务，房屋租赁服务，市场调查，文化活动策划服务，展览服务，百货销售。

2、台州商业的历史沿革

（1）2013年7月设立

台州商业成立于 2013 年 7 月 23 日，北京银泰为其唯一股东。根据温岭市中和联合会计师事务所有限公司 2013 年 7 月 22 日出具的《验资报告》（中和验[2013]第 542 号），截至 2013 年 7 月 22 日，台州商业已收到股东缴纳的货币出资 10,000 万元。

（2）2014 年 1 月股权转让

2014 年 1 月 8 日，北京银泰与上海财通资产管理有限公司签署《股权转让协议》，将台州商业 49%股权转让给上海财通资产管理有限公司。同日，台州商业股东会作出决定审议通过该事项。

GRANDWAY

该等转让系基于融资需要，请参见本法律意见书第六之（四）之2。

此次转让后，台州商业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	上海财通资产管理有限公司	4,900	49%
2	北京银泰	5,100	51%
合计		10,000	100%

（3）2015年2月股权转让

2015年1月28日，上海财通资产管理有限公司与北京银泰签订《股权转让协议》，将台州商业49%股权转让给北京银泰。同日，台州商业召开股东会审议通过该事项。此次转让后，台州商业变更为北京银泰全资子公司。

（4）2017年3月股权转让

2017年3月29日，北京银泰与中国银泰签订《股权转让协议》，将台州商业100%股权转让给中国银泰。同日，台州商业股东作出召开股东决定会审议通过该事项。此次转让后，台州商业变更为中国银泰全资子公司。

3、台州商业项目开发情况

（1）土地证

台州商业持有台州市国土资源局椒江分局2013年12月13日颁发的《国有土地使用证》（编号：椒国用[2013]第006706号），座落：台州市椒江区中心大道西侧、洪家北环路南侧（台州市商贸核心区F0205-A地块），地类（用途）：商服用地（批发零售用地），使用权类型：出让，使用权面积：56,572平方米，终止日期：商服用地2053年10月8日。

（2）立项

该项目已取得台州市椒江区发展和改革局2014年2月7日下发的《企业投资项目备案通知书》（备案号：10021402074120217092，本地文号：椒发改备[2014]4号）。

(3)环评

该项目已取得台州市环境保护局2014年8月11日下发的《关于台州商贸核心区F0205-A、F0205-B地块（台州银泰城）建设项目环境影响报告书的批复》（台

GRANDWAY

环建[椒][2014]41号），同意项目建设。

（4）建设用地规划许可证

该项目已取得台州市住房和城乡建设规划局2014年2月19日颁发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第331001201420006号），用地项目名称：商业；用地位置：台州市椒江中心大道西侧、洪江北环线南侧（台州市商贸核心区F0205-A地块）；用地性质：商业用地；用地面积：宗地总面积66,321平方米，其中出让宗地面积56,572平方米；建设规模：地上建筑面积≤180,000平方米。

（5）建设工程规划许可证

该项目已取得台州市住房和城乡建设规划局2014年6月17日颁发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第3310012014120027号），建设项目名称：商业，建设位置：台州市椒江中心大道西侧、洪江北环线南侧（台州市商贸核心区F0205-A地块），建设规模：地上建筑面积179,958.09平方米，地下建筑面积94,896.5平方米；2015年9月25日，变更为地上137,680平方米，地下94,788.03平方米。

（6）建筑工程施工许可证

该项目已取得台州市住房和城乡建设规划局椒江分局2014年7月30日颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：332601201407300101），工程名称：台州银泰城（F0205-A），建设地址：中心大道以西、洪家北环线以南，建设规模：建筑面积274,854.59平方米。

（7）该项目已取得台州市椒江安居房产测绘有限公司2016年11月25日出具的《房产测绘成果报告书》。

台州市规划局2016年12月16日出具《文件处理单》（台规审[2016]119号），台州市规划局已收到《关于要求对台州银泰城（F0205-A）进行规划单体确认的申请》，经现场查验，根据台州市椒江区人民政办公室[2016]193号会议纪要精神，台州市银泰城购物中心项目银泰城（F0205-A）主体建筑按规划许可的建筑施工图建设，基本符合要求。

台州市公安消防支队2016年12月20日颁发《公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证》，使用性质：商场，场所建筑面积：87,124.37平方米，场

所层数：第一至四层。

4、台州商业主要房屋租赁

根据台州市椒江区人民政府洪家街道办事处2015年10月29日提供的《办公场所证明》，台州市椒江区人民政府洪家街道办事处将位于台州市椒江区洪家街道昌平路1号洪家街道办事处大楼8层801室面积为300平方米的办公用房无偿提供给台州商业使用，未收取租金。

根据洪家街道办事处出具的《办公产所证明》，台州商业的办公场所在洪家街道办事处802室，办公面积为300平方米，该办事处为洪家街道办事处无偿提供，未收取租金。洪家街道办事处大楼系台州市椒江区洪家街道办事处所有，产权无争议；洪家街道办事处大楼（昌平路1号）不属于违章建筑；洪家街道办事处大楼（昌平路1号）现没有办理产权证。根据台州商业的说明，以上两处场所为台州商业用于公司注册、办公使用，可替代性强，对公司经营不存在任何影响。

5、台州商业的重大借款合同

请参见本法律意见书第六之（四）之5。

6、行政处罚、诉讼、仲裁

（1）2015 年 2 月 27 日，台州市公安消防支队向台州商业作出《行政处罚决定书》（台公[消]行罚决字[2015]0004 号），查明位于椒江区中心大道与洪家北环路交叉口的台州银泰城（F0205-A）未经消防设计审核擅自施工，违反了《中华人民共和国消防法》第十二条之规定，根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第一项和《浙江省消防行政处罚裁量标准（试行）》第二十条之规定，决定给予台州银泰商业责令停止施工，并处罚款人民币 12 万元整的处罚。

2017 年 3 月 31 日，台州市公安消防支队出具《证明》，台州银泰城系我单位消防安全监管对象，由台州置业、台州商业联合开发经营。该两家公司自 2014 年以来，未发生消防安全事故。台州银泰城在建设过程中，因未经消防设计审核擅自施工受到行政处罚《行政处罚决定书》（台[消]行罚决字[2015]0004 号）。

GRANDWAY

目前，罚款已缴纳，问题已整改，台州银泰城经消防验收合格并投入使用，且在其经营过程中，无重大违法行为或重大行政处罚。

（2）根据台州商业的说明、台州市椒江区市场监督管理局、台州市椒江区国家税务局、台州市椒江地方税务局椒南税务分局、台州市国土资源局椒江分局、台州市椒江区人力资源和社会保障局、台州市公安消防支队、台州市椒江区建筑工程质量安全监督站、台州市住房和城乡建设局椒江分局出具的证明，台州商业报告期内没有受过上述部门的重大行政处罚。

（3）根据《审计报告》（XYZH/2017YCMCS10024 号）、台州商业的说明并经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国裁判文书网，台州商业不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁。

7、其他

2013 年 6 月 30 日，台州商贸核心区暨洪家片区道路建设指挥部（以下简称“指挥部”）与北京银泰签署了《台州商贸核心区城市综合体项目建设经营合同》，该合同第三条约定，F0205-A 地块（即台州商业开发的商业所在地块）的股权不得向非北京银泰控股的关联公司整体或分割转让，并在公司章程中明确载明。如果股权向非北京银泰控股的关联公司转让或者向北京银泰控股的关联公司转让后自正式开业之日起 10 年内北京银泰丧失控制权，北京银泰需向指挥部支付违约金 10,000 万元。2013 年 12 月 12 日，台州置业、台州商业在此合同上盖章确认。

云南城投、中国银泰、北京国俊签署的关于台州商业的《补充协议》约定：转让方保证并承诺，对于与有关地方政府及相关部门就标的公司的投资项目而签署的协议对项目开发转让及商业管理运营的限制性约定，由转让方负责与有关地方政府及相关部门沟通协调。如因本次转让违反有关限制性约定而产生的不利后果由转让方承担，如给标的公司或云南城投造成的损失及不利后果由转让方向标的公司或云南城投赔偿。

GRANDWAY

（六）哈尔滨银旗

1、哈尔滨银旗的基本情况

根据哈尔滨市市场监督管理局2016年8月23日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：912301005919479404）、哈尔滨银旗的工商档案资料，哈尔滨银旗成立于2012年6月15日，住所：哈尔滨市道里区通江街27号；法定代表人：郑勇强；注册资本：20,000万元；经营范围：房地产开发与经营；自有房屋租赁；建筑装饰；会议及展览服务；制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务。法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外。

哈尔滨银旗持有黑龙江省住房和城乡建设厅于2015年7月15日颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：黑建房开哈第1015号），资质等级：叁级，有效期至2020年7月15日。

根据哈尔滨银旗的工商档案、公司章程，并经查询公示系统，截至本法律意见书出具日，哈尔滨银旗的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	16,300	81.5%
2	黑龙江盛丰	3,700	18.5%
合计		20,000	100.0%

经查询公示系统（查询日期：2017 年 4 月 22 日），黑龙江盛丰的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	关欣	100	10%
2	张媞	900	90%
合计		1,000	100%

北京银泰所持有哈尔滨银泰股权已质押。

2、哈尔滨银旗的历史沿革

（1）2012年6月设立

哈尔滨银旗成立于2012年06月15日，成立时的股东为北京银泰、黑龙江盛丰。根据黑龙江华轩会计师事务所有限公司2012年6月14日出具的《验资报告》（黑

GRANDWAY

华轩会验字[2012]第163号），截至2012年6月14日，哈尔滨银旗已收到首期货币出资400万元，股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	1,630	81.5%
2	黑龙江盛丰	370	18.5%
合计		2,000	100.0%

（2）2013 年 4 月股权转让

2013年3月20日，黑龙江盛丰与天津国俊签订《股权转让协议》，将其持有哈尔滨银旗股权全部转让给天津国俊。同日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议，同意此次转让。此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	1,630	81.5%
2	天津国俊	370	18.5%
合计		2,000	100.0%

（3）2013年7月股权转让

2013 年 7 月 10 日，北京银泰与天津国俊签订《股权转让协议》，将哈尔滨银旗 66.5%的股权转让给天津国俊。同日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议，同意此次转让。此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	300	15%
2	天津国俊	1,700	85%
合计		2,000	100%

（4）2013年8月股权转让

2013年8月8日，天津国俊与黑龙江银泰签订《股权转让协议》，将哈尔滨银旗85%的股权全部转让给黑龙江银泰。同日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议，同意此次转转让。此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	300	15%
2	黑龙江银泰	1,700	85%

