

证券代码：600239

证券简称：云南城投

编号：临2016-074号

云南城投置业股份有限公司 关于公司收购股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1、云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）拟以不高于经云南省国资委备案的评估值（上报云南省国资委备案的各个交易标的的评估值详见本公告第三条“交易标的及项目基本情况”）作为交易价格，收购中国银泰投资有限公司（下称“中国银泰”）、北京银泰置地商业有限公司（下称“北京银泰”）、宁波银泰投资有限公司（下称“宁波银泰”）及宁波市金润资产经营有限公司（下称“宁波金润”）分别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%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、杭州理想银泰购物中心有限公司 50%的股权、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（其中：北京银泰持有天津银润投资有限公司 100%股权、苍南银泰置业有限公司 70%的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司 50%的股权、成都银城置业有限公司 19%的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平阳银泰置业有限公司 70%的股权；中国银泰持有杭州海威房地产开发有限公司 70%的股权；宁波银泰持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权），收购完成后，公司新增 8 个地产开发项目（温州·苍南银泰城、杭州·海威银泰国际、温州·平阳银泰城、杭州·临平理想银泰城、宁波·奉化银泰城、成都·银泰中心&泰悦豪庭、宁波·北仑银泰城），公司将对收购的部分地产开发项目进行后续投资。

2、本次收购完成后，除杭州理想银泰购物中心有限公司外，天津银润投资有限公司、苍南银泰置业有限公司、杭州海威房地产开发有限公司、平阳银泰置业有限公司、奉化银泰置业有限公司、成都银城置业有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司均纳入公司合并报表范围（公司通过天津银润投资有限公司分别持有奉化银泰置业有限公司、成都银城置业有限公司、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司各 51%的股权，公司实际控制此三家公司各 70%

的股权)。

3、由于本次收购项目分布区域较广、规模较大，这对公司的内部控制和运营管理提出了更高的要求；针对本次收购项目的特点和实际情况，后续，公司将根据相关约定同股比投入项目续建资金，公司需进一步提升工程建设管理能力，做好成本管控及税务风险控制，合理安排和统筹资金，为项目的顺利推进做好保障；另外，本次收购完成后，新增的商办物业和持有物业的综合运营管理对公司的管理能力提出更高的要求，公司将依托“银泰”商业品牌及商业运营团队，提升公司商业运营能力，采取有效的销售策略，提高销售速度，快速回笼资金，有效防控经营管理风险。

4、本次交易不构成关联交易及重大资产重组。

5、本次交易尚需提交公司 2016 年第六次临时股东大会审议。

一、交易概述

公司拟收购中国银泰、北京银泰、宁波银泰及宁波金润分别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%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、杭州理想银泰购物中心有限公司 50%的股权、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（下称“8 家标的公司”，其中：北京银泰持有天津银润投资有限公司 100%股权、苍南银泰置业有限公司 70%的股权、杭州理想银泰购物中心有限公司 50%的股权、成都银城置业有限公司 19%的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平阳银泰置业有限公司 70%的股权；中国银泰持有杭州海威房地产开发有限公司 70%的股权；宁波银泰持有宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司 19%的股权）。

公司已聘请具有证券从业资格的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）及上海东洲资产评估有限公司对 8 家标的公司进行了审计、评估，并分别出具了 XYZH/2016JNA40140 号、XYZH/2016YCMCS10314 号、XYZH/2016HZAT10122 号、XYZH/2016YCMCS10316 号、ZYZH/2016HZAT10121 号、XYZH/2016YCMCS10315 号、XYZH/2016CDA60401 号、XYZH/2016YCMCS10313 号《审计报告》及沪东洲资评报字【2016】第 0909231 号、沪东洲资评报字【2016】第 0911231 号、沪东洲资评报字【2016】第 0913231 号、沪东洲资评报字【2016】第 0912231 号、沪东洲资评报字【2016】第 0910231 号、沪东洲资评报字【2016】第 0917231 号、沪东洲资评报字【2016】第 0919231 号、沪东洲资评报字【2016】第 0918231 号《企业价

值评估报告书》。本次交易确定的审计、评估基准日均为 2016 年 5 月 31 日。

截至基准日，天津银润投资有限公司经审计的资产总额为 1,120,725,397.02 元，经评估的资产总额为 757,232,501.32 元；净资产值为-148,999,602.98 元，经评估的净资产值为-512,492,498.68 元；评估减值额 363,492,895.70 元，减值原因为长期股权投资企业净资产减少所致。

截至基准日，苍南银泰置业有限公司经审计的资产总额为 2,609,916,697.40 元，经评估的资产总额为 3,072,857,525.21 元；净资产值为 194,668,617.41 元，经评估的净资产值为 714,493,329.89 元；评估增值额 519,827,712.48 元，增值率 267.03%，评估增值的原因为存货评估增值所致。

截至基准日，杭州海威房地产开发有限公司经审计的资产总额为 1,330,476,475.07 元，经评估的资产总额为 1,336,140,538.40 元；净资产值为 10,421,143.31 元，经评估的净资产值为 16,085,206.64 元；评估增值额 5,664,063.33 元，增值率 54.35%，评估增值的原因为存货评估增值所致。

截至基准日，平阳银泰置业有限公司经审计的资产总额为 2,096,018,035.31 元，经评估的资产总额为 2,244,992,590.17 元，评估增值额 148,974,554.86 元，增值率 7.11%；负债为 1,989,991,538.70 元，经评估的负债为 1,958,311,179.06 元，评估减值额 31,680,359.64 元，减值率 1.59%；净资产值为 106,026,496.61 元，经评估的净资产值为 286,681,411.11 元，评估增值额 180,654,914.50 元，增值率 170.39%，评估增值的原因为存货评估增值所致。

截至基准日，杭州理想银泰购物中心有限公司经审计的资产总额为 3,403,190,439.87 元，经评估的资产总额为 3,554,722,620.89 元；净资产值为 102,846,517.19 元，经评估的净资产值为 254,378,698.20 元；评估增值额 151,532,181.01 元，增值率 147.34%，评估增值的原因为存货评估增值所致。

截至基准日，奉化银泰置业有限公司经审计的资产总额为 1,002,594,972.28 元，经评估的资产总额为 498,464,051.25 元；净资产值为 139,211,902.84 元，经评估的净资产值为 109,952,677.61 元；评估减值额 29,259,225.23 元，减值率 21.02%，评估减值的原因为被投资单位奉化银泰城商业经营管理有限公司全部股东全部权益在本次评估基准日评估为零，导致评估减值。

截至基准日，成都银城置业有限公司经审计的资产总额为 5,836,613,852.41 元，经评估的资产总额为 6,274,160,712.10 元；净资产值为 693,396,301.57 元，经评估的净资产值为

1,130,943,161.26 元；评估增值额 437,546,859.69 元，增值率 63.10%，评估增值的原因是因为存货评估增值所致。

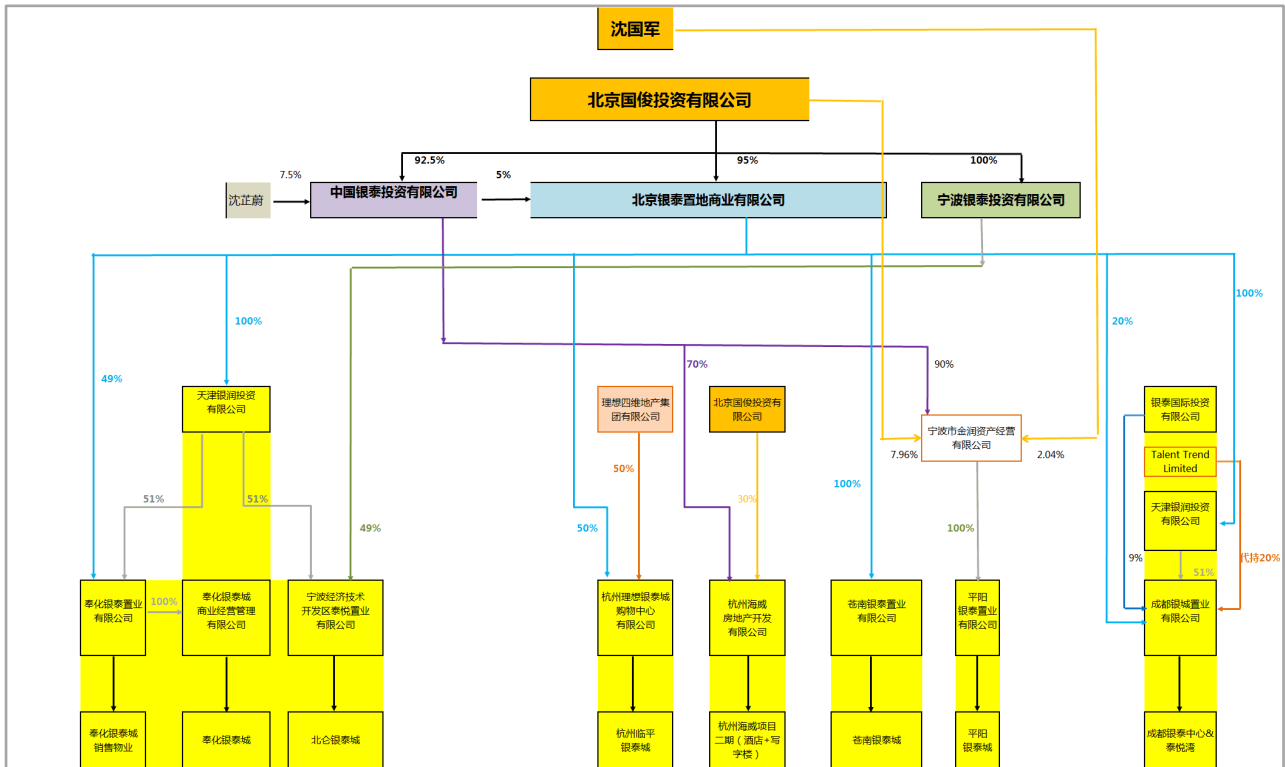
截至基准日，宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司经审计的资产总额为 2,426,012,585.69 元，经评估的资产总额为 2,489,044,484.30 元，评估增值额 63,031,898.61 元，增值率 2.60%；负债为 2,297,263,486.02 元，经评估的负债为 2,246,593,059.82 元，评估减值额 50,670,426.20 元，减值率 2.21%；净资产值为 128,749,099.67 元，经评估的净资产值为 242,451,424.48 元；评估增值额 113,702,324.81 元，增值率 88.31%，评估增值的原因是因为存货评估增值所致。

