

国泰君安证券股份有限公司
关于深圳证券交易所《关于阳光城集团股份有限公司
的重组问询函》
之
专项核查意见

独立财务顾问



（中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

二〇一七年一月

深圳证券交易所：

阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”、“上市公司”或“公司”）于 2017 年 1 月 13 日收到深圳证券交易所下发的《关于阳光城集团股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2017]第 1 号）（以下简称“《问询函》”），国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”、“独立财务顾问”）作为本次重大资产购买的独立财务顾问，现根据《问询函》的要求，就相关问题进行核查并回复如下：

如无特殊说明，本专项核查意见所使用的简称或名词的释义与《阳光城集团股份有限公司重大资产购买报告书》中的相同。

一、关于本次交易

1. 经查阅国家企业信用信息公示系统，本次交易的部分交易标的股份已过户至你公司名下，请你公司对以下情况进行详细说明：（1）交易标的股份过户的具体情况（包括过户时间、过户比例等）、交易对价的支付情况（包括支付时间、支付金额等）；（2）在股东大会尚未召开审议公司本次交易的情况下，公司已完成部分对价支付及部分股份过户的原因；（3）上述行为是否违反《公司法》、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“重组管理办法”）、《股票上市规则》等相关规定；（4）上述行为对本次交易可能产生的影响，对公司可能造成的损失和公司拟采取的解决措施。请你公司对该事项做特别风险提示。请你公司独立财务顾问和律师对上述情况进行核查并发表明确意见。

回复：

一、交易对价的支付情况及交易标的股份过户的具体情况

根据《产权交易合同》和《借款偿还协议》约定，上市公司于 2016 年 12 月 5 日前向浙江产权交易所支付了标的股权转让价款 135,120.00 万元，并向中大地产及物产实业偿付了首期股东借款 273,545.63 万元，具体情况如下表所示：

时间	金额（万元）	支付对方	摘要
----	--------	------	----

2016-11-25	100,000.00	浙江产权交易所有限公司	支付参与竞买诚意金
2016-12-02	785.60	浙江产权交易所有限公司	支付交易服务费
2016-12-05	35,120.00	浙江产权交易所有限公司	支付交易标的股权剩余款项
2016-12-05	265,102.23	中大房地产集团有限公司	偿付股东借款
2016-12-05	8,443.40	浙江物产实业控股（集团）有限公司	偿付股东借款

截至2016年12月5日，上市公司尚未向中大地产及物产实业偿付的债务总额为632,814.44万元。根据《借款偿还协议》约定，自该协议及《产权交易合同》签订之日起五个工作日之次日（即2016年12月7日）起，标的借款债务中所有未清偿的债务，均由债权人按照7%/年的利率向债务人和阳光城收取利息。

截至本专项核查意见出具之日，共有12家交易标的股权已完成工商变更登记手续，其中10家交易标的股权变更发生在本次重大资产重组董事会审议前，具体情况如下：

序号	公司名称	原股东名称	股权比例	过户时间
1	杭州中大圣马置业有限公司	中大房地产集团有限公司	50.00%	未办理
2	浙江中大正能量房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	98.20%	2016-12-29
3	武汉市巡司河物业发展有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2017-01-03
4	武汉中大十里房地产开发有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2017-01-04
5	四川思源科技开发有限公司	中大房地产集团有限公司	85.00%	2016-12-28
6	成都浙中大地产有限公司	中大房地产集团有限公司	98.11%	2016-12-27
7	中大房地产集团南昌有限公司	中大房地产集团有限公司	70.00%	2017-01-04
8	宁波国际汽车城开发有限公司	中大房地产集团有限公司	100%	2016-12-22
9	富阳中大房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	93.50%	2016-12-30
10	中大房地产集团上虞有限公司	中大房地产集团有限公司	98.20%	2017-01-05
11	江西中地投资有限公司	中大房地产集团有限公司	85%	未办理
12	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	60.00%	2017-01-04
13	南昌中大房地产有限公司	中大房地产集团有限公司	90.00%	2017-01-06
14	杭州中大银泰城购物中心有限公司	中大房地产集团有限公司	49%	未办理
15	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司	浙江物产实业控股（集团）有限公司	90%	2016-12-28
		浙江物产民用爆破器材专营	10%	

	有限公司		
--	------	--	--

二、在股东大会尚未召开审议公司本次交易的情况下，公司已完成部分对价支付及部分股份过户的原因，上述行为是否违反《公司法》、《重组管理办法》、《股票上市规则》等相关规定

(一) 提前支付对价及完成部分股份过户的原因

1、公司支付部分交易对价系本次摘牌交易的一部分，系履行本次重组相关合同的约定

本次重组标的股权属国有资产，依据《企业国有资产交易监督管理办法》等相关规定，本次标的资产的转让通过浙江产权交易所公开挂牌方式进行。阳光城在浙江产权交易所通过网络竞价（多次报价）的方式竞得标的资产，并与交易相关方签署了《产权交易合同》、《借款偿还协议》等相关合同。

根据公开挂牌的交易条件和《产权交易合同》等相关合同的约定，阳光城应当在《产权交易合同》签订之日起五个工作日内支付本次股权转让款人民币 135,120.00 万元，并支付承接债权金额的 30%（首期借款债务）。

若上市公司不按照合同约定在规定期限内支付上述款项，上市公司将构成违约，并支付违约金 10,000.00 万元，从而导致对上市公司的损失。

因此，股东大会审议前，阳光城已根据本次重组相关合同约定支付了部分款项，该付款安排系公开摘牌交易的一部分。

2、标的股权过户系合同的约定，且有利于上市公司规避风险

根据《产权交易合同》约定，在前述股权转让价款和首期借款债务支付完毕等条件满足后，交易对方应促使 15 家标的企业到登记机关办理标的企业的股权变更登记手续，阳光城应给予必要的协助与配合。

本次交易涉及 15 家标的公司、股权变更办理流程相对较长、手续较复杂，且阳光城已经依据相关交易条件向交易对方全额支付了全额股权转让价款并偿还了首期借款债务，为保障交易和资金安全，避免潜在风险，维护上市公司利益，阳光城在交易对方的支持下办理完毕了部分标的公司的股权变更手续。

因此，本次交易涉及部分标的股权已完成过户，系履行前述交易条件和协议安排，有利于上市公司规避风险。

3、本次交易实施完成须待股东大会审议通过

虽然部分标的股权已过户，但相应标的公司尚未完成管理层变更等事项。依据上市公司与交易对方的沟通，标的公司管理层变更等事项将在深交所审核无异议、上市公司股东大会审议通过后实施。据此，部分标的股权虽已过户，但相应标的公司实际控制权尚未完成变更，本次重组尚未实施完毕。

(二) 交易合法性的说明

1、本次摘牌已取得上市公司董事会、股东大会的前期授权

上市公司分别于2016年3月19日和2016年4月21日召开第八届董事会第五十六次会议、阳光城2015年年度股东大会，审议通过了《关于提请股东大会授权经营班子竞买土地事宜的议案》，根据公司房地产业务经营和发展需要，拟增加土地及项目储备，并计划通过参加公开招、拍、挂等合法合规方式获取。为便于计划管理和实际运作，提高公司的决策效率，充分发挥经营班子的作用，授权公司经营班子根据房地产业务经营和政府土地及项目的公开招、拍、挂公告或公示的实际情况，在单次金额不超过公司最近一期经审计的合并报表归属于母公司所有者权益金额的200%额度内决定并全权参与和处理土地或项目竞买的有关事宜。授权期限为自公司股东大会批准之日起1年。

