



## 金诚同达律师事务所

中国北京建国门外大街1号国贸大厦10层

电话: (86-10)57068585 传真: (86-10) 65185057

### 关于上海证券交易所对北京万通地产股份有限公司 参与竞拍股权相关事项问询函相关问题的 专项核查意见书

金金法意[2017]字 0609 第 040 号

致：北京万通地产股份有限公司

本所接受北京万通地产股份有限公司（以下简称“万通地产”或“公司”或“上市公司”）的委托，作为万通地产的专项法律顾问，为万通地产本次收购中融国富投资管理有限公司（以下简称“中融国富”）股权（以下简称“标的股权”）事项提供法律服务。

上海证券交易所上市公司监管一部于 2017 年 6 月 5 日向公司发送了《关于对北京万通地产股份有限公司参与竞拍股权相关事项问询函》（以下简称“问询函”），经本所律师适当核查，出具本专项核查意见书。

本所根据《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对问询事项进行适当核查，出具本核查意见书。

为出具本核查意见书之目的，本所律师对交易各方主体资格、股权结构、治理结构、交易进程等进行了调查，调取了本所认为出具本核查意见书所需核查的文件，并就有关事项向万通地产的相关人员进行了必要的询问和讨论。

就本核查意见书，本所律师特作出声明如下：



本所依据本核查意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行有效的有关法律、行政法规和规则指引的规定发表核查意见。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认。

对于出具本核查意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于政府有关主管部门、交易各方或者其他有关机构出具的证明文件或说明而出具相应的意见。

在核查过程中，本所得万通地产如下保证，即其已将与本次交易各方的关联性的有关的所有重要信息如实披露，对于其所披露的文件资料和信息，声明所提供的文件、资料的原件是真实的，复印件与其原件一致，文件上所有的签名、印鉴是真实的；万通地产提供的信息均是真实、准确的，无任何重大遗漏、隐瞒、虚假或误导之处。

本所仅就与《问询函》问询的有关法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、资产评估、盈利预测等专业事项发表评论。在本核查意见书中涉及会计审计、资产评估、盈利预测等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次问询事项进行适当核查，并保证本核查意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

基于上述，现发表专项核查意见如下：

**一、《问询函》之问询问题（1）：请明确说明中融鼎新是否与上市公司存在关联关系？本次参与竞买中融鼎新所持中融国富 80%股权是否构成关联交易？**

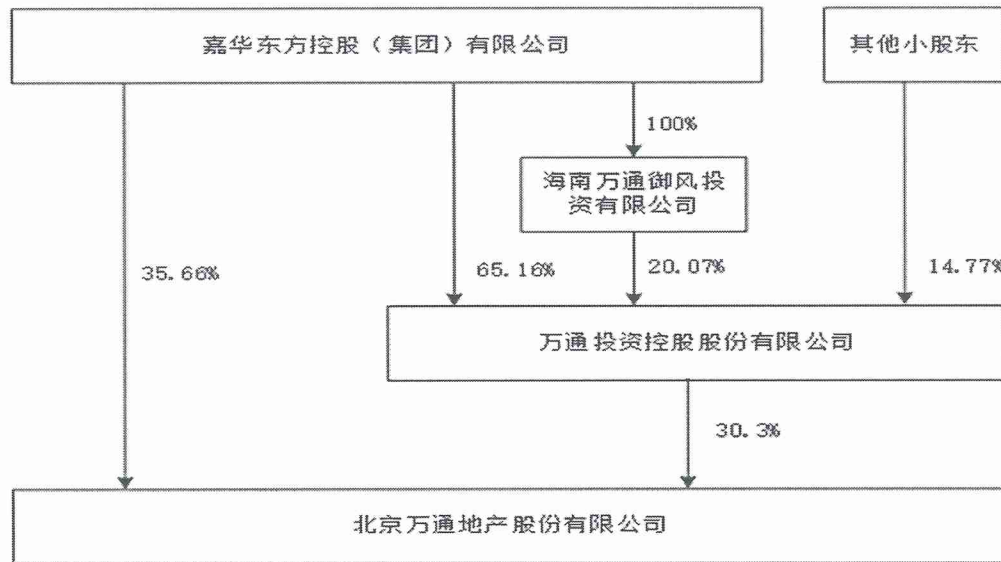
核查意见：

根据万通地产提供的资料、文件，并经本所律师对万通地产相关人员的访谈，本所律师根据《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“上市规则”）第