上述评估结果尚需报云南省国资委备案，最终的评估结果以云南省国资委备案通过的结果为准。

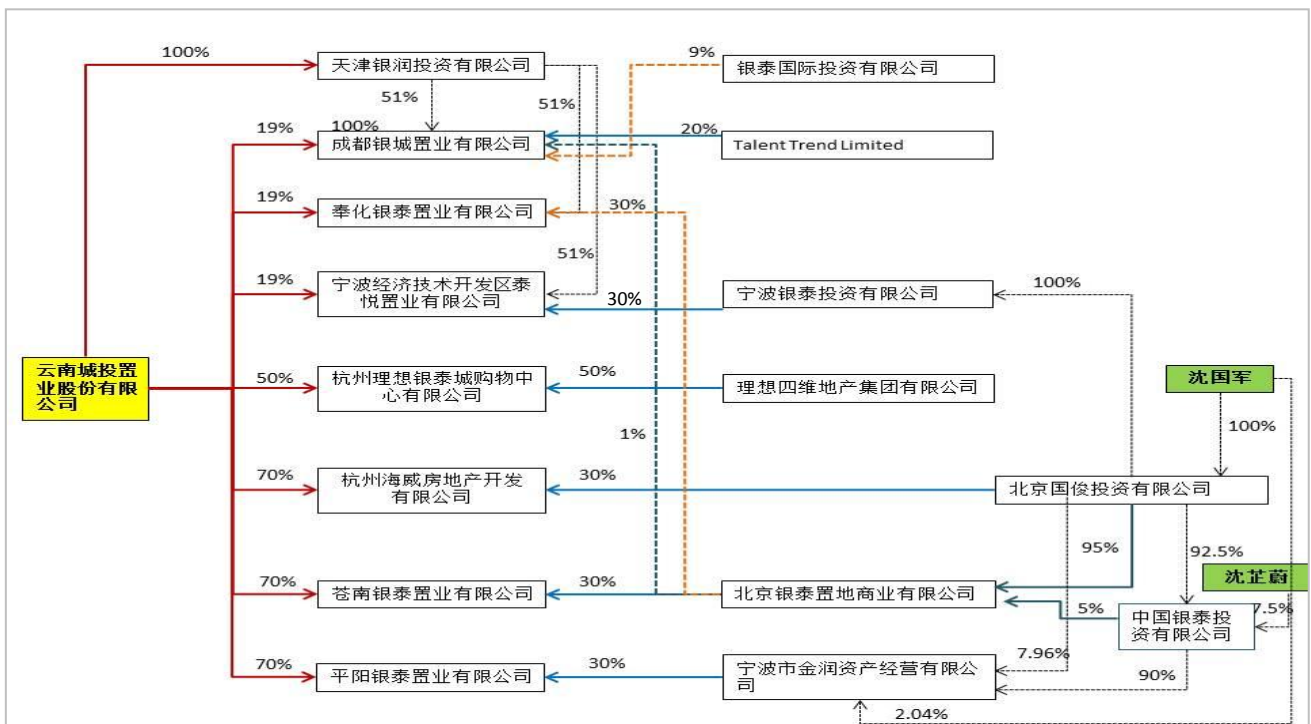
现经公司与北京国俊投资有限公司（下称“北京国俊”，中国银泰、北京银泰、宁波银泰均为其下属控股子公司）、中国银泰、北京银泰、宁波银泰及宁波金润协商，拟以不高于经云南省国资委备案的评估值（上报云南省国资委备案的各个交易标的的评估值详见本公告第三条“交易标的及项目基本情况”）作为交易价格，收购 8 家标的公司的相应股权，收购完成后，公司新增 8 个地产开发项目（温州·苍南银泰城、杭州·海威银泰国际、温州·平阳银泰城、杭州·临平理想银泰城、宁波·奉化银泰城、成都·银泰中心&泰悦豪庭、宁波·北仑银泰城），公司将对部分地产开发项目进行后续投资。

本次股权收购完成前后的 8 家标的公司及 8 个地产开发项目股权结构图如下：

交易前的股权结构图：



交易后的股权结构图：



本次收购完成后，8家标的公司中除杭州理想银泰购物中心有限公司外均纳入公司合并报表范围；8个新增地产开发项目，除“杭州·临平理想银泰城”外，其余7个项目均由公司实际控制。

2、董事会审议情况

公司第七届董事会第四十三次会议于2016年11月1日以通讯表决的方式举行，应参会董事7名，实际参加会议的董事7名。会议符合《公司法》和《公司章程》规定。本次会议审议通过了《关于公司收购资产的议案》，拟同意公司以不高于经云南省国资委备案的评估值作为交易价格，收购天津银润投资有限公司100%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、杭州理想银泰购物中心有限公司50%的股权、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，收购完成后，公司新增8个地产开发项目（温州·苍南银泰城、杭州·海威银泰国际、温州·平阳银泰城、杭州·临平理想银泰城、宁波·奉化银泰城、成都·银泰中心&泰悦豪庭、宁波·北仑银泰城），公司将对部分地产开发项目进行后续投资；本次收购完成后，8家标的公司中除杭州理想银泰购物中心有限公司外均纳入公司合并报表范围。（具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2016-072号《云南城投置业股份有限公司第七届董事会第四十三次会议决议公告》。）

本次交易尚需提交公司2016年第六次临时股东大会以特别决议的方式进行审议，本次公司收购股权事宜是否能通过股东大会审议，尚具有不确定性。股东大会审议通过上述事项后，公司将签订相关协议。能本次交易不构成关联交易和重大资产重组。

二、交易对方情况介绍

1、北京国俊的基本情况

名称	北京国俊投资有限公司
统一社会信用代码	110000003298808
类型	有限责任公司（自然人独资）
住所	北京市朝阳区建国门外大街2号院
法定代表人	沈国军
注册资本	5000万元

成立日期	2001年9月25日
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、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、机械机器设备；接受委托提供劳务服务。

截至2015年12月31日（经审计），北京国俊的资产总额为58,226,194,770.64元，净资产值为13,825,486,761.47元。

北京国俊的实际控制人为自然人沈国军。沈国军基本情况：沈国军，男，汉族，杭州市西湖区文一路，身份证号：33010619620731****。

2、中国银泰的基本情况

名称	中国银泰投资有限公司
统一社会信用代码	91110000100003380Q
类型	其他有限责任公司
住所	北京市朝阳区建国门外大街2号院
法定代表人	沈国军
注册资本	100000万元
成立日期	1985年06月18日
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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

截至2015年12月31日（经审计），中国银泰投资有限公司的资产总额为33,172,445,386.22元，净资产值为13,809,955,895.85元。

3、北京银泰的基本情况

名称	北京银泰置地商业有限公司
注册号	110000013237530

类型	其他有限责任公司
住所	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院
法定代表人	沈国军
注册资本	10000 万元
成立日期	2010 年 09 月 17 日
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、木材、机械设备；劳务服务。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

截至 2015 年 12 月 31 日（经审计），北京银泰置地商业有限公司的资产总额为 27,128,083,994.06 元，净资产值为 1,674,311,513.27 元。

4、宁波银泰的基本情况

名称	宁波银泰投资有限公司
统一社会信用代码	91330200724067737C
类型	有限责任公司（法人独资）
住所	宁波市海曙区东渡路 55 号华联大厦
法定代表人	沈君升
注册资本	叁仟万元
成立日期	2000 年 08 月 11 日
经营范围	实业项目投资及其咨询服务，房地产投资、室内外装修、房屋租赁，五金、机电设备、建材的批发和零售。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

截至 2015 年 12 月 31 日（经审计），宁波银泰的资产总额为 3,248,604,450.00 元，净资

产值为 210,879,496.70 元。

5、宁波金润的基本情况

名称	宁波市金润资产经营有限公司
注册号	330200000008991
类型	有限责任公司
住所	海曙区东渡路 55 号
法定代表人	韩学高
注册资本	壹拾陆亿叁仟叁佰陆拾万元整
成立日期	1992 年 09 月 07 日
经营范围	实业投资；实物租赁；财务技术开发、服务、转让；实业投资咨询；物业管理。（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）

截至 2015 年 12 月 31 日（经审计），宁波市金润资产经营有限公司的资产总额为 1,901,729,461.91 元，净资产值为 1,725,965,021.38 元。

三、交易标的及收购项目基本情况

1、天津银润投资有限公司及所运作项目的基本情况

天津银润投资有限公司（下称“天津银润”）成立于 2011 年 4 月 20 日，注册资本为壹亿元人民币，法定代表人为郑勇强，住所为天津自贸试验区（空港经济区）西八道 9 号办公研发楼，经营范围：以自有资金对房地产业、建筑业、百货业进行投资；投资咨询服务；投资管理服务；房地产信息咨询服务、企业管理咨询服务（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）。天津银润是北京银泰的全资子公司。

天津银润为投资型企业，控股的长期股权投资为三家，分别为成都银城置业有限公司（持股比例 51%）、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（持股比例 51%）、奉化银泰置业有限公司（持股比例 51%）。成都银城置业有限公司目前运作“成都·银泰中心&泰悦豪庭”项目；宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司目前运作“宁波·北仑银泰城”项目；奉化银泰置业有限公司目前运作“宁波·奉化银泰城”项目。

2、苍南银泰置业有限公司及所运作项目的基本情况

苍南银泰置业有限公司（下称“苍南银泰”）成立于 2013 年 10 月 15 日，注册资本为 10000

万元人民币，法定代表人为杨大勇，住所为苍南县灵溪镇站前大道 1 号，经营范围：经营范围：房地产开发经营，办公用房租赁，物业服务，企业管理咨询，投资管理，市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理，日用品、化妆品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发、零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕套、避孕帽、第一类医疗器械的零售；场地租赁。苍南银泰是北京银泰的全资子公司。

苍南银泰目前运作“温州·苍南银泰城”项目，该项目位于苍南县灵溪镇新城开发区，在主干道玉苍路和车站大道交汇处，项目距离苍南高铁站约 3 公里，是苍南县首个城市综合体，其物业类型包括：银泰百货、住宅、商业裙房、地下室；开发总建筑面积 32.29 万 m²；项目预计后续投入约 4.58 亿元；项目总可售面积 13.11 万 m²，截止 2016 年 5 月 31 日，项目累计销售 11.65 万 m²。2015 年 12 月 31 日，苍南银泰拥有的自持物业苍南银泰城开业，建筑面积 101321.21 m²。

3、杭州海威房地产开发有限公司及所运作项目的基本情况

杭州海威房地产开发有限公司（下称“杭州海威”）成立于 2005 年 3 月 4 日，注册资本为 5000 万元人民币，法定代表人为王维民，住所为杭州市滨江区滨安路 175 号，经营范围：开发、经营杭政储出（2004）37 号地块；含下属分支机构经营范围。杭州海威目前的股权结构为：中国银泰持股 70%；北京国俊持股 30%。

杭州海威目前运作“杭州·海威银泰国际”项目，该项目择址钱塘江南岸，正居滨江 CBD 核心，紧贴江南沿江景观大道闻涛路，距四桥仅约 1000 米。其中：项目一期主要为住宅及车库，已经建成、售罄、交房；本次收购目标为项目二期，二期开发总面积约 16.97 万 m²，主要为五星级酒店及办公楼和车库，已经建成，酒店于 2016 年 6 月开业，办公楼正在销售，车位拟持有；项目二期预计后续投入约 3.78 亿元。

4、平阳银泰置业有限公司及所运作项目的基本情况

平阳银泰置业有限公司（下称“平阳银泰”）成立于 2013 年 9 月 16 日，注册资本为 10,000.00 万元人民币，法定代表人为杨大勇，住所为平阳县鳌江镇园林路 85 号，经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；房地产信息咨询；日用百货、日用杂品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品（文物除外）、金银饰品、通讯设备（不