GRANDWAY

合计	2,000	100%

（5）2014 年 2 月股权转让

2014年2月20日，黑龙江银泰与黑龙江盛丰、北京银泰分别签订《股权转让协议》，将哈尔滨银旗18.5%的股权转让给黑龙江盛丰，将哈尔滨银旗66.5%的股权转让给北京银泰。同日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议，同意此次转让。此次转让后，哈尔滨银旗的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	1,630	81.5%
2	黑龙江盛丰	370	18.5%
合计		2,000	100.0%

（6）2014年4月注册资本、实收资本增加

2014 年 4 月 23 日，哈尔滨银旗召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由 2,000 万元增加到 20,000 万元，由北京银泰以货币认缴 14,670 万元，黑龙江盛丰以货币认缴 3,330 万元。

根据黑龙江中原会计师事务所有限责任公司2014年4月23日出具的《验资报告》（黑中会审字[2014]第0057号），截至2014年4月16日止，哈尔滨银旗已收到新增注册资本（实收资本）合计19,600万元。截至2014年4月16日止，变更后的累计注册实收资本为2亿元，注册资本全部到位。

2014 年 4 月 23 日，哈尔滨银旗完成工商变更，股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	16,300	81.5%
2	黑龙江盛丰	3,700	18.5%
合计		20,000	100.0%

3、哈尔滨银旗项目开发情况

（1）土地证

哈尔滨银旗持有哈尔滨市人民政府2015年3月19日颁发的《国有土地使用证》（编号：哈国用[2015]第02032231号），座落：群力大道-丽江路-群力北路-水系围合区域，地号：1-18-8-2295，地类（用途）：商住，使用权类型：出让，

GRANDWAY

终止日期：其他普通商品住房用地2084年2月7日，商务金融2054年2月7日，使用权面积：87,434.6平方米。

（2）立项

该项目已取得哈尔滨市发展和改革委员会2014年4月28日下发的《关于哈尔滨银旗房地产开发有限公司银泰城项目核准的批复》（哈发改核准[2014]16号）。

（3）环评

该项目已取得哈尔滨市环境保护局2014年7月31日下发的《关于对银泰城项目环境影响报告书的批复》（哈环审书[2014]29号），同意项目建设。

（4）建设用地规划许可证

该项目已取得哈尔滨市城乡规划局2014年4月29日颁发的《建设用地规划许可证》（编号：哈规城[哈西]地字第[2014]12号），用地项目名称：银泰城，用地位置：道里区群力大道、丽江路转角，用地性质：商业设施用地，用地面积：87,434.6平方米。

（5）建设工程规划许可证

该项目已取得哈尔滨城乡规划局2014年6月23日颁发的《建设工程规划许可证》（编号：哈规程[哈西]建字第[2014]28号），建设项目名称：银泰城，建设位置：道里区群力大道、丽江路转角，建设规模：390,700平方米。

（6）建筑工程施工许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模（㎡）
1	23010014101501 01-SX-001	银泰城项目工程一期（A#、B#、C#、地下室）	道里区群力大道与丽江路转角	99,298.99
2	23010014101501 01-SX-002	银泰城项目工程二期（商业街1#、2#、3#、4#）	道里区群力大道与丽江路转角	30,772
3	23010014101501 01-SX-003	银泰城项目工程一期（购物中心地下室）	道里区群力大道与丽江路转角	99,401.01
4	23010014101501 01-SX-004	银泰城项目工程二期（购物中心地上）	道里区群力大道与丽江路转角	161,228

（7）预售许可证

该项目已取得哈尔滨市住房保障和房产管理局2017年1月16日颁发的《商品房预售许可证》（[2016]哈房预售证第1163号），项目名称：银泰城1-4栋

GRANDWAY

商业、A、B、C栋住宅，预售总建筑面积49,315.54平方米，共438套，房屋用途：住宅、商服、商铺，批准公开预售。

4、哈尔滨银旗主要房屋租赁

2014年5月10日，哈尔滨银旗与哈尔滨胜利糕点有限责任公司签订《房屋租赁合同》，哈尔滨银旗租赁哈尔滨胜利糕点有限责任公司位于道里区通江路27号房屋，使用面积为30平方米，租赁期限自2014年5月10日至2018年5月9日，年租金为0元人民币。哈尔滨胜利糕点有限责任公司拥有出租房产的产权证书。

根据哈尔滨银旗的说明，哈尔滨银旗的注册地址为哈尔滨市道里区通江街27号，该场所为哈尔滨胜利糕点责任有限公司无偿提供给哈尔滨银旗使用，该房屋已取得房产证。哈尔滨市道里区群里大道与融江路交汇处1号门市的房屋为自有房屋，尚未取得房产证。以上两处场所为哈尔滨银旗用于公司注册、办公使用，可替代性强，对公司经营不存在任何影响。

5、哈尔滨银旗的重大借款合同

根据哈尔滨银旗提供的相关合同及协议、《审计报告》（XYZH/2017JNA40149号）并经本所律师查验，截至2016年12月31日，哈尔滨银旗履行当中的重大借款合同如下：

2016年6月7日，芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）（委托人）、华夏银行股份有限公司北京望京支行（贷款人、受托人）、哈尔滨银旗（借款人）签订《委托贷款借款合同》（合同编号：2016年汇德柒号委借字第0530号）（以下简称“《哈尔滨银旗委托贷款合同》”），委托人向哈尔滨银旗提供委托贷款10亿元，贷款期限36个月。

哈尔滨银旗以银泰城二期在建工程及对应的土地使用权（哈国用[2015]第02032231号）提供抵押担保，北京银泰以其持有哈尔滨银旗16,300万元股权及派生权益提供股权质押担保，北京银泰以其持有黑龙江银泰8,150万元股权及派生权益提供股权质押担保，北京国俊以其持有北京银泰9,500万元股权及派生权益提供股权质押担保，中国银泰以其持有北京银泰500万元股权及派生权益提供股

GRANDWAY

权质押担保。北京国俊、北京银泰、成都银城置业有限公司、黑龙江银泰分别为该笔贷款提供连带责任保证担保。

注：2017年1月9日，芜湖鑫德玖号投资中心（有限合伙）（委托人）、大连银行股份有限公司北京分行（贷款人、受托人）、浙江富强置业有限公司（借款人）（以下简称“浙江富强”）签订《委托贷款借款合同》（合同编号：2016年鑫德玖号委借字第1229号）（以下简称“浙江富强委托贷款合同”），委托人向借款人提供委托贷款5亿元。

浙江富强、哈尔滨银旗、黑龙江银泰、北京银泰、北京国俊、杭州银泰购物中心有限公司、宁波溪口银泰旅游开发有限公司签订《不可撤销承诺函》（编号：2016年银泰承诺字第1229-3号），全体承诺人不可撤销地作出承诺：哈尔滨银旗违反《哈尔滨银旗委托贷款合同》之约定，即视为浙江富强违反了《浙江富强委托贷款合同》，芜湖鑫德玖号投资中心（有限合伙）有权要求浙江富强立即清偿贷款本金、利息及其它相关权益；浙江富强违反《浙江富强委托贷款合同》之约定，即视为哈尔滨银旗违反了《哈尔滨银旗委托贷款合同》，芜湖汇德柒号投资中心(有限合伙)有权要求哈尔滨银旗立即清偿贷款本金、利息及其它相关权益。

关于哈尔滨银旗的《股权转让协议》、《补充协议》对哈尔滨银旗股权质押的解除作了约定，详见本法律意见书第五部分（一）。

6、行政处罚、诉讼、仲裁

（1）2016 年，哈尔滨市城乡建设委员会对哈尔滨银旗作出《行政处罚决定书》（哈建罚字[2016]第 020 号），哈尔滨银旗于 2016 年 4 月 5 日，在道里区群力大道与丽江路转角进行银泰城项目工程一期 A#工程建设，未依法取得施工许可证的行为违反了《建设工程质量管理条例》的规定，根据《建设工程质量管理条例》第五十七条的规定，处以工程合同价款 1,906.6 万元×1%=19.07 万元罚款的行政处罚。

哈尔滨市城乡建设委员会并对郑勇强作出《行政处罚决定书》（哈建罚字[2016]第 020 号），处以单位罚款数额 19.07 万元×5%=0.95 万元罚款的行政处罚。

GRANDWAY

2017 年 3 月 9 日，哈尔滨市建筑市场监察大队出具《证明》，该项目工程已办理完毕建筑工程施工许可证等建筑审批手续，上述行为不属于重大违法行为。

（2）根据哈尔滨银旗的说明、哈尔滨市市场监督管理局、哈尔滨市住房公积金管理中心、哈尔滨市建设安全监察站、哈尔滨市住房保障和房产管理局、哈尔滨市公安消防支队、哈尔滨市建设工程质量监督总站、哈尔滨市建筑市场监察大队、哈尔滨市道里区国家税务局斯大林分局重点税源管理二科出具的证明，哈尔滨银旗报告期内没有受过上述部门的重大行政处罚。

（3）根据《审计报告》（XYZH/2017JNA40149 号）、哈尔滨银旗的说明并经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国裁判文书网，哈尔滨银旗不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁。

（七）黑龙江银泰

1、黑龙江银泰的基本情况

根据哈尔滨市道里区市场监督管理局2016年12月23日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：912301025838056193）、黑龙江银泰的工商档案资料，黑龙江银泰成立于2011年10月12日，住所：哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市；法定代表人：郑勇强；注册资本：10,000万元；经营范围：房地产开发与经营；自有房屋租赁；室内外装修；会议及展览服务；设计制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；停车场经营；汽车美容服务；写字楼开发；酒店经营管理；商业管理；洗衣服务；健身服务；销售：建筑材料、装饰材料、百货。

黑龙江银泰持有黑龙江省住房和城乡建设厅于2015年11月2日颁发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号：黑建房开哈第1042号），资质等级：叁级，有效期至2020年11月2日。

根据黑龙江银泰的工商档案、公司章程，并经查询公示系统，截至本法律意见书出具日，黑龙江银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	北京银泰	8,150	81.5%

GRANDWAY

2	黑龙江盛丰	1,850	18.5%
合计		10,000	100.0%

北京银泰所持黑龙江银泰股权已质押。

黑龙江银泰下设黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司，该分公司成立于2015年11月19日，持有哈尔滨市道里区市场监督管理局2016年8月24颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91230102MA18WBTEXH），负责人：郑勇强；营业场所：哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市；经营范围：商业管理；房地产开发与经营；自有房屋租赁；室内外装修；会议及展览服务；设计制作、代理、发布国内广告业务；工程管理服务；停车场经营；汽车美容服务；写字楼开发；酒店经营管理；洗衣服务；健身服务；销售：建筑材料、装饰材料、百货。