10.1.3<sup>1</sup>、10.1.6<sup>2</sup>条款的规定，对北京中融鼎新投资管理有限公司（以下简称“中融鼎新”）和万通地产的关系具体核查如下：

1、嘉华东方控股(集团)有限公司（以下简称“嘉华东方”）直接持股万通地产 35.66%股份，通过万通投资控股股份有限公司（以下简称“万通控股”）间接持有万通地产 30.30%的股份，是万通地产的控股股东(股权结构详见图 1)。王忆会先生持有嘉华东方 82%的股权，为万通地产的实际控制人。截至本核查意见出具日，中融鼎新不持有万通地产股份，中融鼎新与万通地产不存在《上市规则》第 10.1.3 条第（1）项所规定的关联关系。

万通地产主要股东持股结构图（图 1）：



2、中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）持有中融鼎新 100%股权，经纬纺织机械股份有限公司（以下简称“经纬纺机”）持有中融信托 37.47%股权，中国恒天集团有限公司持有经纬纺机约 58.32%的股份，中融鼎新系国有企业（中融鼎新的股权结构详见图 2）。万通地产控股股东嘉华东方、第二大股东

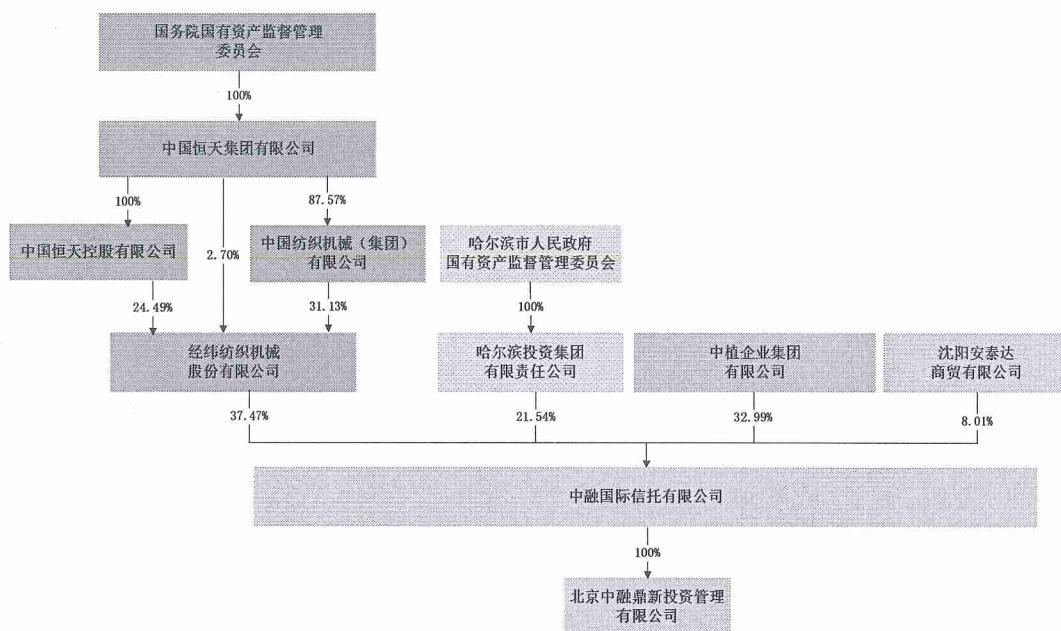
<sup>1</sup>《上市规则》第 10.1.3 条：具有以下情形之一的法人或其他组织，为上市公司的关联法人：（一）直接或者间接控制上市公司的法人或其他组织；（二）由上述第（一）项直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；（三）由第 10.1.5 条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；（四）持有上市公司 5%以上股份的法人或其他组织；（五）中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能导致上市公司利益对其倾斜的法人或其他组织。

<sup>2</sup>《上市规则》第 10.1.6 条：具有以下情形之一的法人或其他组织或者自然人，视同上市公司的关联人：（一）根据与上市公司或者其关联人签署的协议或者作出的安排，在协议或者安排生效后，或在未来十二个月内，将具有第 10.1.3 条或者第 10.1.5 条规定的情形之一；（二）过去十二个月内，曾经具有第 10.1.3 条或者第 10.1.5 条规定的情形之一。