含无线发射设备)、电子产品的零售;体温计、血压计、磁疗器具、家用血糖仪、血糖试纸条、医用脱脂纱布、避孕帽、避孕套、第一类医疗器械的零售;验光配镜服务(不含角膜接触镜);摄影、照相彩扩服务;礼服出租;鞋、包修理;家用电器批发、零售、维修;服装修改、加工及干洗;商品信息咨询服务;柜台租赁。(涉及资质的凭资质证书经营)。平阳银泰是宁波金润的全资子公司。

平阳银泰目前运作“温州·平阳银泰城”项目,该项目位于温州市平阳县鳌江镇,距离温州主城区 53 公里,鳌江镇的鳌江港是浙江省五大联运港口之一,是对台贸易的重要口岸。项目包括 9 栋住宅、1 栋写字楼、1 个购物中心(自持,建筑面积 73,651.84 平方米,2015 年 12 月 18 日开业);总建筑面积 37.10 万 m²,项目预计后续投入约 6.65 亿元;截止 2016 年 5 月 31 日,项目累计完成销售合同金额约 15.26 亿元。

5、杭州理想银泰购物中心有限公司及所运作项目的基本情况

杭州理想银泰购物中心有限公司(下称“杭州理想银泰”)成立于 2013 年 3 月 18 日,注册资本为 20,000.00 万元人民币,法定代表人为王立勇,住所为杭州市余杭区南苑街道世纪大道 168 号,经营范围:房地产开发、经营、物业管理、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。杭州理想银泰目前的股权结构为:理想四维地产集团有限公司与北京银泰分别持股 50%。

杭州理想银泰目前运作“杭州·临平理想银泰城”项目,该项目位于杭州市余杭区临平新城中央商务区核心区,距离西湖约 20 公里、机场约 22 公里,将以银泰百货购物中心为核心,打造集休闲购物、餐饮娱乐、商务办公、住宅、酒店等于一体的临平新城地标性综合体,计划分三期开发:一期主要为住宅、底商及车库,正在建设、销售,二期主要为公寓及购物中心(拟自持,含地下约 12.5 万 m²)和车库(拟自持,1785 个),正在建设,其中公寓已对外销售,三期主要为办公楼和酒店(拟自持,约 4 万 m²),正在建设;总建筑面积 66.87 万 m²,项目预计后续投入约 28.7 亿元;截止 2016 年 5 月 31 日,累计完成销售合同金额约 17.3 亿元。

6、奉化银泰置业有限公司及所运作项目的基本情况

奉化银泰置业有限公司(下称“奉化银泰”)成立于 2008 年 9 月 10 日,注册资本为 10,000.00 万元人民币,法定代表人为沈君升,住所为奉化市锦屏街道南山路 150 号,经营范围:房地产开发经营,物业管理,室内外装修,房屋租赁,房地产信息咨询,企业管理咨询,投资管理,资产管理,工程项目管理,市场调查,经济贸易咨询,商品信息咨询,会务及展览服务,广告设计、制作、代理、发布,图文设计。建筑材料、装饰材料、日用百货、针纺织品、服装、皮

革制品、五金交电、初级农产品、文具、体育用品、机械设备、家居、化工原料及产品（除危险化学品和监控化学品外）、工艺品、通讯设备、电子产品、体温表、血压计、磁疗器具、家用学堂分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕药、避孕套、第一类医疗器械、家用电器、电动自行车、眼镜（不含隐形眼镜）的批发、零售，金银饰品的零售，鞋、箱包、家电的修理，服装修改，验光及配镜，摄影，礼服出租，食品的批发、零售。奉化银泰目前的股权结构为：天津银润持股 51%；北京银泰持股 49%。

奉化银泰下属全资子公司奉化银泰城商业经营管理有限公司成立于 2013 年 3 月 29 日，注册资本为 3,000.00 万元，法定代表人为沈君升，住所为奉化市锦屏街道南山路 150 号，经营范围：企业管理咨询，投资管理，资产管理，物业管理，工程项目管理，市场调查，房屋租赁，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、代理、发布。

奉化银泰目前运作“宁波·奉化银泰城”项目，该项目位于奉化市锦屏街道南山路，属奉化市中心区，由 7 幢高层住宅、1 幢板式住宅及 1 幢塔式公寓组成，商业由购物中心、室内外步行街、银泰百货主力店、三江精品超市、博纳影院、大玩超乐场、普乐迪 KTV 及特色餐饮、时尚服饰组成；总建筑面积 35.61 万 m²；项目总可售面积 18.61 万 m²，截至评估基准日，累计已售 16.03 万 m²。

7、成都银城置业有限公司及所运作项目的基本情况

成都银城置业有限公司（下称“成都银城”）成立 2010 年 8 月 31 日，注册资本为 55,000.00 万元人民币，法定代表人为沈国军，住所为四川省成都市高新区天府大道北段 20 号，经营范围：在四川省成都市锦晖西一街与天府大道北段交汇处（宗地编号：GX14（211/212/252）：2010-30）从事商业设施、写字楼、酒店、住宅及相关健身设施、停车场等配套设施的开发、建设和经营；在自建的商场内从事商业百货经营；从事房地产信息咨询并提供其他商业配套服务（以上经营范围涉及许可证经营的仅限分支机构经营）（以上范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及许可的凭相关许可证开展经营活动）。成都银城目前的股权结构为：天津银润持股 51%；北京银泰及 Diamond Bright Holdings Ltd 分别持股 20%；银泰国际投资有限公司持股 9%。

成都银城目前运作“成都·银泰中心&泰悦豪庭”项目。银泰中心项目位于川府大道与锦晖东街交汇处东南角，从金融城地铁站步行至项目地约 800 米；总建筑面积约 72.47 万 m²，由 6 栋建筑构成，包括 2 栋住宅、2 栋超甲级智能写字楼、1 栋华尔道夫酒店+酒店式公寓、1 栋 12.7 万方的购物中心，计划将于 2016 年 12 月交付；截止 2016 年 5 月 31 日，累计完成销售合同金

额约 27 亿元；银泰中心目前出租面积共 14205.09 平方米。泰悦豪庭项目位于成都市高新区科华南路和锦城大道交汇处，是南部新城重点发展核心区域；总建筑面积约 16.24 万 m²，由 7 栋住宅和 2 栋 3 层的商业组成，已于 2013 年 12 月交房，目前剩余部分车位、少量住宅及商业；截止 2016 年 5 月 31 日，累计完成销售合同金额约 14 亿元。

“成都·银泰中心&泰悦豪庭”项目预计后续投入约 20.2 亿元。

8、宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司及所运作项目的基本情况

宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司（下称“泰悦置业”）于 2010 年 7 月 23 日成立，注册资本为 10,000.00 万元人民币，法定代表人为沈君升，住所为宁波北仑区新碶中河路 399 号（银泰城），经营范围：房地产开发经营，办公用房租赁，物业服务，企业管理咨询，投资管理，市场调查，经济贸易咨询，会议及展览服务，广告设计、制作、发布，工程项目管理、日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发零售；验光；配镜；摄影；照相彩扩服务；礼服出租；鞋包修理；服装修改；商品信息咨询服务；家电批发、零售、维修；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小学制氧机、医用脱脂纱布、避孕帽、避孕套、第一类医疗器械的零售；柜台租赁。目前的股权结构为：天津银润持股 51%；宁波银泰持股 49%。

泰悦置业全资子公司宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司成立于 2013 年 7 月 24 日，注册资本为 10,000.00 万元人民币，法定代表人为杨大勇，住所为宁波北仑区新碶中河路 399 号（银泰城），经营范围：商业经营管理，投资管理，物业服务，市场信息咨询，经济贸易咨询，工程项目管理，商业用房租赁，企业管理咨询，企业营销策划，会务服务，婚庆服务，展览展示服务，房地产经纪，广告设计、制作、发布，雕塑设计与制作，日用品、针纺织品、服装、皮革制品、五金交电、家具、建筑装饰材料、工艺美术品、金银饰品、通讯设备的批发零售。

宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司下设全资子公司宁波市北仑区银泰一迦培训中心，开办资金 100.00 万元，法定代表人为杨大勇，住所为北仑区新碶中河路 399 号（银泰城）。经营范围：启智、体艺培训。

泰悦置业目前运作“宁波·北仑银泰城”项目，该项目是宁波市北仑区政府重点商业地产项目，位于宁波市北仑区中河路 399 号，紧邻地铁 1 号线中河路站；总建筑面积约 31.51 万 m²，已于 2014 年 12 月完成竣工验收备案，自持商业于 2014 年 12 月投入使用，截止评估基准日，整个项目已完成竣工验收并取得房屋所有权证；项目预计后续投入约 5.08 亿元；项目总可售面积 9.09 万 m²，截至评估基准日，累计已售 1.37 万 m²。

四、拟签订协议的主要内容

(一) 公司拟收购北京银泰分别持有的天津银润 100%的股权、成都银城 19%的股权、奉化银泰 19%的股权，拟与北京银泰、中国银泰、天津银润、成都银城、奉化银泰、北京国俊签订的《股权转让协议》(下称“协议一”)主要内容如下:

1、公司受让北京银泰持有的天津银润 100%的股权、成都银城 19%的股权、奉化银泰 19%的股权，并根据法律和本条所述三家公司的公司章程规定实际控制该三家公司。

2、协议一所涉股权转让价款应在相应《审计报告》的基础上由资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估并出具《资产评估报告》，该《资产评估报告》经云南省国资委备案后，由公司与北京银泰根据备案的评估结果协商确定交易价格，最终实际交易价格不得高于经云南省国资委备案的评估结果。

如届时公司与北京银泰在评估结果范围内就最终实际交易价格达成一致，将共同书面确认交易价格;如届时公司与北京银泰就最终交易价格未能达成一致，任意一方均有权解除协议一。

3、因天津银润经评估的净资产值为-512,492,498.68元，为弥补上述亏损，北京银泰同意在公司支付第一笔款项前，北京银泰及关联方中国银泰出具相关法律文件，将中国银泰对天津银润享有的 1,130,000,000.00元债权中 512,492,498.68元转做天津银润的资本公积(具体方式为:由北京银泰收购中国银泰 512,492,498.68元债权后转资本公积，具体由天津银润、北京银泰及中国银泰签署协议予以明确)，以弥补上述亏损，同时中国银泰对天津银润的债权调整为 617,507,501.32元。

中国银泰对天津银润的债权转增资本公积后，公司按照人民币 1元钱的转让价格收购天津银润 100%股权，同时，由公司以 757,232,501.32元的价格收购北京银泰对天津银润的债权 139,725,000.00元及中国银泰对天津银润的债权 617,507,501.32元。

中国银泰在协议一上盖章确认，以表示:中国银泰确认其对天津银润的债权真实、合法、有效，中国银泰对协议一的全部内容予以认可，自愿转让对天津银润享有的 512,492,498.68元债权，将积极配合实现本次合作，并承担协议一项下中国银泰应承担的义务。

4、协议一所涉及的股权转让价款分四期支付，支付比例依次为 30%、30%、35%及 5%。

第一期股权转让价款的支付条件:公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向北京银泰支付第一期股权转让价款。天津银润及奉化银泰召开股东会，股东会分别作出决议同意北京银泰将所持天津银润 100%的股权及奉化银泰 19%的股权转让给公司，北京银泰之外的其他股东均同意放弃优先购买权，同时，天津银润和奉化银泰已经将该等股东会决议

