

云南城投置业股份有限公司独立董事

关于本次评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的独立意见

云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）拟重大资产出售（下称“本次交易”），具体方案如下：

公司（含全资下属公司天津银润投资有限公司）拟通过在云南产权交易所（下称“云交所”）公开挂牌转让的方式，出售昆明城海房地产开发有限公司 100%的股权、西安东智房地产有限公司 100%的股权、海南天联华投资有限公司 75%的股权、海南天利投资发展有限公司 75%的股权、昆明云城尊龙房地产开发有限公司 74%的股权、台州银泰商业有限公司 70%的股权、杭州西溪银盛置地有限公司 70%的股权、杭州萧山银城置业有限公司 67%的股权、云南东方柏丰投资有限责任公司 51%的股权、陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司 51%的股权、西安国际港务区海荣实业有限公司 51%的股权、西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%的股权、云尚发展（淄博）有限公司 51%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司 70%的股权。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司独立董事规则》、《上海证券交易所股票上市规则》及《云南城投置业股份有限公司章程》等相关规定，作为公司的独立董事，我们认真审阅了公司本次交易的报告书及相关文件，对本次交易所涉及标的资产的评估事项进行了核查，现就本次交易的评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性等资产评估有关事项发表如下意见：

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的北京亚超资产评估有限公司、北京中同华资产评估有限公司以及中和资产评估有限公司为符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构，选聘程序合法、合规。评估机构及其经办评估师与公司及交易各方均不存在影响其独立提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件符合国家有关法律、法规的规定，遵循了市场通用管理及准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次资产评估工作按照国家有关法律法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

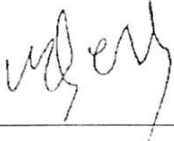
本次交易公司以北京亚超资产评估有限公司、北京中同华资产评估有限公司以及中和资产评估有限公司出具并经云南省康旅控股集团有限公司备案的资产评估报告结果为参考，确定公开挂牌转让底价，最终交易价格以国有产权公开挂牌结果为准。交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司股东，特别是中小股东利益的情形。

综上所述，上市公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（以下无正文）

（以下无正文，为《云南城投置业股份有限公司独立董事关于本次评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的独立意见》的签章页）

独立董事（签名）：



张建新

姜爱东


陈旭东

2022年 9 月 30日

(以下无正文,为《云南城投置业股份有限公司独立董事关于本次评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的独立意见》的签章页)

独立董事(签名):

张建新



娄爱东

陈旭东

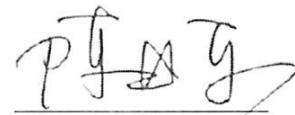
2022年9月30日

(以下无正文,为《云南城投置业股份有限公司独立董事关于本次评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的独立意见》的签章页)

独立董事(签名):

张建新

娄爱东



陈旭东

2022年 9 月 30日