

申万宏源证券承销保荐有限责任公司
对
信达地产股份有限公司
关于《中国证监会行政许可项目审查一次反
馈意见通知书》的回复说明
之
核查意见

独立财务顾问



申万宏源证券承销保荐有限责任公司
SHENWAN HONGYUAN FINANCING SERVICES CO.,LTD

二〇一八年五月

中国证券监督管理委员会

信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”）拟向中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）发行股份购买其持有的淮矿地产有限责任公司（以下简称“淮矿地产”）60%股权，拟向淮南矿业(集团)有限责任公司（以下简称“淮矿集团”）发行股份购买其持有的淮矿地产 40%股权。根据中企华出具的中企华评报字（2017）第 1328 号评估报告，淮矿地产 100%股权评估值为 783,294.71 万元，该评估报告的评估值已经财政部备案。经交易双方协商确定，本次交易价格为 783,294.71 万元，全部以发行股份的方式支付对价，交易完成后，信达地产持有淮矿地产 100%股权。

申万宏源证券承销保荐有限责任公司接受信达地产委托，担任本次交易的独立财务顾问。本独立财务顾问按照贵会于 2018 年 4 月 2 日出具的 180276 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称“《反馈意见通知书》”）的要求，会同交易各方及各中介机构对《反馈意见通知书》中所列问题进行了核查并逐项落实，并出具了本核查意见，请予审核。如无特殊说明，本核查意见采用的释义与重组报告书一致。本核查意见所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本核查意见中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

目 录

问题 1: 申请文件显示, 淮南矿业(集团)有限责任公司(以下简称淮矿集团)与中国信达资产管理股份有限公司(以下简称中国信达)构成关联关系。2018年1月15日, 中国信达、淮矿集团签署《关于淮矿地产有限责任公司(以下简称淮矿地产)60%股权之股权转让协议》, 淮矿集团将所持淮矿地产60%股权以4,699,768,260元的对价转让给中国信达。本次交易, 上市公司拟发行股份购买中国信达所持淮矿地产60%股权。请你公司补充披露: 1) 中国信达在本次交易前以现金对价取得淮矿地产60%股权的原因、目的, 及其与本次交易的关系。2) 中国信达是否已向淮矿集团按期、足额缴纳股权转让对价款, 如未实际缴纳对本次交易的影响。3) 中国信达与淮矿集团是否针对淮矿地产60%股权设置股份代持或其他未披露的利益安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

.....9

问题 2: 申请文件显示, 本次交易完成后, 淮矿集团将持有上市公司18.42%的股份。同时, 2015年7月23日, 淮矿集团现任董事长孔祥喜及副总经理杨林因皖江物流(SH.600575)财务造假被警告并罚款。2015年11月19日, 孔祥喜、杨林因皖江物流(SH.600575)财务造假被上海证券交易所公开谴责。请你公司补充披露: 淮矿集团是否曾因皖江物流(SH.600575)财务造假或其他违法违规事项被立案调查或实施行政处罚, 如是, 是否构成本次交易的法律障碍。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....12

问题 3: 申请文件显示, 上市公司实际控制人为财政部, 淮矿地产评估结果已经财政部备案。请你公司补充披露: 本次交易是否需要取得财政部批准, 如是, 批准程序的进展。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....14

问题 4: 申请文件显示, 中国信达及淮矿集团承诺: 淮矿地产2018年至2020年经审计净利润额合计不低于25.9亿元, 且剩余资产总体在利润补偿期末不发生减值。请你公司补充披露: 承诺净利润指标的计算过程、是否已扣除非经常性损益、指标计算是否符合我会相关规定, 是否有利于保护上市公司和中小股东权益。请独立财务顾问核查并发表明确意见。.....16

问题 5: 申请文件显示, 1) 2011年12月31日, 淮矿集团以农工商公司地块和人民村地块土地使用权作价向淮矿地产出资, 前述地块土地评估价值为47,718,374.36元。2) 2014年11月9日, 淮矿集团将包括人民村地块、农工商公司地块在内的四块土地使用权划回, 在划转前述两块土地使用权时未向淮矿

地产支付任何对价。3) 2017年7月19日,淮矿集团与淮矿地产签署《协议书》,约定鉴于农工商公司地块和人民村地块两宗土地已变更至淮矿集团名下,淮矿集团将于《协议书》生效之日起向淮矿地产支付土地转让价款合计47,718,374.36元,土地转让价款等于淮矿集团作价出资至淮矿地产名下的评估价值。请你公司补充披露:1) 2014年淮矿集团将用于出资的两块土地使用权划回的原因,是否已履行相关决策和资产过户手续,是否违反《公司法》关于股东出资的规定及相关罚则。2) 2017年淮矿集团仍以2011年土地评估价值47,718,374.36元确定需支付淮矿地产土地转让价款的公允性,确定转让价款金额时是否考虑土地增值等因素。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....20

问题6:申请文件显示,淮矿地产建设的相关临时建筑面临被拆除风险、部分土地使用证正在办理中、部分房屋被查封或未取得房屋权属证书。中国信达和淮矿集团承诺截至淮矿地产股权变更登记至信达地产之日止,如因上述事项导致淮矿地产受损,由其按照实际损失金额的60%和40%向淮矿地产及下属公司承担赔偿责任。请你公司补充披露:1) 相关土地国有土地使用证办理进展情况及预计办毕时间,有无法律障碍。2) 相关房屋被查封或未取得权属证书的原因,是否存在被责令拆除或处罚的风险,如是,对本次交易和上市公司生产经营的影响。3) 中国信达和淮矿集团仅就截至淮矿地产股权变更登记至信达地产之日淮矿地产所受有关损失承担赔偿责任的原因及合理性,是否有利于充分保护上市公司和中小股东权益。4) 中国信达和淮矿集团有无实际履行赔偿责任的经济能力,有无督促、保障各方履行《承诺函》的切实可行措施。5) 上述瑕疵土地、房屋资产对应的账面价值、评估值及占本次交易作价的比例,截至目前需要由中国信达和淮矿集团承担赔偿责任的损失事项及赔偿金额,及其对本次交易作价、交易进程以及标的公司未来生产经营的影响。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。.....24

问题7:申请文件显示,1) 淮矿地产及其控制的子公司持有的房地产开发企业资质证书大多于2018年到期,部分资质已到期或正在办理中。2) 淮矿安徽房地产营销有限责任公司(以下简称营销公司)未取得房地产经纪资质。3) 淮矿万振置业有限责任公司(淮矿万振)、淮矿万振(肥东)置业有限责任公司等10家子公司存在超越房地产企业开发资质开发建设的问题,可能被处以罚款或被吊销营业执照等。请你公司:1) 补充披露淮矿地产及其控制的相关房地产企业开发资质、房地产经纪资质许可的办理和续期安排,办理和续期是否存在重大不确定性,有无有效应对措施。2) 补充披露营销公司未取得房地产经纪资质、其他子公司“超资质”开发是否存在法律风险和被处罚可能,如是,对本次交易及淮矿地产子公司生产经营的影响。3) 核查并补充披露淮矿地产及其控制的子

公司在相关交易中是否存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的情形。4) 结合前述情形, 补充披露本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(四)项、第四十三条第一款第(四)项的规定, 交易完成后保障上市公司合规运营和安全生产的制度措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....34

问题 8: 申请文件显示, 淮矿地产及其控股子公司存在多项对外担保、股权质押及不动产抵押。请你公司补充披露: 1) 淮矿地产及其控股子公司有无就上述担保实际履行担保责任的风险, 担保事项对相关公司生产经营和财务状况的影响。2) 上述股权质押和抵押担保的债务人有无实际偿债能力, 有无提前还款或者请第三方代为偿付、提供担保等安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....41

问题 9: 申请文件显示, 报告期内, 淮矿地产及其子公司存在多项未决诉讼、仲裁。请你公司: 1) 补充披露未决诉讼、仲裁的进展, 若淮矿地产及其子公司涉及败诉、赔偿, 有关会计处理及对本次交易的影响。2) 结合诉讼、仲裁进展, 补充披露淮矿地产是否需计提预计负债, 如是, 对本次交易及评估值的影响。请独立财务顾问、律师、会计师和评估师核查并发表明确意见。.....47

问题 10: 申请文件显示, 2015 年 8 月 25 日, 淮南市地方税务局征收管理分局对淮矿地产作出 1000 元罚款。2017 年 5 月 4 日淮南市地方税务局征收管理分局出具《证明》, 说明自 2014 年 1 月 1 日以来, 未发现淮矿地产有税收违法行为。同时, 淮矿地产合肥有限责任公司(以下简称淮矿合肥)、淮矿地产合肥高新有限责任公司(以下简称合肥高新)、浙江东方蓝海置业有限公司(以下简称浙江东方蓝海)也存在被税务处罚的情形。请你公司补充披露: 1) 淮南市地方税务局征收管理分局《证明》与淮矿地产被处罚情况是否矛盾。2) 淮矿地产、淮矿合肥、合肥高新、浙江东方蓝海就税收违法行为实施整改情况, 本次交易完成后保障前述公司依法纳税的具体措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。.....52

问题 11: 申请文件显示, 报告期内, 淮矿地产对其他关联方存在其他应收款和委托贷款情况。请你公司补充披露: 1) 前述其他应收款和委托贷款发生的背景和原因, 是否构成关联方非经营性资金占用, 是否符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。2) 委托贷款协议的具体内容、贷款回收情况、是否存在较大回收风险、淮矿地产的应对措施, 若上述债务到期不能清偿, 对标的资产生产经营、本次估值及交易完成后上市公司的影响。请独立

财务顾问和律师核查并发表明确意见。56

问题 12: 申请文件显示, 本次交易完成后, 淮矿地产及其所属的子公司将成为上市公司控股公司, 上市公司资产规模和业务范围明显扩大。请你公司补充披露: 1) 本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施。2) 交易完成后上市公司业务整合风险的应对措施。3) 本次交易是否存在导致客户或核心人员流失的风险及应对措施, 核心人员的任职期限及竞业禁止相关安排。请独立财务顾问核查并发表明确意见。59

问题 13: 申请文件显示, 1)针对历史上存在的潜在同业竞争, 中国信达承诺不再保留与信达地产相同或类似的业务。对由于各种原因未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、物业管理业务的资产, 本次交易后将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。2)本次交易后, 淮矿集团将成为持有信达地产 5%以上股份股东。淮矿集团下属未纳入淮矿地产的房地产业务为上海东方蓝海置业有限公司持有的“东方蓝海国际广场项目”。请你公司根据《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的要求, 完善并补充披露中国信达、淮矿集团关于避免或解决同业竞争的承诺及其督促保障措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。65

问题 14: 申请文件显示, 淮矿地产及其下属公司房地产项目开发中存在用地性质变更、临时建筑未拆除、拆迁未完成尚未开发建设、未缴契税无法取得土地证、项目公司正在办理开发资质、土地开发合同终止成本未收回等问题。请你公司补充披露: 1) 上述事项的最新处理进展, 是否存在实质性法律障碍及应对措施, 如未能如期解决, 对本次交易及标的资产生产经营的影响。2) 淮矿铜陵投资有限责任公司应收西湖新区管委会资金的期后回收情况、预计回收时间、坏账计提情况、承诺补偿损失的计算过程、损失金额是否包含坏账准备、补偿具体方式以及承诺期限等。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。69

问题 15: 申请文件显示, 淮矿地产六安置业有限责任公司(以下简称六安置业)、淮矿万振、淮矿地产安徽东方蓝海有限公司(以下简称安徽东方蓝海)等 5 家公司存在逾期竣工情形、安徽东方蓝海存在未按合同约定全部精装修交付或未达到绿色建筑一星级标准问题。请你公司补充披露: 1) 六安置业等公司逾期竣工及未按合同约定履行的原因, 是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额、所需资金来源或筹资安排, 是否具备支付能力以及支付违约金对标的资产评估值的影响。2) 针对上述违约行为开展的整改情况, 本次交易完成后保障按时完工并全面履行合同义务的具体措施。请独立财务顾问、律师和评估师核

查并发表明确意见。75

问题 16: 申请文件显示, 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月淮矿地产营业收入分别为 306,169.34 万元、513,410.18 万元和 374,549.83 万元。请你公司: 1) 结合报告期淮矿地产相关项目的开发进展、交付安排、收入确认时点等, 补充披露淮矿地产报告期收入与项目交付进展的匹配性。2) 结合项目所在地房价走势, 补充披露报告期内各地产项目销售均价的合理性, 是否与当地房价存在较大差异, 如是, 请说明原因。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

.....86

问题 17: 申请文件显示, 截止 2017 年 10 月 31 日, 淮矿地产及下属公司在建房地产开发项目共计 12 个, 项目地点涉及淮南、六安、芜湖、合肥、北京等地。请你公司补充披露上述项目的预计完工时间、与相关评估预测是否一致。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。97

问题 18: 申请文件显示: 1) 截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日, 淮矿地产评估值分别为 783,294.71 万元, 评估增值额 120,783.32 万元, 评估增值率 18.23%。2) 对长期股权投资进行评估时, 对于计提的长期股权投资减值准备评估为 0, 对于净资产评估值为负的长期股权投资单位, 评估为 0。请你公司: 1) 结合同行业可比交易情况, 补充披露本次交易评估增值率的合理性。2) 补充披露上述计提长期股权投资减值准备和净资产评估为负所涉及公司的具体情况、相关评估值确认为 0 的合理性、与同行业评估方式是否一致, 是否存在损害上市公司股东利益的情况。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。105

问题 19: 申请文件显示, 截止 2017 年 12 月 31 日, 淮矿地产及下属公司拟建项目 9 个、在建项目 12 个、竣工项目 4 个。请你公司以表格形式补充披露各项目报告期收入情况、净资产情况、所采用的评估方法、评估值及增值率情况, 如存在增值率较高的情况, 请说明原因。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。116

问题 20: 申请文件显示: 1) 本次评估对开发成本中绿茵里、松石居、水云庭、碧荷庭项目采取假设开发法进行评估, 预测碧荷庭项目 2017 年 4-12 月实现收入 19,177.94 万元, 同时预测该项目期末汇算清缴将退回已预交的土地增值税 1,221.82 万元。2) 本次评估对投资性房地产采用收益法评估, 对相关项目的租金收入进行预测。请你公司: 1) 分各被评估项目补充披露假设开发法预测 2017 年度收入的实现情况, 是否与评估预测存在较大差异, 如是, 请说明原因及对评估值的影响。2) 结合相关项目进展、城市房价和租金走势、国家调控政策、

同类物业租赁情况等，补充披露假设开发法下预测相关项目收入和收益法下预测投资性房地产未来租金收入的可实现性。3) 结合历史项目情况，分项目补充披露假设开发法下预测未来土地增值税退回的具体金额、相关税金退回的可行性、具体会计处理、税收缴纳和筹划的合规性。4) 分项目补充披露相关投资性房地产 2017 年度预测租金收入的实现情况。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。 125

问题 21: 申请文件显示，对开发成本进行假设开发法评估时折现率取值为 15.2%，对投资性房地产收益法评估时折现率取值为 7%。请你公司补充披露上述折现率存在差异的原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。 157

问题 22: 申请文件显示，淮矿地产的主营业务为市场化房地产开发，存货主要由开发成本及开发产品构成。截至 2017 年 10 月 31 日，淮矿地产开发产品余额 302,032.6 万元，计提跌价准备 33,981.64 万元，开发成本余额 1,286,211.16 万元，未计提存货跌价准备。请你公司：1) 补充披露截至目前淮矿地产及下属公司涉及的开发项目所在区域房地产市场均价变动情况。2) 结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 158

问题 23: 申请文件显示，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月，淮矿地产主营业务毛利率分别为 18.05%、25.88%和 30.52%，呈增长趋势，主要原因是报告期内合肥、六安、嘉兴和芜湖等地房价稳步上升导致。请你公司：1) 补充披露六安置业、合肥高新和安徽东方蓝海项目销售毛利率增长的原因及合理性。2) 结合相关项目地区房价走势、同地区或同行业公司情况等，补充披露报告期淮矿地产毛利率水平的合理性、毛利率增长的原因。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 165

问题 24: 申请文件显示，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月，淮矿地产销售费用率分别为 3.27%、1.62%和 1.42%，管理费用率为 3.57%、1.75%和 4.04%。请你公司：1) 结合各报告期内销售费用核算的具体内容、对应项目的收入结转情况，补充披露当期销售费用与收入确认的匹配性。2) 结合同行业公司情况，补充披露报告期销售费用率水平的合理性。3) 结合管理费用核算的具体内容等，补充披露报告期管理费用率水平的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 170

问题 25: 申请文件显示，2017 年 1-10 月，淮矿地产向淮矿集团销售产品 8,548.57

万元,自关联方接受劳务金额合计 409.52 万元,向关联方提供劳务金额合计 95.63 万元。请你公司补充披露产品销售单价及其公允性、接受和提供劳务的具体内容、价格及其公允性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。175

问题 26: 申请文件显示, 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月, 淮矿地产经营活动产生的现金流量净额分别为-56,444.5 万元、307,402.14 万元和-119,446.43 万元, 与当期净利润差异较大。请你公司补充披露报告期内淮矿地产经营活动产生的现金流量净额与净利润差异较大的原因及合理性、现金流净额波动的原因、间接法下经营活动现金流量表。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 187

问题 27: 申请文件显示, 截至 2017 年 10 月 31 日, 淮矿地产长期借款余额 405,745 万元, 占当前负债总额的 25.19%。请你公司: 1) 补充披露财务费用的明细、性质。2) 结合同行业公司银行借款、应付票据情况、利息支出占营业收入比例情况, 补充披露淮矿地产报告期内银行借款、应付账款、利息支出占营业收入比例的合理性。3) 量化分析并补充披露淮矿地产未来具体的还款计划及其可行性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 188