和各股东放弃优先购买权的书面文件提供给了公司。成都银城董事会作出决议同意北京银泰将其持有的成都银城 19% 的股权转让给公司，同时成都银城其它股东书面放弃本次股权交易所拥有的股权随售权。协议一已经由交易各方（公司、北京银泰、中国银泰、天津银润、成都银城、奉化银泰、北京国俊）正式签署并生效。公司完成至云南省国资委关于本次交易的资产评估备案工作，并取得资产评估备案表，同时公司与北京银泰就最终交易价格达成一致书面意见。

第二期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向北京银泰支付第二期股权转让价款。天津银润和奉化银泰的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人员以及按协议一确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。因成都银城 19% 股权变更是否需要四川省商务厅批复等具体工商变更政策未予明确，公司及北京银泰同意成都银城 19% 股权工商变更登记事项不作为第二期股权转让价款的付款前提条件，公司支付完毕第二期股权转让价款后，公司即视为持有成都银城 19% 股权的股东，享有所有股东全部权利、承担股东义务，同时第二期股权转让价款到账当日即有权向成都银城派遣董事、监事、高管人员等相关人员并正式履职，合并成都银城财务报表，成都银城此时视为交割完毕。如于第二期股权转让款付清后 60 个工作日内无法办理完成成都银城 19% 股权工商变更手续，则公司及北京银泰解除成都银城 19% 股权交易，北京银泰应在解除当日退还对应的已支付的成都银城 19% 股权转让款，若北京银泰不能按时退还，则逾期每日应向公司支付资金占用费直至实际退还之日止，资金占用费按同期存款基准利率上浮 30% 计算确定。（双方另行协商其它解决办法的除外）

第三期股权转让价款的支付条件：协议一签订之日起 3 个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。如成都银城 19% 股权变更的工商登记或备案尚未完成，则公司仍应支付第三期股权转让价款，但应扣除本期股权转让价款中成都银城 19% 股权对应的第三期款项（即成都银城 19% 股权对应的股权转让价款 × 【35%】）。如届时公司与北京银泰已同意解除成都银城 19% 股权交易，公司应付的第三期股权转让价款应扣除公司已支付的成都银城 19% 股权转让款所对应的部分，其余部分仍应按相关约定支付。如届时公司与北京银泰达成其它解决方式的，按约定处理。

第四期总额 5% 股权转让价款的支付条件：协议一签署后一年内，公司应支付剩余 5% 的股权转让款，如北京银泰违反其作出的承诺、保证、声明或违反协议一的其他约定，给公司或天津银润、成都银城、奉化银泰造成经济损失的，公司有权按照协议一约定扣除款项，公司扣款

前应取得北京银泰的书面确认。

5、股权转让完成后天津银润、成都银城、奉化银泰的股东及股权结构：

天津银润：

股权情况	股东名称	出资金额 (万元)	出资比例
	云南城投置业股份有限公司	10000	100%
合计		10000	100%

成都银城：

股权情况	股东名称	出资金额 (万元)	出资比例
	北京银泰置地商业有限公司	550	1%
	Diamond Bright Holdings Ltd	11000	20%
	银泰国际投资有限公司	4950	9%
	天津银润投资有限公司	28050	51%
	云南城投置业股份有限公司	10450	19%
合计		55000	100%

奉化银泰：

股权情况	股东名称	出资金额 (万元)	出资比例
	北京银泰置地商业有限公司	3000	30%
	天津银润投资有限公司	5100	51%
	云南城投置业股份有限公司	1900	19%
合计		10000	100%

6、自股权交割日（天津银润 100%股权、奉化银泰 19%股权的工商变更登记或备案事项完成当日，按照最晚完成日期为准）起，公司即成为持有天津银润 100%股权及奉化银泰 19%（实质控制 70%）股权的合法股东，并根据该持股比例合法享有股东权利、承担股东义务。

7、北京银泰应向公司提供《披露函》（应真实、准确没有误导的记载着天津银润、成都银城及奉化银泰至 2016 年 10 月 18 日的重大情况），《披露函》记载截至 2016 年 10 月 18 日天津银润、成都银城及奉化银泰对外应承担的债务、违约、处罚等方面的情况，北京银泰确认该《披露函》陈述事项真实、准确，北京银泰在《披露函》中对事项的披露视为北京银泰及天津银润、成都银城、奉化银泰在协议一及其他与本次交易有关的所有交易文件中对同一事项均进行了披

露。

8、北京银泰及天津银润、成都银城、奉化银泰同意并保证，过渡期（协议一签订之日起至股权交割日的期间，协议一另有约定的除外）内除为推进本次交易的目的或事先获得公司书面同意之情形外，北京银泰及天津银润、成都银城、奉化银泰不会采取协议一约定的相关行为。

9、成都银城、奉化银泰董事会成员均为 5 名，其中公司提名 3 名，董事长由董事会从公司提名的董事中选举产生，董事长是成都银城、奉化银泰的法定代表人；成都银城、奉化银泰总理由公司提名的人员出任；成都银城、奉化银泰财务总监由公司负责委派。

10、成都银城、奉化银泰的项目管理纳入公司的项目管理体系，按照公司的开发流程和操作标准进行项目开发，并接受公司的统一管理。

成都银城、奉化银泰的印章管理及用印程序按照公司的印章管理体系进行管理。

11、成都银城、奉化银泰对外宣传的名称为“银泰城”且外墙面上悬挂的标牌有“银泰城”、“银泰中心”、“INTIME CITY”（“合作商标”），公司与北京银泰确认由北京银泰协调合作商标的所有权人无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制授权成都银城、奉化银泰为目前正在开发的项目或其下属控股公司使用合作商标（但成都银城、奉化银泰将正在开发的项目自持物业部分转让给公司和北京银泰外的第三方，或公司将其持有的成都银城、奉化银泰的股权转让给第三方的除外），并由商标所有权人在协议一签署后 10 个工作日内与成都银城、奉化银泰签署《商标许可使用协议》；

公司亦应确保后续项目宣传亦可无偿使用“云南城投”品牌、logo 等，具体使用方式由成都银城、奉化银泰董事会予以决定。

12、为满足项目开发建设的资金需要，在成都银城、奉化银泰不具备融资能力或者融资额不能满足运营的情况下，由公司、天津银润、北京银泰及其关联方和成都银城、奉化银泰其他股东按股权比例提供股东借款，如成都银城其他股东不予履行义务的，北京银泰代为承担相应义务。

13、如为获取贷款，成都银城、奉化银泰需要股东提供担保的，应当由成都银城、奉化银泰各方股东根据持股比例承担保证责任，或分别提供相关金融机构认可之担保，如需其他股东代为提供担保的，成都银城、奉化银泰应当向提供担保之股东支付担保费，担保费率为代为担保金额的年化 1%（于每自然季度末前的 15 日支付年化 0.25%担保费），未提供担保的股东应当就其应承担的担保责任向代为提供担保的股东提供反担保。

14、公司及北京银泰同意，由北京银泰或其关联方对天津银润、成都银城、奉化银泰提供

的保证担保，在股权交割日后3个月内，由公司及各北京银泰按照持股比例承接，天津银润、成都银城、奉化银泰对其他北京银泰关联方提供的担保，在股权交割日后3个月内，由北京银泰或其关联方负责承接。

15、公司及北京银泰确认，在股权交割日后20日内完成北京银泰及其关联方与成都银城、奉化银泰的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕，债务清偿完毕，同时最终达到成都银城、奉化银泰各方股东按照持股比例向成都银城、奉化银泰提供股东借款的目的。

16、北京银泰及天津银润、成都银城、奉化银泰承诺，成都银城、奉化银泰所属项目的开发与建设（包括但不限于开发与建设方式、规划设计要求、开发建设进度及相关证照）符合国家法律法规以及相关政府部门的要求，除已披露外，项目上不存在因开发与建设事项违规或违反相关合同约定，而可能导致公司及成都银城、奉化银泰权益减损的情形。

17、对于天津银润、成都银城、奉化银泰及其下属公司（如有）截至股权交割日前在设立、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（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），公司及北京银泰确认，由北京银泰负责协调解决，公司及天津银润、成都银城、奉化银泰给予必要配合。

对于天津银润、成都银城、奉化银泰及其下属公司（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），公司及北京银泰确认，由北京银泰负责解除相关限制，天津银润、成都银城、奉化银泰给予必要配合，以确保股权在约定时间能够正常变更，股权变更后天津银润、成都银城、奉化银泰能够正常处置其资产。

就北京银泰已在《审计报告》《评估报告》《披露函》中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，在处理结果明确或处理方式、承担机制确定后，应由北京银泰承担的部分，公司在股权转让尾款中扣除。

18、对于北京银泰因协议一约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、北京银泰承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，北京国俊同意提供连带责任担保，在公司和/或天津银润、成都银城、奉化银泰送达付款要求后三十个工作日内，将北京银泰应付未付金额转入公司和/或天津银润、成都银城、奉化银泰指定账户。

19、公司、北京银泰、中国银泰、天津银润、成都银城、奉化银泰、北京国俊应严格遵守协议一的各项约定，任何一方对协议一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。

20、因履行协议一而发生争议的，应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向原告所在地人民法院提起诉讼。

21、协议一附件作为协议一不可分割的部分，与协议一具有同等法律效力。其中，除协议一已约定的情况外，附件中所列示的内容视为北京银泰和天津银润、成都银城、奉化银泰已真实、完整、准确披露的内容，北京银泰和天津银润、成都银城、奉化银泰保证除此之外，无其他任何重大遗漏、隐瞒事项。

22、协议一经公司、北京银泰、中国银泰、天津银润、成都银城、奉化银泰、北京国俊签署后成立，下述条件完全具备后生效：

本次交易已获公司董事会、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，公司及北京银泰已就最终交易价格签署书面文件；本次交易已获天津银润、成都银城、奉化银泰股东会或董事会决议通过，且成都银城、奉化银泰原股东已全部放弃优先购买权。

(二) 公司拟收购北京银泰持有的苍南银泰 70%的股权，拟与北京银泰、苍南银泰、北京国俊签订的《股权转让协议》(下称“协议二”)主要内容如下：

1、公司受让北京银泰持有的苍南银泰 70%的股权，并根据法律和依据协议二约定的苍南银泰公司章程规定实际控制苍南银泰。

2、协议二所涉股权转让价款应在相应《审计报告》的基础上由资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估并出具《评估报告》，该《评估报告》经云南省国资委备案后，由公司与北京银泰根据备案的评估结果协商确定交易价格，最终实际交易价格不得高于经云南省国资委备案的评估结果。

如届时公司与北京银泰在评估结果范围内就最终实际交易价格达成一致，将共同书面确认交易价格；如届时公司与北京银泰就最终交易价格未能达成一致，任意一方均有权解除协议二。

3、协议二所涉及的股权转让价款分四期支付，支付比例依次为 30%、30%、35%及 5%。

第一期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个

工作日内向北京银泰支付第一期股权转让价款：苍南银泰已经召开股东会，股东会作出决议同意北京银泰将所持苍南银泰 70%的股权转让给公司；同时，苍南银泰已经将该等股东会决议文件提供给了公司；协议二已经由交易各方正式签署并生效；公司完成至云南省人民政府国有资产监督管理委员会关于本次交易的资产评估备案工作，并取得资产评估备案表，同时各方就最终交易价格达成一致书面意见。