因此，公司根据董事会和股东大会授权参与了本次竞拍，未违反公司内部决策程序。

2、摘牌前公司尚未具备实施重大资产重组的事实条件

《重组管理办法》第二十一条规定：“上市公司进行重大资产重组，应当由董事会依法作出决议，并提交股东大会批准。”由于本次重组标的股权属国有资产，依据《企业国有资产交易监督管理办法》等相关规定，本次交易通过浙江产权交易所公开挂牌方式进行。在摘牌前，公司是否能够竞得标的股权存在不确定性，公司实施重大资产重组的事实条件尚不具备。

而且，若事先履行重大资产重组程序，可能贻误参与竞拍的时机，对最终摘牌价格产生不利影响，最终可能损害上市公司股东利益。

3、摘牌后，公司及时履行信息披露义务，并进行了风险提示

经公司董事会和股东大会的前期授权，2016年11月29日，公司于浙江产权交易所成功竞得本次交易标的，及时履行了信息披露义务并进行了风险提示：本次交易构成重大资产重组事项，尚需提交公司董事会、股东大会审议，并经深圳证券交易所等监管部门审批，具有不确定性；若本次交易无法通过上述任一环节审批，本次交易将无法实施，公司需按约承担违约责任。

4、本次交易具体方案已经公司董事会决议通过，尚待股东大会审议通过

公司于2017年1月5日召开第八届董事局第八十九次会议，审议通过了《关于本次重大资产重组方案的议案》等本次重组相关议案。2017年1月6日，公司董事会发出《关于召开2017年第三次临时股东大会的通知》，会议拟审议《关于本次重大资产重组方案的议案》等本次重组相关议案。本次重组相关议案尚需上市公司股东大会审议。

综上所述，公司本次摘牌已经取得公司董事会、股东大会的前期授权，且本次交易具体方案已经公司董事会决议通过，尚待股东大会审议通过，未违反《公司法》、《重组管理办法》和《股票上市规则》相关规定；但考虑本次交易标的系通过产权交易所摘牌获得，付款进度系根据竞拍条件和产权交易所有关规则确定，付款后尽快办理股权过户也是为了规避上市公司风险；因此，公司在股东大会召开前支付了部分款项，并办理了部分标的股权的过户（其中10家标的公司股权过户发生在本次重大资产重组董事会之前），程序上存在一定瑕疵，但上述操作系本次摘牌交易的特殊性导致，提前办理股权过户存在客观原因，且有利于保护上市公司利益。

三、上述行为对本次交易可能产生的影响，对公司可能造成的损失和公司拟采取的解决措施。

（一）主要股东出具承诺，明确支持上市公司本次重组事项，本次交易相关议案股东大会审议不通过的可能性极小

上市公司控股股东福建阳光集团有限公司及其一致行动人福建康田实业集团有限公司、全资子公司东方信隆资产管理有限公司、主要股东上海嘉闻投资管理有限公司已经出具《关于支持上市公司业务发展的承诺函》，承诺：“为支持上市公司业务发展，在上市公司股东大会审议《关于公司本次重大资产重组方案的议案》等与本次交易有关议案时投赞成票。”上述主要股东合计持有上市公司 2,407,347,225 股，享有上市公司 59.44%的表决权。结合过往上市公司股东大会的投票情况，本次重组被股东大会否决的可能性极小。

如果本次股东大会审议通过本次交易，则本次交易相关的标的股权过户不存在实质性的法律障碍，不会对本次交易造成重大不利影响或损失。如果股东大会无法通过本次交易相关议案，则上市公司可能面临还原标的公司股权及承担相关违约责任的风险。

（二）本次交易未经股东大会审议通过的应对措施

控股股东福建阳光集团有限公司出具《关于本次重组相关事宜的承诺》，承诺：“上市公司股东大会召开前，本次交易的部分标的股权已过户至上市公司名下，本次重组已经上市公司董事会审议通过，尚需上市公司股东大会批准。如上述部分标的股权过户事宜给上市公司造成损失（包括但不限于违约金、罚款、标的股权变更税费等），本公司自愿承担全部赔偿责任。”

四、公司对该事项做出的特别风险提示

针对上述事项，上市公司已于重组报告书“重大风险提示/一、本次交易的相关风险/（七）本次交易存在的程序风险”和“第十二节 本次交易的主要风险说明/一、本次交易的相关风险/（七）本次交易存在的程序风险”披露相关风险。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

公司本次摘牌已经取得公司董事会、股东大会的前期授权，且本次交易具体方案已经公司董事会决议通过，尚待股东大会审议通过，未违反《公司法》、《重组管理办法》和《股票上市规则》相关规定；但考虑本次交易标的系通过产权交

易所摘牌获得，公司根据竞拍条件和产权交易所有关规则签署了合同，并支付了部分价款，同时为保护上市公司利益，公司在股东大会召开前办理了部分标的股权的过户，程序上存在合理性；鉴于公司本次重组已取得主要股东的同意，且控股股东已经作出相关承诺，愿意承担因本次过户事宜给上市公司造成的全部损失，上述事项不会对上市公司产生重大不利影响，不构成本次重组的实质性障碍。

2. 报告书显示，过渡期内，各标的企业的净资产变化不再进行审计清算，其损益由上市公司按照受让股权比例享有和承担，在已明确的评估基准日至相关合同签订日（即2016年11月29日）期间，标的企业向转让方已分配的利润除外（该等已向转让方分配的利润归交易对方所有）。请你公司：（1）明确过渡期损益的时间范围；（2）说明该约定是否符合证监会于2015年9月18日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》中有关过渡期损益的相关规定，请你公司独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

回复：

一、明确过渡期损益的时间范围

根据本次交易双方签署的《产权交易合同》，本次交易的过渡期是指标的股权挂牌转让相对应的评估基准日（即2016年3月31日）至股权交割日的期间。

根据《产权交易合同》关于过渡期安排的约定，过渡期内，各标的企业的净资产变化不再进行审计清算，其损益由上市公司按照受让股权比例享有和承担，在已明确的评估基准日（即2016年3月31日）至相关合同签订日（即2016年11月29日）期间，标的企业向转让方已分配的利润除外（该等已向转让方分配的利润归交易对方所有）。此处所涉及的“评估基准日至相关合同签订日（即2016年11月29日）期间”仅用于明确标的企业向转让方已分配利润的时间范围，在该期间内标的企业分配的利润在标的资产成交价格中已相应扣减，即已分配的利润归交易对方所有。

公司已在重组报告书之释义中补充披露了“过渡期”的名词解释。

二、说明该约定是否符合证监会于2015年9月18日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》中有关过渡期损益的相关规定

上述约定不适用证监会于2015年9月18日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》（以下简称“《监管问答》”）中有关过渡期损益的相关规定，具体原因如下：

（一）接受该等过渡期安排是上市公司参与竞买的前提条件之一

2016年10月28日，中大圣马与物产良渚等15家公司股权包项目在浙江产权交易所正式挂牌，《产权交易合同》作为挂牌公示文件之一，并且根据浙江产权交易所公告的交易条件，“意向受让方如成为最终受让人则应接受产权交易合同和《借款偿还协议》、反担保文件的全部条款（产权交易合同和《借款偿还协议》、反担保文件作为挂牌公示文件）并按此签约。”

因此，接受《产权交易合同》中关于过渡期安排的相关约定是上市公司参与本次市场化竞买的前提条件之一。

（二）本次交易的定价系遵循市场化原则竞拍形成的交易价格

根据《监管问答》第十条的规定，对于以收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法作为主要评估方法的，拟购买资产在过渡期间（自评估基准日至资产交割日）等相关期间的收益应当归上市公司所有，亏损应当由交易对方补足。

本次交易系产权交易所竞拍交易，交易对方以2016年3月31日为评估基准日的评估值为依据设定竞买底价，最终的成交价格系通过浙江产权交易所的网络竞价形成。

上市公司聘请万邦评估作为本次交易的评估机构，以2016年9月30日为评估基准日，出具了《评估报告》，评估值为139,157.55万元，作为本次交易的参考依据，并非本次交易的定价依据，故此本次交易的过渡期损益安排具备合理性。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

