
广发证券股份有限公司
关于云南省城市建设投资集团有限公司
要约收购
云南城投置业股份有限公司
之
2019 年度及 2020 年一季度持续督导意见

收购方财务顾问



二〇二零年五月

释义

本持续督导意见中，除非另有说明，下列词语具有以下含义：

本持续督导意见、本意见	指	广发证券股份有限公司关于云南省城市建设投资集团有限公司要约收购云南城投置业股份有限公司之2019年度及2020年一季度持续督导意见
本次要约收购/本次收购	指	城投集团以要约价格收购云南城投除城投集团及其一致行动人融智投资以外所有股东所持有的部分股份的要约
要约收购报告书	指	《云南城投置业股份有限公司要约收购报告书》
要约收购报告书摘要	指	《云南城投置业股份有限公司要约收购报告书摘要》
云南城投、上市公司、公司	指	云南城投置业股份有限公司
城投集团、省城投集团、收购人	指	云南省城市建设投资集团有限公司
融智投资、一致行动人	指	云南融智投资有限公司，曾用名“云南融智资本管理有限公司”，于2018年11月13日完成名称变更，在《要约收购报告书摘要》中简称为“融智资本”
重大资产重组、本次重大资产重组	指	云南城投置业股份有限公司以发行股份及支付现金方式购买成都环球世纪会展旅游集团有限公司100%的股权
要约价格	指	本次要约收购项下的每股要约收购价格
上交所	指	上海证券交易所
中登公司、中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
广发证券、收购方财务顾问、本财务顾问	指	广发证券股份有限公司
《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》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
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
元/万元	指	人民币元/人民币万元

2020年4月28日，云南城投披露了2019年年度报告及2020年第一季度报告，广发证券作为本次要约收购的收购方财务顾问，持续督导期从公告要约收购报告书至要约收购完成后的12个月止（即2019年2月15日至2020年4月29日）。根据《证券法》和《收购办法》等法律法规的规定，通过日常沟通，结合云南城投2019年年度报告及2020年第一季度报告，广发证券出具2019年度及2020年一季度（即自2019年2月15日至2020年3月31日，以下简称“本持续督导期”）的持续督导意见（以下简称“本意见”）。

作为本次收购的财务顾问，广发证券出具的本意见是在假设本次收购的各方当事人均按照相关协议条款和承诺全面履行其所有职责的基础上提出的。本财务顾问特作如下声明：

（一）本意见所依据的文件、资料及其他相关材料基于的假设前提是上述资料和意见真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；本财务顾问未对上述资料和意见作出任何承诺或保证。

（二）本意见不构成对云南城投的任何投资建议，投资者根据本意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本财务顾问不承担任何责任。

（三）本财务顾问基于诚实信用、勤勉尽责的原则，已按照执业规则规定的工作程序，旨在就本持续督导期发表意见，发表意见的内容仅限本意见正文所列内容，除非中国证监会另有要求，并不对与本次收购行为有关的其他方面发表意见。

（四）本财务顾问没有委托或授权其他任何机构和个人提供未在本意见中刊载的信息和对本意见做任何解释或说明。

（五）本财务顾问重点提醒投资者认真阅读云南城投以及其他机构就本次收购发布的相关公告。

一、要约收购履行情况

本次要约收购的主体为城投集团，要约收购的目的旨在提高城投集团对云南城投的持股比例，提振投资者信心，不以终止云南城投的上市地位为目的。

本次要约收购前，城投集团及其一致行动人融智投资持有云南城投592,479,916.00股，占上市公司总股本的36.90%。

2019年2月15日，云南城投公告了《云南城投置业股份有限公司要约收购报告书》。城投集团向云南城投除城投集团及其一致行动人融智投资以外的所有股东发出部分要约收购，要约收购股份数量为80,284,346股，占公司总股本的5%，要约收购的价格为5.20元/股，要约收购的有效期为2019年2月19日至2019年4月19日。