第二期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向北京银泰支付第二期股权转让价款：苍南银泰的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人员以及按协议二确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。

第三期股权转让价款的支付条件：协议二签订之日起 3 个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。

第四期总额 5%股权转让价款的支付条件：协议二签署后一年内，公司应支付剩余 5%的股权转让款，就北京银泰违反其作出的承诺、保证、声明或违反协议二的其他约定，给公司或苍南银泰造成经济损失的，公司有权按照协议二约定扣除款项，公司扣款前应取得北京银泰的书面确认。

4、股权转让完成后苍南银泰股东及股权结构：

	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
股权情况	云南城投置业股份有限公司	7000	70%
	北京银泰置地商业有限公司	3000	30%
	合计	10000	100%

5、自股权交割日（苍南银泰 70%股权的工商变更登记或备案事项完成当日）起，公司即成为持有苍南银泰 70%股权的合法股东，并根据该持股比例合法享有股东权利、承担股东义务。

6、北京银泰应向公司提供《披露函》（应真实、准确没有误导的记载着苍南银泰截至 2016 年 10 月 18 日的重大情况），《披露函》记载截至 2016 年 10 月 18 日苍南银泰对外应承担的债务、违约、处罚等方面的情况，北京银泰确认该《披露函》陈述事项真实、准确，北京银泰在《披露函》中对事项的披露视为北京银泰及苍南银泰在协议二及其他与本次交易有关的所有交易文件中对同一事项均进行了披露。

7、北京银泰及苍南银泰同意并保证，过渡期（协议二签订之日起至股权交割日的期间，协

议二另有约定的除外)内除为推进本次交易的目的或事先获得公司书面同意之情形外,北京银泰及苍南银泰不会采取协议二约定的相关行为。

8、苍南银泰董事会成员均为5名,其中公司提名3名,董事长由董事会从公司提名的董事中选举产生,董事长是由董事会从甲方提名的董事中选举产生,董事长是苍南银泰的法定代表人;总理由公司提名的人员出任;苍南银泰财务总监由公司负责委派。

9、苍南银泰的项目管理纳入公司的项目管理体系,按照公司的开发流程和操作标准进行项目开发,并接受公司的统一管理。

苍南银泰的印章管理及用印程序按照公司的印章管理体系进行管理。

10、苍南银泰对外宣传的名称为“银泰城”且外墙面上悬挂的标牌有“银泰城”、“银泰中心”、“INTIME CITY”(“合作商标”),公司与北京银泰确认由北京银泰协调合作商标的所有权人无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制授权苍南银泰为目前正在开发的项目或其下属控股公司使用合作商标(但苍南银泰将正在开发的项目自持物业部分转让给公司和北京银泰外的第三方,或公司将其持有的苍南银泰的股权转让给第三方的除外),并由商标所有权人在协议二签署后10个工作日内与苍南银泰签署《商标许可使用协议》;

公司亦应确保后续项目宣传亦可无偿使用“云南城投”品牌、logo等,具体使用方式由苍南银泰董事会予以决定。

11、为满足项目开发建设的资金需要,在苍南银泰不具备融资能力或者融资额不能满足运营的情况下,由公司、北京银泰及其关联方按股权比例提供股东借款。

12、如为获取贷款,苍南银泰需要股东提供担保的,应当由苍南银泰各方股东根据持股比例承担保证责任,或分别提供相关金融机构认可之担保,如需其他股东代为提供担保的,苍南银泰应当向提供担保之股东支付担保费,担保费率为代为担保金额的年化1%(于每自然季度末前的15日支付年化0.25%担保费),未提供担保的股东应当就其应承担的担保责任向代为提供担保的股东提供反担保。

13、公司及北京银泰同意,由北京银泰或其关联方对苍南银泰提供的保证担保,在股权交割日后3个月内,由公司及北京银泰按照持股比例承接,苍南银泰对其他北京银泰关联方提供的担保,在股权交割日后3个月内,由北京银泰或其关联方负责承接。

14、公司及北京银泰确认,在股权交割日后20日内完成北京银泰及其关联方与苍南银泰的债权债务清理工作,以达到债权回收完毕,债务清偿完毕,同时最终达到苍南银泰各方股东按照持股比例向苍南银泰提供股东借款的目的。

15、北京银泰及苍南银泰承诺，苍南银泰所属项目的开发与建设（包括但不限于开发与建设方式、规划设计要求、开发建设进度及相关证照）符合国家法律法规以及相关政府部门的要求，除已披露外，项目上不存在因开发与建设事项违规或违反相关合同约定，而可能导致公司及苍南银泰权益减损的情形。

16、对于苍南银泰及其下属公司（如有）截至股权交割日前在设立、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（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），公司及北京银泰确认，由北京银泰负责协调解决，公司及苍南银泰给予必要配合。

对于苍南银泰及其下属公司（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），公司及北京银泰确认，由北京银泰负责解除相关限制，苍南银泰给予必要配合，以确保股权在约定时间能够正常变更，股权变更后苍南银泰能够正常处置其资产。

就北京银泰已在《审计报告》《评估报告》《披露函》中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，在处理结果明确或处理方式、承担机制确定后，应由北京银泰承担的部分，公司在股权转让尾款中扣除。

17、对于北京银泰因协议二约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、北京银泰承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，北京国俊同意提供连带责任担保，在公司和/或苍南银泰送达付款要求后三十个工作日内，将北京银泰应付未付金额转入公司和/或苍南银泰指定账户。

18、公司、北京银泰、苍南银泰、北京国俊应严格遵守协议二的各项约定，任何一方对协议二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。

19、因履行协议二而发生争议的，应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向原告所在地人民法院提起诉讼。

20、协议二附件作为协议二不可分割的部分，与协议二具有同等法律效力。其中，除协议

二已约定的情况外，附件中所列示的内容视为北京银泰和苍南银泰已真实、完整、准确披露的内容，北京银泰和苍南银泰保证除此之外，无其他任何重大遗漏、隐瞒事项。

21、协议二经公司、北京银泰、苍南银泰、北京国俊签署后成立，下述条件完全具备后生效：

本次交易已获公司董事会、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，公司及北京银泰已就最终交易价格签署书面文件；本次交易已获苍南银泰股东会或董事会决议通过，且苍南银泰原股东已全部放弃优先购买权。

（三）公司拟收购宁波金润持有的平阳银泰 70% 的股权，拟与宁波金润、平阳银泰、北京国俊签订的《股权转让协议》（下称“协议三”）主要内容如下：

1、公司受让宁波金润持有的平阳银泰 70% 的股权，并根据法律和平阳银泰的公司章程规定实际控制平阳银泰。

2、协议三所涉股权转让价款应在相应《审计报告》的基础上由资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估并出具《评估报告》，该《评估报告》经云南省国资委备案后，由公司与宁波金润根据备案的评估结果协商确定交易价格，最终实际交易价格不得高于经云南省国资委备案的评估结果。

如届时公司与宁波金润在评估结果范围内就最终实际交易价格达成一致，将共同书面确认交易价格；如届时公司与宁波金润就最终交易价格未能达成一致，任意一方均有权解除协议三。

3、协议三所涉及的股权转让价款分四期支付，支付比例依次为支付股权转让价款总额的 30%、30%、35%及 5%。

第一期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向宁波金润支付第一期股权转让价款。平阳银泰已作出股东决定，同意宁波金润将所持平阳银泰 70%的股权转让给公司。同时，平阳银泰已将该等股东决定的书面文件提供给了公司；协议三已经由公司及宁波金润正式签署并生效。公司完成至云南省国资委关于本次交易的资产评估备案工作，并取得资产评估备案表，同时公司与宁波金润就最终交易价格达成一致书面意见。

第二期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向宁波金润支付第二期股权转让价款。平阳银泰的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人员以及按本协议确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。

第三期股权转让价款的支付条件：本协议签订之日起 3 个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。

第四期总额 5%股权转让价款的支付条件：本协议签署后一年内，公司应支付剩余 5%的股权转让款，双方就宁波金润违反其作出的承诺、保证、声明或违反本协议的其他约定，给公司或平阳银泰造成经济损失的，公司有权按照本协议约定扣除款项，公司扣款前应取得宁波金润的书面确认。

4、股权转让完成后平阳银泰的股东及股权结构

股权情况	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
	云南城投置业股份有限公司	7000	70%
宁波市金润资产经营有限公司	3000	30%	
合计		10000	100%

5、自股权交割日起，公司即成为持有平阳银泰 70%股权的合法股东，并根据该持股比例合法享有股东权利、承担股东义务。公司有权根据本协议的安排，向平阳银泰派遣董事、监事、高管人员等相关人员并正式履职，宁波金润及平阳银泰应当提供便利和协助。平阳银泰的治理结构按协议三约定执行

6、宁波金润应向公司提供《披露函》，《披露函》记载截至 2016 年 10 月 18 日平阳银泰对外应承担的债务、违约、处罚等方面的情况。宁波金润在此确认该《披露函》陈述事项真实、准确。宁波金润在《披露函》中对事项的披露视为宁波金润及平阳银泰在本协议及其他与本次交易有关的所有交易文件中对同一事项均进行了披露。

7、宁波金润及平阳银泰同意并保证，过渡期（协议三签订之日至股权交割日的期间，协议三另有约定的除外）内除为推进本次交易的目的（例如，提前还款以确保解除相关股权质押等）或事先获得公司书面同意之情形外，宁波金润及平阳银泰不会采取协议三约定的相关行为。

8、平阳银泰设董事会，由五名董事组成，其中公司提名三名，董事长由董事会从公司提名的董事中选举产生，董事长是平阳银泰的法定代表人；平阳银泰总理由公司提名的人员出任；平阳银泰财务总监由公司负责委派。

9、平阳银泰的项目管理纳入公司的项目管理体系，按照公司的开发流程和操作标准进行项目开发，并接受公司的统一管理；平阳银泰的印章管理及用印程序按照公司的印章管理体系进行管理。

10、平阳银泰对外宣传的名称为“银泰城”且外墙面上悬挂的标牌有“银泰城”、“银泰中心”、“INTIME CITY”（“合作商标”），公司与宁波金润确认由宁波金润协调合作商标的所有权人无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制授权平阳银泰为目前正在开发的项目或其下属控股公司使用合作商标（但平阳银泰将正在开发的项目自持物业部分转让给公司和宁波金润外的第三方，或公司将其持有的平阳银泰的股权转让给第三方的除外），并由商标所有权人在协议三签署后 10 个工作日内与平阳银泰签署《商标许可使用协议》；公司亦应确保后续项目宣传亦可无偿使用“云南城投”品牌、logo 等，具体使用方式由平阳银泰董事会予以决定。

11、为满足开发建设的资金需要，在平阳银泰不具备融资能力或者融资额不能满足平阳银泰运营的情况下，由公司宁波金润按股权比例为平阳银泰提供股东借款。平阳银泰按公司、宁波金润及平阳银泰商定的标准向借款方支付借款利息，另有约定的除外。