本次交易的过渡期安排是标的资产挂牌转让时竞买方需接受的前提条件之一，上市公司参与网络竞价时已对这一因素加以综合考虑，本次交易定价遵循市场化原则，以2016年9月30日为评估基准日的评估结果仅作为本次交易的参考依据，并非定价依据；因此，本次交易的过渡期损益安排具备合理性，不存在损害上市公司和上市公司股东特别是中、小股东利益的情况。

二、关于交易标的

1. 报告书显示，本次交易标的之一江西中地投资有限公司（以下简称“中地投资”）的其他股东江西省土地开发整理中心、李国强尚未放弃优先购买权。其中，江西省土地开发整理中心书面回函要求中大地产暂停转让所持有的中地投资 85%股权；李国强书面回函认为中大地产所持中地投资股权应单独评估并单独转让，本次股权资产包整体转让方案剥夺了其行使优先购买权的权利，对受让方设置的资格条件以及转让程序违反《公司法》的规定。请你公司：（1）结合中地投资的资产、负债详细说明中地投资的主要经营情况；（2）披露该事项的最新进展，并说明若江西省土地开发整理中心、李国强就相关事项提起诉讼可能对本交易产生的影响；（3）结合上述情况说明本次交易是否符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。请你公司独立财务顾问及律师对上述事项核查并发表明确意见。

回复：

一、中地投资的资产、负债情况和主要经营情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0636号），报告期各期末，中地投资主要资产、负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	16.34	0.17%	16.54	0.17%	16.72	0.18%

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	16.34	0.17%	16.54	0.17%	16.72	0.18%
非流动资产：						
固定资产	10.77	0.11%	12.91	0.14%	15.78	0.17%
其他非流动资产	9,492.89	99.72%	9,492.89	99.69%	9,492.89	99.66%
非流动资产合计	9,503.65	99.83%	9,505.80	99.83%	9,508.67	99.82%
资产总计	9,519.99	100.00%	9,522.34	100.00%	9,525.39	100.00%
流动负债：						
其他应付款	13,260.04	100.00%	13,260.04	100.00%	13,259.15	100.00%
流动负债合计	13,260.04	100.00%	13,260.04	100.00%	13,259.15	100.00%
非流动负债：	-	-	-	-	-	-
负债合计	13,260.04	100.00%	13,260.04	100.00%	13,259.15	100.00%

报告期内，中地投资整体资产和负债情况较为稳定。其中，资产主要为其他非流动资产，由土地预付款、土地预付款计提的财务利息以及拆迁补偿款等部分组成；负债主要为其他应付款，主要系中大地产对中地投资的资金拆借。

中地投资系中大地产设立的专注于西师大附中位于南昌市京东高新开发区的地块的项目主体，后由于地方政府土地收储等原因，导致中地投资并无土地储备，报告期内亦未开展实质性的经营业务。

二、放弃优先受让权的最新进展及潜在诉讼对本次交易的影响

截至本专项核查意见出具之日，除已披露信息外，江西省土地开发整理中心（以下简称“土地开发中心”）、李国强未就放弃或行使优先购买权出具明确意见。鉴于：

（一）土地开发中心、李国强在规定期间内未购买标的股权，视为同意标的股权的转让

2016年9月22日，中大地产向土地开发中心、李国强首次发出了《关于中大地产拟转让江西中地投资85%股权的通知》，对本次股权转让的挂牌事宜向土地开发中心、李国强履行了通知义务，并就其是否行使优先购买权进行了意见征询；2016年11月7日，中大地产向土地开发中心、李国强再次发出《补充通知

及说明》，就本次股权挂牌转让进行了进一步说明；2016年11月29日，中大地产向土地开发中心、李国强再次发出告知函，告知其本次交易竞价会的成交情况。

依据浙江产权交易所的公告文件，“不放弃优先购买权的原股东须按时登记报名、交纳竞买保证金，竞价当天须按时到达竞价会现场参与电子网络竞价。”截至本专项核查意见出具之日，土地开发中心、李国强收到股权转让通知已满三十日，其既未在竞价会上参与竞买股权，又未再竞价会后表示在同等条件下购买标的股权，视为同意标的股权的转让。

因此，土地开发中心、李国强未放弃标的股权的优先受让权不会对本次交易标的股权过户构成实质性的法律障碍

（二）为保障本次重组的顺利实施，上市公司控股股东已就此作出承诺

上市公司控股股东书面承诺：“如因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权承诺引起诉讼纠纷或其他潜在纠纷而影响到对应资产收购，导致上市公司遭受损失、损害和开支，将由本公司予以全额赔偿。”

因此，就土地开发中心、李国强未放弃标的股权的优先受让权可能导致的诉讼纠纷不会对本次交易构成重大不利影响。上市公司已于重组报告书“重大风险提示/一、本次交易的相关风险/（三）交易标的部分股东尚未承诺放弃优先购买权的风险”和“第十二节 本次交易的主要风险说明/一、本次交易的相关风险/（三）交易标的部分股东尚未承诺放弃优先购买权的风险”披露了相关风险。

三、本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定

根据交易对方中大地产、物产实业及物产民爆在《产权交易合同》内保证：

- 1、对转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；
- 2、承诺申请挂牌时提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、合法、有效（含有关附件）；
- 3、签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足；
- 4、转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制；

5、给予一切合理及必要的协助，以完成本合同项下转让标的所需的有关政府主管部门的批准和变更。

同时，根据对本次交易标的股权和涉及债权债务的核查情况，本次交易所涉及的标的股权权属清晰、未设立质押等权利受限情形，亦未被司法机关查封或冻结，除重组报告书提及的本次交易尚需取得的批准外，标的股权的过户或者转移不存在实质性的法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

中地投资的股东江西省土地开发整理中心、李国强虽未放弃优先购买权，但其在收到转让方正式通知及说明后三十日内，未明确表示在同等条件下购买标的股权，视为同意本次股权转让；因江西省土地开发整理中心、李国强未签署放弃优先购买权的承诺，故不排除其因此提起诉讼或仲裁的潜在风险，上市公司已在“重组报告书/重大风险提示”提请投资者关注风险；同时，为保障本次重组的顺利实施，上市公司控股股东已就此作出承诺，将全额赔偿由此导致上市公司遭受的损失、损害和开支。因此，上述事项不会对本次交易构成重大不利影响，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

4. 请你公司按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（以下简称“26 号准则”）第十六条第（四）项的规定补充披露标的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况，说明产权是否清晰，是否存在抵押、质押等权利限制，是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。请你公司独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、主要资产的权属状况、主要负债、或有负债、对外担保情况及行政处

罚、重大诉讼、仲裁情况

(一) 中大圣马

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0631号），截至2016年9月30日，中大圣马主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	1,747.57
预付款项	6.71
其他应收款	766.37
存货	113,436.67
其他流动资产	3,462.16
流动资产合计	119,419.48
非流动资产：	
投资性房地产	143,358.20
固定资产	73.21
非流动资产合计	143,431.41
资产总计	262,850.89

截至2016年9月30日，中大圣马的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

(1) 土地使用权

截至报告期末，中大圣马主要拥有3宗土地使用权，该等土地使用权已取得土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	杭下国用(2016)第001978号	中大圣马	下城区石祥路138号	7,569.70	商服用地	出让	2051.3.19	无
2	杭下国用(2016)第	中大圣马	下城区中大银泰城	5.50	商服用地	出让	2051.3.19	无

	001977号		5幢库房					
3	杭下国用 (2016)第 001979号	中大圣马	下城区中 大银泰城 7幢303室	113.30	商服用地	出让	2051.3.19	无

(2) 自有房屋

截至报告期末,中大圣马拥有3处自有房屋所有权,已取得了房屋所有权证,具体情况如下:

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	用途
1	杭房权证下字第 15223467 号	石祥路 138 号	63,504.57	非住宅
2	杭房权证下字第 15223414 号	中大银泰城 7 幢 303 室	950.72	非住宅
3	杭房权证下字第 15223415 号	中大银泰城 5 幢 库房	46.44	非住宅

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告(立信中联审字(2016)D-0631号),截至2016年9月30日,中大圣马主要负债结构如下表所示:

单位:万元

项目	金额
流动负债:	
应付账款	24,030.22
预收款项	22,484.30
应付职工薪酬	5.61
应交税费	86.76
应付利息	341.59
其他应付款	55,173.57
一年内到期的非流动负债	122,153.80
流动负债合计	224,275.85
非流动负债:	
长期借款	82,800.00
递延所得税负债	1,024.37
非流动负债合计	83,824.37
负债合计	308,100.22

截至 2016 年 9 月 30 日，中大圣马不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

中大圣马按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本专项核查意见出具之日，中大圣马不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，中大圣马不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，中大圣马不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

(二) 中大正能量

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0632号），截至2016年9月30日，中大正能量主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	4,939.44
预付款项	14.69
其他应收款	640.76
存货	141,381.42
其他流动资产	5,575.06

项目	账面价值
流动资产合计	152,551.36
非流动资产:	
固定资产	100.22
长期待摊费用	3.30
递延所得税资产	25.31
非流动资产合计	128.83
资产总计	152,680.19

截至2016年9月30日，中大正能量的主要资产为计入存货的开发成本和开发产品，其他资产主要包括货币资金、其他流动资产等。

(1) 土地使用权

截至报告期末，中大正能量主要拥有1宗土地使用权，该土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	杭江国用(2013)第100122号	中大正能量	江干区普福社区支路十七与支路十二交叉口西南角	47,622	城镇住宅用地	出让	2083.8 .25	无

(2) 租赁办公楼

截至报告期末，中大正能量租赁的办公楼情况如下：

承租方	出租方	坐落	用途	租赁期限	面积
中大正能量	杭州普福股份经纪合作社	杭州市江干区彭埠镇普福社区	办公用房	2013.5.1至 2017.4.30	690平方米

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0632号），截至2016年9月30日，中大正能量主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债:	

项目	金额
应付账款	9,610.84
预收款项	62,860.22
应交税费	6.86
应付利息	99.92
其他应付款	6,084.63
一年内到期的非流动负债	59,950.00
流动负债合计	138,612.47
非流动负债合计	-
负债合计	138,612.47

截至 2016 年 9 月 30 日，中大正能量不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

中大正能量按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本专项核查意见出具之日，中大正能量不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，中大正能量不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，中大正能量不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

(三) 武汉巡司河

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0639号），截至2016年9月30日，武汉巡司河主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	3,540.85
预付款项	66.64
其他应收款	5,291.71
存货	21,472.77
其他流动资产	134.17
流动资产合计	30,506.14
非流动资产：	
固定资产	69.76
递延所得税资产	120.01
非流动资产合计	189.77
资产总计	30,695.91

截至2016年9月30日，武汉巡司河的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括货币资金、其他应收款等。

（1）土地使用权

截至报告期末，武汉巡司河主要拥有4宗土地使用权，该等土地使用权已取得土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	武国用2005第0427号	武汉巡司河	武昌区倒口湖（一期）	100,377.42	住宅用地	出让	2075.3.29	无
2	武国用2006第670号	武汉巡司河	武昌区倒口湖（二期A块）	48,919.27	城镇单一住宅用地	出让	2076.3.21	无
3	武国用2007第121号	武汉巡司河	武昌区倒口湖	19,414.34	城镇住宅用地	出让	2079.1.20	无
4	武国用	武汉	武昌区白	249,822.	城镇住宅	出让	城镇住宅用地	无

2010 第 183 号	巡司河	沙洲街倒口湖地区	34	用地、商务金融用地、绿化用地	2080. 3. 23; 商务金融用地 2050. 3. 23; 绿化用地 2060. 3. 23
--------------	-----	----------	----	----------------	---

注：武国用 2010 第 183 号土地由于办理资产转让及土地分割事宜，其实际使用面积小于证载面积。

(2) 自有房屋

截至报告期末，武汉巡司河拥有1处自有房屋所有权，已取得了房屋所有权证，具体情况如下：

序号	房产证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	用途
1	武房商证昌字第 2010007771 号	武昌区倒口湖地区 F 地块 (二期) 工程幼儿园	3,083.34	幼儿园

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0639号），截至2016年9月30日，武汉巡司河主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	9,545.37
预收款项	5,636.20
应付职工薪酬	13.89
应交税费	3,099.81
其他应付款	710.27
流动负债合计	19,005.54
非流动负债合计	-
负债合计	19,005.54

截至 2016 年 9 月 30 日，武汉巡司河不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

武汉巡司河按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款

出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本专项核查意见出具之日，武汉巡司河不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，武汉巡司河不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，武汉巡司河不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

武汉巡司河现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于2016年5月30日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（武房开[2004]20023号）。根据该资质证书，武汉巡司河的资质等级为二级，资质有效期至2019年5月29日。

(四) 武汉十里

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0640号），截至2016年9月30日，武汉十里主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	17,611.80
预付款项	342.46
其他应收款	447.73
存货	175,171.65
其他流动资产	4,640.66
流动资产合计	198,214.30

项目	账面价值
非流动资产：	
固定资产	96.19
长期待摊费用	95.50
递延所得税资产	8.25
非流动资产合计	199.94
资产总计	198,414.24

截至2016年9月30日，武汉十里的主要资产为计入存货的开发成本和开发产品，其他资产主要包括货币资金和其他流动资产等。

(1) 土地使用权

截至报告期末，武汉十里主要拥有3宗土地使用权，该等土地使用权均已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	武国用2014第248号	武汉十里	武汉市汉阳区十里铺村	31,353.27	城镇住宅用地、商服用地	出让	城镇住宅用地 2083.12.26; 商服用地 2053.12.26	抵押
2	武国用2014第249号	武汉十里	武汉市汉阳区十里铺村	44,865.35	城镇住宅用地、商服用地	出让	城镇住宅用地 2083.12.26; 商服用 2053.12.26	无
3	武国用2014第250号	武汉十里	武汉市汉阳区十里铺村	38,091.75	城镇住宅用地、商服用地	出让	城镇住宅用地 2083.12.26; 商服用地 2053.12.26	无

武汉十里新城项目分为三期建设，共有四块宗地，其中一期、二期项目（宗地编号为D0080070049、D0080070050和D0080070051）已经开工建设，三期项目（宗地编号为D0080070052号）因汉阳区政府要求武汉十里将三期地块周边的两零星地块整合利用，统一开发，涉及拆迁和规划方案调整等事项，故不能按照土地出让合同约定的时间动工开发。

武汉市国土资源和规划局汉阳分局已经于2016年12月28日出具《关于中

大·十里新城三期延期开发建设申请的回复函》，确认上述事实，并将武汉十里新城三期项目的开工时间延期至 2017 年 12 月 28 日。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0640号），截至2016年9月30日，武汉十里主要负债结构如下表所示：

单位：万元	
项目	金额
流动负债：	
应付账款	3,978.22
预收款项	101,021.46
应付职工薪酬	9.21
应交税费	5,115.09
应付利息	113.11
其他应付款	22,525.58
一年内到期的非流动负债	48,000.00
流动负债合计	180,762.67
非流动负债：	
长期借款	20,000.00
非流动负债合计	20,000.00
负债合计	200,762.67

截至2016年9月30日，武汉十里不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

武国用2014第248号《国有土地使用证》项下的土地，因武汉十里向中航信托股份有限公司借款，已提供了抵押担保，担保金额为13,000.00万元。

武汉十里按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本专项核查意见出具之日，武汉十里不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，武汉十里不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，武汉十里不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