2、黑龙江银泰的历史沿革

（1）2011年10月设立

黑龙江银泰成立于2011年10月12日，设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	黑龙江盛丰	1,850	18.5%
2	北京银泰	2,150	21.5%
3	天津国俊	6,000	60.0%
合计		10,000	100.0%

根据黑龙江恒天会计师事务所有限公司2011年10月11日出具的《验资报告》（黑恒会师[验报]字[2011]第0238号），截至2011年10月11日，黑龙江银泰已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计10,000万元，均为货币出资。

（2）2013年7月股权转让

2013年7月19日，天津国俊与北京银泰签署《股权转让协议》，将所持有黑龙江银泰全部股权转让给北京银泰。同日，黑龙江银泰召开股东会审议通过该事项。此次转让后，黑龙江银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例

GRANDWAY

1	北京银泰	8,150	81.5%
2	黑龙江盛丰	1,850	18.5%
合计		10,000	100.0%

3、黑龙江银泰全资子公司—哈尔滨银悦商业管理有限公司

根据哈尔滨市道里区市场监督管理局2016年8月24颁发的《营业执照》(统一社会信用代码：91230102MA18YJG720)、该子公司的工商档案资料，该公司成立于2016年7月21日；法定代表人：郑勇强；注册资本：100万元；住所：哈尔滨市道里区群力大道与融江路交汇处1号门市；经营范围：企业管理，商业信息咨询，房屋租赁，柜台租赁，验光配镜服务，摄影、照相彩扩服务，礼服出租，鞋、包修理，服装修改、加工，展览展示服务，会议服务，设计、制作、代理、发布国内广告业务，停车场经营，汽车美容服务，酒店经营管理，洗衣服务，健身服务，房屋中介服务；食品经营；批发兼零售：日用百货、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装潢材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备(不含卫星地面广播接收设备)、电子产品、医疗器械、家用电器、电动自行车。

4、黑龙江银泰项目开发情况

(1) 土地证

序号	土地使用权证号	位置	地类用途	使用权类型	面积(㎡)	终止日期
1	哈国用(2013)第02021638号	道里区群力新区三环路-群力大道-丽江路-群力北路围合区域-E09地块	公共设施	划拨	32.85	-
2	哈国用(2013)第02021635号	道里区群力新区三环路-群力大道-丽江路-群力北路围合区域-E09地块	其他商品住房、商务金融	出让	51,927.15	2083.4.27、2053.4.27

(2) 立项

该项目已取得哈尔滨市发展和改革委员会2013年5月2日下发的《关于黑龙江银泰置地有限公司哈尔滨银泰城一期9#地块项目核准的批复》(哈发改核准[2013]19号)、哈尔滨市发展和改革委员会2013年5月21日下发的《关于黑龙江银泰置地有限公司哈尔滨银泰城一期9#地块项目核准有关内容的批复》(哈发改

GRANDWAY

核准[2013]27号）。

（3）环评

该项目已取得哈尔滨市环境保护局2013年4月24日下发的《关于对哈尔滨银泰城一期9#地项目环境影响报告书的批复》（哈环审书[2013]17号），同意项目建设。

（4）建设用地规划许可证

该项目已取得哈尔滨市城乡规划局2013年5月3日颁发的《建设用地规划许可证》（编号：哈规程[群力]地字第[2013]7号），用地项目名称：哈尔滨银泰城一期9#地块，用地位置：道里区群力新区三环路-群力大道-丽江路-群力北路围合区域，用地性质：商业金融用地兼容住宅用地，用地面积：51,960平方米。

（5）建设工程规划许可证

该项目已取得哈尔滨城乡规划局2013年5月24日颁发的《建设工程规划许可证》（编号：哈规程[群力]建字第[2013]9号），建设项目名称：哈尔滨银泰城一期9#地块，建设位置：道里区群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域，建设规模：264,823平方米。

（6）建筑工程施工许可证

序号	证书编号	项目名称	位置	建筑规模（㎡）
1	23010220130507 01-01 2013.536	哈尔滨银泰城一期 9#地块商业	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	54,800
2	23010220130507 01-01 2013.537	哈尔滨银泰城一期 9#地块主力店	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	8,574
3	23010220130507 01-01 2013.538	哈尔滨银泰城一期 9#地块 A#	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	16,868
4	23010220130507 01-01 2013.539	哈尔滨银泰城一期 9#地块 B#	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	17,786
5	23010220130507 01-01 2013.540	哈尔滨银泰城一期 9#地块 C#	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	17,786
6	23010220130507 01-01 2013.541	哈尔滨银泰城一期 9#地块 D#	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	17,786
7	23010220130507 01-01 2013.542	哈尔滨银泰城一期 9#地块 E#	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	28,068
8	23010220130507 01-01 2013.543	哈尔滨银泰城一期 9#地块 F#	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	28,132

GRANDWAY

9	23010220130507 01-01 2013.544	哈尔滨银泰城一期9#地块地库1	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	37,738
10	23010220130507 01-01 2013.545	哈尔滨银泰城一期9#地块地库2	群力第一大道、规划局、群力第二大道、漓江路围合区域	37,285

（7）预售许可证

该项目已取得哈尔滨市住房保障和房产管理局2016年8月5日颁发的《商品房预售许可证》（[2016]哈房预售证第0959-1号），项目名称：哈尔滨银泰城一期9#地块A、B、C、D、E、F及裙房栋，预售总建筑面积182,829.04平方米，共1,757套，房屋用途：住宅、商服、商铺、商业用地公寓，批准公开预售。

（8）竣工验收备案证书

序号	证书编号	工程名称	建筑面积（㎡）
1	哈建备字2015年396号	哈尔滨银泰一期9#地块A#	16,868
2	哈建备字2015年397号	哈尔滨银泰一期9#地块B#	17,786
3	哈建备字2015年398号	哈尔滨银泰一期9#地块C#	17,786
4	哈建备字2015年399号	哈尔滨银泰一期9#地块D#	17,786
5	哈建备字2015年400号	哈尔滨银泰一期9#地块D#	28,068
6	哈建备字2015年401号	哈尔滨银泰一期9#地块F#	28,132
7	哈建备字2015年402号	哈尔滨银泰一期9#地块商业	54,800
8	哈建备字2015年403号	哈尔滨银泰一期9#地块主力店	8,574
9	哈建备字2015年404号	哈尔滨银泰一期9#地块地库1	37,683
10	哈建备字2015年405号	哈尔滨银泰一期9#地块地库2	37,231

5、黑龙江银泰的重大借款合同

根据黑龙江银泰提供的相关合同及协议、《审计报告》（XYZH/2017JNA40148号）并经本所律师查验，截至2016年12月31日，黑龙江银泰履行当中的重大担保、借款合同如下：

黑龙江银泰与芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）签订《保证担保合同》（2016年汇德柒号保证字第0530-4号），为哈尔滨银旗从芜湖汇德柒号投资中心（有限合伙）、华夏银行股份有限公司北京望京支行取得的10亿元委托贷款提供连带责任保证担保。请参见本法律意见书第六部分之（六）之5。

关于黑龙江银泰的《股权转让协议》、《补充协议》对黑龙江银泰股权质押

GRANDWAY

的解除作了约定，详见本法律意见书第五部分（一）。

6、行政处罚、诉讼、仲裁

（1）行政处罚情况

根据黑龙江银泰出具的说明、哈尔滨市市场监督管理局、哈尔滨市住房公积金管理中心、哈尔滨市住房保障和房产管理局、哈尔滨市公安消防支队、哈尔滨市建筑市场监察大队、哈尔滨市道里区国家税务局新华税务所出具的证明，黑龙江银泰报告期内没有受过上述部门的重大行政处罚。

（2）诉讼、仲裁

根据《审计报告》（XYZH/2017JNA40148 号）、黑龙江银泰的说明及提供的相关诉讼资料，黑龙江银泰金额较大（300 万元以上）的诉讼如下：

序号	原告	被告	案件情况
1	乔知行	黑龙江银泰	因原告乔知行购买的商铺存在设计变更的情况，原告要求被告退还全部房款 2,873,253 元，并支付相应的利息；赔偿原告经营损失 100,000 元；双倍返还定金 400,000 元，诉讼费由被告承担
2	李明岩	黑龙江银泰	因商业东南亚风情街实际开发情况与广告宣传及承诺不相符，原告要求退还所交房款 6,033,083 元，并索赔利息（利息标准未在起诉书中明确）；解除与原告签订的两份《商品房买卖合同》
3	北京高策房地产经纪有限公司	黑龙江银泰	被告向原告支付代理服务费 3,505,133 元；被告于 2015 年 11 月 6 日起至实际支付之日止，以 3,505,133 元为基数按日 0.3‰的标准向原告支付违约金；诉讼费由被告承担
4	黑龙江银泰	刘英杰	黑龙江银泰要求被告支付购房款 6,640,000.00 元；要求被告支付自 2014 年 12 月 20 日起至 2016 年 8 月 24 日止的逾期付款违约金 815,392 元（违约金按逾期付款额的日万分之二标准计算）；要求被告支付自 2016 年 8 月 25 日起至购房款全部支付之日止的逾期付款违约金（违约金按逾期付款额的日万分之二标准计算）；诉讼费由被告承担

根据《审计报告》、黑龙江银泰的说明并经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国裁判文书网，黑龙江银泰不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁。

GRANDWAY

（八）淄博银泰

1、淄博银泰的基本情况

根据淄博市工商行政管理局2016年12月21日颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91370300584546030G）、淄博银泰的工商档案资料，淄博银泰成立于2011年10月28日，住所：淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东（淄博名尚国际社区商业楼）；法定代表人：张凯；注册资本：15,666万元；经营范围：商业项目的投资、规划、设计、及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；代理国内外广告业务（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）。

根据淄博银泰的工商档案、公司章程，并经查询公示系统，淄博银泰的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	淄博昂展	666	4.25%
2	精英国际	15,000	95.75%
合计		15,666	100.00%

精英国际、淄博昂展所持淄博银泰股权均已质押。

经查询公示系统，淄博昂展的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例
1	陈勇	6,000	20%
2	福州商传贸易有限公司	24,000	80%
合计		30,000	100%

福州商传贸易有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例
1	陈凌	200	10%
2	福州万融投资管理有限公司	1,800	90%
合计		2,000	100%

福州万融投资管理有限公司的股权结构如下：

GRANDWAY

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	陈凌	100	20%
2	吴梅芬	400	80%
合计		500	100%