东万通控股均未持有中融鼎新的股权。中融鼎新与万通地产不存在《上市规则》第 10.1.3 条第（2）项所规定的关联关系。

中融鼎新的股权结构图（图 2）：



3、王忆会先生持有嘉华东方的 82%的股权，嘉华东方直接持有万通地产 35.66%的股份，嘉华东方通过万通控股间接持有万通地产 30.30%股份，因此王忆会先生直接或间接持有万通地产的股份超过 5%；岳山先生持有嘉华东方的 10%的股权，嘉华东方直接持有万通地产 35.66%的股份，嘉华东方通过万通控股间接持有万通地产 30.30%股份，因此岳山先生直接或间接持有万通地产的股份超过 5%；程维先生持有嘉华东方的 8%的股权，嘉华东方直接持有万通地产 35.66%的股份，嘉华东方通过万通控股间接持有万通地产 30.30%股份，因此程维先生直接或间接持有万通地产的股份超过 5%，综上持有万通地产 5%以上股份的自然 人股东为王忆会、岳山和程维。经本所律师核查，王忆会、岳山和程维及关系密切的家庭成员均未直接控制或间接持股或控制中融鼎新，也均未担任中融鼎新的董事、高级管理人员。

万通地产的董事会成员 9 名，分别为江泓毅、姚鹏、赵震、马健、李虹、涂立森、殷雄、杜丽虹和于小镭；万通地产的监事会成员 3 名，分别为赵毅、褚丹和冯帅鹏；万通地产的高级管理人员包括李虹、翟力、白牧、石莹和王炜鹏；经本所律师核查，上述万通地产董事、监事和高级管理人员及关系密切的家庭成员均未直接控制或间接持股或控制中融鼎新，也均未担任中融鼎新的董事、高级管理人员。

万通地产控股股东嘉华东方的董事会成员 4 名，分别是王忆会、江泓毅、岳山和程维；监事 1 名，是杜林华；高级管理人员包括王忆会、张国安、马健和孙华；经本所律师核查，上述嘉华东方董事、监事和高级管理人员及关系密切的家庭成员均未直接控制或间接持股或控制中融鼎新，也均未担任中融鼎新的董事、高级管理人员。

综上，中融鼎新与万通地产不存在《上市规则》第 10.1.3 条第（3）项所规定的关联关系。

4、2017 年 1 月 20 日，嘉华东方与中融信托签订了《战略合作协议》，合作协议约定，“在不改变甲方（嘉华东方）对万通控股绝对控股的前提下，乙方（中融信托）或其子公司所依法管理的基金或产品拟受让嘉华东方所持万通控股的部分股权，具体股权比例及交易金额由转让双方后续签订的股权转让协议进行约定”。同日，嘉华东方与中融鼎新签署了《股权转让合作协议》，协议约定，嘉华东方将按照协议所确定的条件和方式向中融鼎新依法转让其所持万通控股的股份，同时愿意协助中融鼎新取得万通控股其他股东所持股权。若交易完成，中融鼎新将合计直接或间接持有不超过万通控股总股本 35%的股权（万通控股的主要股权结构详见图 1）。

根据《股权转让合作协议》第六条约定，“乙方（中融鼎新）应在本协议签署之日起 90 个自然日内完成对标的公司的尽职调查，根据尽职调查结果有无重大瑕疵、是否符合乙方投资内控要求，应向甲方（嘉华东方）发出是否继续交易的书面通知。乙方（中融鼎新）自本协议签署之日起 105 个自然日内按其内部制度，应向甲方（嘉华东方）出具其有权机构批准本次股权转让的相关决议。”截



至本核查意见出具日，中融鼎新已分别委托北京兴华会计师事务所和北京市中伦律师事务所对万通控股开展了财务和法律尽职调查，但尚未向嘉华东方发出是否继续交易的书面通知，其内部有权机构亦未对本次交易启动决议程序。根据《股权转让合作协议》第七条约定，“若本协议第六条所规定的前提条件未能全部满足，则乙方应当在本协议签署之日起120个自然日内向甲方发出是否继续本次交易的书面通知。如乙方在规定的时间内未发出上述通知，则视为乙方同意继续本次交易”，协议签署之日起120个自然日为2017年5月20日，但截至该日期，中融鼎新仍未向嘉华东方发出是否继续交易的书面通知，根据协议约定中融鼎新将继续就本次交易与嘉华东方进行谈判，嘉华东方与中融鼎新仍在就前述有关万通控股股份转让的具体交易方案和交易价格等细节进行洽商，尚未达成一致意见。