12、如为获取贷款，平阳银泰需要股东提供担保的，应当由公司、宁波金润根据持股比例承担保证责任，或分别提供相关金融机构认可之担保，如需其他股东代为提供担保的，平阳银泰应当向提供担保之股东支付担保费，担保费率为代为担保金额的年化 1%（于每自然季度末前的 15 日支付年化 0.25%担保费），未提供担保的股东应当就其应承担的担保责任向代为提供担保的股东提供反担保。

13、公司及宁波金润同意，由宁波金润或其关联方对平阳银泰提供的保证担保，在股权交割日后 3 个月内，由公司及宁波金润按照持股比例承接；平阳银泰对其他宁波金润关联方提供的担保，在股权交割日后 3 个月内，由宁波金润或其关联方负责承接。

14、公司及宁波金润确认，在股权交割日后 20 日内完成宁波金润及其关联方与平阳银泰的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕，债务清偿完毕，同时最终达到公司、宁波金润按照持股比例向平阳银泰提供股东借款的目的。

15、宁波金润及平阳银泰承诺，平阳银泰所属项目的开发与建设（包括但不限于开发与建设方式、规划设计要求、开发建设进度及相关证照）符合国家法律法规以及相关政府部门的要求，除已向公司披露外，项目上不存在因开发与建设事项违规或违反相关合同约定，而可能导致公司及平阳银泰权益减损的情形。

对于平阳银泰及其下属公司（如有）截至股权交割日前在设立、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（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）公司、宁波金润、平阳银泰、北京国俊确认，由宁波金润负责协调解决，公司及平阳银泰给予必要配合。但为配合公司、宁波金润在本协议项下的交易所作的特殊安排导致的上述问题除外。

对于平阳银泰及其下属公司（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），公司、宁波金润、平阳银泰、北京国俊确认，由宁波金润负责解除相关限制，平阳银泰给予必要配合，以确保股权在约定时间能够正常变更，股权变更后平阳银泰能够正常处置其资产。

对于平阳银泰及其下属公司（如有）正在使用的“银泰”系列商标（详见附件）问题，公司、宁波金润、平阳银泰、北京国俊确认，由宁波金润负责协调商标所有权人将商标使用权无偿授予平阳银泰及其下属公司使用。

就宁波金润已在《审计报告》《评估报告》《披露函》中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（双方同意前述事项详见附件五），在处理结果明确或处理方式、承担机制确定后，应由宁波金润承担的部分在股权转让尾款中扣除。

16、如因股权交割日之前发生的（过渡期内经公司同意的事项除外），未在《披露函》、《审计报告》和《资产评估报告》中披露的事由导致平阳银泰受到任何行政处罚，由宁波金润承担相应的净资产减少的补足等责任；如导致平阳银泰在未来受到行政或刑事处罚的，则其责任由宁波金润承担。

17、对于宁波金润因协议三约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、宁波金润承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，北京国俊同意提供连带责任担保，在公司和/或平阳银泰送达付款要求后三十个工作日内，将宁波金润应付未付金额转入公司和/或平阳银泰指定账户。

18、公司、宁波金润、平阳银泰、北京国俊应严格遵守协议三的各项约定，任何一方对协议三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。

19、因履行协议三而发生争议的，应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向原告所在地人民法院提起诉讼。

20、协议三附件作为协议三不可分割的部分，与协议三具有同等法律效力。其中，除协议

三已约定的情况外，附件中所列示的内容视为宁波金润和平阳银泰已真实、完整、准确披露的内容，宁波金润和平阳银泰保证除此之外，无其他任何重大遗漏、隐瞒事项。

21、协议三经公司、宁波金润、平阳银泰、北京国俊签署后成立，下述条件完全具备后生效：

本次交易已获公司董事会、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，公司及宁波金润已就最终交易价格签署书面文件；本次交易已获平阳银泰股东会或董事会决议通过，且平阳银泰原股东已全部放弃优先购买权。

（四）公司拟收购中国银泰持有的杭州海威 70% 的股权，拟与中国银泰、杭州海威、北京国俊签订的《股权转让协议》（下称“协议四”）主要内容如下：

1、公司受让中国银泰持有的杭州海威 70% 的股权，并根据法律和杭州海威的公司章程规定实际控制杭州海威。

2、协议四所涉股权转让价款应在相应《审计报告》的基础上由资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估并出具《评估报告》，该《评估报告》经云南省国资委备案后，由公司与中国银泰根据备案的评估结果协商确定交易价格，最终实际交易价格不得高于经云南省国资委备案的评估结果。

如届时公司与中国银泰在评估结果范围内就最终实际交易价格达成一致，将共同书面确认交易价格；如届时公司与中国银泰就最终交易价格未能达成一致，任意一方均有权解除协议四。

3、协议四所涉及的股权转让价款分四期支付，支付比例依次为支付股权转让价款总额的 30%、30%、35%及 5%。

第一期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向中国银泰支付第一期股权转让价款。杭州海威已作出股东决定，同意中国银泰将所持杭州海威 70% 的股权转让给公司，北京国俊同意放弃优先购买权。同时，杭州海威已将该等股东决定的书面文件提供给了公司；协议四已经由公司与中国银泰、杭州海威、北京国俊正式签署并生效。公司完成至云南省国资委关于本次交易的资产评估备案工作，并取得资产评估备案表，同时公司与中国银泰就最终交易价格达成一致书面意见。

第二期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向中国银泰支付第二期股权转让价款。杭州海威的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人员以及按本协议确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。

第三期股权转让价款的支付条件：本协议签订之日起 3 个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。

第四期总额 5%股权转让价款的支付条件：本协议签署后一年内，公司应支付剩余 5%的股权转让款，双方就中国银泰违反其作出的承诺、保证、声明或违反本协议的其他约定，给公司或杭州海威造成经济损失的，公司有权按照本协议约定扣除款项，公司扣款前应取得中国银泰的书面确认。

4、股权转让完成后杭州海威的股东及股权结构

股权情况	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
	云南城投置业股份有限公司	3500	70%
	北京国俊投资有限公司	1500	30%
	合计	5000	100%

5、自股权交割日起，公司即成为持有杭州海威 70%股权的合法股东，并根据该持股比例合法享有股东权利、承担股东义务。公司有权根据协议四的安排，向杭州海威派遣董事、监事、高管人员等相关人员并正式履职，中国银泰及杭州海威应当提供便利和协助。杭州海威的治理结构按协议四约定执行

6、中国银泰应向公司提供《披露函》，《披露函》记载截至 2016 年 10 月 18 日杭州海威对外应承担的债务、违约、处罚等方面的情况。中国银泰在此确认该《披露函》陈述事项真实、准确。中国银泰在《披露函》中对事项的披露视为中国银泰及杭州海威在本协议及其他与本次交易有关的所有交易文件中对同一事项均进行了披露。

7、中国银泰及杭州海威同意并保证，过渡期（协议四签订之日至股权交割日的期间，协议四另有约定的除外）内除为推进本次交易的目的（例如，提前还款以确保解除相关股权质押等）或事先获得公司书面同意之情形外，中国银泰及杭州海威不会采取协议四约定的相关行为。

8、杭州海威设董事会，由五名董事组成，其中公司提名三名，董事长由董事会从公司提名的董事中选举产生，董事长是杭州海威的法定代表人；杭州海威总理由公司提名的人员出任；杭州海威财务总监由公司负责委派。

9、杭州海威的项目管理纳入公司的项目管理体系，按照公司的开发流程和操作标准进行项目开发，并接受公司的统一管理；杭州海威的印章管理及用印程序按照公司的印章管理体系进行管理。

10、杭州海威对外宣传的名称为“银泰城”且外墙面上悬挂的标牌有“银泰城”、“银泰中心”、“INTIME CITY”（“合作商标”），公司与中国银泰确认由中国银泰协调合作商标的所有权人无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制授权杭州海威为目前正在开发的项目或其下属控股公司使用合作商标（但杭州海威将正在开发的项目自持物业部分转让给公司和中国银泰外的第三方，或公司将其持有的杭州海威的股权转让给第三方的除外），并由商标所有权人在协议四签署后 10 个工作日内与杭州海威签署《商标许可使用协议》；公司亦应确保后续项目宣传亦可无偿使用“云南城投”品牌、logo 等，具体使用方式由杭州海威董事会予以决定。

11、为满足开发建设的资金需要，在杭州海威不具备融资能力或者融资额不能满足杭州海威运营的情况下，由公司、北京国俊按股权比例为杭州海威提供股东借款。杭州海威按公司、北京国俊及杭州海威商定的标准向借款方支付借款利息，另有约定的除外。

12、如为获取贷款，杭州海威需要股东提供担保的，应当由公司、北京国俊根据持股比例承担保证责任，或分别提供相关金融机构认可之担保，如需其他股东代为提供担保的，杭州海威应当向提供担保之股东支付担保费，担保费率为代为担保金额的年化 1%（于每自然季度末前的 15 日支付年化 0.25%担保费），未提供担保的股东应当就其应承担的担保责任向代为提供担保的股东提供反担保。

13、公司、中国银泰、杭州海威及北京国俊同意，在交割日后 3 个月内，由公司、北京国俊按照持股比例承接由中国银泰、北京国俊或它们的关联方为杭州海威提供的保证担保，杭州海威对其他中国银泰、北京国俊及它们的关联方提供的担保在交割日后 3 个月内由中国银泰或其关联方负责承接。

14、公司及中国银泰确认，在股权交割日后 20 日内完成中国银泰及其关联方与杭州海威的债权债务清理工作，以达到债权回收完毕，债务清偿完毕，同时最终达到公司及北京国俊按照持股比例向杭州海威提供股东借款的目的。

15、北京国俊及杭州海威承诺，杭州海威所属项目的开发与建设（包括但不限于开发与建设方式、规划设计要求、开发建设进度及相关证照）符合国家法律法规以及相关政府部门的要求，除已向公司披露外，项目上不存在因开发与建设事项违规或违反相关合同约定，而可能导致公司及杭州海威权益减损的情形。

对于杭州海威及其下属公司（如有）截至股权交割日前在设立、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（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）公司、中国银泰、杭州海威、北京国俊确认，由中国银泰负责协调解决，公司及杭州海威给予必要配合。但为配合甲乙双方在本协议项下的交易所作的特殊安排导致的上述问题除外。

对于杭州海威及其下属公司（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），公司、中国银泰、杭州海威、北京国俊确认，由中国银泰负责解除相关限制，杭州海威给予必要配合，以确保股权在约定时间能够正常变更，股权变更后杭州海威能够正常处置其资产。

对于杭州海威及其下属公司（如有）正在使用的“银泰”系列商标（详见附件）问题，公司、中国银泰、杭州海威、北京国俊确认，由中国银泰负责协调商标所有权人将商标使用权无偿授予杭州海威及其下属公司使用。

就中国银泰已在《审计报告》《评估报告》《披露函》中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（双方同意前述事项详见附件五），在处理结果明确或处理方式、承担机制确定后，应由中国银泰承担的部分在股权转让尾款中扣除。

16、如因股权交割日之前发生的（过渡期内经公司同意的事项除外），未在《披露函》、《审计报告》和《资产评估报告》中披露的事由导致杭州海威受到任何行政处罚，由中国银泰承担相应的净资产减少的补足等责任；如导致杭州海威在未来受到行政或刑事处罚的，则其责任由中国银泰承担。