武汉十里现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于2016年1月17日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（武房开[2008]30636号）。根据该资质证书，武汉十里的资质等级为三级，资质有效期至2019年1月17日。

(五) 思源科技

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0641号），截至2016年9月30日，思源科技主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	2,300.44
应收账款	475.00
其他应收款	12,850.21
存货	19,001.90
其他流动资产	1,414.31
流动资产合计	36,041.86
非流动资产：	
固定资产	61.20

递延所得税资产	218.40
非流动资产合计	279.60
资产总计	36,321.46

截至2016年9月30日，思源科技的主要资产为计入存货的开发产品和开发成本，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

截至报告期末，思源科技主要拥有1处土地使用权，该土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	成国用(2010)第879号	思源科技	青羊区苏坡乡清江村九组	7,337.13	住宅用地	出让	2072.10.17	无

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0641号），截至2016年9月30日，思源科技主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	19.56
预收款项	29,461.30
应付职工薪酬	3.99
应交税费	2,334.23
其他应付款	2,498.28
流动负债合计	34,317.36
非流动负债合计	-
负债合计	34,317.36

截至2016年9月30日，思源科技不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

思源科技按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本专项核查意见出具之日，思源科技不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，思源科技不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，思源科技不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

思源科技现持有四川省住房和城乡建设厅于2014年7月22日核发的《房地产开发企业资质证书》（证书编号510000A044）。根据该资质证书，思源科技的资质等级为三级，资质有效期至2017年5月23日。

(六) 成都浙中大

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0642号），截至2016年9月30日，成都浙中大主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	37,561.06
预付款项	493.37

其他应收款	34.14
存货	258,115.08
其他流动资产	2,883.26
流动资产合计	299,086.91
非流动资产：	
固定资产	232.72
递延所得税资产	2.07
非流动资产合计	234.79
资产总计	299,321.70

截至2016年9月30日，成都浙中大的主要资产为计入存货的开发成本，其他资产主要包括货币资金和其他流动资产等。

截至报告期末，成都浙中大主要拥有1处土地使用权，该处土地使用权已依法设定抵押，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	成高国用(2013)第30056号	成都浙中大	成都高新区南部新区清和片区	56,898.42	城镇混合住宅用地(兼容20%商业)	出让	住宅 2083.2.19 商业 2053.2.19	抵押

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告(立信中联审字(2016)D-0642号)，截至2016年9月30日，成都浙中大主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	45.79
预收款项	70,263.64
应付职工薪酬	4.99
应交税费	494.96
应付利息	387.05

其他应付款	9,746.31
一年内到期的非流动负债	100,000.00
流动负债合计	180,942.74
非流动负债	
长期借款	85,000.00
非流动负债合计	85,000.00
负债合计	265,942.74

截至2016年9月30日，成都浙中大不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

成高国用（2013）第30056号《国有土地使用证》项下的土地，因成都浙中大向成都银行股份有限公司锦江支行借款，已提供了抵押担保，担保债务金额为70,000万元。

成都浙中大按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本专项核查意见出具之日，成都浙中大不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，成都浙中大不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，成都浙中大不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

成都浙中大现持有四川省住房和城乡建设厅于2015年5月6日核发的《房地产开发企业暂定资质证书》（证书编号510100DWG3433664Z）。根据该资质证书，成都浙中大的资质等级为三级，证书有效期至2018年4月9日。

（七）中大南昌

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0635号），截至2016年9月30日，中大南昌主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	6,790.56
应收账款	-
预付款项	70.34
其他应收款	2,470.78
存货	97,412.21
其他流动资产	1,910.92
流动资产合计	108,654.81
非流动资产：	
固定资产	50.39
递延所得税资产	83.77
非流动资产合计	134.15
资产总计	108,788.97

截至2016年9月30日，中大南昌的主要资产为计入存货的开发产品和开发成本，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

截至报告期末，中大南昌主要拥有3处土地使用权，其中有2处土地使用权已依法设定抵押，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	赣(2016)南昌市不动产权第1000172号	中大南昌	青山湖北大道以东、民强路以北、15米规划路以西、涂黄农民公寓以南	32,397.85	商务金融/城镇住宅	出让	2081.11.18	抵押
2	赣(2016)南昌市不动产权第1000274号	中大南昌	民强路以北、15米规划路以东、民营大道以西、新科路以南	73,816.79	商务金融/城镇住宅	出让	2081.11.18	无
3	赣(2016)南昌市不动产权第1000076号	中大南昌	民营大道以东、新科路以南、科技大道以西	16,466.89	城镇住宅	出让	2081.11.18	抵押

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告(立信中联审字(2016)D-0635号),截至2016年9月30日,中大南昌主要负债结构如下表所示:

单位:万元

项目	金额
流动负债:	
短期借款	-
应付账款	5,051.61
预收款项	35,264.97
应付职工薪酬	-
应交税费	1,463.53
应付利息	53.20
其他应付款	20,343.01
一年内到期的非流动负债	-
流动负债合计	62,176.33
非流动负债:	
长期借款	36,000.00

非流动负债合计	36,000.00
负债合计	98,176.33

截至2016年9月30日，中大南昌不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

赣(2016)南昌市不动产权第1000172号、赣(2016)南昌市不动产权第1000076号《国有土地使用证》项下的土地，因中大南昌向中国民生银行南昌分行借款，已提供了抵押担保，担保债务金额为36,000万元。

中大南昌按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本专项核查意见出具之日，中大南昌不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

2015年9月，南昌市环境保护局对中大南昌作出《行政处罚决定书》（洪环行罚（2015）62号），中大南昌中大青山湖东园3号地块项目在未经环保主管部门批准的情况下于2015年8月擅自开工建设，该行为违反了《建设项目环境保护管理条例》第九条第二款的规定，根据《建设项目环境保护管理条例》第二十五条，对中大南昌处罚款4.1万元。中大南昌已缴纳了罚款，并在限期内完成了行政处罚，上述违法行为已得到有效纠正，对本次重组不构成重大影响。

南昌市环境监察支队于2016年12月29日出具《说明》，确认中大南昌上述未批先建事宜未造成环境污染事故，适用一般程序进行行政处罚，中大南昌已于2015年9月15日缴纳罚没款项，并已补办项目环保审批手续。

报告期内中大南昌不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，中大南昌不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

中大南昌现持有南昌市住房保障和房产管理局于2016年7月12日核发的《房地产开发企业资质证书》（赣建房开字5449号）。根据该资质证书，中大南昌的资质等级为四级，证书有效期至2019年7月11日。

(八) 宁波汽车城

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0643号），截至2016年9月30日，宁波汽车城主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	44.64
应收账款	0.74
其他应收款	0.94
存货	25,746.63
其他流动资产	18.06
流动资产合计	25,811.01
非流动资产	
可供出售金融资产	100.00
固定资产	6.04
非流动资产合计	106.04
资产总计	25,917.05

截至2016年9月30日，宁波汽车城的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括可供出售金融资产、货币资金、固定资产等。

截至报告期末，宁波汽车城主要拥有3宗土地使用权。具体情况如下：

序号	权利人	权证号	土地座落	面积 (m ²)	用途	使用权类型	他项权利	备注
1	宁波汽车城	甬国用(2004)第 13653 号	江东区福明乡陆家村	12,953.18	办公、商业	国有出让	无	项目用地
2	宁波汽车城	甬国用(2004)第 11574 号	江东区福明乡陆家村	30,127.38	办公、商业	国有出让	无	项目用地
3	宁波汽车城	甬国用(2004)第 11038 号	江东区福明乡陆家村(江南公路北侧)	3,998.44	办公、商业	国有出让	无	项目用地