2、淄博银泰的历史沿革

（1）2011年10月设立

淄博银泰成立于2011年10月28日，成立时的名称为名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司，系淄博昂展的全资子公司。根据淄博科信有限责任公司会计师事务所2011年10月28日出具的《验资报告》（淄科信会师验字[2011]第1-014号），截至2011年10月28日，淄博银泰已收到淄博昂展缴纳的货币注册资本666万元，占注册资本的100%。

（2）2012年10月增资

2012年8月15日，精英国际与淄博昂展签订《增资协议》，双方同意淄博银泰注册资本由666万元增加至15,666万元，由精英国际出资15,000万元，占注册资本的95.75%。同日，淄博银泰股东作出决定，同意该等增资。

2012年9月12日，淄博市商务局核发《关于同意精英国际有限公司增资并购内资企业名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司的批复》（淄商务外资准字[2012]12号），同意精英国际出资15,000万元增资并购淄博银泰，企业性质变更为中外合资企业。2012年9月12日，山东省人民政府核发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资鲁府淄[2012]0592号）。

此次增资后，淄博银泰的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	精英国际	15,000	95.75%
2	淄博昂展	666	4.25%
合计		15,666	100.00%

根据山东启新有限责任公司会计师事务所2012年9月26日出具的《验资报告》（启新验字[2012]第076号）、2012年12月20日出具《验资报告》（启新验字[2012]第103号），精英国际的出资已全部到位。

GRANDWAY

3、2012年12月企业名称变更

2012年12月20日，淄博市工商行政管理局下发《企业名称变更核准通知书》（[淄]名称变核[外]字[2012]第039号），同意公司名称由名尚城市广场（淄博）商业管理有限公司变更为“名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司”。

3、淄博银泰主要不动产

根据淄博银泰的相关《不动产权证》、淄博银泰的说明，截至2016年12月31日，淄博银泰拥有如下已取得产证的非用于出售的不动产：

（1）2016年12月22日，淄博市国土资源局颁发《不动产权证》（编号：鲁[2016]淄博高新区不动产权第0000839号），座落：淄博高新区鲁泰大道9号地下停车场，不动产权号：37030300700GB00096F00010010，地类（用途）：其他商服用地/商业服务，权利性质：出让/市场化商品房，使用期限：2049年5月5日，使用权面积：共有宗地面积：78,875.2平方米/房屋建筑面积：54,675.32平方米。

（2）2016年12月22日，淄博市国土资源局颁发《不动产权证》（编号：鲁[2016]淄博高新区不动产权第0000840号），座落：淄博高新区鲁泰大道9号1层101，不动产权号：37030300700GB00096F00010009，地类（用途）：其他商服用地/商业服务，权利性质：出让/市场化商品房，使用期限：2049年5月5日，使用权面积：共有宗地面积：78,875.2平方米/房屋建筑面积：50,087.64平方米。

（3）2016年12月22日，淄博市国土资源局颁发《不动产权证》（编号：鲁[2016]淄博高新区不动产权第0000841号），座落：淄博高新区鲁泰大道9号2层201，不动产权号：37030300700GB00096F00010064，地类（用途）：其他商服用地/商业服务，权利性质：出让/市场化商品房，使用期限：2049年5月5日，使用权面积：共有宗地面积：78,875.2平方米/房屋建筑面积：48,518.76平方米。

（4）2016年12月22日，淄博市国土资源局颁发《不动产权证》（编号：鲁[2016]淄博高新区不动产权第0000842号），座落：淄博高新区鲁泰大道9号3层301，不动产权号：37030300700GB00096F00010016，地类（用途）：其他商服用地/商业服务，权利性质：出让/市场化商品房，使用期限：2049年5月5日，使用权面积：共有宗地面积：78,875.2平方米/房屋建筑面积：48,711.14平方米。

GRANDWAY

（5）2016年12月22日，淄博市国土资源局颁发《不动产权证》（编号：鲁[2016]淄博高新区不动产权第0000843号），座落：淄博高新区鲁泰大道9号4层401，不动产权号：370303007O0GB00096F00010014，地类（用途）：其他商服用地/商业服务，权利性质：出让/市场化商品房，使用期限：2049年5月5日，使用权面积：共有宗地面积：78,875.2平方米/房屋建筑面积：44,835.6平方米。

4、参股子公司

淄博银泰下有参股公司淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司。

根据淄博市工商行政管理局高新区分局 2013 年 9 月 5 颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：370303280023305），该公司成立于 2013 年 9 月 5 日；法定代表人：陈焰；注册资本：720 万元；地址：淄博高新区鲁泰大道以北、西六路以东名尚银泰城商业楼三层；经营范围：体育运动项目经营；技术推广；技术培训；技术转让；经济贸易咨询；组织文化艺术交流活动（不含演出）；日用品零售。(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)**。

根据该公司的工商档案资料并经查询公示系统，淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	淄博银泰	350	48.61%
2	喜悦天地（北京）体育管理有限公司	370	51.39%
合计		720	100.00%

经查询公示系统，喜悦天地（北京）体育管理有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	王品石	45	15%
2	关姝	255	85%
合计		300	100%

5、淄博银泰的重大借款合同

根据淄博银泰提供的相关合同及协议、《审计报告》（XYZH/2017JNA40147号）并经本所律师查验，截至2016年12月31日，淄博银泰履行当中的重大借款合

GRANDWAY

同如下：

（1）2016年3月30日，淄博银泰与交通银行股份有限公司淄博分行签订《流动资金借款合同》（Z1603LW15605540），借款金额2,000万元，期限至2017年3月27日。本合同下提用的每笔贷款期限不长于12个月，且全部贷款的到期日不迟于2017年3月27日。淄博昂展以土地使用权和房产（淄博高新区北西六路212号名尚国际碧林4号楼（房权证淄博高新区字第03-1044054号）提供抵押担保。

（2）2015年5月28日，淄博银泰（借款人）与渤海国际信托有限公司（贷款人）签订《信托贷款合同》（bitc2015[lr]-2121），借款金额55,000万元，借款期限为3年。淄博银泰自2015年4月1日起，需按照借款金额的1%委托贷款人认购信托业保障基金，即550万元信托业保障基金。

中国银泰提供连带责任保证；淄博银泰以持有的淄博高新区鲁泰大道9号地下停车场、1层101室、2层201室、3层301室、4层401室提供抵押担保（放款前办理第二顺位抵押，放款后归还农行贷款并解除抵押后自动成为第一顺位抵押），以淄博高新区鲁泰大道9号地下停车场、1层101室、2层201室、3层301室、4层401室的租金收入提供应收账款质押担保。

（3）2016年5月18日、2016年5月19日，淄博银泰（借款人）与渤海国际信托股份有限公司（贷款人）分别签订编号为Bitc2016(lr)-2928及Bitc2016(lr)-3042的《信托贷款合同》，借款金额均为20,000万元，合计40,000万元，期限均为12个月，该笔借款由淄博银泰提供定期存单质押，定期存单金额为40,020万元，该借款由恒丰银行股份有限公司淄博分行发放。

（4）2016年3月28日，北京国俊（借款人）与渤海国际信托有限公司（贷款人）签订《信托贷款合同》（bitc2016[lr]-1096），贷款金额为255,100,000元，贷款期限为3年，贷款用途为资金用于北京国俊关联公司淄博银泰归还其股东淄博昂展及其关联方、北京银泰、中国银泰借款。淄博银泰于2016年4月收到北京国俊提供的相关资金。

2016年3月28日，淄博银泰（抵押人）与渤海国际信托有限公司（抵押权人）签订《抵押合同》（bitc2016[or]-1097号），以相关房产为主合同《信托贷款合同》（bitc2016[lr]-1096）项下的债务提供抵押担保。精英国际、淄博昂展

GRANDWAY

以所持淄博银泰股权提供质押担保。

关于淄博银泰的《股权转让协议》约定，标的公司对精英国际或其关联方提供的担保在交割日后3个月内由精英国际或其关联方负责承接。该等协议亦对淄博银泰股权质押的解除作了约定，详见本法律意见书第五部分（一）。

6、行政处罚、诉讼、仲裁

（1）2015 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2015]0014 号），淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项，经调查取证，违法行为影响面积256,350.4 平方米，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，给予淄博银泰罚款 5 万元整的处罚。

2015 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2015]0018 号），淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项，经调查取证，该单位消防设施未保持完好有效的违法行为影响面积约 5,000 平方米，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，给予淄博银泰罚款 5 万元整的处罚。

2015 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2015]0019 号），淄博银泰擅自拆除消防设施，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条之规定，经调查取证，该单位擅自拆除消防设施的违法行为影响面积约 20 平方米，该单位已改正了相应的违法行为，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，给予淄博银泰罚款 5,000 元整的处罚。

2015 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2015]0020 号），淄博银泰消防设施设置不符合标准，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项，经调查取证，该单位消防设施设置不符合标准的违法行为影响面积约 1,000 平方米，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，给予淄博银泰罚款 5 万元整的处罚。

2016 年 4 月 8 日，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2016]0012 号），淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华

GRANDWAY

人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，给予淄博银泰罚款 5,000 元整的处罚。

2016 年，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2016]0020 号），淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定。现根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，给予淄博银泰罚款人民币 20,000 元整的处罚。

2017 年 1 月，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2017]0001 号），淄博银泰消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项之规定，淄博银泰已改正了相应的违法行为。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项之规定，给予淄博银泰罚款人民币 5,000 元的处罚。

2017 年 1 月，淄博市公安消防支队作出《行政处罚决定书》（淄公[消]行罚决字[2017]0002 号），淄博银泰的商城建筑总面积约 25 万平方米，一层准安全区域内占用疏散通道影响面积约 500 平方米。淄博银泰占用消防通道，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条之规定。淄博银泰已改正了相应的违法行为。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第三项之规定，给予淄博银泰罚款人民币 5,000 元的处罚。

2017 年 4 月 18 日，淄博市公安消防支队出具《证明》，上述处罚均不属于重大行政处罚，淄博银泰的上述行为均不属于重大违法行为。除前述情形外，淄博银泰自 2015 年 1 月 1 日以来不存在违反消防相关法律法规的情形，也不存在被消防主管部门处罚或追究责任的情形。

注：根据关于淄博银泰的相关协议约定，标的公司于 2015 年 2 月 16 日至 2015 年 3 月 19 日因消防问题被淄博市公安消防支队处以 155,000 元的行政罚款由转让方据实承担。

（2）根据淄博银泰的说明、淄博高新技术产业开发区房产管理局、淄博高新技术产业开发区建设工程质量安全监督局、淄博市地方税务局高新技术产业开发区分局、淄博高新技术产业开发区规划建设土地局、淄博市国土资源局高新区分局、淄博市公安消防支队、淄博市规划二处、淄博市住房公积金管理中心、高新