17、对于中国银泰因协议四约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、中国银泰承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，北京国俊同意提供连带责任担保，在公司和/或杭州海威送达付款要求后三十个工作日内，将中国银泰应付未付金额转入公司和/或杭州海威指定账户。

18、公司、中国银泰、杭州海威、北京国俊应严格遵守协议四的各项约定，任何一方对协议四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。

19、因履行协议四而发生争议的，应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向原告所在地人民法院提起诉讼。

20、协议四附件作为协议四不可分割的部分，与协议四具有同等法律效力。其中，除协议四已约定的情况外，附件中所列示的内容视为中国银泰和杭州海威已真实、完整、准确披露的内容，中国银泰和杭州海威保证除此之外，无其他任何重大遗漏、隐瞒事项。

21、协议四经公司、中国银泰、杭州海威、北京国俊签署后成立，下述条件完全具备后生效：

本次交易已获公司董事会、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，公司及中国银泰已就最终交易价格签署书面文件；本次交易已获杭州海威股东会或董事会决议通过，且杭州海威原股东已全部放弃优先购买权。

（五）公司拟收购宁波银泰所持泰悦置业 19%的股权，拟与宁波银泰、泰悦置业、北京国俊签订的《股权转让协议》（下称“协议五”）主要内容如下：

1、公司受让宁波银泰所持泰悦置业 19%股权，并根据法律和泰悦置业公司章程的规定实际控制泰悦置业为目标。

2、协议五所涉股权转让价款应在《审计报告》的基础上由资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估并出具《资产评估报告》，该《资产评估报告》经云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案后，由公司与宁波银泰根据备案的评估结果协商确定交易价格，最终实际交易价格不得高于备案的评估结果。

如届时公司与宁波银泰在评估结果范围内就最终实际交易价格达成一致，公司与宁波银泰将共同书面确认交易价格；如届时公司与宁波银泰就最终交易价格未能达成一致，任意一方均有权解除协议五。

3、协议五所涉及的股权转让价款分四期支付，支付比例依次为 30%、30%、35%、5%。

第一期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向宁波银泰支付第一期股权转让价款。泰悦置业已经召开股东会，股东会作出决议同意宁波银泰将所持泰悦置业 19%的股权转让给公司；其余股东同意放弃优先购买权。同时，泰悦置业已经将该等股东会决议和股东放弃优先购买权的书面文件提供给了公司。

第二期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向宁波银泰支付第二期股权转让价款。泰悦置业的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人员以及按协议五确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。

第三期股权转让价款的支付条件：协议签订之日起 3 个自然月内且第二期股权转让价款支

付条件已经成就。

第四期总额 5%股权转让价款的支付条件：协议签署后一年内，公司应支付剩余 5%的股权转让款，就宁波银泰违反其作出的承诺、保证、声明或违反协议五的其他约定，给公司或泰悦置业造成经济损失的，公司有权按照协议五约定扣除款项，公司扣款前应取得宁波银泰的书面确认。

4、股权转让完成后泰悦置业的股东及股权结构：

股权情况	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
	云南城投置业股份有限公司	1900	19%
	宁波银泰投资有限公司	3000	30%
	天津银润投资有限公司	5100	51%
合计		10000	100%

5、自股权交割日起（泰悦置业 19%股权的工商变更登记或备案事项完成当日），公司即成为持有泰悦置业 19%股权的合法股东，并根据该持股比例合法享有股东权利、承担股东义务。

6、宁波银泰公司应向公司提供《披露函》，《披露函》记载截至 2016 年 10 月 18 日宁波泰悦置业对外应承担的债务、违约、处罚等方面的情况。宁波银泰公司在此确认该《披露函》陈述事项真实、准确。宁波银泰公司在《披露函》中对事项的披露视为宁波银泰公司及宁波泰悦置业在协议五及其他与本次交易有关的所有交易文件中对同一事项均进行了披露。

7、宁波银泰公司、宁波泰悦置业在此同意并保证，过渡期（协议五签订之日起至股权交割日的期间，协议五另有约定的除外）内除为推进本次交易的目的或事先获得公司书面同意之情形外，宁波银泰、泰悦置业不会采取协议五约定的相关行为。

8、泰悦置业设董事会，由五名董事组成，由公司提名三名董事，宁波银泰提名二名董事，董事长由董事会从公司提名的董事中选举产生，董事长是泰悦置业的法定代表人；泰悦置业总理由公司提名的人员出任；泰悦置业的财务总监由公司负责委派。

9、泰悦置业的项目管理纳入公司的项目管理体系，按照公司的开发流程和操作标准进行项目开发，并接受公司的统一管理。

泰悦置业的印章管理及用印程序按照公司的印章管理体系进行管理。

10、泰悦置业对外宣传的名称为“银泰城”且外墙面上悬挂的标牌有“银泰城”、“银泰中心”、“INTIME CITY”（“合作商标”）。公司与宁波银泰确认由宁波银泰协调合作商标的所有权

人无偿且无其它诸如期限、地域等条件限制授权泰悦置业为目前正在开发的项目或其下属控股公司使用合作商标(但泰悦置业将正在开发的项目自持物业部分转让给公司和宁波银泰之外的第三方或公司将其持有的泰悦置业的股权转让给第三方的除外),并由商标所有权人在协议五签署后 10 个工作日内与泰悦置业签署《商标许可使用协议》;

公司亦应确保后续项目宣传亦可无偿使用“云南城投”品牌、logo 等,具体使用方式由泰悦置业董事会予以决定。

11、为满足开发建设的资金需要,在泰悦置业不具备融资能力或者融资额不能满足泰悦置业运营的情况下,由公司与宁波银泰按股权比例为泰悦置业提供股东借款。泰悦置业按公司、宁波银泰及泰悦置业商定的标准向公司与宁波银泰支付借款利息,另有约定的除外。

12、如为获取贷款,泰悦置业需要股东提供担保的,应当由泰悦置业各方股东根据持股比例承担保证责任,或各自提供相关金融机构认可之担保,如需一方股东代为提供担保的,泰悦置业应当向提供担保之股东支付担保费,担保费率为代为担保金额的年化 1% (于每自然季度末前的 15 日支付年化 0.25%担保费),其余股东应当就其应承担的担保责任向提供担保的股东提供反担保。

13、公司与宁波银泰同意由宁波银泰或其关联方对泰悦置业提供的保证担保,在交割日后 3 个月内由公司和宁波银泰按照持股比例承接,泰悦置业对其他宁波银泰关联方提供的担保在交割日后 3 个月内由宁波银泰或其关联方负责承接。

14、公司与宁波银泰确认,在股权交割日后二十个工作日内完成宁波银泰及其关联方与泰悦置业的债权债务清理工作,以达到债权回收完毕,债务清偿完毕,最终达到泰悦置业各方股东按照持股比例向泰悦置业提供股东借款的目的。

15、对于泰悦置业及其下属公司(如有)截至股权交割日前在设立、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(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),公司与宁波银泰确认,由宁波银泰负责协调解决,公司及泰悦置业给予必要配合。

16、对于泰悦置业及其下属公司(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),公司与宁波银泰确认,由宁波银泰

负责解除相关限制，泰悦置业给予必要配合，以确保股权在约定时间能够正常变更，股权变更后泰悦置业能够正常处置其资产。

17、就宁波银泰已在《审计报告》《资产评估报告》《披露函》中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，在处理结果明确或处理方式、承担机制确定后，应由宁波银泰承担的部分公司在股权转让尾款中扣除。

18、对于宁波银泰因协议五约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、宁波银泰承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，北京银泰同意提供连带责任担保，在公司和/或泰悦置业送达付款要求后三十个工作日内，将宁波银泰应付未付金额转入公司和/或泰悦置业指定账户。

19、公司、宁波银泰、泰悦置业、北京国俊应严格遵守协议五的各项约定，任何一方对协议五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。

20、因履行协议五而发生争议的，应友好协商解决；协商不成的，公司、宁波银泰、泰悦置业、北京国俊均可向原告所在地人民法院提起诉讼。

21、协议五经公司、宁波银泰、泰悦置业、北京国俊签署后成立，下述条件完全具备后生效：

本次交易已获公司董事会批准，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，公司与宁波银泰已就最终交易价格签署书面文件；本次交易已获泰悦置业股东会或董事会决议通过，且泰悦置业原股东已全部放弃优先购买权。

（六）公司拟收购北京银泰所持杭州理想银泰 50%的股权，拟与北京银泰、杭州理想银泰、北京国俊签订的《股权转让协议》（下称“协议六”）主要内容如下：

1、公司受让北京银泰所持杭州理想银泰 50%的股权，并根据法律和杭州理想银泰公司章程的规定实际控制杭州理想银泰为目标。

2、协议六所涉股权转让价款应在相应《审计报告》的基础上由资产评估机构依照国家有关规定进行资产评估并出具《评估报告》，该《评估报告》经云南省国资委备案后，由公司与北京银泰根据备案的评估结果协商确定交易价格，最终实际交易价格不得高于经云南省国资委备案的评估结果。

如届时公司与北京银泰在评估结果范围内就最终实际交易价格达成一致，将共同书面确认

交易价格；如届时公司与北京银泰就最终交易价格未能达成一致，任意一方均有权解除协议六。

3、协议六所涉及的股权转让价款分四期支付，支付比例依次为 30%、30%、35%及 5%。

第一期股权转让价款的支付条件：杭州理想银泰已经召开股东会，股东会作出决议同意北京银泰将所持杭州理想银泰 50%的股权转让给公司；杭州理想银泰另一股东理想四维地产集团有限公司（下称“理想四维地产”）同意放弃优先购买权，同时，杭州理想银泰已经将该等股东会决议和各股东放弃优先购买权的书面文件提供给了公司。公司及理想四维地产已就杭州理想银泰治理结构、资金投入、章程修订等事项协商一致并签署书面文件。协议六已经公司、北京银泰、杭州理想银泰、北京国俊正式签署并生效。公司完成至云南省国资委关于本次交易的资产评估备案工作，并取得资产评估备案表，同时公司与北京银泰就最终交易价格达成一致书面意见。

第二期股权转让价款的支付条件：公司应当于下列付款条件全部成就或被公司豁免后五个工作日内向北京银泰支付第二期股权转让价款。杭州理想银泰的工商变更登记和备案事项（包括全部董事、监事和高级管理人员以及按协议一确定原则修订的章程的变更事项）已经全部办理完毕。

第三期股权转让价款的支付条件：协议六签订之日起 3 个自然月内且第二期股权转让价款支付条件已经成就。

第四期总额 5%股权转让价款的支付条件：协议六签署后一年内，公司应支付剩余 5%的股权转让款，如北京银泰违反其作出的承诺、保证、声明或违反协议六的其他约定，给公司或杭州理想银泰造成经济损失的，公司有权按照协议六约定扣除款项，公司扣款前应取得北京银泰的书面确认。

4、股权转让完成后杭州理想银泰的股东及股权结构：

股权情况	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
	云南城投置业股份有限公司	10000	50%
理想四维地产集团有限公司	10000	50%	
合计		20000	100%

5、自股权交割日（杭州理想银泰 50%股权的工商变更登记或备案事项完成当日）起，公司即成为持有杭州理想银泰 50%股权的合法股东，并根据该持股比例合法享有股东权利、承担股东义务。