宁波汽车城拥有的土地使用权不存在抵押、查封、冻结或其他权利限制的情况。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告(立信中联审字(2016)D-0643号),截至2016年9月30日,宁波汽车城主要负债结构如下表所示:

单位:万元

项目	账面价值
流动负债:	
应付账款	32.85
预收款项	224.80
应付职工薪酬	2.30
应交税费	1.65
其他应付款	39,075.86
流动负债合计	39,337.47
负债合计	39,337.47

截至2016年9月30日,宁波汽车城的其他应付款情况如下:

单位:万元

债权人	账面价值
中大地产	39,019.25
合计	39,019.25

截至2016年9月30日,宁波汽车城不存在对外担保及或有负债的情形。

3、抵押、质押、对外担保情况

截至本专项核查意见出具之日，宁波汽车城不存在对外担保的情形。除已披露的土地、房屋抵押情况外，其所有的其他资产未设置任何形式的抵押、质押等权利负担。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，宁波汽车城不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，宁波汽车城不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

宁波汽车城现持有宁波市住房和城乡建设委员会于2016年4月29日核发的房地产开发三级资质证书，证书编号甬综字059号。根据该资质证书，资质有效期至2018年4月30日。此外，宁波汽车城已取得经营汽车及配件、汽车用品、旧机动车的市场登记证书，证书编号工商市字3302042025号。

(九) 富阳中大

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0633号），截至2016年9月30日，富阳中大主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	1,939.43
预付款项	14.61
其他应收款	536.41
存货	320,049.14
其他流动资产	3,251.51
流动资产合计	325,791.10

非流动资产：	
固定资产	8,432.73
在建工程	1,325.11
无形资产	7,600.66
递延所得税资产	-
非流动资产合计	17,358.51
资产总计	343,149.61

截至2016年9月30日，富阳中大的主要资产为计入存货的开发产品和开发成本，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

截至报告期末，富阳中大主要拥有的土地使用权情况具体如下：

(1) 已获取的土地使用权证

截至报告期末，富阳中大及其子公司拥有8宗土地使用权，该等土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
1	富国用(2010)第004818号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	10,476	商业、住宅用地	出让	商业 2050.5.31；住宅 2080.5.31	无
2	富国用(2014)第001661号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	32,163	城镇住宅用地(含配套公寓)	出让	城镇住宅 2083.8.21；配套公寓 2053.8.21	抵押
3	富国用(2010)第004816号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	33,029	商业、住宅用地	出让	商业 2050.5.31；住宅 2080.5.31	无
4	富国用(2010)第004815号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	58,555	商业、住宅用地	出让	商业 2050.5.31；住宅 2080.5.31	无
5	富国用(2015)第009402号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	32,349	城镇住宅用地	出让	城镇住宅 2083.8.21；配套公寓 2053.8.21	抵押
6	富国用(2015)第009403号	富阳中大	富阳市富春街道江滨东大道	12,739	城镇住宅用地	出让	城镇住宅 2083.8.21；配套公寓 2053.8.21	抵押
7	富国用(2010)第	富阳中大	富阳市富春街道江	29,466	商业、住宅用地	出让	商业 2050.5.31；住宅 2080.5.31	无

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积 (m ²)	土地用途	使用性质	终止日期	他项权利
	004817 号		滨东大道					
8	富国用 (2010) 第 000402 号	富阳中大酒店	富阳市富春街道江滨东大道	20,180	商业、住宅用地	出让	商业 2050.1.13; 住宅 2070.1.13	无

截至报告期末，上述富国用（2014）第001661号、富国用（2015）第009402号和富国用（2015）第009403号土地使用权向民生银行进行了抵押借款，除此之外富阳中大拥有的其他土地使用权不存在抵押、查封、冻结或其他权利限制的情况。

（2）尚未办理的土地使用权证

中大西郊半岛项目包含2块宗地（宗地编号分别为富政储出[2008]09号和富政储出[2009]19号），共分为14个地块，除1号地块为公共绿地和9号地块为1广场用地，其他12个地块为出让用地。截至本专项核查意见出具之日，富阳中大尚未办理的土地使用权证涉及5号地块、10号地块和11号地块，主要系相关地块涉及华宝斋拆迁事宜所致。根据杭州市富阳区人民政府专题会议纪要《关于东大道城市综合体项目推进有关问题的专题会议纪要》（富府纪要[2016]67号），关于华宝斋拆迁问题，会议决定启动司法强迁有关程序，以确保东大道综合体项目顺利推进。

截至本专项核查意见出具之日，富阳中大上述地块土地证办理已无实质性障碍，待后续华宝斋拆迁事宜完成后，富阳中大将按照有关规定办理相关地块土地证照。根据与政府部门的沟通情况和华宝斋拆迁进展，富阳中大预计将于2017年5月31日前获取上述地块的土地证照。

（3）土地未开工情况及进展

中大西郊半岛项目位于富阳市富春街道江滨东大道，项目包含2块宗地，共有14个地块，除1个公共绿地和1个广场用地，其他12个地块为出让用地。截至目前，2号、3号、4号、13号、14号地块已经交地并开工建设，5号、7号、8号、10号、11号、12号地块由于“华宝斋”拆迁事宜尚未开工建设。6号地

块由于新民村住户拆迁事宜影响了交地，尚未开工建设。

富阳中大已于 2016 年 12 月 22 日向杭州市国土资源局富阳分局提出《关于要求调整富政储出 [2008] 09 号地块交地及开发利用建设时间的申请》和《关于要求调整富政储出 [2009] 19 号地块交地及开发利用建设时间的申请》，提出因华宝斋地块拆迁工作和新民村住户拆迁工作影响西郊半岛项目的建设，申请将富政储出 [2008] 09 号宗地（涉及 5 号、7 号、8 号、10 号、11 号、12 号地块）的交地时间调整为 2017 年 5 月 31 日，项目开工时间调整为 2018 年 5 月 31 日，竣工时间调整为 2021 年 5 月 31 日；将富政储出 [2009] 19 号宗地（涉及 6 号地块）的交地时间调整为 2016 年 12 月 31 日，项目开工时间调整为 2017 年 12 月 31 日，竣工时间调整为 2020 年 12 月 31 日。

2016年12月29日，杭州市国土资源局富阳分局出具复函，同意富政储出[2008] 09号宗地的交地时间调整为2017年5月31日，项目开工时间调整为2018年5月31日，竣工时间调整为2021年5月31日；富政储出 [2009] 19号宗地的交地时间调整为2015年12月31日，项目开工时间调整为2016年12月31日，竣工时间调整为2019年12月31日。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0633号），截至2016年9月30日，富阳中大主要负债结构如下表所示：

单位：万元	
项目	金额
流动负债：	
应付账款	8,047.09
预收款项	42,303.81
应付职工薪酬	17.76
应交税费	76.21
应付利息	554.12
其他应付款	35,392.12
一年内到期的非流动负债	163,950.00
其他流动负债	-

流动负债合计	250,341.11
非流动负债：	
长期借款	134,865.00
非流动负债合计	134,865.00
负债合计	385,206.11

截至2016年9月30日，富阳中大不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

截至2016年9月30日，富国用（2014）第001661号、富国用（2015）第009402号和富国用（2015）第009403号《国有土地使用证》项下的土地，因中富阳中大向中国民生银行杭州分行借款，已提供了抵押担保，担保债务金额总额为26,865.00万元。

富阳中大按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本专项核查意见出具之日，富阳中大不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，富阳中大不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，富阳中大及其子公司不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

富阳中大现持有杭州市城乡建设委员会于2015年12月28日核发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（杭房项（富）13号）。根据该资质证书，富阳中大的资质等级暂定，资质有效期至2016年11月30日。截至本专项核查意见出具之日，富阳中大房地产开发企业资质证书正在申请办理中，其资质证书办理不存在实质性障碍。