GRANDWAY

区社会保险事业处、淄博高新技术产业开发区环境保护局出具的证明，淄博银泰报告期内没有受过上述部门的重大行政处罚。

（3）根据《审计报告》（XYZH/2017JNA40147 号）、淄博银泰的相关诉讼资料，截至 2016 年 12 月 31 日，淄博银泰向当地人民法院提起诉讼并立案 41 家，均为淄博银泰通过诉讼追讨商户欠缴的租金及水电费等，涉诉金额共计 6,567,863.10 元。

根据《审计报告》（XYZH/2017JNA40147 号）、淄博银泰的说明并经本所律师查询全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国裁判文书网，淄博银泰不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁。

本次交易的交易对方均已作出承诺：

一、本公司对标的公司的出资已足额到位，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为，本公司依法拥有标的股权有效的占有、使用、收益及处分权，不存在代他人持有或委托他人持有标的公司股权的情形，也不存在信托持股的情形。

二、标的公司历次股权转让均真实、合法、有效，且均已经办理完毕工商变更登记，不存在争议、纠纷或潜在争议、纠纷。

截至承诺函出具之日，除北京银泰以所持宁波银泰、黑龙江银泰、哈尔滨银泰、杭州理想股权、精英国际以所持淄博银泰股权为标的公司融资提供质押担保外，本公司所持有的标的资产权属清晰，不存在质押、冻结、第三方权益或其他权利受限情形，不存在被法院或其他有权机关冻结、查封、扣押、拍卖的情形，不存在根据相关法律、法规或标的公司章程禁止或限制转让或受让的情形，不存在权属纠纷或潜在纠纷、不涉及诉讼或仲裁。若因标的公司历次股权转让所涉及的事项或标的资产权属争议或瑕疵而给云南城投造成损失的，由本公司承担全部责任。

三、本公司承诺，本公司所持标的资产过户或权属转移不存在法律障碍，若因此给上市公司造成损失的，由本公司承担责任。

四、就本次交易，本公司与云南城投签订了关于标的资产的《股权转让协议

GRANDWAY

书》，除此之外，不存在其他可能对本次交易产生影响的相关协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等），不存在应当披露而未披露的其他有关文件、协议或安排等。

经查验，本所律师认为，各标的公司为有效存续的有限责任公司，不存在根据法律、法规、规章、规范性文件或者其公司章程的规定应予终止的情形；根据各标的公司的工商档案资料、交易对方出具的关于标的资产的承诺函，交易对方合法持有标的资产，云南城投与交易对方签署的《股权转让协议》对部分标的资产的质押已作出相应安排，该等安排若获得有效执行，则相关标的资产上设定的质押对本次交易不构成实质性障碍。

七、本次重组涉及的关联交易及同业竞争

（一）关联方

1、交易对方实际控制人控制的企业

本次交易对方为北京银泰、中国银泰、精英国际，保证人为北京国俊，该等公司实际控制人均为沈国军（身份证号：33010619620731XXXX）。

根据北京银泰、中国银泰、精英国际、北京国俊、沈国军出具的《关联关系自查表》及沈国军出具的确认文件，沈国军直接或通过北京银泰、中国银泰、精英国际、北京国俊控制的其他企业主要包括：

	公司名称	关联关系
1	Fortune Achieve Group Ltd.	沈国军持股 100%
2	Pride Leader Management Ltd.	沈国军持股 100%
3	Sea Islands International Co.,Ltd.	沈国军持股 100%
4	EAST JUMP MANAGEMENT LIMITED	沈国军持股 100%
5	宁波银泰投资有限公司	北京国俊持股 100%
6	浙江国俊有限公司	北京国俊 90%；沈国军 10%
7	杭州银俊投资有限公司	北京国俊 90%；中国银泰 10%
8	杭州宁俊实业有限公司	北京国俊 50%；上海华服投资有限公司 50%
9	湖州佳乐福商城有限公司	北京国俊 50%；顾晓宝 50%
10	三亚东锣岛海上游乐有限公司	北京国俊 45%；三亚海融投资发展有限公司

GRANDWAY

		35%；陆小畅 18%；林立萍 2%
11	厦门银泰置业有限责任公司	北京银泰 100%
12	成都银泰冠唯科技有限公司	北京银泰 100%
13	奥希特（上海）投资中心（有限合伙）	北京银泰 98%；奥希特（上海）投资管理有限公司 1%；北京银泰置地商业管理有限公司 1%
14	攀枝花银泰商业管理有限公司	北京银泰 100%
15	攀枝花银泰置业有限公司	北京银泰 70%；四川卓尔百货有限公司 20%；钟建凡 10%
16	杭州银晟商业管理有限公司	北京银泰 60%；浙江众安盛隆商业有限公司 40%
17	杭州乐府投资管理有限公司	北京银泰 50%；理想四维地产集团有限公司 50%
18	北京银泰吉祥商业有限公司	中国银泰 100%
19	北京银泰置地商业管理有限公司	中国银泰 100%
20	杭州银泰购物中心有限公司	中国银泰 100%
21	浙江富强置业有限公司	中国银泰 100%
22	北京银泰酒店管理有限公司	中国银泰 100%
23	北京宏达祥和房地产开发有限公司	中国银泰 95%；方艳 5%
24	宁波市金润资产经营有限公司	中国银泰 90%；北京国俊 7.9579%；沈国军 2.0421%
25	浙江浙银资本管理有限公司	中国银泰 80%；弘和（平谭）投资管理合伙企业（有限合伙）5%；弘实（平谭）投资管理合伙企业（有限合伙）5%；弘源（平谭）投资管理合伙企业（有限合伙）5%；广州玉琮投资合伙企业（有限合伙）5%
26	海南银泰星际投资有限公司	中国银泰 60%；海南窝壳投资咨询服务有限公司 20%；戚宇平 10%；郑勇强 5%；梁湛春 5%
27	北京世纪泰悦物业管理有限公司	中国银泰 60%；北京国俊 40%
28	赤峰天星投资有限公司	中国银泰 100%
29	上海纬翰融资租赁有限公司	中国银泰 60%；Onachieve Investments Limited 安达投资有限公司 40%
30	银泰（永清）新城投资有限公司	中国银泰 56%；北京浙商豪信置业有限公司 33%；上海卓松投资有限公司 10%；郑勇强 1%
31	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	中国银泰 50%；深圳红树林创业投资有限公司 50%
32	河北银泰农业科技发展有限公司	中国银泰 50%，浙江国俊有限公司 40%，河北葫芦峪芳草园种植科技有限公司 10%
33	东阳市三阳银泰置业有限公司	北京银泰 52%，李君 11%，张永平 23%，葛德法 14%
34	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	中国银泰 35%；奉化市溪口旅游集团有限公

GRANDWAY

		司 40%；英属维尔京群岛利泉投资有限公司 25%
35	北京银泰置业有限公司	中国银泰 36.015%，北京国俊 36.015%，Yellow River Investments Limited 27.97%
36	慈溪银泰置业有限公司	宁波银泰投资有限公司实际控制

（二）关联交易

1、根据云南城投第八届董事会第六次会议决议、交易对方、保证人及其实际控制人沈国军的书面陈述，该等主体与云南城投、云南城投的实际控制人、董事、监事、高级管理人员及持股 5%以上的股东均不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

2、根据相关标的公司的《审计报告》、标的公司提供的资料及书面陈述，报告期内/截至2016年12月31日，标的公司与其关联方之间的关联交易主要有：

（1）关联方担保

截至2016年12月31日，尚在履行当中的关联担保，请见本法律意见书第六部分各标的公司的重大借款合同部分。

注：根据淄博银泰的《审计报告》（XYZH/2017JNA40147），淄博银泰截至2016年12月31日已履行完毕的为关联方提供担保的情形如下：

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
淄博银泰	淄博名尚物业管理有限公司	500万元	2015.12.9	2016.11.25	是
淄博银泰	淄博银泰百货有限公司	500万元	2015.11.7	2016.11.2	是

注：淄博名尚物业管理有限公司为淄博银泰少数股东淄博昂展的全资子公司；淄博银泰百货有限公司原为淄博银泰全资子公司，已于2016年10月将股权全部转让给淄博超宏贸易有限公司

（2）关联方应收应付款项（本部分相关表格中的货币单位均为元）

①宁波银泰

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	中国银泰	50,000,000.00	50,000,000.00

GRANDWAY

其他应收款	宁波银泰投资有限公司	686,500,000.00	140,000,000.00
其他应收款	慈溪银泰置业有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	北京银泰	758,627,570.88	758,162,695.62

注：经查询公示系统，慈溪银泰置业有限公司的股东为宁波明基置业有限公司（以下简称“宁波明基”），宁波明基的股东为夏风、真和集团有限公司，真和集团有限公司的股东为叶常明、俞文娟。

根据宁波银泰出具的说明： 2013年8月30日，宁波明基与宁波银泰投资有限公司签署股权转让协议，约定宁波明基将所持慈溪银泰置业有限公司100%股权转让给宁波银泰投资有限公司，股权转让协议签署后，宁波银泰投资有限公司对慈溪银泰进行实质管理和控制，目前尚未办理工商变更手续。宁波银泰与上述关联方均为同一实际控制人控制的公司，参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，银泰项目资金采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来，上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

②杭州西溪

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	北京银泰	624,790,890.50	-
其他应收款	杭州银泰购物中心有限公司	174,000,000.00	-
其他应收款	浙江富强置业有限公司	29,200,000.00	-
其他应收款	宁波银泰投资有限公司	50,000,000.00	-
其他应收款	浙江纬翰投资管理有限公司	37,000,000.00	-
其他应收款	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	北京银泰	1,347,939.41	533,395,631.15
其他应付款	浙江富强置业有限公司	80,000.00	

根据杭州西溪出具的说明：杭州西溪与上述关联方均为同一实际控制人控制的公司，参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，银泰项目资金采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来，上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

GRANDWAY

③杭州理想

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	北京银泰		247,650,000.00
其他应收款	理想四维地产集团有限公司	100,000,000.00	260,650,000.00
其他应付款	杭州理想四维物业管理有限公司	51,607.40	51,607.40
其他应付款	北京银泰	38,128.56	1,133,452.25

根据相关银行凭证，理想四维地产集团有限公司已于2017年3月向杭州理想归还了上述其他应收款。

根据杭州理想出具的说明：杭州理想对杭州理想四维物业管理有限公司的其他应付款为杭州理想四维物业管理有限公司向杭州理想支付的保证金，应付款余额为5.16万元，该等往来不属于非经营性资金占用的情形，届时由双方根据协议协商处理。杭州理想对理想四维地产集团有限公司其他应收款余额10,000万元，为杭州理想对原股东的借款，截止2017年3月31日理想四维地产集团已足额归还该笔款项，不存在坏账风险。