问题 28: 请独立财务顾问、律师结合住房和城乡建设部、各级政府相关规定, 全面核查上市公司及其子公司、标的资产是否存在房地产业务, 报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为, 是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为, 是否存在被行政处罚或正在被(立案)调查的情况, 以及相应整改措施和整改效果。就以上核查情况出具专项核查意见, 并明确说明是否已查询住房和城乡建设部门网站。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。 192

问题 1：申请文件显示，淮南矿业（集团）有限责任公司（以下简称淮矿集团）与中国信达资产管理股份有限公司（以下简称中国信达）构成关联关系。2018年 1 月 15 日，中国信达、淮矿集团签署《关于淮矿地产有限责任公司（以下简称淮矿地产）60%股权之股权转让协议》，淮矿集团将所持淮矿地产 60%股权以 4,699,768,260 元的对价转让给中国信达。本次交易，上市公司拟发行股份购买中国信达所持淮矿地产 60%股权。请你公司补充披露：1) 中国信达在本次交易前以现金对价取得淮矿地产 60%股权的原因、目的，及其与本次交易的关系。2) 中国信达是否已向淮矿集团按期、足额缴纳股权转让对价款，如未实际缴纳对本次交易的影响。3) 中国信达与淮矿集团是否针对淮矿地产 60%股权设置股份代持或其他未披露的利益安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、中国信达在本次交易前以现金对价取得淮矿地产60%股权的原因、目的，及其与本次交易的关系

根据《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、《中共中央国务院关于深化国有企业改革的指导意见》（中发[2015]22号）、《国务院关于国有企业发展混合所有制经济的意见》（国发[2015]54号）和《国务院关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》（国发[2016]54号）等相关政策，为响应国家供给侧结构性改革精神，淮矿集团拟进行整体改制工作，其整体改制方案包括剥离非主业资产、完善产权、实施债转股、引入战略投资者进行混合所有制改革等方面，最终目标为实现煤电主业整体改制上市。

根据《安徽省人民政府关于淮南矿业（集团）有限责任公司整体改制方案的批复》（皖政秘[2017]241号）原则同意的《淮南矿业（集团）有限责任公司整体改制方案》（以下简称“改制方案”），中国信达将其所有的淮矿集团的股权，置换为淮矿集团持有的淮矿地产60%的股权及部分现金（以下简称“股权置换”）。在上述股权置换实际操作过程中，首先由中国信达现金购买淮矿集团所持淮矿地产60%股权，之后由淮矿集团现金减资回购中国信达所持其全部股权。其主要目的、原因及与本次交易的关系：

（一）中国信达作为淮矿集团金融股东，拟通过本次交易和淮矿集团定向减

资安排，一方面解决淮矿集团整体改制方案中的关键问题，剥离非主业房地产业务资产，积极支持淮矿集团改制上市；另一方面可以实现上一轮政策性债转股资产的市场化盘活；同时，信达地产通过本次交易有利于提高资产质量、改善财务状况和增强盈利能力。

（二）中国信达通过股权置换全部退出淮矿集团，支持淮矿集团作为安徽省省属独资企业完成土地产权完善等一系列改制工作，进而实施后续整体上市工作，即减资回购完成后，淮矿集团成为安徽省国资委全资子公司，便于安徽省政府、安徽省国资委按照国有独资企业相关政策完成淮矿集团整体改制工作，有利于加快淮矿集团资产完整性工作的运作效率，为淮矿集团的后期主辅分离及整体上市奠定良好的基础。之后，中国信达将对淮矿集团实施债权转股权，重新成为淮矿集团的股东，以实际行动支持企业降低杠杆率，支持企业后续改制及转型发展。

（三）中国信达在淮矿集团减资回购后获得淮矿地产60%股权，拟通过本次交易将淮矿地产注入信达地产，可以实现大型国有企业优质存量非主业资产的盘活。淮矿集团是以煤电为主业的大型集团，地产板块是淮矿集团资产体量较大的非主业优质资产，根据淮矿集团整体改制方案，淮矿集团需要对非煤电主业资产进行剥离。中国信达通过股权下沉及资本运作，帮助淮矿集团实现非主业资产的证券化，盘活了国有大型企业存量资产，有利于企业做大做强煤电主业，聚焦能源产业转型升级，提高核心竞争力。

由于上述减资回购周期较长，为加速本次交易进度、缩短重组周期，中国信达与淮矿集团签署了《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产有限责任公司60%股权之股权转让协议》，由中国信达先行按照本次交易中淮矿地产经财政部备案的评估值作价，以现金购买淮矿地产60%的股权，后期再完成淮矿集团减资程序。

中国信达在本次交易前以现金购买淮矿地产60%股权及实施本次交易系落实国家产业政策、支持和配合淮矿集团改制上市整体安排、实现政策化债转股股权市场化处置和缩短上市公司重组周期而实施的资产重组行为，有利于上市公司提高资产质量、改善财务状况和增强盈利能力。

二、中国信达是否已向淮矿集团按期、足额缴纳股权转让对价款，如未实际缴纳对本次交易的影响

中国信达资产管理股份有限公司安徽省分公司通过南洋商业银行（中国）有限公司于2018年1月25日向淮矿集团支付了1,879,907,304元，于2018年2月22日向淮矿集团支付了2,819,860,956元，中国信达在《关于淮矿地产有限责任公司60%股权之股权转让协议》项下应向淮矿集团支付的4,699,768,260元股权转让对价款已经全部支付完毕。

中国信达已向淮矿集团按期、足额缴纳股权转让对价，不会对本次交易构成不利影响。

三、中国信达与淮矿集团是否针对淮矿地产60%股权设置股份代持或其他未披露的利益安排

根据中国信达、淮矿集团于2018年1月15日签署的《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产并购事项协议》约定，中国信达、淮矿集团作出的除盈利补偿承诺外的承诺事项相关损失发生时，中国信达依照当前其在淮矿地产的持股比例（即60%）承担责任后，可要求淮矿集团就37.4%的责任部分予以补偿；同时，对于淮矿集团为淮矿地产及其子公司提供的担保事项进行了约定。

根据中国信达、淮矿集团出具《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产有限责任公司60%股权事项确认函》，中国信达与淮矿集团未针对淮矿地产60%股权设置股权代持安排，除《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产并购事项协议》的约定外，未有其他利益安排。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：中国信达在本次交易前以现金购买淮矿地产60%股权及实施本次交易系落实国家产业政策、支持和配合淮矿集团改制上市整体安排、实现政策化债转股股权市场化处置和缩短上市公司重组周期而实施的资产重组行为，有利于上市公司提高资产质量、改善财务状况和增强盈利能力；中

国信达已向淮矿集团按期、足额缴纳股权转让对价，不会对本次交易构成不利影响；中国信达与淮矿集团未针对淮矿地产60%股权设置股权代持安排，除《淮南矿业（集团）有限责任公司与中国信达资产管理股份有限公司关于淮矿地产并购事项协议》的约定外，未有其他利益安排。

问题 2：申请文件显示，本次交易完成后，淮矿集团将持有上市公司 18.42%的股份。同时，2015 年 7 月 23 日，淮矿集团现任董事长孔祥喜及副总经理杨林因皖江物流（SH.600575）财务造假被警告并罚款。2015 年 11 月 19 日，孔祥喜、杨林因皖江物流（SH.600575）财务造假被上海证券交易所公开谴责。请你公司补充披露：淮矿集团是否曾因皖江物流(SH.600575)财务造假或其他违法违规事项被立案调查或实施行政处罚，如是，是否构成本次交易的法律障碍。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、淮矿集团是否曾因皖江物流(SH.600575)财务造假或其他违法违规事项被立案调查或实施行政处罚

截至本核查意见出具日，淮矿集团未曾因皖江物流（SH.600575）财务造假被立案调查或受到行政处罚。自2015年1月1日至本核查意见出具日，淮矿集团存在2项行政处罚，具体情况如下：

（一）“淮南地税稽罚[2016]16号” 税务行政处罚

2016年8月25日，淮南市地方税务局稽查局出具“淮南地税稽罚[2016]16号”《税务行政处罚决定书》，淮南市地方税务局稽查局于2013年1月16日至2015年8月5日对淮矿集团2009年1月1日至2011年12月31日地方税缴纳情况进行检查，对2009年度至2011年度未按照规定申报缴纳营业税、城建税、印花税、房产税合计25,261,167.79元的行为处以少缴税款10%的罚款，罚款金额为2,526,116.78元；对未按规定扣缴个人所得税106,558,693.69元的行为处以税款10%的罚款，罚款金额为10,655,869.4元，以上款项共计13,181,986.17元。

2016年8月26日，淮矿集团通过中国银行向淮南市地方税务局征收管理分局

缴纳前述罚款。

淮南市地方税务局征收管理分局于2018年4月8日出具《证明》，“淮南矿业（集团）有限责任公司系我局辖区内纳税企业，已经依法在我局办理税务登记。该公司因代扣代缴个人所得税而被市稽查局作出‘淮南地税稽罚[2016]16号’《行政处罚决定书》，并处以罚款13,181,986.17元。该公司已按期缴纳罚款，整改完成。除上述事项外，该公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；该公司遵守国家及地方税收法律法规的规定，按时缴纳各项税收，自2015年1月1日以来至本证明出具日，公司已足额缴纳全部应缴税款，不存在任何拖欠、漏缴或其他违反税收法律法规的情形，不存在其他因税务问题而受任何处罚的情况，与本局也无任何有关税务的争议。”

根据《上市公司收购管理办法》第六条第二款第（三）项，有下列情形之一的，不得收购上市公司：“（三）收购人最近3年有重大违法行为或涉嫌重大违法行为……”。淮矿集团前述税务违法行为发生于2009年度至2011年度，不属于最近3年内发生的税务违法行为，且相关罚款已缴纳完毕，不会对本次交易构成实质性障碍。

（二）“淮环罚[2017]25号”环保处罚

2017年10月19日，淮南市环境保护局作出“淮环罚[2017]25号”《行政处罚决定书》，2017年8月1日，淮南市环境保护局环境监察支队经检查发现，淮矿集团朱集东煤矿危险废物贮存库房建设不规范，库房未封闭；大量危险废物（废油桶）露天堆放，未入库贮存；危险废物露天堆放处未设置危险废物标识；一般固废与危险废物混合堆放。上述行为违反了《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》第五十八条第三款（禁止将危险废物混入非危险废物中贮存）的规定。淮南市环境保护局依据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》第七十五条第七款的规定，对淮矿集团朱集东煤矿作出了罚款50,000元的行政处罚。2017年11月2日，淮矿集团朱集东煤矿向淮南市环境保护局缴纳罚款50,000元。

根据《环境行政处罚办法》（环境保护部令第8号）第四十八条，在作出行政处罚决定前，应当告知当事人有关事实、理由、依据和当事人依法享有的陈述、申辩权利。在作出暂扣或吊销许可证、较大数额的罚款和没收等重大行政处罚决

定之前，应当告知当事人有要求举行听证的权利。第七十八条，本办法第四十八条所称“较大数额”罚款和没收，对公民是指人民币（或者等值物品价值）5,000元以上、对法人或者其他组织是指人民币（或者等值物品价值）50,000元以上。地方性法规、地方政府规章对“较大数额”罚款和没收的限额另有规定的，从其规定。

截至本核查意见出具日，安徽省人民代表大会及其常务委员会、淮南市人民代表大会及其常务委员会未制定地方性法规，安徽省人民政府及淮南市人民政府未制定地方政府规章对该条“较大数额”罚款和没收的限额另行规定。据此，本次淮南市环境保护局缴纳罚款未超过50,000元，不属于《环境行政处罚办法》（环境保护部令第8号）规定的“较大数额”罚款。

因此，淮矿集团朱集东煤矿环保罚款不属于《环境行政处罚办法》（环境保护部令第8号）规定的“较大数额”罚款，该等罚款已按期足额缴纳，不会对本次交易构成实质性障碍。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，淮矿集团未曾因皖江物流(SH.600575)财务造假被立案调查或实施行政处罚；淮矿集团收到的“淮南地税稽罚[2016]16号”《行政处罚决定书》系对其2009年度至2011年度违法行为的处罚，不属于最近3年内发生的税务违法行为，该等罚款已足额缴纳完毕；淮矿集团朱集东煤矿环保罚款的行政处罚不属于《环境行政处罚办法》（环境保护部令第8号）规定的“较大数额”罚款，且该等罚款已足额缴纳完毕。综上所述，前述行政处罚不会构成本次交易的实质性障碍。

问题 3：申请文件显示，上市公司实际控制人为财政部，淮矿地产评估结果已经财政部备案。请你公司补充披露：本次交易是否需要取得财政部批准，如是，批准程序的进展。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、本次交易是否需要取得财政部批准

根据财政部于2016年12月7日发布《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》（财金[2016]122号），对国有金融企业股权管理事项规定如下：

“二、国有金融企业股权管理按照统一政策、分级管理的原则，由中央和地方财政部门负责监督管理。各级财政部门要充分尊重市场经济和企业发展规律，注重通过公司治理结构依法行使股东权利，形成股东行为规范、内部约束有效、运行高效灵活的经营机制，增强国有金融企业市场活力。

（一）中央管理金融企业已完成公司制改革、治理结构健全的，股权管理事项原则上由集团（控股）公司按照公司治理程序自主决策，其中中央管理金融企业本级、集团（控股）公司下属各级重点子公司重大股权管理事项需报财政部履行相关程序。

（二）地方国有金融企业股权管理事项由省级财政部门比照上述原则实施监管。涉及共同持股的，按第一大国有股东归属确定管理权限。

（三）国有金融企业股权管理过程中，涉及政府社会公共管理和金融行业监督管理事项的，应当根据国家规定履行相关程序。

三、股权管理事项包括：设立公司、股份性质变更、增资扩股或减资、股权转让或划转、股权置换、合并或分立等可能引起股权比例变动的事项；国有股权管理方案确认等需要国有资产监管部门履职的事项。

（一）重点子公司一般是指集团（控股）公司具有实际控制权的金融企业和上市公司，以及当期净资产占集团（控股）公司本级净资产超过一定比例的各级子公司。重点子公司净资产所占比例一般不低于集团（控股）公司本级净资产的5%（含5%），并综合考虑公司长期发展战略、金融业务布局、财务管理水平、风险管控能力、投资行业范围等因素确定，可根据实际情况适时调整。

（二）重大股权管理事项一般是指可能导致重点子公司实际控制权发生转移的股权管理事项。”

根据前述规定，国有金融企业重点子公司实际控制权发生转移的股权管理事项需报财政部履行相关程序，其他股权管理事项原则上由集团（控股）公司按照

公司治理程序自主决策。信达地产通过发行股份购买中国信达、淮矿集团所持有的淮矿地产100%股权的交易前及交易后实际控制人未发生变更，该等重点子公司的股权管理事项因不涉及重点子公司实际控制权转移，不需要报财政部履行相关程序，由中国信达自主决策即可。

2017年7月19日，中国信达董事会2017年第四次会议审议及批准中国信达以持有的淮矿地产60%股权认购信达地产非公开发行股份事项。2017年10月31日，中国信达召开2017年第三次临时股东大会审议及批准中国信达以持有的淮矿地产60%股权认购信达地产非公开发行股份事项。财政部作为中国信达控股股东，在中国信达2017年第三次临时股东大会上的表决意见为“同意”。中国信达已依照《中国信达地产管理股份有限公司章程》等相关规定针对本次交易履行了相关决策审批程序。

本次交易除淮矿地产资产评估结果需报财政部备案外，不需要取得财政部批准，本次交易已由中国信达按照其内部相关规定完成决策程序，符合《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》（财金[2016]122号）的相关规定。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易除淮矿地产资产评估结果需报财政部备案外，不需要取得财政部批准，本次交易已由中国信达按照其内部相关规定完成决策程序，符合《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》（财金[2016]122号）的相关规定。

问题 4：申请文件显示，中国信达及淮矿集团承诺：淮矿地产 2018 年至 2020 年经审计净利润额合计不低于 25.9 亿元，且剩余资产总体在利润补偿期末不发生减值。请你公司补充披露：承诺净利润指标的计算过程、是否已扣除非经常性损益、指标计算是否符合我会相关规定，是否有利于保护上市公司和中小股东权益。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

一、承诺净利润指标的计算过程，是否已扣除非经常性损益

根据上市公司与中国信达、淮矿集团于2017年7月19日签署的《盈利预测补偿协议》，该协议项下净利润指标为准矿地产扣除非经常损益后的净利润。如果在补偿期内，信达地产对淮矿地产有资金投入，则其净利润应该扣除该部分的利息支出。

依据安永出具的“安永华明（2018）专字第61210341_I01号”《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，2018-2020年，淮矿地产合并报表归属于母公司所有者的净利润预测数分别为8.14亿元、12.94亿元及4.82亿元，三年合计25.90亿元。

二、指标计算是否符合证监会相关规定，是否有利于保护上市公司和中小股东权益

根据信达地产与中国信达、淮矿集团于2017年7月19日签署的《盈利预测补偿协议》以及2018年1月18日签署的《盈利预测补偿补充协议》：

（一）如在承诺期内，标的公司截至承诺期期末实现净利润数低于截至承诺期期末净利润预测数，则中国信达、淮矿集团应在承诺期期末《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》在指定媒体披露且经信达地产股东大会审议通过后的45个工作日内，向信达地产支付补偿。应补偿金额按照如下方式计算：

承诺期应补偿金额=（截至承诺期期末累计净利润预测数－截至承诺期期末累计实现净利润数）÷截至承诺期期末累计净利润预测数×标的资产交易作价

根据该协议，上述净利润指扣除非经常性损益后的净利润。

（二）如中国信达、淮矿集团需向信达地产支付补偿的，中国信达、淮矿集团应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分可以现金补偿。具体补偿方式如下：