2019年4月19日，本次要约收购期限届满。根据中证登上海分公司提供的数据统计，在2019年2月19日至2019年4月19日的要约收购期间，最终有1,845个账户、共计217,172,074股股份接受收购人城投集团发出的要约。

2019年4月29日，城投集团按照中证登上海分公司的有关规定履行了相关义务，本次要约收购的清算过户手续已办理完毕，城投集团及其一致行动人融智投资合计持有公司41.90%的股份。

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，城投集团已履行了要约收购的义务。

二、收购人及被收购公司依法规范运作

经网络查询、审阅上市公司及城投集团提供资料、说明及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，城投集团遵守法律、行政法规、中国证监会的规定、上交所规则、上市公司章程，依法行使对云南城投的股东权利。

经网络查询、审阅上市公司及城投集团提供资料、说明及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，云南城投按照中国证监会有关上市公司治理和上海证券交易所相关规则的要求规范运作。

三、收购人履行公开承诺情况

根据《要约收购报告书》，城投集团对维护云南城投独立性、同业竞争、关联交易方面作出了相关承诺。

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，收购人不存在违反其承诺的情形。

四、落实后续计划的情况

（一）在未来 12 个月股份增持或处置计划

根据《要约收购报告书》披露：“截至本报告书签署日，除本次要约收购及重大资产重组外，收购人及其一致行动人在未来 12 个月内无继续增加或处置其在上市公司中拥有权益股份的计划。”

上市公司于 2019 年 6 月 19 日召开第八届董事会第五十二次会议，审议通过了《关于公司终止发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易并撤回相关申请材料的议案》和《关于公司签署〈发行股份及支付现金购买资产事项终止协议〉的议案》。中国证监会于 2019 年 7 月 16 日出具《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2019]219 号），本次重大资产重组事项已终止。

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，上市公司已终止本次重大资产重组，收购人未增持或处置上市公司股份。

综上，本持续督导期内，上述计划落实情况良好。

（二）在未来 12 个月内改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出重大调整的计划

根据《要约收购报告书》披露：“截至本报告书签署日，除上述重大资产重组事项以及城投集团为履行已出具的避免同业竞争承诺而进行的资产注入事项外，收购人没有在未来 12 个月内改变上市公司主营业务或对上市公司主营业务作出重大调整的计划。”

根据上市公司 2020 年 1 月 23 日披露的公告，上市公司与城投集团签署《合作意向协议》，拟将其下属 17 家子公司股权出售给城投集团，并预计构成重大资产出售。根据《合作意向协议》，上市公司拟向城投集团出售公司持有的天津银润投资有限公司 100%的股权、苍南银泰置业有限公司 70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司 70%的股权、平阳银泰置业有限公司 70%的股权、杭州云泰购物中心有限公司 70%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司 19%的股权、成都银城置业有限公司 19%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权、宁波银泰置业有限公司 70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司 70%的

股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%的股权、台州银泰商业有限公司 70%的股权、台州银泰置业有限公司 70%的股权、杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权、云泰商业管理（天津）有限公司 43%的股权以及北京房开创意港投资有限公司 90%的股权。

2019 年以来，随着房地产市场调控加码，市场降温较为明显，上市公司销售增幅持续回落，同时受金融监管政策全面收紧及上市公司原董事长事件影响，上市公司面临的市场经营环境也发生了较大变化。上市公司为优化资产结构，增强市场竞争力，提请将上述相关资产出售给城投集团，以达到上市公司瘦身健体，降低资产规模的目的。

截至 2020 年 3 月 31 日，《合作意向协议》仅为意向性协议，交易方案尚需进一步论证和沟通协商，本次交易尚存在较大不确定性。上市公司将按照法律、法规及公司章程的规定履行必要的审批程序，并根据相关事项的进展情况及时履行信息披露义务，确保本次交易符合《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等规章制度的监管要求。