截止2016年12月31日，除上述往来款外，其他关联方往来款均为与银泰关联方往来，杭州理想与北京银泰往来应付款为北京银泰为杭州理想代垫费用，应付款余额为3.81万元，该等往来属于非经营性资金占用的情形，不存在坏账风险。

④台州置业

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应收款	北京银泰	261,933,775.31	262,075,401.35
其他应收款	台州银泰商业有限公司椒江分公司	2,350,000.00	1,500,000.00
其他应收款	宁波银泰	38,000,000.00	-
其他应收款	台州商业	107,850,994.84	-
其他应付款	台州商业	-	140,300,733.24
其他应付款	浙江银泰百货北京分公司	-	19,588.94

根据台州置业出具的说明：台州置业与上述关联方均为同一实际控制人控制的公司，参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，银泰项目资金采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来，上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

⑤台州商业

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日

GRANDWAY

其他应收款	北京银泰	55,660,972.22	56,255,972.22
其他应收款	宁波银泰投资有限公司	134,000,000.00	-
其他应收款	台州置业	-	140,300,733.24
其他应付款	宁波银泰投资有限公司	-	13,000,000.00
其他应付款	台州置业	110,200,994.84	1,500,000.00
其他应付款	北京银泰	-	595,000.00

根据台州商业出具的说明：台州商业与上述关联方均为同一实际控制人控制的公司，参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，银泰项目资金采取统一管理、统一调配的方式，形成了上述关联方的往来，上述往来均为非经营性资金占用，不存在坏账风险。

⑥哈尔滨银旗

项目名称	关联方	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应收款	黑龙江盛丰	20,000,000.00	20,000,000.00
其他应收款	黑龙江银泰	1,089,618,313.56	303,220,853.36
其他应收款	哈尔滨银悦商业管理有限公司	64,952.63	
其他应付款	北京银泰	802,717,935.19	932,370,000.00
其他应付款	黑龙江银泰	17,984,088.66	17,984,088.66
其他应付款	黑龙江银泰置地有限公司商业管理分公司	1,030,363.13	-

根据哈尔滨银旗出具的说明：

Ⅰ．截至2016年12月31日，哈尔滨银旗对黑龙江盛丰的其他应收款余额为2,000万元，该等往来系哈尔滨银旗与股东的资金调配安排，该等往来属于非经营性资金占用的情形。北京银泰负责协调黑龙江盛丰参照股权转让方与云南城投已签署的《股权转让协议》的约定在股权交割日后三个自然月内完成前述应收款的处理，收回该等应收款，如黑龙江盛丰无法在股权交割日后三个自然月内归还的，由北京银泰代黑龙江盛丰予以归还，云南城投在向北京银泰支付股权转让价款时予以直接扣除，扣除后北京银泰向黑龙江盛丰进行追偿。该等其他应收款不存在坏账风险。

Ⅱ．截至2016年12月31日，除上述与黑龙江盛丰的往来款项外，其他关联方往来款项均为哈尔滨银旗与银泰相关关联方的往来款。因往来款相关各公司为同一实际控制人控制的公司，参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，银泰项目资金采取统一管理、统一调配的方式，形成

GRANDWAY

了上述关联方的往来，该等往来属于非经营性资金占用的情形，不存在坏账风险。

III. 根据云南城投与转让方签署的《补充协议》，截至2016年12月31日，目标公司对黑龙江盛丰的其他应收款余额为2,000万元，转让方负责协调黑龙江盛丰在股权交割日后三个自然月内完成前述其他应收款的清理，收回该等应收款。如黑龙江盛丰未足额归还的，就差额部分由转让方代为归还，云南城投有权按照约定从股权转让价款中予以直接扣除，扣除后转让方成为前述其他应收款的债权人，有权向黑龙江盛丰进行追偿，云南城投及标的公司应给予配合。若扣除后黑龙江盛丰又向标的公司偿付了该笔款项，标的公司应当在收到该款项3个工作日内将该款项支付给转让方。

⑦黑龙江银泰

项目名称	关联方	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应收款	北京银泰	1,094,991,703.82	1,096,012,813.74
其他应收款	北京国俊	-	256,200,000.00
其他应收款	哈尔滨银旗	1,030,363.13	-
其他应收款	黑龙江盛丰	35,500,000.00	35,500,000.00
其他应付款	哈尔滨银旗	1,071,699,177.53	285,236,764.70
其他应付款	北京国俊	354,890,671.34	-
其他应付款	浙江富强置业有限公司	30,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	传富置业（成都）有限公司	21,000,000.00	16,000,000.00

根据黑龙江银泰出具的说明：

I．截至2016年12月31日，黑龙江银泰对黑龙江盛丰的其他应收款余额为3,550万元，该等往来系黑龙江银泰与股东的资金调配安排，该等往来属于非经营性资金占用的情形。北京银泰负责协调黑龙江盛丰参照股权转让方与云南城投已签署的《股权转让协议》的约定在股权交割日后三个自然月内完成前述应收款的处理，收回该等应收款，如黑龙江盛丰无法在股权交割日后三个自然月内归还的，由北京银泰代黑龙江盛丰予以归还，云南城投在向北京银泰支付股权转让价款时予以直接扣除，扣除后北京银泰向黑龙江盛丰进行追偿。该等其他应收款不存在坏账风险。

II．截止2016年12月31日，除上述与黑龙江盛丰的往来款项外，其他关联方往来款项均为黑龙江银泰与银泰相关关联方的往来款。因往来款相关各公司为同

GRANDWAY

一实际控制人控制的公司，参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，银泰项目资金采取统一管理、统一调配的方式，形成上述关联方的往来，该等往来属于非经营性资金占用的情形，因此并不存在坏账风险。

III. 根据云南城投与转让方签署的《补充协议》，截至2016年12月31日，黑龙江银泰对黑龙江盛丰的其他应收款余额为3,550万元，转让方负责协调黑龙江盛丰在股权交割日后三个自然月内完成前述其他应收款的清理，收回该等应收款。如黑龙江盛丰未足额归还的，就差额部分由转让方代为归还，云南城投有权按照约定从股权转让价款中予以直接扣除，扣除后转让方成为前述其他应收款的债权人，有权向黑龙江盛丰进行追偿，云南城投及标的公司应给予配合。若扣除后黑龙江盛丰又向标的公司偿付了该笔款项，标的公司应当在收到该款项3个工作日内将该款项支付给转让方。

⑧淄博银泰

项目名称	关联方	2016年12月31日	2015年12月31日
应收账款	淄博银泰百货有限公司	5,586,138.50	-
应收账款	淄博昂展	1,270,799.00	263,034.00
应收账款	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	141,993.67.00	74,384.4
其他应收款	淄博昂展	234,607.00	-
其他应收款	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	1,131,409.33	1,096,841.73
其他应收款	宁波银泰投资有限公司	70,000,000.00	-
其他应收款	淄博银泰百货有限公司	6,051,076.58	-
其他应付款	北京银泰	12,070,698.91	10,112,276.52
其他应付款	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	5,017,796.60	-
其他应付款	淄博银泰百货有限公司	-	25,305,039.10
其他应付款	淄博昂展	229,552,534.09	229,660,805.42
其他应付款	银泰商业（集团）有限公司	44,253.40	44,253.40
其他应付款	淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司	10,455.00	10,455.00
其他应付款	传富置业（成都）有限公司	10,000,000.00	-
其他应付款	北京国俊	228,157,650.82	-

根据淄博银泰出具的说明：

GRANDWAY

Ⅰ．截止2016年12月31日，因淄博银泰租赁业务，淄博银泰对淄博银泰百货有限公司、淄博昂展、淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司的应收账款为公司开展租赁业务而应收的租金、物业费、水电费等款项，应收账款余额为699.89万元，该等往来不属于非经营性资金占用的情形，由相关各方按照租赁等协议约定协商处理，不存在坏账风险。

截止2016年12月31日，淄博银泰对淄博昂展的其他应收款余额为23.46万元，淄博银泰对淄博昂展的其他应付款余额为22,955.25万元，往来款净额为应付2,2931.79万元，该等往来系淄博银泰与股东的资金调配安排，属于非经营性资金占用的情形，不存在坏账风险，届时由双方协商清理。

截止2016年12月31日，淄博银泰对淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司的其他应收款为淄博银泰作为股东提供的代垫费用，其他应收款余额为113.14万元，不存在坏账风险，其他应付款余额为1.05万元，为该公司向淄博银泰支付的保证金，该等往来属于非经营性资金占用的情形，届时由双方协商清理。

Ⅱ．截止2016年12月31日，除上述往来款项外，其他关联方往来款项均为淄博银泰与银泰相关关联方的往来款。因往来款相关各公司为同一实际控制人控制的公司，参考房地产行业集团公司资金管理惯例，且为便于对银泰关联公司的统一管理，银泰项目资金采取统一管理、统一调配方式的管理，形成了上述关联方的往来，该等往来属于非经营性资金占用的情形，因此并不存在坏账风险。

注：根据相关《股权转让协议》的约定，在股权交割日后三个自然月内完成转让方及其关联方与标的公司的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕，债务清偿完毕，同时标的公司各方股东按照持股比例向标的公司提供股东借款的目的

（3）根据哈尔滨银旗、黑龙江银泰的相关《审计报告》，报告期内黑龙江银泰向哈尔滨银旗销售公租房，2015年发生额为17,984,088.66元。

（4）根据宁波银泰、台州置业、台州商业的相关《审计报告》，该三公司由宁波银泰投资有限公司管理，管理人员的薪酬由宁波银泰投资有限公司发放。

3、关于减少和规范关联交易的承诺和措施

云南城投控股股东省城投集团已出具《关于减少及规范关联交易的承诺函》，

GRANDWAY

承诺：省城投集团将善意履行作为上市公司控股股东的义务，不利用其所处控股股东地位，就上市公司与省城投集团或省城投集团控制的其他企业相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使上市公司的股东大会或董事会作出侵犯上市公司和其他股东合法权益的决议；如果上市公司必须与省城投集团或省城投集团控制的其他企业发生任何关联交易，则省城投集团承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定，省城投集团将不会要求和接受上市公司给予的与其在任何一项市场公平交易中给予第三者的条件相比更优惠的条件。

经查验，本所律师认为，本次重组不构成关联交易，省城投集团作出的关于减少和规范关联交易的承诺，不违反国家有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，合法、有效。

