

北京中同华资产评估有限公司关于对上海证券交易所
《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》
相关问题的核查意见

上海证券交易所：

云南城投置业股份有限公司于2022年10月20日收到贵所下发的《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》（上证公函〔2022〕2590号）（以下简称“问询函”）。北京中同华资产评估有限公司作为本次重大资产重组的资产评估机构之一，负责杭州西溪、台州银泰、宁波奉化三家企业的整体评估，对问询函所涉及的相关问题进行了认真分析和核查。本次《问询函》中问题4、5所涉事项尚未完成，待完成后将及时回复并履行信息披露义务。现将《问询函》中的除问题4、5以外内容回复。现将核查情况回复如下。

如无特别说明，本问询函回复及核查意见中出现的简称均与《云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）（修订稿）》中的释义内容相同。

问题 2、草案显示，昆仑信托有限责任公司向台州银泰等 3 家标的企业提供商业房地产抵押贷款支持证券融资(以下简称 CMBS)，目前余额尚有 32.65 亿元，上市公司提供保证担保。根据 CMBS 合同相关条款，若任一项目公司实际控制人发生变更，CMBS 将提前终止，需履行提前还款债务，公司存在差额补足、连带责任保证等义务。公司称，若 3 家标的企业全部由控股股东全资子公司云南城投康源投资有限公司或其下属企业摘牌，则相关担保的存续将构成关联担保，将在工商变更前履行审议程序。请公司补充说明：（1）本次交易作价是否已充分考虑 CMBS 融资中差额补足义务、连带责任保证等因素，是否存在损害上市公司利益的情况；（2）后续如触发提前还款义务，根据标的企业的还款能力等情况，评估公司可能需要承担的差额补足义务及风险敞口，制定切实可行的措施充分保障上市公司及中小投资者利益；（3）康旅集团及其下属企业持有 CMBS 份额占比较

高，若摘牌方为关联方，摘牌后是否有变更 CMBS 相关合同条款的相关安排。请财务顾问、评估师发表意见。

回复：

（一）本次交易作价是否已充分考虑 CMBS 融资中差额补足义务、连带责任保证等因素，是否存在损害上市公司利益的情况。

由于评估报告所载评估值系评估人员对于截至评估基准日标的资产价值的评估，其资产价值独立于与上市公司在 CMBS 融资中差额补足义务、连带责任保证等因素，相关事项已在评估报告的“特别事项说明”章节进行披露。而上市公司本次资产出售的交易作价系根据《重组管理办法》、《企业国有资产交易监督管理办法》等法律法规，以评估报告所载评估值作为交易作价（挂牌底价），符合相关监管规定。另外，截至本问询函回复出具日相关 CMBS 已终止，上市公司无需向 CMBS 承担差额补足义务。因此，本次评估与相关交易作价无需考虑相关因素，不存在损害上市公司利益的情况。

核查意见：本次交易作价系基于评估值，而评估值为评估人员对于标的资产在评估基准日的评估价值，相关评估价值与上市公司在 CMBS 融资中差额补足义务、连带责任保证等因素无直接关联，且该等 CMBS 已终止，因此相关交易作价无需考虑，不存在损害上市公司利益的情况。

问题 8、根据《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》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，请公司补充标的企业经审计的最新一期财务资料，说明相关数据是否影响本次交易作价。请财务顾问、会计师及评估师发表意见。

回复：

补充标的企业经审计的最新一期财务资料，说明相关数据是否影响本次交易作价。

我公司负责评估 3 家标的企业截至 2022 年 6 月 30 日、2022 年 1-6 月主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月	2022 年 3 月末/2022 年 1-3 月
一、台州银泰		
资产总额	146,786.51	145,995.58
负债总额	173,145.43	170,470.58
净资产	-26,358.91	-24,475.00
营业收入	1,603.23	848.49
营业成本	512.44	257.61
净利润	-5,097.14	-3,213.23
二、杭州西溪		
资产总额	468,130.58	463,988.31
负债总额	313,867.42	308,571.01
净资产	154,263.16	155,417.30
营业收入	5,122.57	2,596.19
营业成本	2,789.27	1,396.28
净利润	-2,988.51	-1,834.36
三、宁波奉化		
资产总额	64,021.47	63,156.83
负债总额	68,013.59	66,552.03
净资产	-3,992.12	-3,395.20
营业收入	2,153.35	1,087.96
营业成本	1,100.39	547.06
净利润	-1,337.59	-740.67

注：2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月相关财务数据尚未完成审计

标的企业 2022 年 6 月 30 日/1-6 月相关财务数据与 2022 年 3 月 31 日/1-3 月主要变化系正常经营产生的损益及费用化利息等，无重大经营变化产生的重大或重要事项对标的企业的净资产产生重要或异常影响。

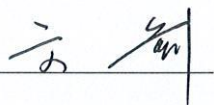
本次交易的评估基准日为 2022 年 3 月 31 日，评估有效期 1 年，且交易条件约定标的企业自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由受让方根据受让的股权比例承担或享有，因此补充的最新一期财务数据不会影响交易作价。

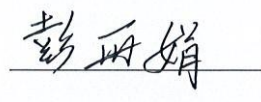
核查意见：已补充标的企业未经审计的最新一期财务资料；本次交易的评估

报告有效期 1 年，且过渡期损益归交易对方所有，因此补充最新一期财务数据不会影响交易作价。

（本页无正文，为北京中同华资产评估有限公司关于对上海证券交易所《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》相关问题的核查意见之盖章页）

签字资产评估师：


文 剑


彭丽娟

北京中同华资产评估有限公司