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，上述已披露的上市公司收购成都会展重大资产重组事项已终止，上述上市公司转让天津银润投资有限公司等 17 家下属公司重大资产出售事项仍处于筹划阶段，后续工作推进仍存在一定的不确定性。截至本持续督导期结束日，收购人未实质改变上市公司主营业务或对上市公司主营业务作出重大调整。

综上，本持续督导期内，上述计划落实情况良好。

（三）在未来 12 个月内拟对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或上市公司拟购买或置换资产的重组计划

根据《要约收购报告书》披露：“截至本报告书签署日，除上述重大资产重组事项、上市公司已公开披露拟进行的资产交易以及城投集团为履行已出具的避免同业竞争承诺而进行的资产注入事项外，收购人没有在未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或上市公司拟购买或置换资产的重组计划。”

根据上市公司 2020 年 1 月 23 日披露的公告，上市公司与城投集团签署《合作意向协议》，拟将其下属 17 家子公司股权出售给城投集团，并预计构成重大资产出售。根据《合作意向协议》，上市公司拟向城投集团出售公司持有的天津银润投资有限公司 100%的股权、苍南银泰置业有限公司 70%的股权、杭州海威房地产开发有限公司 70%的股权、平阳银泰置业有限公司 70%的股权、杭州云泰购物中心有限公司 70%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司 19%的股权、成都银城置业有限公司 19%的股权、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权、宁波银泰置业有限公司 70%的股权、黑龙江银泰置地有限公司 70%的股权、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司 70%的股权、哈尔滨银旗房地产开发有限公司 70%的股权、台州银泰商业有限公司 70%的股权、台州银泰置业有限公司 70%的股权、杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权、云泰商业管理（天津）有限公司 43%的股权以及北京房开创意港投资有限公司 90%的股权。

2019 年以来，随着房地产市场调控加码，市场降温较为明显，上市公司销售增幅持续回落，同时受金融监管政策全面收紧及上市公司原董事长事件影响，上市公司面临的市场经营环境也发生了较大变化。上市公司为优化资产结构，增强市场竞争力，提请将上述相关资产出售给城投集团，以达到上市公司瘦身健体，降低资产规模的目的。

截至 2020 年 3 月 31 日，《合作意向协议》仅为意向性协议，交易方案尚需进一步论证和沟通协商，本次交易尚存在较大不确定性。上市公司将按照法律、法规及公司章程的规定履行必要的审批程序，并根据相关事项的进展情况及时履行信息披露义务，确保本次交易符合《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等规章制度的监管要求。

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，上述已披露的上市公司重大资产重组事项已终止，上述重大资产出售事项系上市公司自主经营决策，以提升公司业绩，优化资产结构，增强盈利能力，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的，收购人未向上市公司提议对其资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作、购买或置换资产。

综上，本持续督导期内，上述计划落实情况良好。

（四）改变上市公司现任董事会或高级管理人员的组成计划

根据《要约收购报告书》披露：“截至本报告书签署日，收购人没有对上市公司现任董事会和高级管理人员的调整计划。”

2019年2月19日，云南城投董事会收到高级管理人员袁浩先生及李向何先生的辞职申请。袁浩先生因工作变动原因，申请辞去云南城投副总经理职务；李向何先生因工作变动原因，申请辞去云南城投副总经理职务。

2019年5月24日，根据中共云南省纪律检查委员会、云南省监察委员会网站消息，云南城投前董事长许雷涉嫌严重违纪违法，主动投案，目前正在接受纪律审查和监察调查。2019年5月27日，因公司前董事长许雷不能履行职责，公司第八届董事会第五十次会议同意免去其董事长职务；2019年6月12日，公司2019年第二次临时股东大会同意免去许雷董事职务及董事会下设战略及风险管理委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会委员的职务。

2020年2月23日，云南城投董事会收到公司董事徐玲女士的书面辞职申请。因工作需要，徐玲女士申请辞去公司董事及董事会下设各专门委员会委员的职务。

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本持续督导期内，公司董事会及高级管理人员的变动主要系到期正常换届及个人原因离职造成，不属于收购人主动改变上市公司现任董事会或高级管理人员的行为。