1、如果中国信达、淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿：

承诺期应补偿股份数量=承诺期应补偿金额/本次发行股份的价格。承诺期应补偿股份数量计算结果不足1股的，按照1股处理。

2、信达地产在承诺期内实施转增或股票股利分配等情形的，则补偿股份数量作相应调整。

3、中国信达、淮矿集团在承诺期内已获分配的现金股利应做相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已累计获得现金股利（以税前金额为准）×承诺期应补偿股份数量。

4、以上所补偿的股份数由信达地产以1元总价回购并注销。

5、如果中国信达及淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份不足补偿的，应以相应的现金予以补足：承诺期应补偿现金金额=（承诺期应补偿股份数量—已补偿股份数量）×本次发行股份的价格。

6、中国信达、淮矿集团向信达地产支付的股份补偿或现金补偿不超过标的资产的交易总对价。

（三）在承诺期届满后三个月内，上市公司、中国信达及淮矿集团应当共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产出具《减值测试报告》。如标的资产期末减值额>（承诺期已补偿股份总数×发行价格+已补偿现金），则中国信达及淮矿集团应对信达地产另行补偿。补偿时，中国信达及淮矿集团应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。因目标资产减值应补偿金额的计算公式为：应补偿的金额=期末减值额-在承诺期内因累计实现净利润未达累计净利润预测数已支付的补偿额。在计算上述期末减值额时，需考虑承诺期内信达地产对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对信达地产利润分配的影响。

（四）在承诺期内涉及中国信达、淮矿集团的应补偿金额及《减值测试报告》出具后应另行补偿的金额，由中国信达、淮矿集团按照60%、40%的比例分担，并各自分别向信达地产实施股份补偿或现金补偿。

（五）在承诺期内，上市公司、中国信达及淮矿集团应全力支持淮矿地产及其下属公司的经营发展，不得授意或要求淮矿地产及其下属公司实施损害各方利

益的行为。

根据《重组办法》第三十五条规定，采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后3年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。根据中国证监会2016年1月15日发布《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》的规定，在交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，如果资产基础法中对于一项或几项资产采用了基于未来收益预期的方法，上市公司的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人也应就此部分进行业绩补偿。根据中国证监会2015年9月18日发布《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的规定，拟购买资产为房地产公司或房地产类资产的，上市公司董事会可以在补偿期限届满时，一次确定补偿股份数量，无需逐年计算。

因此，上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人应就采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法评估的资产进行业绩补偿，且可在补偿期限届满时，一次确定补偿股份数量，无需逐年计算。

本次交易中，上市公司、中国信达及淮矿集团签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议，符合证监会的相关规定。本次交易完成后，有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，有利于加快上市公司资产整合和资源优化配置，不会损害上市公司和中小股东权益。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：中国信达和淮矿集团关于淮矿地产承诺净利润系依据安永出具的“安永华明（2018）专字第61210341_I01号”《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，上市公司与中国信达、淮矿集团签署的《盈利预测补偿协议》，已明确该协议项下利润指标为淮矿地产扣除非经常损益后的净利润，中国信达和淮矿集团关于淮矿地产承诺净利润的指标计算符合《重组办法》、《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》和《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等中国证监会相关规定，有利于保护上市公司和中

小股东权益。

问题 5：申请文件显示，1) 2011 年 12 月 31 日，淮矿集团以农工商公司地块和人民村地块土地使用权作价向淮矿地产出资，前述地块土地评估价值为 47,718,374.36 元。2) 2014 年 11 月 9 日，淮矿集团将包括人民村地块、农工商公司地块在内的四块土地使用权划回，在划转前述两块土地使用权时未向淮矿地产支付任何对价。3) 2017 年 7 月 19 日，淮矿集团与淮矿地产签署《协议书》，约定鉴于农工商公司地块和人民村地块两宗土地已变更至淮矿集团名下，淮矿集团将于《协议书》生效之日起向淮矿地产支付土地转让价款合计 47,718,374.36 元，土地转让价款等于淮矿集团作价出资至淮矿地产名下的评估价值。请你公司补充披露：1) 2014 年淮矿集团将用于出资的两块土地使用权划回的原因，是否已履行相关决策和资产过户手续，是否违反《公司法》关于股东出资的规定及相关罚则。2) 2017 年淮矿集团仍以 2011 年土地评估价值 47,718,374.36 元确定需支付淮矿地产土地转让价款的公允性，确定转让价款金额时是否考虑土地增值等因素。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、2014年淮矿集团将用于出资的两块土地使用权划回的原因，是否已履行相关决策和资产过户手续，是否违反《公司法》关于股东出资的规定及相关罚则

(一) 2014年淮矿集团将用于出资的两块土地使用权划回的原因

根据淮矿集团出具的《关于人民村地块、农工商地块相关事项的说明》，2014 年淮矿地产为淮矿集团全资子公司，由于该两宗土地不具备开发条件，淮矿地产将已出资至淮矿地产的人民村地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）020003”）、农工商公司地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）030023”）划回淮矿集团。

(二) 是否已履行相关决策和资产过户手续

根据淮矿地产工商档案、编号为“皖华鹏评报字[2011]第12004号”的《资

产评估报告》、编号为“皖华鹏会验字[2012]第0402号”的《验资报告》，淮矿集团于2011年12月31日以12处房屋所有权按照评估值作价出资191,670,200.00元、以11处土地使用权按照评估值作价出资777,907,736.57元。其中，淮矿集团用于出资的人民村地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）020003”，作价出资时评估值为36,648,902.00元；用于出资的农工商公司地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）030023”），作价出资时评估值为11,069,472.36元。

2014年11月9日，淮矿集团召开第二届董事会第七十八次会议，淮矿集团5位董事出席，安徽省国资委第九监事会主席陈方、办事处主任廖维全及淮矿地产列席本次会议，同意将包括人民村地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）020003”）及农工商公司地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）030023”）在内的四个地块从淮矿地产划回淮矿集团。该两个地块划回至淮矿集团时未支付对价，但已办理权属变更手续，淮矿集团就该两个地块分别于2016年1月29日、2016年4月21日取得了编号为“淮国用（2016）第030005号”及“淮国用（2016）第020013号”《国有土地使用证》。

2017年7月19日，淮矿集团与淮矿地产所签署的《协议书》约定，鉴于农工商公司地块和人民村地块两宗土地已变更至淮矿集团名下，淮矿集团将于《协议书》生效之日起向淮矿地产支付该两个地块的土地使用权转让价款合计47,718,374.36元，土地转让价款等额于淮矿集团将这两个地块作价出资至淮矿地产名下时的评估价值。根据淮矿地产于2017年7月28日开具的第83号《付款凭证》，淮矿集团向淮矿地产共支付往来款428,771,653.84元，包括了淮矿集团就划转农工商公司地块和人民村地块需向淮矿地产支付的土地转让价款。

2018年1月18日，淮矿地产股东淮矿集团作出股东决定，为进一步完成农工商公司地块和人民村地块变更程序，淮矿集团决定以等额现金予以置换，同意由淮矿地产与淮矿集团就农工商公司地块和人民村地块的转让签署土地使用权转让协议书（即上述2017年7月19日淮矿集团与淮矿地产所签署的《协议书》），并由淮矿集团向淮矿地产支付了土地使用权转让对价合计为47,718,374.36元，该土地转让对价等额于淮矿集团将该两个地块作价出资至淮矿地产名下时的评估价值。

综上，淮矿地产人民村地块、农工商地块土地使用权划回淮矿集团，履行了淮矿集团董事会决议、淮矿地产股东决定等决策程序，并已办理权属变更手续。

（三）是否违反《公司法》关于股东出资的规定及相关罚则

根据《中华人民共和国公司法》（2014年修订）第三十五条，公司成立后，股东不得抽逃出资。第二百零条，公司的发起人、股东在公司成立后，抽逃其出资的，由公司登记机关责令改正，处以所抽逃出资金额百分之五以上百分之十五以下的罚款。

淮矿地产人民村地块、农工商地块土地使用权划回淮矿集团，履行了淮矿集团董事会决议、淮矿地产股东决定的决策程序且淮矿集团在2017年7月向淮矿地产支付了全部土地使用权转让价款；故，该两个地块的土地使用权由淮矿地产变更至淮矿集团名下的行为名义上为划回，但实际为淮矿地产将土地使用权转让予淮矿集团的土地使用权转让行为，不属于抽逃出资。

淮矿地产于2017年12月26日取得淮南市工商行政管理局出具的《证明》，证明淮矿地产自2014年1月1日至该《证明》出具之日，企业年报正常，未列入异常经营名录，未受到淮南市工商行政管理局或以淮南市工商行政管理局名义作出的行政处罚。

淮矿集团于2018年4月2日取得淮南市工商行政管理局出具的《证明》，自2015年1月1日至该《证明》出具日期间，淮矿集团遵守国家 and 地方有关工商行政管理的法律、法规，守法经营，不存在违反国家和地方有关工商行政管理法律、法规的情形，不存在因违反国家和地方有关工商行政管理法律、法规而受到过行政处罚的情况。

淮矿地产人民村地块、农工商地块土地使用权过户至淮矿集团名下履行了必要的决策程序，淮矿集团已按照出资时的评估价值等额支付了土地使用权转让价款，未造成淮矿地产注册资本出资不实或股东抽逃出资的后果，淮矿地产、淮矿集团未因该等事项受到主管工商行政机关行政处罚，该等情形不会对本次交易构成实质性障碍。

二、2017年淮矿集团仍以2011年土地评估价值47,718,374.36元确定需支付淮

矿地产土地转让价款的公允性，确定转让价款金额时是否考虑土地增值等因素

根据淮矿集团出具的《关于人民村地块、农工商地块相关事项的说明》，为解决2014年淮矿集团将人民村地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）020003”）、农工商公司地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）030023”）从淮矿地产划回淮矿集团当时未支付对价问题，考虑到该两宗土地不具备开发条件，及淮矿集团2011年将人民村地块、农工商地块出资于淮矿地产及淮矿集团与淮矿地产签署《协议书》并支付土地价款时淮矿地产为淮矿集团全资子公司的情况，2017年淮矿集团出于淮矿集团内部资产整合的考虑，以2011年土地评估价值确定支付淮矿地产土地转让价款时未考虑土地增值因素；同时，淮矿地产在评估基准日2017年3月31日的资产评估范围不包括上述已划出至淮矿集团的人民村地块、农工商公司地块，而是按照应收淮矿集团款进行评估。因此，按照2011年土地评估价值确定支付淮矿地产土地转让价款不会影响本次交易中淮矿地产资产评估结果及交易定价。根据《发行股份购买资产协议》相关约定，前述定价方式不会损害上市公司利益。

淮矿集团向淮矿地产就该两个地块支付土地使用权转让对价之时，淮矿地产仍系淮矿集团全资子公司，双方签署的《协议书》系真实意思表示，同时考虑到考虑到该两宗土地不具备开发条件，2017年淮矿集团为解决2014年11月9日淮矿集团第二届董事会第七十八次会议决议划回农工商地块及人民村地块未支付对价的问题，以2011年土地评估价值47,718,374.36元确定需向淮矿地产支付的土地使用权转让价款，确定转让价款金额时未考虑土地增值符合淮矿地产系淮矿集团全资子公司的实际情况，定价具有合理性。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：2014年淮矿集团将用于出资的两块土地使用权划回已履行相关决策和资产过户手续，不违反《公司法》关于股东出资的规定及相关罚则；2017年淮矿集团仍以2011年土地评估价值47,718,374.36元确定需支付淮矿地产土地转让价款未考虑土地增值，系基于淮矿集团内部资产整合的考虑，符合淮矿地产系淮矿集团全资子公司的实际情况，定价具有合理性。

问题 6: 申请文件显示, 淮矿地产建设的相关临时建筑面临被拆除风险、部分土地使用证正在办理中、部分房屋被查封或未取得房屋权属证书。中国信达和淮矿集团承诺截至淮矿地产股权变更登记至信达地产之日止, 如因上述事项导致淮矿地产受损, 由其按照实际损失金额的 60%和 40%向淮矿地产及下属公司承担赔偿责任。请你公司补充披露: 1) 相关土地国有土地使用证办理进展情况及预计办毕时间, 有无法律障碍。2) 相关房屋被查封或未取得权属证书的原因, 是否存在被责令拆除或处罚的风险, 如是, 对本次交易和上市公司生产经营的影响。3) 中国信达和淮矿集团仅就截至淮矿地产股权变更登记至信达地产之日淮矿地产所受有关损失承担赔偿责任的原因及合理性, 是否有利于充分保护上市公司和中小股东权益。4) 中国信达和淮矿集团有无实际履行赔偿责任的经济能力, 有无督促、保障各方履行《承诺函》的切实可行措施。5) 上述瑕疵土地、房屋资产对应的账面价值、评估值及占本次交易作价的比例, 截至目前需要由中国信达和淮矿集团承担赔偿责任的损失事项及赔偿金额, 及其对本次交易作价、交易进程以及标的公司未来生产经营的影响。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

回复:

一、相关土地国有土地使用证办理进展情况及预计办毕时间, 有无法律障碍

截至本核查意见出具日, 淮矿地产及其下属公司国有土地使用证/不动产权证办理情况如下:

(一) 杭州项目

2017年9月20日, 淮矿地产与杭州市国土资源局签订了合同编号为“3301002017A21099”的《国有建设用地使用权出让合同》, 淮矿地产作为受让人受让编号为“杭政储出(2017)60号”出让宗地, 出让宗地面积为19,236.00平方米, 位于彭埠单元R21-35地块, 土地出让价款合计1,680,240,000元。

2018年3月2日, 杭州市国土资源局、淮矿地产及淮矿蓝海签订《补充协议》, 约定编号为“3301002017A21099”的《国有建设用地使用权出让合同》的受让方

调整为淮矿蓝海，同时其项下权利义务一并转移给淮矿蓝海。

截至本核查意见出具日，淮矿地产已缴纳土地出让价款840,120,000元，剩余土地出让价款将由淮矿蓝海按照前述《国有建设用地使用权出让合同》、《补充协议》的约定于2018年5月21日之前付清。

根据淮矿地产书面说明，杭州项目预计于2018年7月取得不动产权证。

淮矿蓝海就杭州项目依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法（2009年修订）》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》（国土资发[2006]114号）的规定及《国有建设用地使用权出让合同》、《补充协议》的约定向杭州市国土资源局缴纳全部土地出让价款及支付相应税费后，取得不动产权证不存在实质性法律障碍。

（二）合肥储备用地

2017年11月30日，淮矿地产与合肥市国土资源局签订了编号为“合地瑶海经营（2017）134号”的《国有建设用地使用权出让合同》及《瑶海区E1703号地块补充合同》，淮矿地产作为受让人受让宗地编号为E1703号出让宗地，出让宗地面积为36,616.12平方米，位于合肥市瑶海区长临路南、龙岗路西。根据淮矿地产提供的编号为“712235589X”的《安徽省政府非税收入一般缴款书》和2份中国农业银行开具的《客户收付款入账通知》，淮矿地产已向合肥市财政局支付了E1703号出让宗地的土地出让价款，合计为439,900,000元。

2018年1月12日，合肥市国土资源局、淮矿地产及合肥淮矿置业有限责任公司（以下简称“合肥淮矿置业”）签订了《瑶海区E1703号地块补充合同（二）》，约定编号为“合地瑶海经营（2017）134号”的《国有建设用地使用权出让合同》及《瑶海区E1703号地块补充合同》项下权利义务由合肥淮矿置业承继，若合肥淮矿置业不能按期履行约定，淮矿地产承担连带责任。

合肥淮矿置业已于2018年3月6日就合肥储备用地取得了编号为“皖（2018）合不动产权第0042243号”的《不动产权证书》，土地使用权面积为36,616.12平方米，用途为城镇住宅用地，土地使用权使用期限为2017年12月29日至2087年12月29日。

（三）芜湖市鸠江区大阳埠南侧地块

2017年7月28日，淮矿地产与芜湖市国土资源局签订了编号为“340200出让（2017）11”的《国有建设用地使用权出让合同》，淮矿地产作为受让人受让宗地编号为“201711”的出让宗地，出让宗地面积为105,009平方米，位于芜湖市鸠江区大阳埠南侧，平面界址为北至阳瀚路、南至鸠兹创业街、西至鸠江北路、东至规划支一路及气象局。2017年10月18日，淮矿地产、芜湖市国土资源局和芜湖嘉合签订了《变更协议》，约定将前述《国有建设用地使用权出让合同》项下的宗地受让人由淮矿地产变更为芜湖嘉合。

根据编号分别为“713837362X”、“7138373734”的《安徽省政府非税收入一般缴款书》及编号为“(171)皖地证00170042”的《税收完税证明》，编号为“201711”的出让宗地的全部土地出让金合计90,250万元、契税及印花税共计36,551,250元均已经全部缴纳完毕。

芜湖嘉合已就芜湖市鸠江区大阳埠南侧地块取得了编号为“皖（2018）芜湖市不动产权第0426930号”的《不动产权证书》，土地使用权面积为105,009平方米，用途为城镇住宅用地，使用期限为2017年8月12日至2087年8月11日。

二、相关房屋被查封或未取得权属证书的原因，是否存在被责令拆除或处罚的风险，如是，对本次交易和上市公司生产经营的影响

（一）房屋被查封情况

1、淮矿地产

根据淮南市田家庵区人民法院于2015年11月9日作出的“（2015）田民一初字第04248号”《民事裁定书》，在审理淮矿地产（作为原告）与淮南尚锦商贸有限公司租赁合同纠纷一案（案件进展情况详见本核查意见问题9）中，淮矿地产提出财产保全申请，并提供淮矿地产公司名下房屋所有权证编号为“淮房地权证淮八字第12026131号”的房屋为财产保全申请进行担保。为此，淮南市田家庵区人民法院作出裁定，依法查封该房屋。截至本核查意见出具日，淮矿地产与淮南尚锦商贸有限公司的租赁合同纠纷一案尚在审理之中，该等房屋查封尚未解除。