综上，嘉华东方与中融信托的战略合作主要围绕中融鼎新直接或间接受让嘉华东方所持万通控股不超过总股本35%的股权而进行。截至日前，嘉华东方与中融鼎新尚未就该等股权转让签署正式股权转让协议，中融鼎新尚未成为万通控股的股东，更不直接持股万通地产，与万通控股亦不存在其他可能导致中融鼎新控制或可以对万通控股实施重大影响的特殊安排，由此中融鼎新与万通地产不存在《上市规则》第10.1.3条第（4）项所规定的关联关系。

5、嘉华东方与中融鼎新仍在就有关万通控股股份转让的具体交易细节进行洽商，何时签署正式的股份转让协议尚不确定，但不排除在未来十二个月内完成该等股权转让的可能性。根据《上交所股票上市规则》第10.1.6条款规定，未来十二个月内“持有上市公司5%以上股份的法人或其他组织”是上市公司的关联法人。但即使中融鼎新在未来的十二个月内取得万通控股不超过35%的股份，成为万通控股的股东，中融鼎新与万通地产亦不必然存在关联关系，原因在于：一是中融鼎新未直接持股上市公司万通地产的任何股份，不属于《上市规则》第10.1.3条第（4）项所规定的关联关系，且即使其通过设立的有限合伙企业或其他私募基金方式持股万通控股，其所持不超过35%的股份比例也不改变嘉华东方对万通控股的控股股东和实际控制人地位。二是本次中融鼎新依据《企业国有资产交易监督管理办法》第二章之规定在北京产权交易所（以下简称“北交所”）以公开挂牌方式出售所持中融国富的80%股权，其挂牌底价系根据沃克森（北京）国际

资产评估有限公司出具的沃克森评报字【2017】第0117号《北京中融鼎新投资管理有限公司拟转让股权项目涉及的中融国富投资管理有限公司股东全部权益评估报告》（以下简称“评估报告”）所载明的标的股权的评估价值作为定价基准，中融鼎新出售标的股权的方式符合公开公示原则，标的股权的交易定价以评估价值为基准，符合国有资产处置的相关规定，因此万通地产通过公开参与竞买方式，在挂牌底价的基础上确定标的股权的交易价格，不存在向中融鼎新的利益倾斜；同时为保证万通地产及其全体股东的合法权益，万通地产与中融鼎新、滕胜春先生签署了《盈利预测补偿协议》，约定由中融鼎新和滕胜春先生按其原在中融国富中的持股比例对中融国富2017年度、2018年度、2019年度的承诺净利润与实际净利润的差额进行补偿。承诺净利润金额以《评估报告》所载明的收益法评估基础作为依据，进一步保证本次交易不存在向中融鼎新的利益倾斜。三是基于对中融鼎新的控股股东中融信托做出的有关“不以任何方式谋求万通地产的控制权”承诺的信赖；四是中融鼎新已经确认并承诺，在未来十二个月内不会发生直接或者间接控制上市公司、被直接或者间接控制上市公司的主体所直接或者间接控制、由上市公司的关联自然人直接或者间接控制，或者由上市公司的关联自然人担任董事和高级管理人员、持有上市公司5%以上股份、以及与上市公司形成可能导致上市公司利益对其倾斜的特殊关系。因此，中融鼎新与万通地产不存在《上市规则》第10.1.3条第（5）项所规定的关联关系。

综上，截至本核查意见出具日，万通地产与中融鼎新尚不存在《上市规则》10.1.3、10.1.6条款规定的关联关系。

**6、基于对中融鼎新与万通地产尚不存在关联关系的判断，万通地产参与竞买中融鼎新挂牌出售的中融国富股权交易不属于关联交易。**

2017年6月1日，万通地产第六届董事会临时会议全票审议通过了“关于公司拟参与竞拍中融国富投资管理有限公司挂牌转让的80%股权的议案”，同时公司独立董事就本次交易发表了独立意见。6月2日，万通地产向北交所递交了参与该等股权受让的申请文件。6月5日，北交所出具《受让资格确认通知书》确认了万通地产的受让方主体资格。由于在中融国富80%股权挂牌期间万通地产是唯一的具备受让资格的意向受让方，万通地产与中融鼎新将采用协议转让的方式进行