综上，本持续督导期内，上述计划落实情况良好。

（五）对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划

根据《要约收购报告书》披露：“截至本报告书签署日，收购人没有对可能阻碍收购上市公司控制权的上市公司章程条款进行修改的计划。”

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，收购人未对可能阻碍收购云南城投控制权的公司章程条款进行修改。

综上，本持续督导期内，上述计划落实情况良好。

（六）对上市公司现有员工聘用计划作重大变动的计划

根据《要约收购报告书》披露：“截至本报告书签署日，收购人没有对上市公司现有员工聘用作重大变动的计划。”

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，收购人未对现有员工聘用计划作重大变动。

综上，本持续督导期内，上述计划落实情况良好。

（七）对上市公司分红政策修改的计划

根据《要约收购报告书》披露：“截至本报告书签署日，收购人没有对上市公司现有分红政策进行重大调整的计划。”

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，收购人未对云南城投分红政策进行修改。

综上，本持续督导期内，上述计划落实情况良好。

（八）其他对上市公司的业务和组织结构有重大影响的计划

根据《要约收购报告书》披露：“截至本报告书签署日，除上述披露的信息外，收购人没有其他对上市公司的业务和组织结构有重大影响的计划。”

经审阅上市公司及城投集团提供资料及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，上述已披露的上市公司重大资产重组事项已终止，重大资产出售事项系上市公司自主经营决策，以提升公司业绩，优化资产结构，增强盈利能力，达到瘦身健体、增强公司市场竞争力的目的，收购人未提出对云南城投的业务和组织结构有重大影响的计划。

综上，本持续督导期内，上述计划落实情况良好。

五、提供担保和借款

根据云南城投公开披露信息，本持续督导期内，云南城投不存在为城投集团及其关联方提供损害上市公司利益的关联方借款的情形，为城投集团新增关联担保的情形如下：

根据云南城投 2019 年 4 月 3 日发布的《云南城投置业股份有限公司关于公司为控股股东提供担保的公告》，城投集团获得厦门国际银行股份有限公司福州分行发放的贷款 6 亿元，期限 1 年，云南城投为该笔贷款提供连带责任保证担保。同时，城投集团与云南城投签订了《反担保协议》，就上述担保事宜，城投集团以连带责任保证担保方式提供反担保。本次对外担保在云南城投授权范围之内，无需再次提交董事会及股东大会审议。

根据云南城投 2020 年 3 月 28 日发布的《云南城投置业股份有限公司关于公司为控股股东提供担保的公告》，城投集团获得厦门国际银行股份有限公司福州分行综合授信额度 6 亿元，期限 18 个月，公司为上述授信总额度本息提供连带责任保证担保。2020 年 3 月 26 日，城投集团与公司签订了《反担保协议》，就公司提供上述担保事宜，城投集团以连带责任保证担保方式提供反担保。本次对外担保在公司授权范围之内，无需再次提交公司董事会及股东大会审议。

经审阅上市公司及城投集团提供资料、说明及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为，本持续督导期内，云南城投为收购人及其关联方提供的担保已履行相应决策审批及信息披露程序，不存在向收购人及其关联方提供损害上市公司利益的关联方借款的情况。

六、持续督导总结

综上所述，经网络查询、审阅上市公司及城投集团提供资料、说明及上市公司信息披露文件，本财务顾问认为：城投集团及其一致行动人依法履行了要约收购报告和公告义务；本持续督导期内，城投集团及其一致行动人和云南城投均按照中国证监会和上交所的相关要求规范运作；未发现收购人存在违反公开承诺的情形；未发现云南城投为收购人及其关联方提供违规担保或者损害上市公司利益的关联方借款的情形。

（本页无正文，为《广发证券股份有限公司关于云南省城市建设投资集团有限公司要约收购云南城投置业股份有限公司之2019年度及2020年一季度持续督导意见》之签署页）