淮矿地产“淮房地权证淮八字第12026131号”的房屋被人民法院依法查封系淮矿地产为申请诉讼保全而依法提供诉讼保全担保所致，该等司法查封不会导致该等房产被责令拆除或淮矿地产被处罚的风险。

2、淮西房地产

淮南市金字房地产开发有限公司（下称“金字公司”）就其与淮西房地产的合同纠纷而向法院申请诉前保全，导致淮西房地产其名下9处房屋被查封，具体情况如下：

序号	房屋所有权人	被查封房产	被查封房产面积 (m ²)	房产证号	查封法院	查封期限
1	淮西房地产	8#102	96.76	淮谢字第12008082号	淮南市谢家集区人民法院	2015年8月起
2		8#116	158.39			
3		8#117	70.08			
4		8#118	142.63			
5		8#124	51.82			
6		8#1126	7.08			
7		8#1127	7.08			
8		8#1128	6.98			
9		8#1129	6.84			

针对前述合同纠纷，淮南仲裁委员会于2016年2月25日出具仲裁裁决书（淮仲裁字[2015]516号），仲裁裁决结果为：“（1）被申请人淮南市淮西房地产开发有限责任公司给付申请人淮南市金字房地产开发有限责任公司清算应付费用6,062,134元，应于本裁决送达之日起十日内付清；（2）被申请人淮南市淮西房地产开发有限责任公司给付申请人淮南市金字房地产开发有限责任公司保全费5,000元，应于本裁决送达之日起十日内付清。”根据淮西房地产出具的相关付款凭证及银行转账凭证，截至2018年3月20日，淮西房地产已偿还金字公司本金合计6,062,134元，利息合计647,735.86元。

根据淮南市谢家集区人民法院于2018年3月30日出具《执行案件结案证明》记载，“我院受理的（2016）皖0404执155号、（2017）皖0404执恢51号执行案件，申请人淮南市金字房地产开发有限公司与被执行人淮南市淮西房地产开发有

限责任公司合作经营合同纠纷一案，经本院强制执行淮南市淮西房地产开发有限责任公司已全部履行执行款，该执行案件已执行完毕。”

根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十一条第（四）项，“有下列情形之一的，人民法院应当作出解除查封、扣押、冻结裁定，并送达申请执行人、被执行人或者案外人：（四）债务已经清偿的……”。截至本核查意见出具日，淮西房地产与金宇公司的合同纠纷相关的淮南仲裁委员会“淮仲裁字[2015]516号”仲裁裁决书项下淮西房地产义务已履行完毕，相关的（2016）皖0404执155号、（2017）皖0404执恢51号执行案件已执行完毕，符合《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十一条关于解除查封的条件。淮西房地产正在与查封法院就前述房产解除查封事宜进行沟通。

淮西房地产前述房产被查封系依法实施的诉前保全所致，且与前述被查封房产相关的合同纠纷仲裁、诉讼案件已执行完毕，符合解除查封条件，不存在导致该等房产被责令拆除或淮矿地产被处罚的风险。

（二）房屋未取得权属证书情况

截至本核查意见出具日，淮矿地产如下房屋未取得房屋产权证书：

1、沃隆多建会所

根据“淮城规建许〔2006〕77号”《建设工程规划许可证》、“040409010004补”号《建筑工程施工许可证》及“皖淮南市2011年366号”《竣工验收备案表》，沃隆房地产于2009年1月4日起开发建设卧龙山庄项目（包括1#至23#住宅楼、会所及公建东楼，其中会所建筑面积为1,539平方米），并于2011年12月27日完成会所的竣工验收备案。

淮矿地产于2014年1月14日与沃隆房地产签订《会所房屋永久使用权转让协议》，淮矿地产受让沃隆房地产所开发的卧龙山庄附属会所剩余房屋（独立围合、面向文山路部分）的永久使用权，该剩余房屋建筑面积为874.66平方米，房屋使用权转让价款为169.2800万元，房屋于转让价款付清之日交付淮矿地产使用，沃隆房地产保证房产合法，权属清楚，有合法的土地使用权（已交纳土地出让金）。

沃隆房地产已于2017年3月7日注销。

根据淮矿地产书面说明，卧龙山庄附属会所为卧龙山庄项目的附属设施，因沃隆房地产已于2017年3月7日注销，淮矿地产无法就该房屋取得所有权。但当时沃隆房地产就该项目已经取得建设工程规划许可证等开发手续合法，故，该房屋不存在被拆除或淮矿地产被处罚的风险。

2、矿内村门面房

根据淮矿地产的书面说明，截至本核查意见出具日，淮矿地产未就坐落于矿内村门面房办理房屋所有权证，该房屋建筑面积为85.88平方米。

矿内村门面房不属于淮矿地产生生产经营性用房且面积小，如拆除不会对淮矿地产生生产经营造成重大影响，不会对本次交易构成实质性障碍。

3、浙江东方蓝海分红房产

2016年12月1日，浙江东方蓝海股东作出股东会决议，将该公司名下的两栋别墅（别墅57幢、别墅59幢）出售给其股东淮矿地产，淮矿地产就购买该两栋别墅应向浙江东方蓝海支付的购房款与浙江东方蓝海应向淮矿地产分配的股东收益进行了等额冲抵。

截至本核查意见出具日，别墅57幢已过户登记至淮矿地产，别墅59幢（房产证号：嘉房权证禾字第00620959号）正在办理过户登记手续，不存在被拆除或处罚风险。根据淮矿地产提供的《房产转让居间合同》及书面说明，淮矿地产已将坐落于蔚蓝海岸57幢1室（即普罗旺斯项目57幢别墅）转让予邹中福、龚朝会，并协助其办理相应的过户手续。

浙江东方蓝海另将229个车位分红给淮矿地产。截至本核查意见出具日，淮矿地产已售出车位226个，未售车位为3个，未办理产权证书。

（三）临时建筑情况

详见本核查意见“问题14”。

三、中国信达和淮矿集团仅就截至淮矿地产股权变更登记至信达地产之日淮矿地产所受有关损失承担赔偿责任的原因及合理性，是否有利于充分保护上

市公司和中小股东权益

针对淮矿地产及下属子公司生产经营事项，中国信达、淮矿集团分别于2018年4月10日出具《承诺函》，主要内容为：淮矿地产及其下属公司在淮矿地产股权变更登记至信达地产之日之前，如在公司设立、运营以及所投资房地产项目开发建设、经营管理过程中存在：“（1）未取得房地产开发企业资质、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时间晚于开工时间，建设项目核准或备案主体与实际开发主体不一致，房地产项目逾期开工或竣工、逾期交房、逾期办证、逾期缴纳土地出让金，违规土地拆迁，超规划建设、未完成配套建设、未履行报建手续，违章建设，土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价、炒地等情形，导致淮矿地产及其下属公司受到主管机关行政处罚或向其他方承担任何形式法律责任；（2）或因未披露的淮矿地产与下属公司的小股东及其高级管理人员等核心人员薪酬、项目奖励等特殊约定、协议安排而在淮矿地产股权变更登记至信达地产之日之后给淮矿地产及下属公司增加的额外经营成本；（3）或无法预计赔付金额的诉讼或仲裁事项；（4）或因资产权属瑕疵导致淮矿地产或其下属公司受到损失；（5）或其他违法经营行为、非经营行为导致淮矿地产或下属公司在淮矿地产股权过户至信达地产之日后受到行政主管部门行政处罚的事项；（6）或未披露的且在淮矿地产股权过户至信达地产之日前存在的或有事项”，导致淮矿地产或下属公司受到损失的，由中国信达、淮矿集团按照实际损失金额的60%、40%分别向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。

根据前述《承诺函》，中国信达和淮矿集团就淮矿地产及下属公司在截至淮矿地产股权变更登记至信达地产之日前发生的生产经营事项导致淮矿地产或下属公司在淮矿地产受到损失的，由中国信达、淮矿集团按照实际损失金额的60%、40%分别向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任，具有合理性，有利于充分保护上市公司和中小股东权益。

四、中国信达和淮矿集团有无实际履行赔偿责任的经济能力，有无督促、保障各方履行《承诺函》的切实可行措施

（一）中国信达和淮矿集团实际履行赔偿责任的经济能力

中国信达为香港联合交易所主板挂牌的上市公司，第一大股东和实际控制人

为财政部；淮矿集团为中国企业500强和安徽省13家重点企业之一，控股股东和实际控制人为安徽省国资委。根据中国信达及淮矿集团2017年度审计报告，截至2017年12月31日，中国信达资产总额138,693,755.00万元，所有者权益16,826,466.00万元，2017年度净利润1,875,783.00万元，经营活动产生的现金流量净额5,373,131.70万元；截至2017年12月31日，淮矿集团资产总额15,618,099.56万元，所有者权益3,501,525.78万元，2017年度净利润133,812.69万元，经营活动产生的现金流量净额1,532,764.49万元。因此，中国信达和淮矿集团具备实际履行赔偿责任的经济能力，能够保障承诺的实现。

（二）督促、保障各方履行《承诺函》的切实可行措施

为督促、保证本次重组交易各方履行相关保证和承诺，上市公司与各交易对方签署《发行股份购买资产协议》约定，除不可抗力因素以外，如因任何一方不履行或未及时履行、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务或违反本协议项下各方所作出的声明、承诺与保证，违约方给其他各方造成损失的，应足额赔偿损失金额（包括但不限于聘请中介机构费用等）。

如交易对方未来不履行《承诺函》，上市公司不排除通过诉讼等方式以督促交易对方履行承诺。

五、上述瑕疵土地、房屋资产对应的账面价值、评估值及占本次交易作价的比例，截至目前需要由中国信达和淮矿集团承担赔偿责任的损失事项及赔偿金额，及其对本次交易作价、交易进程以及标的公司未来生产经营的影响

（一）上述瑕疵土地、房屋资产对应的账面价值、评估值及占本次交易作价的比例

根据中企华出具的中企华评报字（2017）第1328号评估报告，截至评估基准日2017年3月31日，淮矿地产100%股权评估值为783,294.71万元，经交易双方协商确定，标的资产的交易价格为783,294.71万元。截至评估基准日，上述瑕疵土地、房屋资产对应的账面价值、评估值及占本次交易作价的比例如下表所示：

类型	资产名称	账面价值 (万元)	评估值 (万元)	评估值占本次交易作价的比例(%)
----	------	--------------	-------------	------------------

类型	资产名称	账面价值 (万元)	评估值 (万元)	评估值占本次交易作价的比例(%)
未取得房屋权属证书的房屋	沃隆多建会所	169.28	169.28	0.02
	矿内村门面房	23.23	23.23	0.00
	浙江东方蓝海分红(车位)	601.24	598.15	0.08
	浙江东方蓝海分红(房产)	3,580.89	3,871.90	0.49
部分被查封的房屋	淮房地权证淮八字第 12026131 号	180.72	182.05	0.02
	淮房地权证淮谢字第 12008082 号 8 栋 102 号、116 号、117 号、118 号、124 号、1126 号、1127 号、1128 号、1129 号	220.66	165.78	0.02
合计		4,776.01	5,010.39	0.63

注：1、大通机厂临时建筑未纳入评估范围，账面价值、评估值均为 0，不影响此次交易作价。

2、芜湖储备用地、杭州项目地和合肥储备用地均系 2017 年 3 月 31 日之后取得，未纳入评估范围，不影响此次交易作价。

3、矿内村门面房评估值占本次交易作价的比例为 0.003%，保留两位小数显示为 0.00%。

上表中浙江东方蓝海分红的车位和房产正在销售，截至本核查意见出具日，车位已售 226 个、金额 619.3 万元，房产已售 1,193.63 平方米、金额 2,036 万元，车位未售为 3 个，房产未售面积为 1,193.63 平方米。

(二)截至目前需要由中国信达和淮矿集团承担赔偿责任的损失事项及赔偿金额

截至本核查意见出具日，淮矿地产临时建筑未被相关政府部门要求拆除，亦未受到相关行政处罚；相关土地国有土地使用证办理进展情况详见对本问题回复之“一、相关土地国有土地使用证办理进展情况及预计办毕时间”；被查封或未取得权属证书的相关房屋未被责令拆除或处罚。因此，目前不存在由中国信达和淮矿集团承担赔偿责任的损失事项。

(三)对本次交易作价、交易进程以及标的公司未来生产经营的影响

1、对本次交易作价影响

本次拟注入资产的定价由交易双方以具有证券、期货相关业务资格的评估机构出具的、并经财政部备案的评估报告载明的评估结果为参考依据，经交易双方

一致同意，公平协商确定。

鉴于浙江东方蓝海分红（车位）已基本销售完毕、且销售金额略高于评估值，浙江东方蓝海分红（房产）中别墅57幢已售，别墅59幢（房产证号：嘉房权证禾字第00620959号）正在办理过户登记手续，上述存在瑕疵的土地、房屋资产的评估值为540.34万元（剔除浙江东方蓝海分红的车位和房产），仅占本次交易作价的0.06%，且中国信达和淮矿集团已对上述瑕疵土地、房屋可能存在的损失承诺承担赔偿责任。因此，上述瑕疵土地、房屋资产不会对本次交易作价产生影响。

2、对交易进程以及标的公司未来生产经营的影响

基于本次交易标的资产为准矿地产100%股权，相关临时建筑被拆除，部分房屋被查封，部分土地证、房产证的办理情况，不会影响股权的交割，因此不会对本次交易进程造成重大不利影响。

上述瑕疵土地、房屋除浙江东方蓝海正常销售的分红房产、车位外，合计金额较小，且不会导致交易标的的生产经营受到实质性影响，同时中国信达和淮矿集团分别出具《承诺函》，因上述事项导致准矿地产受到损失的，由其分别按照实际损失金额的60%和40%向准矿地产及下属公司承担赔偿责任。综上所述，相关临时建筑被拆除，部分房屋被查封，部分土地证、房产证的办理情况，预计不会对标的公司未来生产经营造成重大不利影响。

六、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：相关土地国有土地使用证正常办理，无法律障碍；相关被查封房屋不存在被责令拆除或处罚的风险；未取得权属证书房屋存在被责令拆除或处罚的风险，对本次交易和上市公司生产经营无重大不利影响；中国信达和淮矿集团已对上述瑕疵土地、房屋可能存在的损失承诺承担赔偿责任，具有合理性，有利于充分保护上市公司和中小股东权益；中国信达和淮矿集团具备实际履行赔偿责任的经济能力，能够保障承诺的实现，具有督促、保障各方履行《承诺函》的切实可行措施，截至本核查意见出具日不存在由中国信达和淮矿集团承担赔偿责任的损失事项；上述瑕疵土地、房屋资产不会对本次交易作价、交易进程、标的公司未来生产经营造成重大不利影响。

问题 7：申请文件显示，1) 淮矿地产及其控制的子公司持有的房地产开发企业资质证书大多于 2018 年到期，部分资质已到期或正在办理中。2) 淮矿安徽房地产营销有限责任公司（以下简称营销公司）未取得房地产经纪资质。3) 淮矿万振置业有限责任公司（淮矿万振）、淮矿万振（肥东）置业有限责任公司等 10 家子公司存在超越房地产企业开发资质开发建设的问题，可能被处以罚款或被吊销营业执照等。请你公司：1) 补充披露淮矿地产及其控制的相关房地产企业开发资质、房地产经纪资质许可的办理和续期安排，办理和续期是否存在重大不确定性，有无有效应对措施。2) 补充披露营销公司未取得房地产经纪资质、其他子公司“超资质”开发是否存在法律风险和被处罚可能，如是，对本次交易及淮矿地产子公司生产经营的影响。3) 核查并补充披露淮矿地产及其控制的子公司在相关交易中是否存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的情形。4) 结合前述情形，补充披露本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项、第四十三条第一款第（四）项的规定，交易完成后保障上市公司合规运营和安全生产的制度措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、淮矿地产及其控制的相关房地产企业开发资质、房地产经纪资质许可的办理和续期安排，办理和续期是否存在重大不确定性，有无有效应对措施

截至本核查意见出具日，淮矿地产及下属房地产企业开发资质及物业服务企业资质办理和续期情况如下：

（一）房地产企业开发资质

序号	证书编号	公司名称	资质等级	有效期	办理或续期安排
1	建开企[2017]1761 号	淮矿地产	一级	至 2020 年 4 月 17 日	仍处有效期内
2	合 Z2766 号	合肥淮矿置业	暂定	至 2019 年 3 月 27 日	仍处有效期内
3	WKD00163	山南公司	暂定	至 2018 年 6 月 11 日	仍处有效期内，拟依法办理续期

序号	证书编号	公司名称	资质等级	有效期	办理或续期安排
4	WKD00290	淮南东方 蓝海	暂定	至 2018 年 5 月 24 日	仍处有效期内, 拟依 法办理续期
5	WKD00102 号	淮西房地 产	暂定	至 2018 年 5 月 22 日	仍处有效期内, 拟依 法办理续期
6	FDCZ 皖六安 0343	六安置业	暂定	至 2018 年 4 月 30 日	正在办理续期, 预计 五月份办理完毕
7	AHJSKFG1740141	铜陵置业	暂定	至 2018 年 9 月 6 日	仍处有效期内, 拟依 法办理续期
8	WKB320	芜湖淮矿	暂定	至 2019 年 1 月 24 日	仍处有效期内, 若东 方蓝海(芜湖)项目 可在资质证书到期 前开发建设完毕, 则 拟不再办理续期
9	WKB02057	芜湖置业	二级	至 2018 年 8 月 10 日	仍处有效期内, 拟依 法办理续期
10	WKB381	芜湖嘉合	暂定	至 2019 年 1 月 9 日	仍处有效期内, 拟依 法办理续期
11	/	嘉兴公司	/	/	该公司成立于 2017 年 7 月 4 日, 正在办 理房地产开发企业 资质证书, 预计证书 的办理不存在重大 不确定性
12	CP-A-8801	北京东方 蓝海	四级	至 2019 年 4 月 29 日	仍处有效期内
13	嘉房开南 097 号	浙江东方 蓝海	暂定	至 2018 年 8 月 28 日	普罗旺斯项目已售 罄, 拟在完成土地增 值税清缴等手续后 办理公司注销手续, 故资质证书不再续 期
14	杭房项 480 号	淮矿杭州	暂定	至 2018 年 6 月 6 日	仍处有效期内, 拟依 法办理续期
15	合 Z2747 号	合肥环美	暂定	至 2019 年 3 月 5 日	仍处有效期内, 拟依 法办理续期
16	AHJSKFA1830004	家天下置 业	三级	至 2021 年 2 月 11	仍处有效期内
17	合 Z1978 号	淮矿万振	暂定	至 2018 年 6 月 6 日	仍处有效期内, 拟依 法办理续期
18	合 Z2245 号	淮矿肥东	暂定	至 2018 年 8 月 10 日	仍处有效期内, 拟依 法办理续期