本次股权转让交易。6月9日，万通地产与中融鼎新就本次交易的相关细节达成一致，签署了《产权交易合同》及《产权交易合同之补充合同》，与滕胜春先生签署了《股权转让协议》，确认按标的股权的挂牌底价作为购买标的股权及滕胜春先生所持中融国富20%股权的交易价格的计算基准。同日，万通地产与中融鼎新及滕胜春先生签署了《盈利预测补偿协议》，约定由中融鼎新和滕胜春先生按其原在中融国富中的持股比例对中融国富2017年度、2018年度、2019年度的承诺净利润与实际净利润的差额进行补偿。

### **《问询函》之问询问题（2）：本次参与竞买中融鼎新所持中融国富 80%股权是否需要提交万通地产股东大会审议？**

核查意见：

根据北交所披露的标的股权的挂牌转让信息，标的股权的挂牌底价为人民币 40,049.272 万元，截至 2016 年 12 月 31 日中融国富的总资产为 10,964.79 万元，净资产为 6,267.83 万元，营业收入为 10,448.09 万元，净利润为 5,134.88 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，万通地产总资产为 1,420,070.80 万元，归属于上市公司股东的净资产为 659,568.99 万元，营业收入为 233,588.83 万元，归属于上市公司股东的净利润为 11,030.67 万元。经万通地产与中融鼎新协商确定，以标的股权在北交所的挂牌底价 40,049.272 万元为成交价格。鉴于此，本次交易所涉及的资产总额、成交金额、交易产生的利润、交易标的涉及的利润以及营业收入等财务数据已经达到《上市规则》第 9.2<sup>3</sup>所规定的标准，但均未达到《上市规则》、9.3 条<sup>4</sup>所规定标准，因此本次交易需提交万通地产董事会审议（2017 年 6 月 1

<sup>3</sup>《上市规则》第 9.2 条：上市公司发生的交易（提供担保除外）达到下列标准之一的，应当及时披露：（一）交易涉及的资产总额（同时存在帐面值和评估值的，以高者为准）占上市公司最近一期经审计总资产的 10% 以上；（二）交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的 10% 以上，且绝对金额超过 1000 万元；（三）交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 10% 以上，且绝对金额超过 100 万元；（四）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的 10% 以上，且绝对金额超过 1000 万元；（五）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 10% 以上，且绝对金额超过 100 万元。上述指标涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。

<sup>4</sup>《上市规则》第 9.3 条：上市公司发生的交易（提供担保、获赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）达到下列标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交股东大会审议：（一）交易涉及的资产总额（同时存在帐面值和评估值的，以高者为准）占上市公司最近一期经审计总资产的 50% 以上；（二）交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的 50% 以上，且绝对金额超过 5000 万元；



日万通地产第六届董事会临时会议已经审议通过了本次交易)，无需提交万通地产股东大会审议。

另，根据万通地产公司章程第 110 条第三款<sup>5</sup>之规定，根据《上市规则》第 9.10 条第二款<sup>6</sup>之规定，本次交易所涉及的资产总额或者成交金额在连续十二个月内经累计计算亦未超过上市公司最近一期经审计总资产 30%的，因此本次交易需提交万通地产董事会审议，无需提交万通地产股东大会审议。

## 二、《问询函》之问询问题:嘉华东方与中融鼎新的合作进展情况?

核查意见:

2017 年 1 月 20 日，嘉华东方与中融鼎新签署了关于万通控股不超过 35%股权的《股权转让合作协议》。截至日前，中融鼎新已经委托北京兴华会计师事务所和北京市中伦律师事务所分别开展了对万通控股的财务和法律尽职调查，但交易各方尚未就股权转让的具体交易细节达成一致意见，尚未签署具备法律约束力的股权转让文件。

经核查，嘉华东方经受让天津泰达集团有限公司等所持万通控股的股份，截至本核查意见出具日嘉华东方直接持有万通控股 65.1605%股份，通过全资子公司海南万通御风投资有限公司间接持有万通控股 20.0727%股权。根据嘉华东方和中融鼎新的工作人员介绍，嘉华东方与中融鼎新正在就万通控股股权购买交易的交易方案进行沟通，初步确定在确保嘉华东方直接和间接持有万通控股的股份