（三）同业竞争

云南城投控股股东为省城投集团。本次交易完成后不会导致上市公司控股股东、实际控制人变更，本次交易不会导致云南城投产生新的同业竞争。

省城投集团就避免同业竞争出具了相关的承诺。

1、2007年6月5日，省城投集团出具书面承诺函，对同业竞争事项承诺如下：

省城投集团及其所控制的企业将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其他权益）直接或间接参与任何与云南城投主营业务构成同业竞争的业务或活动。如省城投集团或省城投集团所控制的企业获得的商业机会与云南城投主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，其将立即通知云南城投，并尽力将该商业机会给予云南城投，以确保云南城投及其全体股东利益不受损害。

如省城投集团及其所控制的企业将来涉及经营性房地产业务，省城投集团承诺将与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给云南城投，确保省城投集团与云南城投不发生同业竞争。

2、2008年8月11日，省城投集团出具书面承诺函，承诺：其及其所控制的企

GRANDWAY

业实际从事的业务和经营与上市公司所从事的业务和经营并无重叠之处，其及其所控制的企业与上市公司之间不存在同业竞争；其将不以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与云南城投主营业务构成同业竞争的业务或活动。如其或其所控制的企业获得的商业机会与云南城投的主营业务发生同业竞争或可能发生竞争的，其将立即通知云南城投，并尽力将该商业机会给予云南城投，以确保云南城投及其全体股东利益不受损害。

3、云南城投2016年9月7日召开的2016年第三次临时股东大会审议通过了《关于修改及豁免云南省城市建设投资集团有限公司部分承诺的议案》，鉴于省城投集团为了能积极有效的为公司获取优质资源，同时保证国有资产不流失，同意省城投集团将“如省城投集团及其所控制的企业将来涉及经营性房地产业务，省城投集团承诺将与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务，按其经审计的帐面净资产值转让给上市公司，确保省城投集团与上市公司不发生同业竞争。”的承诺修改为：“省城投集团如将自身及其所控制的企业与经营性房地产业务相关的项目、合同及业务转让给上市公司，将按照国有资产转让的相关管理规定执行。”

4、2017年4月17日，省城投集团作出《关于同业竞争相关事项的承诺》：

（1）云南民族文化旅游产业有限公司（下称“民族文化”）

民族文化并未实际开展房地产开发经营业务，下属从事房地产开发业务的主体为景洪市城市投资开发有限公司（下称“景洪城投”）及其下属子公司，民族文化持有景洪城投50.94%的股权，景洪市国有资产投资有限公司持有景洪城投49.06%的股权。景洪城投下属子公司经营范围涉及房地产开发经营的有：东莞云旅置业有限公司、西双版纳绿城投资开发有限责任公司、勐腊瑞景旅游产业开发有限公司、云南仁和佳业房地产开发有限公司。景洪城投房地产业务2015年收入（合并报表）的收入为4,140.45万元，占比为3.92%，所占比例相对较低。

景洪城投及其下属子公司开展房地产业务，系因景洪城投在一级土地开发等城投业务结束后获得相关土地，房地产业务为其城投业务的后续投入，并非景洪城投主要收入来源。由于景洪城投目前相关业务整合尚未完成，因此短期内无法将景洪城投注入上市公司。

GRANDWAY

（2）成都世纪新城国际会展中心有限公司（下称“成都会展”）

省城投集团于2016年7月完成对成都会展的收购，现持有成都会展51%的股权，为其控股股东。成都会展及其下属子公司存在从事房地产开发业务的情形。由于省城投集团刚刚完成对成都会展的收购，现处于整合过程中，待条件成熟时注入上市公司。

（3）腾冲玛御谷温泉投资有限公司（以下简称“腾冲玛御谷”）

腾冲玛御谷及其下属子公司腾冲玛御谷清和园置业有限公司、腾冲玛御谷神秘园置业有限公司、腾冲玛御谷泰合园置业有限公司、腾冲玛御谷润禾园置业有限公司等涉及房地产开发业务。

腾冲玛御谷及其下属子公司目前房地产业务尚未实质开展，相关手续不完善，暂不符合注入上市公司的条件。

为避免上述涉及房地产业务的子公司与上市公司存在的同业竞争，我公司承诺：在本承诺出具之日起三年内，按照相关法律法规和行业政策完成上述资产的整合梳理，并依法行使股东权，提出资产注入的提案，将上述涉及房地产开发业务的资产以合法合规的方式注入上市公司。

经查验，本所律师认为，本次交易不会导致云南城投产生新的同业竞争，省城投集团所作出的关于避免同业竞争的承诺不违反国家有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，合法、有效。

八、本次重组涉及的债权债务处理及员工安置

（一）关于本次重组涉及的债务处理

根据本次交易的方案，云南城投收购的标的资产系标的公司的部分股权，相关标的公司仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其自身享有和承担，不涉及债权债务的处理。

（二）关于员工安置

GRANDWAY

根据本次交易的方案，云南城投收购的标的资产系标的公司的部分股权，相关标的公司仍为独立存续的法人主体，标的公司与其员工的劳动关系不因本次重组而发生变更、解除或终止，本次重组不涉及员工安置事项。

九、本次重组履行的信息披露

经本所律师查验，截至本法律意见书出具之日，云南城投就本次重组进行信息披露的情况如下：

1、2017年1月18日，云南城投发布《重大事项停牌公告》，因云南城投拟筹划重大事项，公司股票将自2017年1月18日起停牌。

2、2017年1月24日，云南城投发布《重大事项停牌进展公告》，因云南城投正在筹划收购资产的重大事项，公司股票继续停牌。

3、2017年2月8日，云南城投发布《关于公司重大资产重组停牌公告》，披露公司正在筹划重大资产重组事项，公司股票自2017年2月8日起继续停牌。公司股票自2017年1月18日起连续停牌不超过一个月。

4、2017年2月15日，云南城投发布《重大资产重组进展暨继续停牌公告》，披露重大资产重组工作进展情况，公司股票自2017年2月18日起继续停牌不超过一个月。

5、2017年2月21日、2月28日、3月7日、3月14日，云南城投发布分别《重大资产重组进展公告》，公司股票继续停牌。

6、2017年3月18日，云南城投发布《公司延期复牌公告》，披露公司重大资产重组进展情况，公司股票继续停牌，公司股票自2017年3月18日起继续停牌不超过一个月。

7、2017年3月25日、4月1日、4月12日，云南城投分别发布《重大资产重组进展公告》，披露公司重大资产重组进展情况，公司股票继续停牌。

8、2017年4月17日，云南城投召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《云南城投置业股份有限公司重大资产购买预案》等相关议案，并于2017年4月18日披露了该等预案及其摘要、董事会决议、独立董事的独立意见、独立财务顾问核

GRANDWAY

查意见等文件，并发布《关于重大资产重组的一般风险提示暨暂不复牌公告》，公司股票继续停牌。

9、2017年4月26日、2017年5月4日、2017年5月11日、2017年5月18日，云南城投分别发布《重大资产重组停牌进展公告》，披露公司重大资产重组进展情况，公司股票继续停牌。

10、2017年5月19日，云南城投发布《关于公司重大资产购买预案信息披露问询函的回复公告》、《关于公司股票复牌的提示性公告》，公司股票于2017年5月19日开市起复牌。

本所律师认为，云南城投就本次重组已进行的信息披露符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定。

十、参与本次重组的证券服务机构的资格

1、独立财务顾问

根据招商证券持有的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300192238549B）、《经营证券业务许可证》（编号：Z27174000）和主办人薛巍获发的《中国证券业执业证书》（编号：S1090113100093）、张舒雯获发的《中国证券业执业证书》（编号：S1090116070087）、协办人周岳获发的《中国证券业执业证书》（编号：S1090112060042），招商证券作为本次重组独立财务顾问的资格合法、有效。

2、审计机构

根据信永中和持有的《营业执照》（统一社会信用代码：91110101592354581W）、《会计师事务所执业证书》（证书序号：019886）、《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000170）和经办会计师董秦川获发的《中华人民共和国注册会计师证书》（编号：510100243081）、梁建勋获发的《中华人民共和国注册会计师证书》（编号：640100020030）、姜晓东获发的《中华人民共和国注册会计师证书》（编号370300140041）、黄华峰获发的《中华人民共和国注册会计师证书》（编号330000050002），信永中和及其经办会计师的资格合法、

GRANDWAY

有效。

根据大华会计师持有的《营业执照》（统一社会信用代码：91110108590676050Q）、《会计师事务所执业证书》（证书序号：019861）、《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号：000191）和经办会计师马宁获发的《中华人民共和国注册会计师证书》（编号110001610033）、赵玮获发的《中华人民共和国注册会计师证书》（编号：110000152712），大华会计及其经办会计师的资格合法、有效。

3、资产评估机构

根据东洲评估持有的《营业执照》（统一社会信用代码：91310120132263099C）、《资产评估资格证书》（证书编号：31020001）、《证券期货相关业务评估资格证书》（证书编号：0210049005）和经办评估师章曙城获发的《注册资产评估师执业资格证书》（编号：11001108）、李崇获发的《注册资产评估师执业资格证书》（编号：11000421），东洲评估及其经办评估师的资格合法、有效。

4、法律顾问

根据本所持有的《律师事务所执业许可证》（证号：31110000769903890U）、本所经办律师胡刚律师获发的《律师执业证》（执业证号：11101200510210820）、毛国权律师获发的《律师执业证》（执业证号：11101199610281560），本所及经办律师具备作为本次重组法律顾问的资格。

十一、关于本次重组相关当事人买卖上市公司股票情况的核查

根据《重组管理办法》、《第26号准则》等有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，云南城投及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员，标的公司及其董事、监事、高级管理人员，参与本次重组的证券服务机构及其经办人员，以及前述自然人的直系亲属（包括配偶、父母、成年子女），就云南城投筹划本次重组事项首次停牌公告之日前6个月至本次重组停牌前（下称“查验期间”）买卖云南城投股票的情况进行了自查。

根据云南城投提供的资料、中国银泰、北京银泰及各标的公司出具的《内幕

GRANDWAY

信息知情人名单说明》、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司2017年4月7日出具的《高级管理人员、关联企业持股及买卖变动证明》、《投资者证券持有变更信息》，下列人员在查验期间存在买卖云南城投股票的情形：

（1）何珊敏（交易对方中国银泰高管韩学高的配偶）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
何珊敏	600239	5,000	107,700	2016.8.22-2017.1.17	0

（2）王萱（交易对方中国银泰高管）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
王萱	600239	10,000	10,000	2017.1.3-2017.1.10	0

（3）李怡（交易对方员工知情人张鹏的配偶）：

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
李怡	600239	2,500	2,500	2016.10.27-2016.11.14	0