序号	证书编号	公司名称	资质等级	有效期	办理或续期安排
19	合 Z2470 号	合肥高新	暂定	至 2019 年 3 月 27 日	仍处有效期内
20	合 Z2775 号	淮矿合肥	暂定	至 2019 年 3 月 27 日	仍处有效期内
21	AHJSKFA1730011	安徽东方 蓝海	三级	至 2020 年 4 月 24 日	仍处有效期内
22	ZX5218-3407000114002	铜陵投资	暂定	至 2013 年 5 月 13 日	铜陵投资后续未进行房地产项目开发建设，故不再就前述暂定资质证书办理延期或重新办理房地产企业开发资质。
23	/	淮矿蓝海	/	/	该公司成立于 2018 年 2 月 6 日，正在办理房地产开发企业资质证书，预计证书的办理不存在重大不确定性

（二）物业服务企业资质

序号	证书编号	公司名称	资质等级	有效期	办理或续期安排
1	AHJSWYA1620035	淮矿物业	物业服务企业资质二级	至 2019 年 9 月 5 日	仍处有效期内

根据国务院于2017年1月12日发布的《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7号），取消由省、市级住房城乡建设主管部门负责的物业服务企业二级及以下资质认定行政许可事项。根据国务院于2017年9月22日发布的《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46号），取消由住房城乡建设部负责的物业服务企业一级资质核定行政许可事项。住房和城乡建设部于2017年12月15日发布《住房城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》（建办房〔2017〕75号），进一步明确：各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。

根据上述决定/通知，物业服务企业资质核定已依法取消。因此，淮矿物业

在其持有的物业服务企业资质于2019年9月5日到期后，仍可以依法继续从事物业服务业务。

铜陵投资持有的房地产开发企业暂定资质证书到期后未进行房地产开发，不再办理续期；嘉兴公司、淮矿蓝海、六安置业正在依法办理房地产企业开发资质；淮矿地产及其他下属公司所持有的房地产企业开发资质、物业服务企业资质合法有效，当前均在有效期内，房地产企业开发资质届满前将依法申请换发，物业服务企业资质届满后仍可依法开展物业服务业务，相关资质办理和续期不存在重大不确定性。

二、营销公司未取得房地产经纪资质、其他子公司“超资质”开发是否存在法律风险和被处罚可能，如是，对本次交易及淮矿地产子公司生产经营的影响

（一）营销公司未取得房地产经纪资质的情况

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产经纪管理办法》及《安徽省城市房地产经纪机构资质管理规定》的相关规定，营销公司应向省级建设行政主管部门申请备案并领取房地产经纪机构资质证书。

安徽省住房和城乡建设厅于2017年12月8日发布《关于进一步做好房地产估价机构、房地产经纪机构事中事后监管工作的通知》（建房函〔2017〕2815号），通知指出，“为全面深化商事制度改革，根据省政府关于推进‘多证合一、一照一码’登记制度改革的部署，原我厅办理的‘房地产估价分支机构备案（设立、变更、注销）’事项已下放至市、省直管县房地产主管部门办理。同时，将该事项与市、省直管县房地产主管部门办理的‘房地产经纪机构备案’纳入‘多证合一、一照一码’改革事项。现就进一步做好房地产估价机构分支机构备案、房地产经纪机构‘多证合一’后的事中事后监管工作通知如下：……同时做好相关企业的宣传、解释服务工作，停止一切形式的房地产估价分支机构和房地产经纪机构备案的办证、发证工作……”。

淮南市房地产管理局于2018年1月3日出具《证明》，证明指出“淮矿安徽房地产营销有限责任公司2012年至本证明出具之日期间，未发现有因违反房地产管

理法律法规及其他相关规定而受到行政处罚的情形。”营销公司已于2018年1月17日出具《情况说明》，说明指出“我公司自成立以来，从事房地产销售、租赁及中介服务。虽然我司未获取房地产经纪资质，但目前已向淮南市房地产管理局提出办理房地产经纪资质及销售备案的申请。”

营销公司根据安徽省住房和城乡建设厅规定无需取得房地产经纪业务资质证书，当前正在依照安徽省住房和城乡建设厅“多证合一、一照一码”的要求与主管机关沟通并申请办理房地产经纪业务备案，营销公司报告期内未受到主管机关行政处罚，如前述房地产经纪业务备案未能办理，存在行政处罚风险。

（二）子公司“超资质”开发的情况

淮矿地产子公司芜湖淮矿、六安置业、芜湖置业、合肥环美、家天下置业、淮矿万振、淮矿肥东、淮矿合肥、合肥高新、安徽东方蓝海存在超越开发资质进行房地产项目开发建设的情形。

根据《房地产开发企业资质管理规定》（建设部第77号发布）第二十条规定，“企业超越资质等级从事房地产开发经营的，由县级以上地方人民政府房地产开发主管部门责令限期改正，处5万元以上10万元以下的罚款；逾期不改正的，由原资质审批部门吊销资质证书，并提请工商行政管理部门吊销营业执照。”

针对上述房地产经纪业务未备案、“超资质”开发情形，中国信达、淮矿集团分别出具《承诺函》，承诺：淮矿地产及下属公司因超越房地产企业开发资质进行开发建设的情形，或其他违法经营行为、非经营行为导致淮矿地产或下属公司在淮矿地产股权过户至信达地产之日后受到行政主管部门行政处罚的事项，导致淮矿地产及其下属公司受到损失的，将依照60%、40%比例分别向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。

淮矿地产子公司未办理房地产经纪业务备案、“超资质”开发存在被行政处罚法律风险，中国信达与淮矿集团分别出具的《承诺函》，该等事项已由交易对方确认在给上市公司造成损失的情况下的责任划分及赔偿安排，不会对本次交易构成实质性障碍。

三、淮矿地产及其控制的子公司在相关交易中是否存在商业贿赂或为商业

贿赂提供便利的情形

根据淮矿地产及子公司所在地检察院出具的《检察机关行贿犯罪档案查询结果告知函》、《证明》，淮矿地产及其子公司不存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的情形。

本独立财务顾问通过百度（<https://www.baidu.com/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、全国法院被执行人信息查询系统（<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）查询有关淮矿地产及其子公司商业贿赂的新闻报道或被立案调查等情况，淮矿地产及其子公司在报告期内不存在相关商业贿赂事件报道或因商业贿赂行为被检察机关立案侦查的情况。

淮矿地产出具《关于不存在商业贿赂的确认函》，承诺淮矿地产及子公司不存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的情形。

四、本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项、第四十三条第一款第（四）项的规定，交易完成后保障上市公司合规运营和安全生产的制度措施。

（一）本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项、第四十三条第一款第（四）项的规定

本次交易的标的资产为中国信达和淮矿集团合法拥有的淮矿地产100%股权，不涉及债权债务的转移事项。根据淮矿集团出具的承诺和工商登记资料，淮矿地产为合法设立、有效存续的公司；交易对方合法拥有该标的资产的完整权利，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况，不存在限制或者禁止转让的情形。本次交易的标的资产为标的公司股权，交易完成后标的公司的债权债务仍由标的公司享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移，资产权属清晰，标的资产过户或转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

本次交易标的资产为淮矿地产100%股权，不涉及债权债务的转移事项，亦不存在被司法冻结、查封、质押等限制其转让的情形。根据淮矿集团出具的承诺和工商登记资料，淮矿地产为合法设立、有效存续的公司，标的资产系权属清晰

的经营性资产，能够按要求办理完毕转移手续，本次交易标的资产符合《重组管理办法》第四十三条第（四）项的相关规定。

本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项、第四十三条第一款第（四）项的规定。

（二）交易完成后保障上市公司合规运营和安全生产的制度措施

淮矿地产制定《淮矿地产公司贯彻落实“三重一大”决策制度实施细则》，对淮矿地产重大决策事项、重要人事任免、重大项目安排和大额资金使用决策制度进行了细化规定，总体上保障公司符合合规运营、安全生产要求。在具体生产经营及项目运营过程中，淮矿地产制定了《淮矿地产有限责任公司项目开发方案编制指导意见》、《淮矿地产有限责任公司规划设计管理规定》、《淮矿地产有限责任公司限额设计管理办法（试行）》、《淮矿地产有限责任公司项目策划管理办法》、《淮矿地产有限责任公司全面预算管理实施细则》、《淮矿地产有限责任公司招标采购管理流程（暂行）》、《子公司资产担保管理暂行办法》、《淮矿地产有限责任公司合同管理办法》、《文明施工管理暂行办法》等制度，分别从项目开发方案编制、规划设计、项目策划、预算管理、招标采购、合同管理、对外担保、施工管理等方面细化合规运营和安全生产要求，以保证纳入上市公司后符合合规运营和安全生产的相关要求。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：淮矿地产及其控制的相关房地产企业开发资质、房地产经纪资质许可的办理和续期不存在重大不确定性；淮矿地产子公司未办理房地产经纪业务备案、“超资质”开发存在被行政处罚法律风险，中国信达与淮矿集团已分别出具《承诺函》，该等事项已由交易对方确认在给上市公司造成损失的情况下的责任划分及赔偿安排，不会对本次交易构成实质性障碍；淮矿地产及其子公司在报告期内不存在相关商业贿赂事件报道或因商业贿赂行为被检察机关立案侦查的情况，淮矿地产已出具《关于不存在商业贿赂的确认函》，承诺淮矿地产及子公司不存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的情形；本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项、第四十三条第一款第（四）项的规定。

问题 8：申请文件显示，淮矿地产及其控股子公司存在多项对外担保、股权质押及不动产抵押。请你公司补充披露：1)淮矿地产及其控股子公司有无就上述担保实际履行担保责任的风险，担保事项对相关公司生产经营和财务状况的影响。2)上述股权质押和抵押担保的债务人有无实际偿债能力，有无提前还款或者请第三方代为偿付、提供担保等安排。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、淮矿地产及其控股子公司有无就上述担保实际履行担保责任的风险，担保事项对相关公司生产经营和财务状况的影响

淮矿地产及其控股子公司作为房地产开发商，分别为其开发建设项目的按揭购房人向贷款银行提供了阶段性担保，即在每笔房屋按揭贷款发放之日起至该等贷款银行收妥按揭购房人所购房产的正式抵押登记手续之日止，为按揭购房人向贷款银行就借款本息等提供连带保证责任。该担保符合房地产行业惯例。

截至2017年12月31日，淮矿地产及其控股子公司为相关购房人按揭贷款提供保证，并存入保证金186,629,426.23元（2016年12月31日：人民币97,041,222.64元；2015年12月31日：人民币152,782,649.05元）。

截至2017年12月31日，淮矿地产及其控股子公司作为担保人提供了保证、股权质押及不动产抵押等担保，具体如下：

序号	担保人	债务人	债权人	担保方式	担保物
1	淮矿地产	山南公司	农发行淮南分行营业部	房产抵押	淮房地权证淮大字第11018488号、淮房地权证淮大字第15022187号、淮房地权证淮谢字第11017977号、淮房地权证淮谢字第11017622号、淮房地权证淮谢字第15022183号、淮房地权证淮谢字第15022188号、淮房地权证淮谢字第11017979号、淮房地权证淮谢字第15022189

序号	担保人	债务人	债权人	担保方式	担保物
					号、淮房地权证淮谢字第 11017323 号、淮房地权证淮大字第 11019786 号
2	合肥环美	合肥环美	华夏银行股份有限公司合肥分行	土地、房产、动产抵押	合肥环美自持家天下花园广场商业物业（土地使用权面积 9,006.86m ² ，房屋所有权面积 56,037.30 m ² ）及商业物业内的手扶梯、客梯、观光电梯、货梯、吊式风柜、儿童王国嘉年华机等
3	家天下置业	家天下置业	华夏银行股份有限公司合肥分行	土地抵押	合新站国用（2015）第 070 号
4	淮矿肥东	淮矿肥东	徽商银行合肥巢湖路支行	土地抵押	皖（2016）肥东县不动产权第 0010134 号、皖（2016）肥东县不动产权第 0010135 号、皖（2016）肥东县不动产权第 0010136 号
5	淮矿肥东	淮矿肥东	徽商银行合肥巢湖路支行	在建工程抵押	A 地块 S-1#、S-2#商业楼、A4#住宅楼
6	北京东方蓝海	北京东方蓝海	西部信托（第一顺位）	土地抵押	京（2016）昌平区不动产权第 0000070 号、京（2016）昌平区不动产权第 0000071 号、京（2016）昌平区不动产权第 0000069 号
7	北京东方蓝海	北京东方蓝海	北京银行昌平支行（第二顺位）	土地抵押	京（2016）昌平区不动产权第 0000070 号、京（2016）昌平区不动产权第 0000071 号、京（2016）昌平区不动产权第 0000069 号
8	芜湖淮矿	芜湖淮矿	华夏银行股份有限公司合肥分行	土地抵押	皖（2016）芜湖市不动产权第 0071543 号
9	芜湖置业	芜湖置业	芜湖扬子农村商业银行股份有限公司	土地及地上建筑物抵押	皖（2016）芜湖市不动产权第 0100158 号
10	铜陵投资	铜陵投资	国家开发银行股份有限公司（主债权合同编号为“3410201301100000143 号”）	应收账款质押	《铜陵市西湖新区道路工程一期项目 BT（建设-转让）投资建设合同》项下的所有权益与收益

序号	担保人	债务人	债权人	担保方式	担保物
11	铜陵投资	铜陵投资	国家开发银行股份有限公司(主债权合同编号为“3410201301100000144号”)	应收账款质押	《铜陵市西湖新区安置点建设项目 BT (建设-转让) 投资建设合同》项下的所有权益与收益
12	淮矿地产	淮矿地产	上海信托	股权质押	淮矿地产所持芜湖淮矿 65% 股权, 所持六安置业 100% 股权, 所持铜陵置业 100% 股权, 所持淮矿杭州 100% 股权
13	淮矿地产	淮矿地产	上海信托	股权质押	淮矿地产所持安徽东方蓝海、淮矿合肥、合肥高新、铜陵投资及山南公司 100% 股权
14	淮矿地产	淮矿地产	上海信托	股权质押	淮矿地产所持家天下置业 82% 股权
15	淮矿地产	淮矿地产	上海信托	股权质押	淮矿地产所持淮矿肥东 60% 股权
	嘉兴公司	淮矿地产	上海信托	土地抵押	浙(2017)嘉开不动产权第 0046018 号
16	淮矿地产	芜湖置业	淮南矿业集团财务有限公司(主债权合同编号为“HNKY-cw-JK(2015)023”)	保证担保	连带责任担保
17	淮矿地产	芜湖置业	淮南矿业集团财务有限公司(主债权合同编号为“HNKY-cw-JK(2015)012”)	保证担保	连带责任担保
18	淮矿地产	芜湖淮矿	华夏银行股份有限公司合肥分行	保证担保	连带责任担保
19	淮矿地产	铜陵投资	国家开发银行股份有限公司(主债权合同编号为“3410201301100000143号”)	保证担保	连带责任担保
20	淮矿地产	铜陵投资	国家开发银行股份有限公司(主债权合同编号为“3410201301100000144号”)	保证担保	连带责任担保
21	淮矿地产	家天下置业	华夏银行	保证担保	连带责任担保
22	淮矿地产	北京东方蓝海	西部信托	保证担保	连带责任担保
23	山南公司	山南公司	农发行淮南分行营业部	应收账款	总价值 170,946 万元的土地出让收入返还(应收账款质押)

序号	担保人	债务人	债权人	担保方式	担保物
				质押	
24	铜陵置业	铜陵置业	中国建设银行股份有限公司铜陵长江路支行	土地及其上在建工程抵押	皖（2016）铜陵市不动产权第0014532号
25	淮矿地产	铜陵置业	中国建设银行股份有限公司铜陵长江路支行	保证担保	连带责任担保

（二）淮矿地产及其控股子公司有无就上述担保实际履行担保责任的风险，担保事项对相关公司生产经营和财务状况的影响

淮矿地产及其控股子公司为相关购房按揭贷款提供保证符合房地产行业惯例，已存入保证金。除该按揭贷款保证外，上述担保均系对内担保，根据相关合同，上述担保债务未到清偿期，截至本核查意见出具日没有实际履行的风险。截至2017年12月31日，上述担保（不含为购房人提供的按揭贷款保证）债务未偿还金额485,585.00万元，根据经安永审计的财务报表，截至2017年12月31日标的公司资产总额2,278,485.62万元，流动资产2,186,528.67万元，上述未偿还债务金额占资产总额比例22.21%，占流动资产比例21.31%。截至2017年12月31日标的公司速动比率0.58倍，流动比率1.88倍，扣除预收款项的资产负债率39.31%，利息保障倍数3.04倍且报告期内呈增长趋势，截至2018年3月淮矿地产的信用额度78.37亿元，各项偿债指标良好。标的公司及其子公司目前经营状况稳定，具有较好的盈利能力和偿债能力，预期能正常归还上述借款，发生违约风险的可能性较低，具备解除抵押的能力。上述担保事项对标的公司生产经营和财务状况无重大影响。

