

中信证券股份有限公司

关于

云南城投置业股份有限公司

对即期回报摊薄情况预计的合理性、填补即期回报措施

以及相关承诺

之

独立财务顾问核查意见

独立财务顾问



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

二零二零年十一月

本次资产重组为云南城投置业股份有限公司（下称“公司”或“上市公司”）拟通过在云南产权交易所（以下简称“云交所”）公开挂牌转让的方式，出售公司所持有的苍南银泰置业有限公司等 11 家子公司的股权（下称“本次交易”）。根据相关监管规则，本次交易预计构成上市公司重大资产重组。

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“本独立财务顾问”）作为本次交易的独立财务顾问，根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）以及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31 号）等相关规定，本独立财务顾问现对本次交易对上市公司每股收益指标的影响及上市公司采取的相关措施作出如下核查：

一、本次交易摊薄即期回报情况

根据会计师出具的上市公司备考审阅报告（XYZH/2020KMA20570），本次交易完成前后，上市公司每股收益如下：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
归属于母公司股东的净利润	-76,274.33	-73,358.04	-277,816.83	-228,459.26
基本每股收益（元/股）	-0.49	-0.46	-1.75	-1.45

本次交易完成后，上市公司 2019 年和 2020 年 1-6 月基本每股收益分别为-1.45 元/股和-0.46 元/股，较本次交易前上市公司每股收益将有所增加。因此，公司每股收益被摊薄的风险较小。

二、本次交易的合理性与必要性

1、积极践行中央及地方有关国资改革政策

中共中央、国务院于 2015 年 9 月颁发了《关于深化国有企业改革的指导意见》，对推动国有企业改革作出重大部署，国企改革持续推进。2018 年 11 月，云南省委、省政府颁布《云南省深化国有企业改革三年行动方案（2018—2020 年）》，提出进一步深化国有企业改革，完善国有资产管理体制，推动国有资本和国有企业布局优化、结构调整和战略性重组。

省城投集团作为云南省内国有企业的重要成员，在深化国企改革方面坚定落实国家及云南省政府的精神，从全方位积极推进省城投集团的改革深化。公司作为省城投集团旗下唯一的 A 股上市平台，将作为省城投集团实现集团战略发展目标的主要载体。

2、有助于改善上市公司经营面临的困难

2019 年三季度起，房地产市场调控加码，市场降温明显，销售增幅持续回落。随着金融监管政策全面收紧，房地产融资渠道收窄，融资成本持续升高，受金融监管政策收紧及公司原董事长事件影响，公司融资额明显下降，公司面临资金紧张的局面，新增融资额及销售回款主要用于保障金融机构还款，后续开发资金不足，导致 2019 年公司部分项目未能如期竣工结转，房地产开发业务销售收入降至 38 亿元，较去年同期下降约 49%；公司当年实现营业收入 62.48 亿元，同比下降 34.52%；归属于股东的净利润-27.78 亿元，同比下降 665.35%。

为优化上市公司的资产结构，增强企业抗风险能力，上市公司拟在云南产权交易所公开挂牌转让的方式出售标的资产。上述资产的出售预计将降低上市公司的有息负债规模，优化上市公司资产结构，增强公司市场竞争力。

3、积极筹划公司资产重组，有助于实施战略转型

上市公司拟通过本次重大资产重组实施内部资产配置调整，结合云南省委、省政府对集团公司最新的战略定位，积极实施战略转型。在公司“十三五”战略规划指引下，公司近年来持续向康养地产和旅游地产转型。2020 年，云南省委、省政府对省城投集团提出了新的战略定位，省城投集团将打造成为云南省文化旅游、健康服务两个万亿级产业的龙头企业。结合云南省委、省政府的战略部署及公司“十三五”战略转型成果，公司将围绕文化旅游、健康服务两大战略产业，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型。

三、上市公司填补即期回报的措施

为应对因本次交易可能出现的本次重组后公司即期每股收益被摊薄的情形，维护广大投资者的利益，降低即期回报被摊薄的风险，增强对股东利益的回报，上市公司拟采取多种措施填补即期回报：

（一）加快业务转型，提升重组后公司综合盈利能力

本次交易完成后，上市公司拟将收回的价款用于偿还债务和补充流动资金，以降低公司资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出、减轻经营压力，增强公司市场竞争力。本次重组后，公司将围绕云南省委、省政府对省城投集团未来发展的最新战略定位，依托集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源，着力构建“文化+土地+开发”、“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”的三大业务板块，向产业地产商全面转型，提高公司的盈利能力，增强股东回报。

（二）进一步加强成本控制，降低各项费用

本次交易后，公司将进一步加强成本控制，对发生在业务和管理环节的各项经营、管理、财务费用，进行全面的事前、事中、事后管控，同时合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，优化财务结构，降低财务费用。

（三）不断完善公司治理结构，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

（四）进一步完善利润分配制度，保证公司股东收益回报

公司重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，制定了持续、稳定、科学的分红政策。公司将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等规定持续修改和完善《公司章程》并相应制定股东回报规划。公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取投资者和独立董事的意见，切实维护股东依法享有投资收益的权利，体现合并后公司积极回报股东的长期发展理念。

四、相关主体承诺

公司控股股东、董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对上市公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出了书面承诺，具体内容如下：

（一）公司控股股东的承诺

公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司根据中国证监会相关规定，对积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险，提高上市公司未来的回报能力，作出如下承诺：

“1、本公司不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2、本公司承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范上市公司即期回报被摊薄的风险。如果本公司违反本公司所作出的承诺或拒不履行承诺，本公司将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对本公司作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，本公司愿意依法承担相应补偿责任。

3、本承诺出具后，如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本公司承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。”

（二）公司董事、高级管理人员的承诺

上市公司全体董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险，提高上市公司未来的回报能力，作出如下承诺：

“1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益。

2、本人承诺不得以不公平条件向其他单位或个人输送利益，也不得采用其他方式损害上市公司利益。

3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

4、本人承诺不动用上市公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。

5、本人承诺严格执行上述承诺事项，积极采取相应措施防范即期回报被摊薄的风险。如果本人违反本人所作出的承诺或拒不履行承诺，本人将按照相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，依法对本人作出相关处罚措施或采取相应监管措施；给上市公司或者股东造成损失的，本人愿意依法承担相应补偿责任。

6、本承诺出具后，如相关监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。”

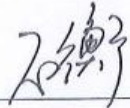
五、独立财务顾问核查意见

综上，独立财务顾问认为：由于本次交易有助于降低公司资产规模及有息负债、优化资产结构、节约资金利息支出，交易完成后，上市公司每股收益被摊薄的风险较小。上市公司针对本次交易摊薄即期回报可能性的分析具有合理性，公司拟采取的填补回报的措施切实可行，符合《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关规定的要求，有利于保护中小投资者的合法权益。

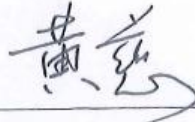
（以下无正文）

(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对即期回报摊薄情况预计的合理性、填补即期回报措施以及相关承诺之独立财务顾问核查意见》的签章页)

独立财务顾问主办人：



石衡



黄慈



中信证券股份有限公司

2020年11月25日