---

(三) 交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；(四) 交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；(五) 交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元。上述指标涉及的数据如为负值，取绝对值计算。

<sup>5</sup>万通地产《公司章程》第一百一十一条第三款：董事会决定公司资产出售、收购和置换行为的权限是：涉及到出售、收购和置换入的资产总额不超过公司最近一个会计年度经审计的合并报表总资产 30%。

<sup>6</sup>《上市规则》第 9.10 条第二款：除前款规定外，公司发生“购买或者出售资产”交易，不论交易标的是否相关，若所涉及的资产总额或者成交金额在连续十二个月内经累计计算超过公司最近一期经审计总资产 30%的，除应当披露并参照第 9.7 条进行审计或者评估外，还应当提交股东大会审议，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

不少于 51%的前提下，嘉华东方将其直接或间接持有的万通控股 34%的股份转让给中融鼎新设立的私募基金产品。具体交易细节尚在沟通，尚未签署正式的股权转让协议。若该等交易能够顺利进行，交易完成后，中融鼎新将通过其设立的私募基金产品（或将是有限合伙企业形式，尚未确定）直接或间接持有万通控股 34%的股份，嘉华东方持有万通控股的股份不低于 51%，仍是万通控股的第一大股东和控股股东。

**三、《问询函》之问讯问题：滕胜春是否为公司的关联人？收购其持有的中融鼎新剩余 20%股权除成功竞拍中融鼎新 80%股权外，是否还需履行相关决策程序，是否还需满足价格外的其他条件？**

核查意见：

1、《上市规则》第 10.1.5 条<sup>7</sup>对上市公司的关联自然人进行了规定。经本所律师适当核查，截止本核查意见出具日及之前的 12 个月内，滕胜春先生及其关系密切的家庭成员均不在嘉华东方、万通控股和万通地产担任董事、监事和高级管理人员职务，未直接或间接持有万通地产超过 5%以上股份，亦不存在其他可以构成关联关系的特殊安排，滕胜春先生不是《上市规则》第 10.1.5 条规定的万通地产的关联自然人。

滕胜春先生已经作出承诺，在未来的 12 个月内不会发生《上市规则》第 10.1.5 条所规定的可能成为万通地产关联自然人的情形，因此根据《上市规则》第 10.1.6 条第（一）款之规定，滕胜春先生亦不会是万通地产的关联自然人。

2、经核查，2017 年 6 月 1 日，万通地产第六届董事会临时会议全票审议通过了《如果竞拍成功，公司拟不低于收购前述 80%股权的条件受让滕胜春持有的中融国富投资管理有限公司剩余 20%股权的议案》，同意如果竞拍成功，公司拟

<sup>7</sup>《上市规则》第 10.1.5 条：具有以下情形之一的自然人，为上市公司的关联自然人：（一）直接或间接持有上市公司 5%以上股份的自然人；（二）上市公司董事、监事和高级管理人员；（三）第 10.1.3 条第（一）项所列关联法人的董事、监事和高级管理人员；（四）本条第（一）项和第（二）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；（五）中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能导致上市公司利益对其倾斜的自然人。

不低于收购 80%股权的同等条件的条件受让滕胜春先生持有的中融国富的剩余 20%股权。根据 20%股权交易所对应的财务数据的测算，本次交易无需提交公司股东大会审议。

万通地产已就 20%股权收购的交易细节与滕胜春先生达成一致，并于 2017 年 6 月 9 日签署了《股权转让协议》，并于同日签署了《盈利预测补偿协议》。同时，根据万通地产与滕胜春先生协商达成的竞业禁止约定，滕胜春先生承诺本次交易完成后将继续在中融国富担任总裁及首席执行官职务，任期不少于 3 年；任期内勤勉尽职且不会主动辞任；滕胜春先生在任职期间及离职后 2 年内不会以任何形式从事与目标公司主营业务构成竞争性的同类型业务，包括新设、参股或参与管理等。

上述核查意见供参考！

（以下无正文）

北京金诚同达律师事务所

经办律师：关 军

2017 年 6 月 9 日