二、上述股权质押和抵押担保的债务人有无实际偿债能力，有无提前还款或者请第三方代为偿付、提供担保等安排

就上述债务人的债务偿还情况及有无提前还款或者请第三方代为偿付、提供担保等安排情况如下：

序号	债务人	担保人	债权人	截至 2017.12.31 债务 偿还情况	可能还款来源	有无提前还款或者 请第三方代为偿付、 提供担保等安排
1	山南公司	山南公司 淮矿地产	农发行淮南分行营业部	尚有 18,000 万元未偿还	山南新区土地一级开发的土地开发补偿费用	已安排提前还款，截至 2018 年 1 月 9 日，18,000 万元贷款已全部清偿
2	合肥环美	合肥环美	华夏银行股份有限公司合肥分行	尚有 27,000 万元未偿还	合肥环美自持家天下花园广场项目商业物业收入	无
3	家天下置业	家天下置业 淮矿地产	华夏银行股份有限公司合肥分行	尚有 12,780 万元未偿还	北郡小区项目销售收入	无
4	淮矿肥东	淮矿肥东	徽商银行合肥巢湖路支行	尚有 20,190 万元未偿还	东方樾府项目销售收入	无
5	北京东方蓝海	北京东方蓝海 淮矿地产	西部信托	尚有 70,000 万元未偿还	北京东方蓝海项目销售收入	无
6	北京东方蓝海	北京东方蓝海	北京银行昌平支行（第二顺位）	尚有 11,715 万元未偿还	北京东方蓝海项目销售收入	无
7	芜湖淮矿	芜湖淮矿 淮矿地产	华夏银行股份有限公司合肥分行	尚有 5,000 万元未偿还	东方蓝海（芜湖）项目销售收入	无
8	芜湖置业	芜湖置业	芜湖扬子农村商业银行股份有限公司	尚有 9,500 万元未偿还	东方龙城项目销售收入	无
9	芜湖置业	淮矿地产	淮南矿业集团财务有限公司（主债权合同编号为“HNKY-cw-JK（2015）023”）	尚有 4,000 万元未偿还	东方龙城项目销售收入	无
10	芜湖置业	淮矿地产	淮南矿业集团财务有限公司（主债权合同编号为“HNKY-cw-JK（2015）012”）	尚有 2,400 万元未偿还	东方龙城项目销售收入	无
11	铜陵投资	铜陵投资 淮矿地产	国家开发银行股份有限公司（主债权合同编号为“3410201301100000143 号”）	尚有 21,000 万元未偿还	铜陵市西湖新区建设管理委员会支付的西湖新区土地一级开发项目投资额	无提前还款或者请第三方代为偿付的安排；除铜陵投资提供应收账款质押担保、淮矿地产提供连带责任保证担保、淮矿集团提供一般责任保证担保

序号	债务人	担保人	债权人	截至 2017.12.31 债 务偿还情况	可能还款来源	有无提前还款或者 请第三方代为偿 付、提供担保等安 排
						外，无其他第三方 提供担保的情形
12	铜陵投资	铜陵投资 淮矿地产	国家开发银行股份有 限公司（主债权合同 编号为 “3410201301100000 144号”）	尚有 33,000 万 元未偿还	铜陵市西湖新区建 设管理委员会支付 的西湖新区土地一 级开发项目投资额	无提前还款或者请 第三方代为偿付的 安排；除铜陵投资 提供应收账款质押 担保、淮矿地产提 供连带责任保证担 保、淮矿集团提供 一般责任保证担保 外，无其他第三方 提供担保的情形
13	淮矿地产	淮矿地产 嘉兴公司	上海信托	尚有 247,000 万元未偿还	该等借款通过签署 的分拨协议，分别用 于淮矿地产子公司 名下的北郡小区项 目、东方蓝海（芜湖） 项目、东方樾府项目 及东方蓝海（合肥） 项目，可能还款资金 来源为上述四个项 目销售款项，目前四 个项目已分别取得 销售许可证并已开 盘销售	存在提前还款，截 至 2018 年 4 月 27 日，提前偿还贷款 15,000 万元；无请 第三方代为偿付的 安排；除淮矿集团 提供连带责任保证 担保外，无其他第 三方提供担保的情 形
14	铜陵置业	铜陵置业 淮矿地产	中国建设银行股份有 限公司铜陵长江路支 行	尚有 4,000 万 元未偿还	东方蓝海（铜陵）项 目销售收入	无

标的公司上述股权质押和抵押担保的债权无请第三方代为偿付安排，部分存在提前还款、提供担保安排，上述债务人均正常开展生产经营活动，具有实际偿债能力。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：淮矿地产及其控股子公司作为担保人提供的保证、股权质押及不动产抵押等担保债务未到清偿期，截至本核查意见出具日，上述担保债务不存在偿还风险，对标的公司生产经营和财务状况无重大影响；上

述股权质押和质押担保的债权无提前还款或请第三方代为偿付、提供担保等安排，上述债务人均正常开展生产经营活动，具有实际偿债能力。

问题 9: 申请文件显示, 报告期内, 淮矿地产及其子公司存在多项未决诉讼、仲裁。请你公司: 1) 补充披露未决诉讼、仲裁的进展, 若淮矿地产及其子公司涉及败诉、赔偿, 有关会计处理及对本次交易的影响。2) 结合诉讼、仲裁进展, 补充披露淮矿地产是否需计提预计负债, 如是, 对本次交易及评估值的影响。请独立财务顾问、律师、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复:

一、补充披露未决诉讼、仲裁的进展, 若淮矿地产及其子公司涉及败诉、赔偿, 有关会计处理及对本次交易的影响

(一) 未决诉讼、仲裁的进展

根据淮矿地产提供的《淮矿地产总部2018未了结案件登记表》、《淮矿地产各项目公司未了结案件登记表》及其子公司书面说明, 截至本核查意见出具日, 淮矿地产及其子公司存在14宗诉讼案件处于审理阶段、11宗诉讼案件处于执行阶段, 具体如下:

1、处于审理阶段的诉讼案件

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
1	(2017)皖0403民初1705号	租赁合同纠纷	原告: 淮矿地产	上诉人: 淮南尚锦商贸有限公司	10,537,421.00元	正在进行司法鉴定程序(鉴定内容为租赁房屋的维修改造费用)
2	(2018)皖0102民初540号	违反安全保障义务纠纷	被告: 淮矿商管家天下分公司	原告: 沈欣乐	8,000.00元	法院正组织双方进行调解
3	(2017)皖0403民初6120号	财产损害赔偿纠纷	第三人: 淮矿商管	原告: 田家庵区满庭香饺子馆; 被告: 张春海、	待鉴定	正在进行司法鉴定程序

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
				骆秀萍		
4	(2017)皖0202民初3486号	合同纠纷	被告、被上诉人: 芜湖置业	原告、上诉人: 徐帷珠	87,022.20元	一审审结, 原告已上诉, 二审尚未开庭
5	(2018)浙04民终550号	车位合同纠纷	被告、上诉人: 浙江东方蓝海	原告、被上诉人: 沈晨光	交付车位并支付违约金	一审审结, 被告已上诉, 二审正在审理中
6	(2017)浙0402民初4168号	财产损害赔偿纠纷	被告: 浙江东方蓝海	原告: 陈为家、韩善汝	38,000.00元	法院正组织双方进行调解
7	(2018)皖0191民初1048号	购房合同纠纷	被告: 合肥高新	原告: 王鑫、王郡	5,586.80元及利息 574.30元	一审已开庭审理, 尚未宣判
8	(2017)皖0191民初5902号	商品房预售合同纠纷	被告: 合肥高新	原告: 谢军	办理产权证书, 支付违约金 4,174.86元	一审审结, 原告已上诉, 二审已开庭审理, 尚未宣判
9	(2015)合民一初字第00295号	建设工程合同纠纷案	被告: 安徽东方蓝海	原告: 长春建工集团有限公司	8,431,134.10元及违约金	一审审结, 被告已上诉, 二审尚未开庭
10	(2017)皖0102民初5884号	商品房预售合同纠纷	被告: 淮矿合肥	原告: 万多杰	维修房屋渗水, 支付房屋价值贬值 150,000.00元, 支付租金损失 112,000.00元	一审审结, 原告已上诉, 二审已开庭审理, 尚未宣判
11	(2018)皖0202民初35号	建设工程施工合同纠纷	被告: 芜湖置业	原告: 何秋兴	1,672,846.64元	尚未开庭
12	(2018)皖0202民初550号	建设工程施工合同纠纷	被告: 芜湖置业	原告: 李明生	支付工程款 846,160.00元及其利息	第一被告安徽慧博建设有限公司已与原告和解
13	(2018)皖0202民初1577号	建设工程施工合同纠纷	被告: 芜湖置业	原告: 张金国	支付工程款 650,000.00元及其利息	尚未开庭

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
		纷				
14	(2018)皖0202民初1576号	建设工程施工合同纠纷	被告：芜湖置业	原告：胡旺健	支付工程款229,460.00元及其利息	尚未开庭

2、处于执行阶段诉讼案件

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
1	(2015)瑶民一初字第06480号房屋租赁纠纷	房屋租赁合同纠纷	原告：合肥环美	被告：杨贵月	64,122.58元	判决已经生效，被告拒不执行生效判决，合肥环美已申请强制执行
2	(2016)皖0102民初6337号	房屋租赁合同纠纷	原告：合肥环美	被告：李丽	37,743.23元	判决已经生效，被告拒不执行生效判决，合肥环美已申请强制执行
3	(2016)皖0102民初7762号	房屋租赁合同纠纷	原告：合肥环美	被告：程本才	17,356.01元	2017年9月13日合肥环美向法院缴纳了公告送达费，法院将判决书公告送达
4	(2017)皖0404民初360号	追偿权纠纷	原告：淮西房地产	被告：许庆国	305,463.34元及利息	判决已生效，被告拒不执行，淮西房地产已申请强制执行
5	(2016)皖0404民初700号	追偿权纠纷	原告：淮西房地产	被告：徐焰根	515,088.42元及利息	判决已生效，被告拒不执行，淮西房地产已申请强制执行
6	(2016)皖0404民初698号	追偿权纠纷	原告：淮西房地产	被告：胡长其	本金509,807.13元，利息7,647.11元	判决已生效，被告拒不执行，淮西房地产已申请强制执行
7	(2015)谢民一初	相邻关系纠纷	被告：淮西房地产	原告：刘保善； 被告：淮南盛装	4,894.00元	正在执行中

序号	案号	案由	淮矿地产及其子公司身份	对方当事人	标的额	目前进展情况
	字第00106号			物业管理有限公司；被告：田晓琪；第三人：北京城建集团有限责任公司		
8	(2017)浙民终687号	建设工程施工合同纠纷	被告、上诉人：浙江东方蓝海	原告、被上诉人：浙江勤业	46,438,484.00元	判决已经生效，除支付一审反诉部分受理费、二审受理费以外，浙江东方蓝海尚未履行判决书确定的其他义务
9	(2017)浙0402民初5399号	建设工程施工合同纠纷	被告：浙江东方蓝海	原告：华汇建设集团	1,363,882.71元	判决已经生效，除支付反诉部分受理费，浙江东方蓝海尚未履行判决书确定的其他义务
10	(2016)皖0202民执1227号	购房合同纠纷	原告：芜湖置业	被告：沈俊森	3,000,000.00元	正在执行中
11	(2018)皖04民终165号	建设工程合同纠纷	被告、上诉人：淮矿地产	被上诉人：安徽省宿州市建筑安装工程总公司	6,854,942.17元	法院已作出终审判决，正在执行中。淮南明德商贸有限公司就其与安徽省宿州市建筑安装工程总公司之间的纠纷对执行标的申请了诉前保全，淮南市田庵区人民法院依法作出裁定，冻结执行标的

除上述诉讼/仲裁情况外，关于案号为“（2017）芜仲字第082号”的芜湖置业与芜湖市国土资源局合同纠纷，芜湖仲裁委员会已于2017年12月7日出具《裁决书》，判定芜湖置业向芜湖市国土资源局支付土地出让金26,242.18万元并承担仲裁费用100万元。根据芜湖置业提供的一份《一般缴款书（收据）》及一份芜

湖扬子农村商业银行的《大额往账凭证》，芜湖置业已于2018年1月22日履行完毕上述《裁决书》的全部支付义务。

(二) 若淮矿地产及其子公司涉及败诉、赔偿，有关会计处理及对本次交易的影响

截至2017年12月31日，上述披露的仍在审理过程中的未决诉讼、仲裁相应案件的最终判决结果尚无法确定，故，未进行相应会计处理。截至本核查意见出具日，上述披露的仍在审理过程中的未决诉讼、仲裁，不存在表明标的公司可能败诉的进一步证据，相应案件的最终判决结果尚无法确定。目前，与截至2017年12月31日的经审计财务报告相比，需采取的会计处理方式无重大变化，亦不会对本次交易产生实质影响。

浙江勤业起诉浙江东方蓝海建设工程施工合同纠纷一案，涉及4,643.85万元标的金额，法院于2018年3月28日判决由浙江东方蓝海向浙江勤业支付工程款1,695.46万元。报告期内，标的公司已计提“其他应付款”并确认开发成本1,695.46万元。截至2017年12月31日，该诉讼仍在执行过程中，最终利息赔偿结果尚无法确定，故，未进行相应会计处理。未来将依据相应会计政策进行调整处理，并计提营业外支出-赔偿款利息约130万，管理费用-诉讼费94.15万元。因所涉利息和诉讼费支付金额占总资产、流动资产和经营活动现金流比例较小，不会对本次交易产生实质影响。

华汇建设集团起诉浙江东方蓝海建设工程施工合同纠纷，涉及136.39万元标的金额，法院已于2018年2月14日判决由浙江东方蓝海向华汇建设集团支付工程款50.11万元。截至2017年12月31日，该诉讼仍在审理过程中，最终判决结果尚无法确定，故，未进行相应会计处理。未来将依据相应会计政策，计提营业外支出-赔偿款39.03万元、赔偿款利息2.80万元，开发成本11.07万元，管理费用-诉讼费1.59万元，因所涉支付金额占总资产、流动资产和经营活动现金流比例较小，不会对本次交易产生实质影响。

其他未决诉讼、仲裁中涉诉金额较小，根据重要性原则未在截至2017年12月31日的经审计财务报表中予以披露；发生于资产负债表日2017年12月31日之后的未决诉讼、仲裁，亦未予以披露。不会对本次交易产生实质影响。

二、结合诉讼、仲裁进展，补充披露淮矿地产是否需计提预计负债，如是，对本次交易及评估值的影响

按企业会计准则规定，确认预计负债需同时满足的三个条件：1) 与或有事项相关的义务是企业承担的现实义务；2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；3) 该义务的金额能够可靠计量。由于淮矿地产涉及诉讼的情况不具备上述确认相应诉讼损失及预计负债的条件，因此在2017年12月31日未计提预计负债。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，淮矿地产及其子公司未决诉讼、仲裁若涉及败诉、赔偿的情形，将依照相应会计政策如实进行会计处理，对本次交易无重大影响；淮矿地产涉及诉讼的情况不具备确认预计负债的条件，无需计提预计负债，且对本次交易及评估值无实质影响。

问题 10：申请文件显示，2015 年 8 月 25 日，淮南市地方税务局征收管理分局对淮矿地产作出 1000 元罚款。2017 年 5 月 4 日淮南市地方税务局征收管理分局出具《证明》，说明自 2014 年 1 月 1 日以来，未发现淮矿地产有税收违法行为。同时，淮矿地产合肥有限责任公司（以下简称淮矿合肥）、淮矿地产合肥高新有限责任公司（以下简称合肥高新）、浙江东方蓝海置业有限公司（以下简称浙江东方蓝海）也存在被税务处罚的情形。请你公司补充披露：1) 淮南市地方税务局征收管理分局《证明》与淮矿地产被处罚情况是否矛盾。2) 淮矿地产、淮矿合肥、合肥高新、浙江东方蓝海就税收违法行为实施整改情况，本次交易完成后保障前述公司依法纳税的具体措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、淮南市地方税务局征收管理分局《证明》与淮矿地产被处罚情况是否矛盾

针对淮南市地方税务局征收管理分局《证明》与淮矿地产被处罚情况，淮南

市地方税务局征收管理分局于2018年3月31日出具《证明》，“淮矿地产有限责任公司系我局辖区内纳税企业，已经依法在我局办理税务登记，该公司因违反《中华人民共和国发票管理办法》而被我局作出‘[2015]24号’《行政处罚决定书》，并处以罚款1,000元。本局确认前述行政处罚不属于重大税务违法行为，该公司已按期缴纳罚款，整改完成。除上述事项外，该公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；该公司遵守国家 and 地方税收法律法规的规定，依法按时缴纳各项税收，自2015年1月1日以来至本证明出具日，公司已足额缴纳全部应缴税款，不存在任何拖欠、漏缴或其他违反税收法律法规的情形，不存在其他因税务问题而受任何处罚的情况，与本局也无任何有关税务的争议”。

根据淮南市地方税务局征收管理分局出具的前述《证明》，淮矿地产已就前述行政处罚行为缴纳罚款，淮矿地产曾经被处罚的情况不会构成本次交易的实质性障碍。

二、淮矿地产、淮矿合肥、合肥高新、浙江东方蓝海就税收违法实施整改情况，本次交易完成后保障前述公司依法纳税的具体措施

（一）淮矿地产、淮矿合肥、合肥高新、浙江东方蓝海就税收违法实施整改情况

1、淮矿地产已依法缴纳罚金

根据淮矿地产提供的编号“淮南地税征简罚告（2015）24号”《税务行政处罚事项告知书》及编号“（141）皖地证05602356”《税收完税证明》记载，淮矿地产就其转让地下车位使用权应当开具而未开具发票的违法行为，受到淮南市地方税务局处以1,000元的行政罚款，淮矿地产已于2015年9月2日缴纳该罚款。