（十）中大上虞

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0644号），截至2016年9月30日，中大上虞主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	800.93
预付款项	93.23
其他应收款	974.35
存货	98,350.87
其他流动资产	1,871.60
流动资产合计	102,391.99
非流动资产：	
固定资产	114.36
长期待摊费用	68.10
非流动资产合计	182.46
资产总计	102,574.45

截至2016年9月30日，中大上虞的主要资产为计入存货的开发成本，其他资产主要包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等。

（1）土地使用权

截至报告期末，中大上虞主要拥有3宗土地使用权，该等土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	权利人	权证号	土地座落	面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	他项权利
1	中大上虞	上虞市国用(2014)第00557号	上虞路东[2011]J1号地块	40,816	住宅、批发零售、住宿餐饮、教育(幼儿园)用地	出让	2082.11.21	抵押
2	中大上虞	上虞市国用(2014)第00558号	上虞路东[2011]J1号地块	85,178	住宅、批发零售、住宿餐饮、教育(幼儿园)用地	出让	2082.11.21	抵押
3	中大上虞	绍兴市上虞区国用(2014)第07320号	上虞路东[2011]J1号地块	4,336	住宅、批发零售、住宿餐饮、教育(幼儿园)用地	出让	2082.11.21	抵押

(2) 租赁房产

截至报告期末,中大上虞共租赁房屋一处作为办公场所,地址位于上虞市市民大道678号10层,租赁期限2013年2月5日至2018年2月4日,租赁面积878.58平方米,租金第一年39.54万元,自第二年起每年递增4%。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告(立信中联审字(2016)D-0644号),截至2016年9月30日,中大上虞主要负债结构如下表所示:

单位:万元

项目	账面价值
流动负债	
应付账款	920.49
预收款项	25,322.39
应交税费	10.19
应付利息	106.48
其他应付款	6,751.29
一年内到期的非流动负债	15,000.00
流动负债合计	48,110.84
非流动负债:	
长期借款	49,357.84

非流动负债合计	49,357.84
负债合计	97,468.68

截至2016年9月30日，中大上虞不存在或有负债。

3、抵押、质权、对外担保情况

中大上虞按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

截至2016年9月30日，中大上虞开发成本中用于抵押的存货金额为114,327.87万元，除此以外，中大上虞不存在抵押、质押、对外担保的情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，中大上虞不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，中大上虞不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

2015年6月24日，绍兴市上虞区住房和城乡建设局向中大上虞签发了《房地产开发企业暂定资质证书》（虞建房开字[2015]第027号），有效期至2017年5月18日。

(十一) 中地投资

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0636号），截至2016年9月30日，中地投资主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	16.34
流动资产合计	16.34
非流动资产：	
固定资产	10.77
其他非流动资产	9,492.89
非流动资产合计	9,503.65
资产总计	9,519.99

截至2016年9月30日，中地投资的主要资产为货币资金和其他非流动资产等。

截至报告期末，中地投资无土地使用权。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0636号），截至2016年9月30日，中地投资主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
其他应付款	13,260.04
负债合计	13,260.04

截至2016年9月30日，中地投资不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

截至本专项核查意见出具之日，中地投资不存在对外担保的情形。其资产未设置任何形式的抵押、质押等权利负担。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

（1）行政处罚

报告期内，中地投资不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

（2）未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，中地投资不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

（十二）南昌圣马

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0637号），截至2016年9月30日，南昌圣马主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	3,616.21
其他应收款	230.68
存货	2,381.47
其他流动资产	57.81
流动资产合计	6,286.18
非流动资产：	
固定资产	22.09
递延所得税资产	35.65
非流动资产合计	57.74
资产总计	6,343.92

截至2016年9月30日，南昌圣马的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

截至报告期末，南昌圣马主要拥有1处土地使用权，具体情况如下：

序号	权利人	权证号	土地座落	面积(m ²)	用途	使用权类型	终止日期	他项权利
1	南昌圣马	洪土国用登西2010第416号	朝阳洲彭泽路以东、规划B路以西	22,850	其他普通商品住房用地	出让	2079.12.27	无

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0637号），截至2016

年9月30日，南昌圣马主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	864.22
预收款项	1,389.35
应交税费	1,119.82
其他应付款	56.74
流动负债合计	3,430.12
负债合计	3,430.12

截至2016年9月30日，南昌圣马不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

南昌圣马按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

截至本专项核查意见出具之日，南昌圣马主要资产及股权不存在抵押、质押等受限制情况，亦不存在对外担保的情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，南昌圣马不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，南昌圣马不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

(十三) 南昌中大

1、主要资产权属情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0638号），截至2016年9月30日，南昌中大主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	2,484.33
应收账款	0.01
预付款项	0.00
其他应收款	224.61
存货	2,564.77
其他流动资产	0.57
流动资产合计	5,274.29
非流动资产：	
长期股权投资	874.14
固定资产	3.53
递延所得税资产	75.07
非流动资产合计	952.75
资产总计	6,227.04

截至2016年9月30日，南昌中大的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括货币资金和长期股权投资等。

截至报告期末，南昌中大无主要土地使用权。

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0638号），截至2016年9月30日，南昌中大主要负债结构如下表所示：

单位：万元	
项目	金额
流动负债：	
应付账款	250.71
预收款项	1.02
应交税费	1,640.60
其他应付款	263.23

流动负债合计	2,155.57
非流动负债	-
负债合计	2,155.57

截至2016年9月30日，南昌中大不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

南昌中大按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

截至本专项核查意见出具之日，南昌中大不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，南昌中大不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，南昌中大不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

(十四) 银泰城购物中心

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0634号），截至2016年9月30日，银泰城购物中心主要资产结构如下表所示：

单位：万元	
项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	3,101.30

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,600.00
预付款项	28.65
其他应收款	846.38
存货	2.03
其他流动资产	75.32
流动资产合计	6,653.68
非流动资产：	
固定资产	43.08
无形资产	1.00
递延所得税资产	314.42
非流动资产合计	358.50
资产总计	7,012.19

截至2016年9月30日，银泰城购物中心的主要资产为货币资金，其他资产主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和其他应收款等。

(1) 土地使用权

截至报告期末，银泰城购物中心无土地使用权。

(2) 租赁房屋

截至报告期末，银泰城购物中心租赁房屋的情形如下：

序号	所在地	出租人	承租人	租赁面积 (平方米)	租金	期限
1	杭州市下城区灯塔单元西南角B地块(原机床厂B地块)	中大圣马	银泰城购物中心	85,695	1元每日每平方米	20个租赁年度

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告(立信中联审字(2016)D-0634号)，截至2016年9月30日，银泰城购物中心主要负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额
流动负债：	
应付账款	39.74

预收款项	1,781.93
应付职工薪酬	173.70
应交税费	256.00
其他应付款	2,228.16
流动负债合计	4,479.54
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	4,479.54

截至2016年9月30日，银泰城购物中心不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

截至本专项核查意见出具之日，银泰城购物中心不存在对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，银泰城购物中心不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，银泰城购物中心不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

5、资质情况

银泰城购物中心主要经营业务为零售、租赁及物业管理业务，不存在需取得相关资质的情形。

(十五) 物产良渚

1、主要资产权属状况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0645号），截至2016年9月30日，物产良渚主要资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
流动资产：	
货币资金	8,367.12
其他应收款	53.81
存货	39,126.74
其他流动资产	616.19
流动资产合计	48,163.88
非流动资产：	
固定资产	30.53
递延所得税资产	13.34
非流动资产合计	43.87
资产总计	48,207.75

截至2016年9月30日，物产良渚的主要资产为计入存货的开发产品，其他资产主要包括货币资金和其他流动资产等。

(1) 土地使用权

截至报告期末，物产良渚主要拥有1宗土地使用权，该等土地使用权已取得了土地使用权证，具体情况如下：

序号	土地证号	证载权利人	土地位置	证载面积(m ²)	土地使用权终止日期	土地用途	土地性质
1	杭余出国用2005第110-385号	物产良渚	余杭区良渚镇巡山村	244,460.0	2075年1月24日	城镇混合住宅	出让