（4）李晶（交易对方员工知情人陈晓鸿的配偶）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
李晶	600239	23,800	41,800	2016.11.18-2017.1.5	300

（5）杨春（交易标的的高管）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
杨春	600239	19,900	19,800	2016.10.18-2016.12.13	100

（6）高金玲（交易标的员工知情人任杰的配偶）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
高金玲	600239	14,000	6,000	2016.10.10-2016.12.2	8,000

（7）马丽波（上市公司员工知情人）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
马丽波	600239	3,100	2,100	2016.10.25-2017.1.17	1,000

（8）秦丹丹（上市公司员工知情人）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
秦丹丹	600239	3,500	1,500	2017.1.6-2017.1.17	2,000

（9）黄宇（上市公司员工知情人王媛的家属）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
黄宇	600239	1,000	-	2016.10.10	1,000

GRANDWAY

（10）赵朝振（上市公司员工知情人）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
赵朝振	600239	1,600	1,600	2016.10.26-2016.1.5	0

（11）赵静（上市公司员工知情人谢添的家属）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
赵静	600239	700	700	2016.10.28-2016.11.15	0

（12）熊雁（上市公司员工知情人崔同锋的家属）

姓名	证券简称	累计买入	累计卖出	交易时间	查询期末结余股数
熊雁	600239	1,000	2,500	2016.8.3-2016.10.25	0

韩学高、张鹏、陈晓鸿出具声明：本人从未向本人的亲属和朋友透露任何有关云南城投的内幕信息，从未向本人的亲属和朋友建议买卖云南城投的股票。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。

任杰、王媛、谢添、崔同锋出具声明：本人没有参与策划本次重大资产收购的任何事项，不属于内幕知情人。本人从未向本人的亲属和朋友透露任何有关云南城投的内幕信息，从未向本人的亲属和朋友建议买卖云南城投的股票。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。

何珊敏、李怡、李晶、高金玲、黄宇、熊雁、赵静出具说明：本人买卖云南城投的股票系在并未知悉任何有关云南城投本次重大资产购买内幕信息的情况下，依据自己对股票二级市场行情的独立判断所进行的投资行为。本人在前述期间从未自任何处获取、知悉或主动打探任何有关前述事宜的内幕信息，也从未接受任何买卖云南城投股票的建议。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。本人承诺，自本声明出具之日至云南城投本次重大资产购买实施完成之日期间，不再从二级市场买卖云南城投股票。

王萱、杨春、马丽波、赵朝振、秦丹丹出具声明及说明：本人没有参与策划本次重大资产收购的任何事项，不属于内幕知情人。本人从未向本人的亲属和朋友透露任何有关云南城投的内幕信息，从未向本人的亲属和朋友建议买卖云南城投的股票。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。本人买卖云南城投的股票系在并未知悉任何有关云南城投本次重大资产购买内幕信息的情况下，依据自己对股票二级市场行情的独立判断所进行的投资行为。本人在前述期间从未自任

GRANDWAY

何处获取、知悉或主动打探任何有关前述事宜的内幕信息，也从未接受任何买卖云南城投股票的建议。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。本人承诺，自本声明出具之日至云南城投本次重大资产购买实施完成之日期间，不再从二级市场买卖云南城投股票。

注：根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司2017年4月7日出具的《高级管理人员、关联企业持股及买卖变动证明》、《投资者证券持有变更信息》，尚有12名人员在查验期间买卖云南城投股票的情形，该等人员分别为传富置业（成都）有限公司、攀枝花银泰置业有限公司（该两公司为沈国军间接控制的企业）、奉化银泰百货有限公司（根据香港上市公司银泰商业[集团]有限公司[股份代码：01833]2016年年报，该公司为银泰商业[集团]有限公司下属企业）的董监高或其近亲属共6人，云南城投下属控股子公司奉化银泰置业有限公司、杭州海威房地产开发有限公司的员工或其近亲属共4人，本次收购标的公司淄博银泰的少数股东淄博昂展的董监高家属2人，该等人员亦已出具说明：本人买卖云南城投的股票系在并未知悉任何有关云南城投本次重大资产购买内幕信息的情况下，依据自己对股票二级市场行情的独立判断所进行的投资行为。本人在前述期间从未自任何处获取、知悉或主动打探任何有关前述事宜的内幕信息，也从未接受任何买卖云南城投股票的建议。倘若本人声明不实，愿意承担相关法律责任。本人承诺，自本声明出具之日至云南城投本次重大资产购买实施完成之日期间，不再从二级市场买卖云南城投股票。

本所律师认为，在上述人员声明属实的前提下，上述人员上述买卖云南城投股票的行为不构成内幕交易，对本次重组不构成法律障碍。

十二、本次重组的总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）云南城投本次重组符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》

GRANDWAY

等法律、法规、规章、规范性文件的规定；

（二）云南城投为上交所上市公司，依法设立并有效存续，具备进行本次交易的主体资格；交易对方为交易标的合法股东，具备参与重组的主体资格；

（三）云南城投就本次重组事宜已履行的相关内部审批程序合法、有效；

（四）《股权转让协议》等相关协议均为当事各方真实意思的表示，其内容不存在违反相关法律、法规规定的情形，该等协议生效后对协议各方均具有法律约束力；

（五）本次重组拟购买的标的资产权属清晰，待部分标的资产解除质押的安排获得有效执行后，标的资产转移不存在法律障碍；

（六）云南城投就本次重组已进行的信息披露符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定；

（七）本次交易尚需获得云南城投股东大会的批准、云南省国资委的批准、商务部对本次交易的反垄断审查意见，其中，云南城投受让哈尔滨银旗、黑龙江银泰70%股权，还需经哈尔滨银旗、黑龙江银泰的股东会批准、黑龙江盛丰放弃优先购买权。

本法律意见书一式四份。

GRANDWAY

（此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于云南城投置业股份有限公司重大资产购买的法律意见书》的签署页）

负 责 人：

张利国

北京国枫律师事务所

经办律师：

胡 刚

毛国权

2017 年 5 月 19 日

附件一：银泰中心商标清单

商标	类别	注册号	申请人	使用商品
银泰中心 YINTAICENTER	36	5667625	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	保险,经纪，分期付款的贷款，代管产业，不动产出租，信托，典当，艺术品估价，担保，募集慈善基金
	37	5667624	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	建筑，室内装潢,车辆修理,飞机保养和修理，造船，建筑施工监督，修补衣服，家具保养，电梯安装与修理,钟表修理
	42	9173600	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	技术研究,研究与开发(替他人),质量检测,材料测试,艺术品鉴定,包装设计,替他人创建和维护网站,书画刻印艺术设计,无形资产评估
	43	5667623	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	饭店,茶馆，餐馆,会议室出租，动物寄养，柜台出租

GRANDWAY

附件二：银泰城商标清单

商标	类别	注册号	申请人	使用商品
银泰城	36	9173609	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	保险,珠宝估价,经纪,担保,筹集慈善基金,受托管理,典当,商品房销售,资本投资,不动产代理
	37	9174130	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	商品房建造,室内装潢,车辆修理,电梯安装与修理,建筑信息,供暖设备的安装和修理,家具修复,干洗,消毒,电话安装和修理
	38	9174134	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	电视播放,计算机终端通讯,计算机辅助信息和图像传送,电子信件,电讯信息,光纤通讯,电讯设备出租,电子公告牌服务(通讯服务),提供与全球计算机网络的电讯联接服务,提供全球计算机网络用户接入服务(服务商)
	39	10992522	中国银泰投资有限公司	能源分配
	40	10992617	中国银泰投资有限公司	空调设备出租,电影胶片冲洗,发电机出租,废物和垃圾的焚化,废物和垃圾的回收,服装制作,皮革加工,印刷,能源生产
	41	10939245	中国银泰投资有限公司	动物园服务
	42	9174132	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	技术研究,研究与开发(替他人),质量检测,材料测试,艺术品鉴定,包装设计,室内装饰设计,替他人创建和维护网站,书画刻印艺术设计,无形资产评估
	43	9174131	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	咖啡馆,饭店,餐馆,日间托儿所(看孩子),养老院,旅游房屋出租,酒吧,茶馆,出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿,柜台出租

GRANDWAY

	44	10999181	中国银泰投资有限公司	饮食营养指导；修指甲；美容院；桑拿浴服务；按摩；理发店；动物饲养；庭园设计；植物养护；
	45	9174133	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	侦探公司，夜间护卫，服装出租，婚姻介绍所，安全咨询，知识产权许可，消防，开保险锁，领养代理，家务服务
INTIME CITY	36	9781184	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	保险，珠宝估价，经纪，担保，筹集慈善基金，受托管理，典当，商品房销售，资本投资，不动产代理
	37	9781177	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	商品房建造，室内装潢，车辆修理，电梯安装与修理，建筑信息，供暖设备的安装和修理，家具修复，干洗，消毒，电话安装和修理
	38	9781181	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	电视播放，计算机终端通讯，计算机辅助信息和图像传送，电子信件，电讯信息，光纤通讯，电讯设备出租，电子公告牌服务(通讯服务)，提供与全球计算机网络的电讯联接服务，提供全球计算机网络用户接入服务(服务商)
	40	11020776	中国银泰投资有限公司	定做材料装配(替他人)，金属铸造，纺织品精加工，食物冷冻，服装制作，废物和垃圾的回收，空气净化，水净化，印刷，书籍装订
	42	9781179	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	技术研究，研究与开发(替他人)，质量检测，材料测试，艺术品鉴定，替他人创建和维护网站，书画刻印艺术设计，无形资产评估
	43	9781178	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	咖啡馆，饭店，餐馆，日间托儿所(看孩子)，养老院，旅游房屋出租，酒吧，茶馆，出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿，柜台出租

GRANDWAY

	44	11027201	中国银泰投资有限公司	医疗诊所服务；饮食营养指导；修指甲；美容院；桑拿浴服务；理发店；按摩；动物饲养；庭园设计；植物养护；
	45	11020695	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	私人保镖,安全及防盗警报系统的监控,知识产权咨询,临时看管房子,家务服务,服装出租,婚姻介绍,殡仪,保险箱出租,计划和安排婚礼服务
	45	9781180	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	侦探公司,夜间护卫,服装出租,婚姻介绍所,安全咨询,知识产权许可,消防,开保险锁,领养代理,家务服务
银泰城 INTIMECITY	42	11108619	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	建设项目的开发
	43	11020715	瑞达集团有限公司 FORTUNE ACHIEVE GROUP LIMITED	饭店,酒吧服务，会议室出租，柜台出租，日间托儿所（看孩子），饮水机出租，住所（旅馆、供膳寄宿处），咖啡馆，自助餐厅

GRANDWAY