2、浙江东方蓝海已依法补缴税款并缴纳罚金

2016年12月5日，浙江省嘉兴市地方税务局稽查局向浙江东方蓝海出具了编号为“嘉地税稽处[2016]60028号”的《税务处理决定书》，就浙江东方蓝海未按规定扣缴“其他所得”个人所得税25,077.20元及少缴房产税77,009.52元的违法事实作出如下处理决定：补（扣）税102,086.72元、加收滞纳金15,575.18元，合计117,661.90元。

2016年12月5日，浙江省嘉兴市地方税务局稽查局向浙江东方蓝海出具了编号为“嘉地税稽罚[2016]60028号”的《税务行政处罚决定书》，就目标公司未按规定扣缴“其他所得”个人所得税25,077.20元及少缴房产税77,009.52元的违法事实处以罚款66,445.26元。

就上述处理/处罚决定的履行情况，浙江东方蓝海提供了编号为“（142）浙地证00215731”的《税收完税证明》和编号为“（142）浙地证00215733”的《税收完税证明》，证明上述补（扣）税、滞纳金及罚款已缴纳完毕。

3、淮矿合肥已依法补缴税款并缴纳罚金

2015年10月8日，合肥市国家税务局向淮矿合肥出具了编号为“合国税一稽处[2015]68号”的《税务处理决定书》，决定如下：淮矿合肥应补企业所得税129,541.73元。根据淮矿合肥提供的凭证字号分别为“20150616101135720”“20151012200195220”两份《中国建设银行单位客户专用回单》显示，淮矿合肥向合肥市瑶海区国家税务局缴纳了税金合计129,541.73元。

2016年3月9日，合肥市地方税务局稽查局向淮矿合肥出具了编号为“合地税稽处[2016]3号”的《税务处理决定书》，决定如下：追缴淮矿合肥2012年少缴营业税8,545.35元、城建税598.17元、教育附加256.36元、地方教育附加170.91元；2013年少缴营业税53,905元、城建税3,773.35元、教育附加1,617.15元、地方教育附加1,078.10元；补缴2012年少代扣代缴“工资薪金”个人所得税2,746.21元、“其他所得”个人所得税125,994.44元；2013年少代扣代缴“工资薪金”个人所得税2,876.57元、“其他所得”个人所得税21,648元；对未按规定期限申报缴纳营业税、城建税从滞纳之日起按日加收少缴税款的万分之五滞纳金。根据淮矿合肥提供的凭证字号分别为“20160112201947260”、“20160112102387140”、“20160314102241300”、“20160112201947320”等四份《中国建设银行单位客户专用回单》显示，淮矿合肥向合肥市地方税务局瑶海分局缴纳了税款及滞纳金合计240,581.45元。

2016年3月9日，合肥市地方税务局稽查局向淮矿合肥出具了编号为“合地税稽罚[2016]3号”的《税务行政处罚决定书》，决定如下：对淮矿合肥处罚款，合计110,043.55元。根据淮矿合肥提供的凭证字号为“20160314102242080”的《中

国建设银行单位客户专用回单》显示，2016年3月14日，淮矿合肥向合肥市地方税务局瑶海分局缴纳了罚款110,043.55元。

2016年4月14日，合肥市瑶海区国家税务局向淮矿合肥出具了编号为“瑶海国税简罚〔2016〕235号”的《税务行政处罚决定书（简易）》，决定如下：淮矿合肥未按期申报企业所得税，罚款1,000元。根据淮矿合肥提供的凭证字号为“20160414200702410”的《中国建设银行单位客户专用回单》显示，2016年4月14日，淮矿合肥向合肥市瑶海区国家税务局缴纳了罚款1,000元。

2016年7月20日，合肥市瑶海区国家税务局向淮矿合肥出具了编号为“瑶海国税简罚〔2016〕408号”的《税务行政处罚决定书（简易）》，决定如下：淮矿合肥未按期申报企业所得税，罚款1,000元。根据淮矿合肥提供的凭证字号为“20160720100920470”的《中国建设银行单位客户专用回单》显示，2016年7月20日，淮矿合肥向合肥市瑶海区国家税务局缴纳了罚款1,000元。

4、合肥高新已依法缴纳罚金

2016年5月12日，合肥高新技术产业开发区国家税务局向合肥高新出具了编号为“高新国税简罚〔2016〕258号”的《税务行政处罚决定书（简易）》，就合肥高新未按期申报增值税事宜，对合肥高新处以罚款600元。根据合肥高新提供的凭证字号为“（141）皖国证00186986”的《税收完税证明》显示，2016年5月12日，合肥高新缴纳了罚款600元。

淮矿地产、淮矿合肥、合肥高新、浙江东方蓝海足额补缴税款、滞纳金，缴纳了税务罚款，对于税务违法行为已整改完成。

（二）本次交易完成后保障前述公司依法纳税的具体措施

截至本核查意见出具日，信达地产已根据《中国信达资产管理股份有限公司与信达地产股份有限公司关于淮矿地产有限责任公司的股权委托管理协议》的约定，向淮矿地产派驻了包括财务、业务等在内的负责人，按照现行的对子公司的管理制度及上市公司监管政策，实施统一管理，正采取包括但不限于如下措施，保障淮矿地产在过渡期内的依法纳税、合规稳健经营：

1、前述各公司分别出具说明，保证将严格依法纳税，履行纳税义务或代扣

代缴义务；

2、淮矿地产对整体纳税情况进行全面的自查和梳理，一旦发现少缴及未按时缴税情况将及时补缴和整改，排除税务风险；

3、前述各公司拟分别聘请专业税务中介机构，对各公司的纳税情况进行辅导监督，降低税收风险，保证依法纳税。

本次交易后，信达地产将根据过渡期内对淮矿地产整体纳税情况的自查、梳理情况，制定可行并有效的一系列税务管理制度和规范措施，通过专业税务中介机构进行企业所得税、增值税等主要税种的辅导、鉴证工作，保障淮矿地产依法纳税，同时建立税务稽查上报及自查制度等税务风险应急措施，避免税务风险。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：淮矿地产已就前述行政处罚行为缴纳罚款，经淮南市地方税务局征收管理分局《证明》确认，不会构成本次交易的实质性障碍；淮矿地产、淮矿合肥、合肥高新、浙江东方蓝海就税收违法行为产生的补（扣）税、滞纳金及罚款已缴纳完毕，前述公司已采取必要措施降低税收风险，保证依法纳税。

问题 11：申请文件显示，报告期内，淮矿地产对其他关联方存在其他应收款和委托贷款情况。请你公司补充披露：1) 前述其他应收款和委托贷款发生的背景和原因，是否构成关联方非经营性资金占用，是否符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。2) 委托贷款协议的具体内容、贷款回收情况、是否存在较大回收风险、淮矿地产的应对措施，若上述债务到期不能清偿，对标的资产生产经营、本次估值及交易完成后上市公司的影响。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、前述其他应收款和委托贷款发生的背景和原因，是否构成关联方非经

营性资金占用，是否符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第10号》的相关规定

（一）截至2017年12月31日，淮矿地产控股股东及关联方的非经营性资金占用已经清理完毕。

（二）报告期内，淮矿地产其他关联方非经营性资金占用情况

报告期内，淮矿地产其他关联方非经营性资金占用情况如下：

公司名称	2017.12.31（元）	2016.12.31（元）	2015.12.31（元）
浙江新永信投资发展有限公司	21,762.15	21,762.15	-
淮南东华实业（集团）有限责任公司	14,000.00	14,000.00	14,000.00
安徽万振房地产开发有限责任公司	8,000,000.00	-	-
合计	8,035,762.15	35,762.15	14,000.00

（1）浙江新永信投资发展有限公司系子公司浙江东方蓝海的少数股东，该其他应收款为淮矿地产为其代垫的各类款项，包括物业服务费等。

淮南东华实业（集团）有限责任公司系子公司淮矿物业的少数股东，该其他应收款为淮矿地产为其代垫的各类款项，包括物业维修费、清洁费及人员工资等。

截至2018年3月16日，浙江新永信投资发展有限公司和淮南东华实业（集团）有限责任公司已分别偿还21,762.15元和14,000.00元。

（2）安徽万振房地产开发有限责任公司持有淮矿地产控股子公司淮矿万振40%股权，系后者少数股东。淮矿万振主要负责合肥东祥府房地产项目的开发。淮矿万振2017年实现了商品房开盘预售，截至2017年12月31日淮矿万振账面货币资金为1.42亿元，主要来自于商品房预售款。为进一步提高资金运营的效率，2017年9月28日淮矿万振通过股东会决议，同意淮矿地产和安徽万振房地产开发有限责任公司按照投资比例向淮矿万振借用资金2,000万元，期限为一年，利率按同期人民银行贷款基准利率执行；若股东双方不能按期归还借款本息，则全部借款本息从淮矿万振向两股东利润分红中扣除。2017年10月12日，淮矿地产通过董事

会决议，同意向淮矿万振借款1,200万元，期限一年，利率按照银行同期贷款利率执行。截至2017年12月31日，淮矿地产和安徽万振房地产开发有限责任公司欠淮矿万振借款分别为1,200万元和800万元。

安徽万振房地产开发有限责任公司作为淮矿地产控股子公司淮矿万振的少数股东，构成淮矿地产的关联方，上述借款构成了关联方非经营性资金占用。

二、委托贷款协议的具体内容、贷款回收情况、是否存在较大回收风险、淮矿地产的应对措施，若上述债务到期不能清偿，对标的资产生产经营、本次估值及交易完成后上市公司的影响

（一）2017年10月11日，淮矿万振置业有限责任公司与安徽万振房地产开发有限责任公司签订借款合同，由淮矿万振向安徽万振提供借款800万元，借款利率为银行同期贷款利率，借款期限1年，用于生产经营和项目开发建设；借款双方的违约责任约定如下：

“若淮矿万振未按期发放贷款，安徽万振有权按照贷款数额的0.5%按日向淮矿万振收取违约金。若安徽万振未按期还本付息，淮矿万振有权按合同约定利率上浮50%收取利息，并按应归还借款本金金额的0.5%按日向安徽万振收取违约金，同时安徽万振需赔偿淮矿万振为实现债权而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、差旅费、评估费等。若安徽万振未按合同约定将借款资金挪为他用，淮矿万振有权要求安徽万振立即归还借款，若不能按期归还借款，淮矿万振有权按合同约定利率上浮50%收取利息，并按应归还借款本金金额的0.5%按日向安徽万振收取违约金，同时安徽万振需赔偿淮矿万振为实现债权而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、差旅费、评估费等。”

（二）淮矿万振经营情况

淮矿万振主要负责东祥府（东方名邸）项目的开发，该项目共有住宅6栋，共766套，商业6栋，共87套，车位518个。截至本核查意见出具日，住宅已全部销售完毕，累计取得销售回款98,191.85万元；商业已预售3栋（商业3#、商业4#、商业6#），共38套，截至本核查意见出具日已销售31套，剩余7套未售，累计取得销售回款3,095.45万元。

淮矿万振东祥府（东方名邸）项目预计总投资6.57亿元，截至2018年3月31日已完成投资5.82亿元，预计2018年8月竣工交房，经测算，该项目预计可实现净利润2.51亿元，按安徽万振房地产开发有限公司持股比例40%计算，其可获分红款约1亿元，若安徽万振房地产开发有限公司上述债务到期不能清偿，可用其分红款进行抵扣，因而，上述借款不存在较大偿付风险。

由于上述借款不存在较大风险，因此对本次的估值没有影响。

截至2018年5月10日，上述借款已偿还。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：基于本笔借款为准矿地产控股子公司按照持股比例向股东双方提供借款，不存在较大的偿付风险，截至2018年5月10日，上述款项已归还。本次交易符合《〈上市公司书重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第10号》的规定。

问题 12：申请文件显示，本次交易完成后，淮矿地产及其所属的子公司将成为上市公司控股公司，上市公司资产规模和业务范围明显扩大。请你公司补充披露：1) 本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施。2) 交易完成后上市公司业务整合风险的应对措施。3) 本次交易是否存在导致客户或核心人员流失的风险及应对措施，核心人员的任职期限及竞业禁止相关安排。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

一、本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施

（一）上市公司对标的资产的整合计划

本次交易完成后，上市公司将持有淮矿地产100%股权，淮矿地产及其所属的子公司将成为上市公司控制的公司。重组完成后，上市公司将充分考虑双方的人员素质、组织行为、管理机制、企业文化等内部因素，加强双方沟通与反馈，

对并购后的淮矿地产进行调整和优化，包括但不限于以下方面：

1、业务整合

本次交易完成后，上市公司将对淮矿地产的业务进行统一安排，在保持标的公司独立运营的基础上促进相互间的协同效应。信达地产的产品定位是以开发高性价比的住宅产品为主，重点关注刚性需求和改善型需求，同时适度开展写字楼和商办物业改造业务，探索尝试社区商业、养老地产等新业态。信达地产秉承“建筑传递梦想”的品牌理念，在住宅领域形成了蓝系列、郡系列、逸邨系列、天下系列四大产品线，在办公领域形成了国际系列产品线。淮矿地产以住宅为主、商业等物业类型为辅的产品结构与信达地产的产品定位非常吻合。此次重大资产重组将进一步丰富公司以住宅为主的产品体系，形成适合更多客户群体需求的产品供应。

本次交易补充了上市公司的土地储备，将有利于上市公司进一步深耕长三角地区，加快进行全国战略布局；有利于上市公司充分整合淮矿地产项目资源，提高项目的整体运作效率、从而大力提升品牌的影响力，巩固在核心市场的优势地位。此外，北京是信达地产总部所在地，也是信达地产希望进入的战略区域，上市公司可通过淮矿地产缩短进入北京布局的时间，优化城市区域布局。因此，在业务布局方面上市公司能够与并购标的形成互补、提升。

2、资产整合

本次交易完成后，淮矿地产及其下属子公司仍为独立的法人企业，其资产将保持完整性和相对独立性，对重大资产的购买和处置、对外投资、对外担保等事项将按上市公司规定履行审批程序。同时上市公司将充分利用平台优势、资金优势、品牌优势及规范化管理运营经验，结合标的公司安徽地区的深耕细作进一步优化资源配置，共同研究、制定清晰明确的战略远景规划，充分发挥标的公司潜力，提高资产利用效率，有利于提升整体经营业绩。

3、财务整合

本次交易完成后，标的公司将纳入上市公司合并报表范围，按照上市公司财务系统进行统一管理。上市公司在保持标的公司财务部门独立运作、独立核算的

基础上，将加强对标的公司财务方面的监督管理，严格执行上市公司财务制度，防范和化解财务风险。加强预算管理、统一调度资金，完善资金支付、审批程序，对上市公司及其子公司的贷款融资、对外担保、大额资金使用等重大资金筹集和使用事项进行统一管控，提高资金使用效率，防范资金风险；充分发挥公司资本优势，降低资金成本；加强内部审计和内部控制，通过财务整合，确保标的公司财务管理符合上市公司要求。

4、人员整合

本次重组完成后，上市公司将循序渐进地实现双方的人员整合，保证整合平稳过渡。一方面，为了促进上市公司与标的公司有效融合，提升标的公司运作管理效率，上市公司根据《股权委托管理协议》相关内容及标的公司股东方商定的相关安排，已经向标的公司委派董事、监事、高管和中层管理人员，参与到标的公司的经营决策与日常管理工作中，有利于实现收购完成后标的公司的顺利过渡、保证市场地位稳固性和竞争优势持续性。另一方面，上市公司考虑在适当时机、依据现代企业管理制度的要求，从外部引进优质人才，以丰富和完善标的公司的业务团队和管理团队，为标的公司的业务开拓和发展提供足够的支持。同时，将充分利用上市公司的优势，逐步建立、健全激励机制和有竞争力的薪酬制度，保持淮矿地产核心人员、现有职工劳动关系的总体稳定。

5、机构整合

信达地产与淮矿地产均为专业的房地产开发公司，且都是国资背景，两者在内部管理机构设置、业务流程、决策体系等方面有很多共同之处，互通性、兼容性强，利于整合。交易完成后，将按照证监会对上市公司的管理要求，在尊重淮矿地产历史沿革及管理现状的基础上，充分发挥各自的优势与特点，取长补短、优势互补，逐步过渡到上市公司的统一管控体系，在管理机构、管控体系有效整合、融合的基础上，实现“1+1>2”的效应，进一步提升公司经营业绩。

一方面，在确保符合上市公司管控要求、实现信达地产有效管控的基础上，保持淮矿地产现有内部管理机构与管理体的相对独立与稳定，确保平稳过渡。另一方面，对淮矿地产不符合上市公司管控要求的，按照上市公司的要求与标准完善、优化，确保管控到位、规范运作。同时，对信达地产和淮矿地产的组织机

构、管理现状进行客观、全面的调研，分析利弊、充分评估，在确保平稳过渡、逐步整合的基础上，通过进一步的优化与完善，优势互补、取长补短，发扬两公司的传统优势与长处，激发新的活力，化解弊端与不足，更好地支撑、促进公司的发展。而且，上市公司已向目标公司派出相关管理人员与业务骨干，在参与目标公司经营管理的同时，加强对淮矿地产及其子公司的相关部门进行上市公司规范化运作培训，严格按照上市公司内部控制相关制度对标的公司内控制度、财务体系进行规范和完善，提升内部管理的协同性。

（二）本次交易的整合风险以及相应管理控制措施

本次交易完成后，淮矿地产及其所属的子公司将成为上市公司的子公司，上市公司的资产规模和业务范围明显扩大，业务覆盖区域也将有所扩张，管辖的项目公司数量、管理半径都会显著增加，可能会给上市公司的运营管理带来一定压力与挑战。虽然上市公司和标的公司同属于房地产行业，且都具有完善的组织架构、有效的管理体系和成熟的业务模式，但两者在管理制度、企业文化、业务拓展等方面存在一定差异。能否顺利实现融合具有一定的不确定性，整合过程中可能会对上市公司的业务发展产生不利影响。