2、主要负债、或有负债情况

根据立信中联出具的审计报告（立信中联审字（2016）D-0645号），截至2016年9月30日，物产良渚主要负债结构如下表所示：

单位：万元

流动负债：	
应付账款	9,055.18
预收款项	7,798.42
应付职工薪酬	0.63
应交税费	759.82

应付利息	284.67
其他应付款	28,258.60
流动负债合计	46,157.32
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	46,157.32

截至2016年9月30日，物产良渚不存在或有负债。

3、抵押、质押、对外担保情况

物产良渚按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。通常，若上述按揭贷款出现拖欠情况，有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

除上述情形外，截至本专项核查意见出具之日，物产良渚不存在其他对外担保、抵押、质押等权利限制情形。

4、行政处罚、未决诉讼和仲裁情况

(1) 行政处罚

报告期内，物产良渚不存在受到行政处罚且构成重大的情形。

(2) 未决诉讼、仲裁

截至本专项核查意见出具之日，物产良渚不存在尚未了结的或可预见的对本次重组构成实质性障碍的重大诉讼、仲裁。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

标的公司主要从事房地产开发业务，因此，部分标的公司按经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保；同时，为满足自身融资需要，部分标的公司将自有资产向银行进行了抵押；上述抵押担保事项系标的公司正常经营需要，不会对本

次交易造成实质性障碍，亦不会对重组完成后上市公司的利益造成损害。

除上述事项之外，标的公司的主要资产产权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议；不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、其他

1. 报告书显示，上市公司首席营运官许珂累积买入你公司股票数额较大，且离公司披露竞得标的的股权提示性公告的时间较近，请你公司结合竞拍过程、许珂买卖股票时点、许珂知晓交易的时间、公司保密措施等情况详细说明许珂是否存在利用内幕信息进行交易的情形。请你公司独立财务顾问核查并发表意见。

回复：

一、本次交易的竞拍过程

2016年9月27日，物产中大披露了《关于公司拟挂牌出售资产的公告》，物产中大拟以股权资产包方式通过浙江产权交易所公开挂牌转让全资子公司中大地产、物产实业、控股子公司物产民爆分别持有的中大圣马等15家公司股权。

2016年10月28日，浙江产权交易所对外公开披露了杭州中大圣马置业与浙江物产良渚花苑等15家公司股权包的转让公告。

2016年11月21日，公开召开投审会，决定参与杭州中大圣马置业与浙江物产良渚花苑等15家公司股权资产包的竞买事项。投审会主要由投资部门牵头，总裁等职能负责人对经营层投资决策做出决断。

2016年11月22日，公司向浙江产权交易所递交了申请竞拍文件。2016年11月25日，公司按照浙江产权交易所的规定缴纳了竞拍保证金10亿元。

2016年11月26日，公司召开定价会，审议决定了阳光城参与上述15家公司股权包竞拍的出价范围。

2016年11月29日，在经历浙江产权所的两轮出价后，阳光城成为杭州中大圣马置业与浙江物产良渚花苑等15家公司股权包的最终受让方。同日，在浙江产权交易所的组织下，阳光城与上述股权包的出让方签署了《产权交易合同》，阳光城公告了关于竞得15家公司股权资产包并购成重大资产重组的提示性公告。

二、公司在本次交易过程中采取的保密措施

公司及交易对方就本次交易采取了必要且充分的保密措施，制定了严格有效的保密制度，严格限定相关信息的知悉范围，并贯穿于本次交易的过程始终。具体说明如下：

1、公司筹划本次交易期间高度重视内幕信息管理，自制定本次交易方案至本次重组事项首次披露期间，公司严格控制内幕信息知情人范围，仅有公司总裁及部分核心工作人员知悉相关敏感信息。

2、公司和交易对方为了顺利完成本次交易，聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估公司等中介机构，并与上述机构签署了保密协议。在内幕信息依法公开披露前，公司严格控制内幕信息知情人范围，并向深圳证券交易所报送了内幕信息知情人名单。公司按照相关规定制作了《交易进程备忘录》，持续登记筹划决策过程中各关键时点的参与人员、筹划决策方式等，并督促涉及人员签字确认。

3、公司多次督导提示内幕信息知情人员履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露前，不得公开或者泄露该信息，不得利用内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票。

4、根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）等相关法律法规的要求，公司向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交申请，对内幕信息知情人买卖公司股票的情况进行查询，并取得中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，同时本次重组的相关各方及中介机构对相关内幕知情人及其关联人在公司本次重组事项首次公告日（2016年11月29日）前6个月至2016年11月29日买卖上市公司股票的情况进行了核查，并出具了相应的自查报告。

三、许珂先生买卖阳光城股票的具体情况

根据相关内幕信息知情人自查情况，许珂先生自本次重组首次公告之日前6个月内，即2016年5月30日至2016年11月29日（以下简称“核查期间”）买卖公司股票の明细情况如下：

变更日期	证券代码	证券简称	变更股数	成交均价 (元/股)	结余股数	变更方向
2016-09-22	000671	阳光城	35,900	6.45	35,900	买入
2016-11-03	000671	阳光城	-11,900	6.00	24,000	卖出

核查期间，许珂先生经过上述交易，共产生投资亏损5,355元。

四、许珂先生知悉内幕信息的时间及对买卖股票行为的说明

2016年3月，物产中大拟挂牌转让出售房地产板块资产，并同多个潜在受让方进行了初步接触。阳光城作为潜在受让方之一与物产中大就双方在上述事宜可能存在的合作进行了初步接洽。

许珂先生作为阳光城的运营管理人员之一，在此过程中获知了物产中大将要出售房地产板块资产的事项，但由于当时接洽双方仅对出售资产的范围和基本情况进行了初步沟通，尚未就其转让达成一致意向，且物产中大寻求的潜在受让方数量较多，阳光城是否会成为该等资产受让方存在较大不确定性。

针对本次买卖阳光城股票的事项，许珂先生已出具专项声明与承诺：

“（1）本人系上市公司的首席营运官，并非上市公司董事、监事、高级管理人员，虽参与了本次交易，但无法决定本次交易的相关方案。

（2）2016年9月22日，本人买入阳光城股票系基于对股票走势的分析和市场情况的判断所独立做出的投资决策；2016年11月3日，本人因日常资金周转需要卖出了部分阳光城股票。2016年12月9日，本人因资金周转需要又继续减持了24,000股阳光城股票，卖出均价为6.15元，亏损7,200元。自此，本人已不再持有任何阳光城股票。

（3）本次重组系采取产权交易所公开竞价摘牌的形式实施，本人买卖公司股票的行为发生在公司成功摘牌之前，当时本人对于公司本次摘牌能否成功以及

最终摘牌价格均无法知悉，本人在核查期间买卖股票的行为系根据证券市场公开信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。”

五、独立财务顾问核查意见

根据许珂先生提供的说明，并经核查确认，独立财务顾问认为：

许珂先生在本次交易核查期间买卖股票的行为系基于市场信息的独立判断，许珂先生虽然参与了本次交易，但因本次重组系采取产权交易所公开竞价摘牌的形式实施，其对上市公司能否成功摘牌以及最终摘牌价格均无法知悉；另外，从交易结果上看，许珂先生并未从前述交易中获利。故此，许珂先生不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。

（以下无正文）

(本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于深圳证券交易所〈关于阳光城集团股份有限公司的重组问询函〉之专项核查意见》之签章页)

项目主办人：

徐开来

徐开来

钱健

钱健



国泰君安证券股份有限公司

2017 年 1 月 20 日