

中信证券股份有限公司

关于云南城投置业股份有限公司重大资产出售方案调整构成重组方案重大调整之独立财务顾问核查意见

云南城投置业股份有限公司（以下简称“上市公司”、“公司”）拟出售所持有的苍南银泰置业有限公司等 11 家子公司的股权（以下简称“本次交易”、“本次重组”）。

如无特别说明，本核查意见中所涉及的简称或名词释义与《云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》中披露的释义相同。

一、本次重组方案调整的具体内容

2020 年 4 月 29 日，公司召开了第九届董事会第八次会议，审议通过了《云南城投置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案》等相关议案，并公告了本次重组预案。

标的公司天津银润、奉化银泰、成都银城、台州商业、杭州西溪及杭州银云 6 家标的企业涉及云南城投的商业房地产抵押贷款支持证券融资（以下简称“CMBS”）。根据 CMBS 的相关条款约定“上市公司丧失任一项目公司控制权”，即触发 CMBS 终止条款，需要提前偿还借款，涉及兑付资金约 67.96 亿元（截至 2020 年 6 月 30 日）。由于上市公司预计无法按计划取得 CMBS 持有人同意修订上述终止条款，且偿还 CMBS 款项的其他融资替换方案尚在审批过程中，为避免对实施本次重大资产重组造成延后等不利影响，加快推进重组进程，拟将上述 6 家标的企业暂时保留于上市公司。同时，考虑到本次交易完成后，上市公司尚持有包括宁波奉化银泰城、西溪银泰城等商业物业项目，为便于运营管理，拟将云泰商管暂时保留于上市公司。

此外，杭州海威、杭州云泰、宁波银泰、云泰商管、黑龙江银泰等标的公司的其余股东未放弃优先行使优先购买权。

公司于 2020 年 11 月 25 日召开了第九届董事会第十六次会议，审议通过了

《关于调整公司重大资产重组方案构成重大调整的议案》《关于本次重大资产出售具体方案》等相关议案，并公告了本次重组正式方案（以下简称“重组草案”）。

与重组预案相比，本次重组正式方案进行了部分调整，调整前后主要变化情况如下：

调整内容	交易方案调整前	交易方案调整后
标的资产范围	天津银润 100% 股权、苍南银泰 70% 股权、杭州海威 70% 股权、平阳银泰 70% 股权、杭州云泰 70% 股权、奉化银泰 19% 股权、成都银城 19% 股权、宁波泰悦 19% 股权、宁波银泰 70% 股权、黑龙江银泰 70% 股权、淄博银泰 70% 股权、哈尔滨银旗 70% 股权、台州商业 70% 股权、台州置业 70% 股权、杭州西溪 70% 股权、云泰商管 43% 股权、杭州银云 70% 股权及北京房开 90% 股权	苍南银泰 70% 股权、杭州海威 70% 股权、平阳银泰 70% 股权、杭州云泰 70% 股权、宁波泰悦 70% 股权、宁波银泰 70% 股权、黑龙江银泰 70% 股权、淄博银泰 70% 股权、哈尔滨银旗 70% 股权、台州置业 70% 股权及北京房开 90% 股权
交易方式	拟采用非公开协议转让方式出售本次交易的标的资产	拟通过云交所公开挂牌方式出售本次交易之标的资产

二、重组方案调整构成重大调整

本次交易方案调整涉及变更标的资产范围，根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十八条规定和《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的规定，本次交易方案调整构成重组方案的重大调整。

三、本次重组方案调整履行的决策程序


2020 年 11 月 25 日，上市公司召开第九届董事会第十六次会议，审议通过了《关于公司本次交易方案调整构成重大调整的议案》等相关议案，同意对本次交易方案作出调整，独立董事对上述事项出具了事前认可意见并发表了独立意见，调整后的交易方案尚需提交上市公司股东大会审议。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十八条规定和《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的规定，本次交易方案调整构成重组方案的重大调整。

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于云南城投置业股份有限公司重大资产出售方案调整构成重组方案重大调整之独立财务顾问核查意见》之签章页)

独立财务顾问主办人：


石衡


黄慈



中信证券股份有限公司

2024年11月25日