6、北京银泰应向公司提供《披露函》（应真实、准确没有误导的记载着杭州理想银泰至2016年10月18日的重大情况），《披露函》记载截至2016年10月18日杭州理想银泰对外应承担的债务、违约、处罚等方面的情况，北京银泰确认该《披露函》陈述事项真实、准确，北京银泰在《披露函》中对事项的披露视为北京银泰及杭州理想泰在协议六及其他与本次交易有关的所有交易文件中对同一事项均进行了披露。

7、北京银泰及杭州理想银泰同意并保证，过渡期（协议六签订之日起至股权交割日的期间，协议六另有约定的除外）内除为推进本次交易的目的或事先获得公司书面同意之情形外，北京银泰及杭州理想银泰不会采取协议六约定的相关行为。

8、杭州理想银泰将配合北京银泰及理想四维地产召开杭州理想银泰股东会并作出股东会决议，同意执行本次交易。杭州理想银泰保证已向公司披露了自身的重要情况，不存在欺骗、隐瞒和误导，杭州理想银泰所披露的全部情况真实、准确；否则北京银泰应当向公司承担违约责任。同时，如因杭州理想银泰未披露的协议六签订日之前的除正常经营外的事项、情况导致股权交割日后杭州理想银泰净资产减少的，北京银泰应向杭州理想银泰承担补足责任。

杭州理想银泰应在股权交割日后遵守国有资产管理相关法规及公司的有关规定，包括但不限于关于公司经营决策、人事调整、管理制度流程、党工团组织设置等规定，并服从公司的资金集中管控和统一调度管理等。

9、对于杭州理想银泰及其下属公司（如有）截至股权交割日前在设立、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（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），公司与北京银泰确认，由北京银泰负责协调解决，公司及杭州理想银泰给予必要配合。

对于杭州理想银泰及其下属公司（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），公司与北京银泰确认，由北京银泰负责解除相关限制，杭州理想银泰给予必要配合，以确保股权在约定时间能够正常变更，股权变更后杭州理想银泰能够正常处置其资产。

就北京银泰已在《审计报告》《评估报告》《披露函》中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，在处理结果明确或处理方式、承担机制确定后，应由北京

银泰承担的部分公司将在股权转让尾款中扣除。

10、对于北京银泰因协议六约定而需承担的经济责任，包括但不限于违约责任、北京银泰承担的相关连带责任、补足责任、赔偿责任等，北京国俊同意提供连带责任担保，在公司和/或杭州理想银泰送达付款要求后三十个工作日内，将北京银泰应付未付金额转入公司和/或杭州理想银泰指定账户。

11、公司、北京银泰、杭州理想银泰、北京国俊应严格遵守协议六的各项约定，任何一方对协议六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。

12、因履行协议六而发生争议的，应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向原告所在地人民法院提起诉讼。

13、协议六附件作为协议六不可分割的部分，与协议六具有同等法律效力。其中，除协议六已约定的情况外，附件中所列示的内容视为北京银泰和杭州理想银泰已真实、完整、准确披露的内容，北京银泰和杭州理想银泰保证除此之外，无其他任何重大遗漏、隐瞒事项。

14、协议六经公司、北京银泰、杭州理想银泰、北京国俊签署后成立，下述条件完全具备后生效：

本次交易已获公司董事会、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，公司及北京银泰已就最终交易价格签署书面文件；本次交易已获杭州理想银泰股东会或董事会决议通过，且理想四维地产同意放弃优先购买权。

五、本次股权收购的目的及对公司的影响

1、本次股权转让的目的及对公司的影响

公司本次收购的银泰集团8个项目，位于成都、杭州、宁波、温州等经济较发达地区，符合公司区域战略定位和主营业务需求，优化了公司项目地域布局，实现了公司规模快速扩张及优质项目储备，提高了公司市场占有率；本次收购完成后，可有效改善公司财务状况，增强公司盈利能力，通过项目后续开发及运营，可为公司业绩做出持续贡献；同时，公司依托“银泰”商业品牌及商业运营团队，可完善公司商业运营能力，扩大市场影响力，通过与银泰集团建立良好的合作关系，寻求更广泛的合作空间。

公司近年来，一直致力于优化开发、销售、运营等流程，加强对开发项目的管控，公司整体管理运营效能已得到了进一步的提高。由于本次收购项目分布区域较广、规模较大，这对公

公司的内部控制和运营管理提出了更高的要求；针对本次收购项目的特点和实际情况，后续，公司将根据相关约定同股比投入项目续建资金，公司需进一步提升工程建设管理能力，做好成本管控及税务风险控制，合理安排和统筹资金，为项目的顺利推进做好保障；另外，本次收购完成后，新增的商办物业和持有物业的综合运营管理对公司的管理能力提出更高的要求，公司将依托“银泰”商业品牌及商业运营团队，提升公司商业运营能力，采取有效的销售策略，提高销售速度，快速回笼资金，有效防控经营管理风险。

2、截至基准日，8家标的公司的担保情况如下：

担保方名称	被担保方名称	担保金额(万元)	起始日	到期日	担保方式
中国银泰投资有限公司	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	70000	2015/9/10	2025/9/10	1、124套房产抵押； 2、宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司应收账款（北仑银泰城租金收入）质押； 3、宁波溪口银泰旅游开发有限公司、中国银泰提供保证
宁波溪口银泰旅游开发有限公司					
中国银泰投资有限公司	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	68000	2015/9/9	2025/8/10	1、100套房产及土地抵押； 2、应收的北仑银泰城内100套商业房产对应的商户的10年租金收入质押； 3、由北京国俊、中国银泰提供保证
北京国俊投资有限公司					
宁波市诺佰仕贸易有限公司	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	12000	2016/1/29	2017/1/27	1、由宁波市诺佰仕贸易有限公司、中国银泰、宁波银泰提供保证；
中国银泰投资有限公司					
宁波银泰置业有限公司					
宁波银泰投资有限公司					2、由宁波银泰应收账款质押
宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	攀枝花银泰商业管理有限公司	40000	2016/1/27	2018/1/27	1、以项目一期79套房产及对应的土地使用权为攀枝花银泰商业管理有限公司4亿元借款提供抵押担保
中国银泰投资有限公司	苍南银泰置业有限公司	10000	2014/2/27	2016/8/27	1、以苍南县城中心区36-1地块土地使用权（土地证编号：苍国用（2013）第001-6145号）作抵押， 2、由中国银泰提供保证担保。 3、其他货币资金
中国银泰投资有限公司	苍南银泰置业有限公司	10000	2014/4/9	2016/8/27	
中国银泰投资有限公司	苍南银泰置业有限公司	10000	2014年	2016/8/27	

					118,161,650.74 元为定期存单, 该定期存单作为抵押, 对本公司于 2015 年 4 月 28 日与中信银行股份有限公司温州苍南支行有限公司签订编号为 (2015) 信银温苍保贴字第 000518 号《商业承兑汇票保贴业务合作协议》提供担保。
苍南银泰置业有限公司	苍南银泰置业有限公司	73800	2014/2/26	2017/1/30	以苍南县城中心区 36-1 地块作为抵押
中信银行温州苍南支行	苍南银泰置业有限公司	38000	2014/9/22	2016/9/22	以苍南县城 36-1 地块综合体项目 (土地证编号: 苍国用 (2013) 第 001-6145 号) 中的商业部分土地使用权作抵押, 并由中信银行温州苍南支行提供连带责任保证担保 本公司与中信银行温州苍南支行向泰康资产管理有限责任公司出具借款保函一份, 保函金额为 4 亿元整,
北京银泰置地商业有限公司	成都银城置业有限公司	100,000	2015/8/13	2017/8/16	银泰中心项目土地使用权抵押 银泰中心项目在建工程抵押 北京银泰保证担保 中国银泰保证担保 北京国俊保证担保
中国银泰投资有限公司					
北京国俊投资有限公司					
中国银泰投资有限公司	成都银城置业有限公司	14,000	2015/7/22	2017/1/31	中国银泰、北京银泰提供最高额保证担保 应收款质押
北京银泰置地商业有限公司					
北京银泰置地商业有限公司	成都银城置业有限公司	50,000	2015/2/27	2017/2/26	银泰中心项目土地使用权抵押 银泰中心项目在建工程抵押 北京银泰保证担保 中国银泰保证担保 北京国俊保证担保
中国银泰投资有限公司					
北京国俊投资有限公司					
北京银泰置地商业有限公司	成都银城置业有限公司	94,000	2015/2/2	2019/2/1	天津银润持有银城置业 51% 的股权质押 北京银泰持有银城置业 20% 的股权质押 银泰中心项目土地使用权抵押
中国银泰投资有限公司					

天津银润投资有限公司					银泰中心项目在建工程抵押 北京银泰保证担保
北京国俊投资有限公司					中国银泰保证担保 北京国俊保证担保
宁波市诺佰仕贸易有限公司	奉化银泰城商业经营管理有限公司	12000	2016/1/26	2017/1/25	宁波市诺佰仕贸易有限公司、中国银泰、宁波银泰提供保证，并由宁波银泰应收账款质押。
中国银泰投资有限公司					
宁波银泰置业有限公司					
宁波银泰投资有限公司					
奉化银泰城商业经营管理有限公司	宁波亿佰贸易有限公司	3700	2015/7/28	2016/7/27	连带保证担保
奉化银泰城商业经营管理有限公司	宁波溪口泰悦新农村开发有限公司	10000	2013/9/3	2016/9/2	最高额保证
奉化银泰城商业经营管理有限公司	奉化银泰城商业经营管理有限公司	43000	2015/5/13	2023/5/10	以子公司自持 14 套商业物业做抵押
杭州海威房地产开发有限公司	成都银城公司	100,000	2015/8/11	2017/8/10	连带保证担保
中国银泰投资有限公司	杭州海威房地产开发有限公司	65,000	2013/11/1	2018/11/1	贷款的担保主要为项目二期地块的在建工程抵押担保；海威公司股东共计 100% 的股权质押担保；
北京国俊投资有限公司					
北京银泰置地商业有限公司、理想四维地产集团有限公司、北京国俊投资有限公司、沈国军、陈立强	杭州理想银泰购物中心有限公司	200,000	2014/4/18	2017/4/18	项目土地使用权抵押 本公司股东北京银泰（持股 50%）和理想四维地产集团有限公司（持股 50%）分别以其持有的本公司 35% 股权为 20 亿元借款主合同提供质押担保。 北京国俊、北京银泰、理想四维地产集团有限公司与自然人沈国军、陈立强为该笔借款提供担保保证。

平阳银泰 置业有限 公司	平阳银泰置 业有限 公司	17,000	2015/10/21	2016/10/21	以平阳县鳌江镇滨江 G-01-02 合并地块自持部分在建工程 (资产作价 49,923.00 万元) 作为抵押
--------------------	--------------------	--------	------------	------------	--

六、备案附件及上网公告附件

- 1、公司第七届董事会第四十三次会议决议；
- 2、8 家标的公司的《审计报告》；
- 3、8 家标的公司的《企业价值评估报告书》。

公司将根据本次收购的进展情况进行持续披露。

本次资产收购事宜具有不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2016 年 11 月 2 日