为防范本次交易完成后的整合风险，上市公司已拟订详细的整合计划，以充分发挥双方在房地产项目开发、渠道、资本等方面的协同效应，上市公司将采取如下措施对可能出现的整合风险进行管理和控制：

1、统一决策，保持上市公司对标的公司的控制权

本次交易完成后，上市公司将标的公司纳入统一的内部控制制度，对标的公司资产处置、对外投资、提供担保等重大决策执行严格的审批程序。完善标的公司的章程及相关决策机构的议事规则，并督促严格执行，保持对标的公司重大事项决策的控制权，提高标的公司整体决策水平和抗风险能力。

2、加强监督，保证上市公司对标的公司的风险防范

上市公司将建立日常管理与监督机制，在保持标的公司日常经营决策自主权的前提下，通过会议、汇报、流程审批、现场检查、报表、信息化等方式，及时、全面、充分了解标的公司业务开展、财务运营、资金运用等方面的实际情况，保

持上市公司对标的公司日常运营的风险防范。强化对标的公司的审计监督、业务监督和管理监督，提高经营管理水平，防范财务风险。

3、加强文化融合，增强公司凝聚力

上市公司将不断发挥自身优势，稳步经营发展，不断增强盈利能力，树立良好的企业形象，以不断提升的经营业绩强化员工对公司的认同感。同时，将积极推动标的公司与上市公司文化融合，充分吸收双方文化背景的优点，形成具有凝聚力的企业价值观，增强员工对企业的归属感；通过培训等方式，增进双方员工的交流与信任，建立有效的沟通机制，提高沟通效率、增强公司凝聚力。

二、交易完成后上市公司业务整合风险的应对措施

淮矿地产以住宅为主、商业等物业类型为辅的产品结构，与信达地产的产品结构非常吻合，交易完成后业务整合风险较小。

上市公司为保证交易完成后各项业务有效整合，丰富上市公司业务结构，确保合并后平稳过渡，已聘请业内具有丰富经验和良好业绩的咨询公司作为整合顾问，各条线正抓紧开展调研工作，在全面了解标的公司客观情况的基础上，通过科学的分析、论证，编制有效、可行的整合方案并组织贯彻实施，以确保顺利实现业务的整合与公司的融合。

交易完成后，上市公司将充分利用标的公司已有土地储备、人才、项目开发经验、良好的融资平台等资源，建立共享与联动机制，通过专业人才交流、开发经验分享、供应商资源共享、市场营销联动，进一步提高公司的市场竞争力。

为实现上市公司与标的公司有效整合，保护上市公司中小股东利益，上市公司与中国信达、淮矿集团分别于2017年7月19日和2018年1月18日签署的《盈利预测补偿协议》和《盈利预测补偿补充协议》，约定在承诺期内，信达地产、中国信达及淮矿集团应全力支持淮矿地产及其下属公司的经营发展，不得授意或要求淮矿地产及其下属公司实施损害各方利益的行为；并且协议中约定了业绩承诺的条款，如因标的公司在一定的利润承诺期未能达到约定的承诺业绩，中国信达和淮矿集团应按约定方式给予上市公司补偿。因此，在上市公司业务整合过程中，将会得到中国信达、淮矿集团协助与支持，从而进一步保证了上市公司与标的公

司的顺利整合。

三、本次交易导致客户或核心人员流失的风险及应对措施，核心人员的任职期限及竞业禁止相关安排

淮矿地产是一家具有国家房地产开发一级资质的专业房地产企业，自成立以来坚持以房地产开发为主体，在区域内具有较好的口碑。目前我国房地产行业处于自由竞争阶段，房地产企业的主要客户以个人为主，客户购买房产主要是为了满足自身刚性需求、改善型需求以及投资需求，固定客户较少。影响客户购买房产因素主要包括地理位置、配套设施、小区及周边绿化环境、建筑施工质量等。本次交易完成后，上市公司将对房地产项目开发、市场拓展、管控模式等方面提出更高地要求，充分保障项目开发质量和物业管理水平，更好地满足潜在客户需求，未来客户流失的风险较小。

上市公司与标的公司的主营业务均以房地产开发为主，具有相似的产品体系，并且两者同为国企背景，在企业文化、公司治理、激励与约束机制、管理与控制等方面相近，均建立了较为完善的人员管理模式。未来标的公司核心人员由于本次交易相关事项而发生流失的风险较小。此外，房地产行业企业对于个别核心人员的依赖性不强，其核心人员并不存在重大的不可替代性，个别核心人员提前离职不会产生重大不利影响。

在本次交易完成后，上市公司将维持标的公司现有人员管理模式、薪酬待遇等体系，并结合实际情况研究推行更加合理有效的激励政策。同时，上市公司将在人才招募、培训等方面给予经验和技术支持，建立和完善长效的员工培训机制，完善员工晋升机制，增强员工凝聚力和忠诚度。

四、独立财务顾问意见

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司已在业务、资产、财务、人员、机构等方面制定了详尽合理的整合计划，并针对可能存在的整合风险制定了相应的管理控制措施；交易完成后上市公司业务整合风险较小，且已制定了有效应对措施；本次交易导致客户或核心人员流失的风险较小，上市公司将结合实际情况研究推行更加合理有效的激励政策确保标的公司人员稳定。

问题 13：申请文件显示，1)针对历史上存在的潜在同业竞争，中国信达承诺不再保留与信达地产相同或类似的业务。对由于各种原因未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、物业管理业务的资产，本次交易后将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。2)本次交易后，淮矿集团将成为持有信达地产 5% 以上股份股东。淮矿集团下属未纳入淮矿地产的房地产业务为上海东方蓝海置业有限公司持有的“东方蓝海国际广场项目”。请你公司根据《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的要求，完善并补充披露中国信达、淮矿集团关于避免或解决同业竞争的承诺及其督促保障措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

一、中国信达关于避免或解决同业竞争的承诺及其督促保障措施

（一）中国信达下属企业房地产开发及物业管理业务情况

报告期内，上市公司主营业务为房地产开发及物业管理，上市公司控股股东之控股股东中国信达所属企业个别从事房地产开发及物业管理业务，具体如下：

1、房地产开发业务

广州市德裕发展有限公司（以下简称“广州德裕”）为中国信达控股子公司，该公司系中国信达2008年实施的不良资产收购项目，自2008年至今仅有一个已开发楼盘“阳光海岸”项目，多数房产于2009年至2011年销售完毕。2015年度、2016年度、2017年度、2018年1-3月营业收入分别为1,467.13万元、3,088.92万元、1,119.07万元、1,198.40万元。截至本核查意见出具日，该公司无新增房地产开发项目及新增土地储备。

广州德裕在报告期内未开展新的房地产开发业务，未新增土地储备，其存在的房地产业务为原有项目剩余待售房产，不构成对信达地产实际开展同业竞争的情况。

2、物业管理服务

（1）烟台京都物业管理有限公司

烟台京都物业管理有限公司为中国信达控股子公司，该公司2015年度、2016年度营业收入分别为1,104.18万元（其中物业管理费收入1,030.06万元）、632.21万元（其中物业管理费收入514.35万元）。该公司已于2017年2月28日注销。

该公司在报告期内物业管理业务收入较小且逐年减少，已清算注销，不构成对信达地产实际开展同业竞争的情况。

（2）三亚天域酒店物业服务有限公司

三亚天域酒店物业服务有限公司（以下简称“天域物业”）为中国信达控股子公司，负责为天域酒店式公寓提供物业管理服务，其营业收入全部为物业管理费收入，2015年度物业管理费收入125万元；2016年度物业管理费收入92万元；2017年度物业管理费收入85万元；2018年1-3月物业管理费收入27万元。

该公司报告期内仅为天域酒店式公寓提供物业管理服务且业务规模小，信达地产及其下属从事物业管理业务的子公司在三亚天域酒店物业服务有限公司业务开展的地域范围内并未开展物业管理业务，双方并未构成直接对立的利益冲突，天域物业在三亚区域内并不构成对信达地产实际开展同业竞争的情况。

（3）北京银泰物业管理有限责任公司

北京银泰物业管理有限责任公司（以下简称“北京银泰”）为中国信达参股公司，在北京和郑州存在物业管理业务，因历史原因其客户为中国建设银行总行和中国信达系统。2015年营业收入（物业管理费收入）8,510.56万元；2016年营业收入（物业管理费收入）9,502.95万元。

该公司在报告期内存在的物业管理业务系因历史原因形成且信达地产及其下属从事物业管理业务的子公司在北京银泰物业管理有限责任公司业务开展的地域范围内并未开展物业管理业务，双方并未构成直接对立的利益冲突，北京银泰在北京和郑州范围内并不构成对信达地产实际开展同业竞争的情况。

（二）中国信达《关于避免同业竞争的承诺函》

中国信达出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“信达地产为本公司房

地产开发业务平台，统一开展房地产开发、物业管理业务。就信达地产与本公司下属公司广州市德裕发展有限公司、烟台京都物业管理有限公司、北京银泰物业管理有限责任公司、三亚天域酒店物业服务有限责任公司之间的业务开展事宜，本公司承诺将本着有利于信达地产发展的原则，继续支持信达地产发展房地产、物业管理业务；在上述公司现有业务基础上，不再继续进行新的房地产开发、物业管理业务；在与信达地产可能涉及到同业竞争的投资项目、处理由于同业竞争而发生的争议、纠纷时，支持信达地产的诉求。本公司未来依照《金融资产管理公司条例》等法律法规开展不良资产经营业务而取得房地产开发业务相关公司股权或土地使用权，本公司不会参与该等企业经营管理并将按照不良资产处置方案予以处置，不会在该等土地上自主开展房地产开发业务。除上述情形外，本公司不会直接或间接从事任何与信达地产及其下属公司主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会主动投资任何与信达地产及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他公司；本公司或本公司控制的其他公司获得的商业机会与信达地产及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知信达地产，并将该商业机会给予信达地产，以避免与信达地产及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保信达地产利益不受损害。在淮矿地产60%股权过户至中国信达后，中国信达将淮矿地产60%股权由信达地产托管的方式最大限度降低因同业竞争对上市公司及其股东的潜在不利影响，避免与信达地产产生同业竞争。本公司如果违反上述承诺导致信达地产或其直接或间接控制公司损失的，该等损失由本公司承担赔偿责任。”

中国信达已于2018年2月9日与信达地产签署《关于淮矿地产有限责任公司的股权委托管理协议》，中国信达所持淮矿地产60%股权自2018年2月26日过户至中国信达之日起即已委托信达地产管理，有效避免因潜在同业竞争对上市公司可能造成的不利影响。

二、淮矿集团关于避免或解决同业竞争的承诺及其督促保障措施

本次交易实施完毕后，淮矿集团将成为持有信达地产5%以上股份的股东。淮矿集团下属未纳入淮矿地产的房地产业务为上海东方蓝海持有的“东方蓝海国际广场项目”。上海东方蓝海主营业务为房地产开发和经营，开发的东方蓝海国

际广场项目位于杨浦区黄兴路1800号，项目占地面积32,939.80平方米，于2010年1月7日正式开工建设，于2013年9月30日办理竣工备案手续，竣工面积168,687.58平方米，其中有产证可对外出售面积160,993.04平方米。截至2018年3月31日，“东方蓝海国际广场项目”，累计已售77,534.84平方米，剩余83,458.2平方米中有45,867.62平方米作为持有物业暂不对外出售，未售的面积为37,590.58平方米，其中地下车位30,155.89平方米，地下商业7,434.69平方米。上海东方蓝海所持有的“沪房地资‘杨浦’第0000418号”《房地产开发企业暂定资质证书》已于2011年12月31日到期且未办理续期，不会通过任何方式新增新的房地产开发项目，“东方蓝海国际广场项目”将在现有范围内继续出租或逐步出售，逐步消除该等情形。

淮矿集团出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“本次交易实施完毕后，本公司将成为持有信达地产5%以上股份的股东。截至本承诺函出具之日，本公司下属上海东方蓝海置业有限公司（以下简称“上海东方蓝海”）持有的“东方蓝海国际广场项目”已完成竣工验收及部分出售，剩余部分用于对外出租；本公司确认，上海东方蓝海除‘东方蓝海国际广场项目’外未持有其他拟建、在建或完工项目，上海东方蓝海将在现有范围内继续出租或逐步出售，不会通过任何方式新增新的房地产开发项目，逐步消除该等情形。除上海东方蓝海、淮矿地产外，本公司和本公司直接或间接控制的企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司土地一级开发、房地产开发等主营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会投资任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业；本公司和直接或间接控制的企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。”

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的要求，中国

信达、淮矿集团均已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，并制定了具体的督促保障措施。

问题 14：申请文件显示，淮矿地产及其下属公司房地产项目开发中存在用地性质变更、临时建筑未拆除、拆迁未完成尚未开发建设、未缴契税无法取得土地证、项目公司正在办理开发资质、土地开发合同终止成本未收回等问题。请你公司补充披露：1) 上述事项的最新处理进展，是否存在实质性法律障碍及应对措施，如未能如期解决，对本次交易及标的资产生产经营的影响。2) 淮矿铜陵投资有限责任公司应收西湖新区管委会资金的期后回收情况、预计回收时间、坏账计提情况、承诺补偿损失的计算过程、损失金额是否包含坏账准备、补偿具体方式以及承诺期限等。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、上述事项的最新处理进展，是否存在实质性法律障碍及应对措施，如未能如期解决，对本次交易及标的资产生产经营的影响

(一) 上述事项的最新处理进展

1、淮矿地产

(1) 听松苑项目用地性质变更

听松苑项目地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）030098号”）用地性质原为商服、住宅用地。根据淮矿地产出具的书面说明，2011年淮南市城乡规划局对城市总体规划进行调整时将该项目地块用地性质调整为绿地。淮矿地产已经就听松苑项目在城市总体规划中重新调整为建设用地进行协商，正积极申请淮南市城乡规划局及有权部门妥善解决该问题。

(2) 临时建筑未拆除

根据淮矿地产承诺，鉴于大通机厂项目地块之上临时建筑均用作办公用途，可根据相关国土、房管及建设部门的要求及时办理和清理。截至本核查意见出具

日，大通机厂项目地块（国有土地使用证号为“淮国用（2011）020007号”）之上临时建筑尚未拆除及清理，作为淮矿地产办公场所，淮矿地产未就临时建设工程规划许可证办理续期。

（3）拆迁未完成尚未开发建设

①松石居项目三期、四期工程

根据淮矿地产书面说明，截至本核查意见出具日，松石居项目（国有土地使用证号为“淮国用（2011）第030014号”、“淮国用（2011）第030012号”、“淮国用（2011）第030018号”及“皖（2016）淮南市不动产权第0016302号”）三、四期因地上房屋尚未拆迁，未能进行开发建设，淮矿地产暂未将松石居项目三、四期纳入开发计划。

②山水龙城购物中心项目

山水龙城购物中心项目（国有土地使用证号为“淮国用（2011）030083号”）因拆迁事宜尚未全部完成而未能进行开发建设。淮矿地产已完成山水龙城购物中心项目地块之上淮南鑫丰工贸公司所有的房屋3,281.94平方米的拆迁工作。剩余14间商铺由于房屋所有权人提出过高补偿要求，淮矿地产决定不予拆迁且未来亦无拆迁计划，并拟对山水龙城购物中心项目现有规划进行调整后实施开发建设。截至本核查意见出具日，淮矿地产已就山水龙城购物中心项目的1#至3#商住楼及地下停车场办理了编号“建字第3404030201800012号”《建设工程规划许可证》及编号“3404001707270101-SX-001”的《建筑工程施工许可证》，山水龙城购物中心项目已正常施工建设。

③谢二西酒店项目

谢二西酒店项目（国有土地使用证号为“淮国用（2011）040022号”）系由淮矿集团无偿划转至淮矿地产名下，截至本核查意见出具日，该项目地块暂无开发计划。

2、芜湖置业

东方龙城项目地块为“毛地挂牌，净地交付”，由政府负责拆迁并安置居民，

政府拆迁完成后向芜湖置业交付“净地”。根据芜湖置业就东方龙城项目地块与芜湖市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定，芜湖市国土资源局将出让宗地按芜湖置业交纳出让金数额分别交付给芜湖置业，芜湖市国土资源局在交付土地时该宗地应达到场地平整、三通一平。截至2017年10月31日，东方龙城项目6#地块部分土地及2-1#、5-1#、9#、10-2#、12-1#、14#、15#、16#、17#、18#地块土地均未完成拆迁。

经核查，截至本核查意见出具日，上述未完成拆迁地块的进展如下：2-1#、17#地块仍未拆迁；5-1#地块已拆迁完毕并交付芜湖置业，土地证正在办理过程中；9#地块、12-1#地块已基本拆迁完毕，尚未交付芜湖置业；10-2#、14#、15#、16#地块仍在拆迁过程中。根据芜湖置业提供的说明，18#地块原规划由芜湖置业建设一所中学，芜湖置业已与芜湖市人民政府商谈后达成初步一致意见，不再由芜湖置业进行建设，芜湖置业尚未与芜湖市国土资源局或芜湖市人民政府就此签订书面协议。

3、芜湖嘉合

截至本核查意见出具日，芜湖嘉合已取得《房地产开发企业暂定资质证书》（证书编号：WKB381），证书有效期至2019年1月9日。

4、铜陵投资

2010年12月，淮南矿业集团与铜陵市人民政府共同签订了《共同推进城市化、工业化建设框架协议》，在此基础上，2011年5月，铜陵投资与铜陵市西湖新区建设管理委员会共同签订了铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同，进行铜陵市西湖新区土地一级开发工作。

铜陵投资于2013年10月收到铜陵市西湖新区建设管理委员会签发的《关于协商处理<共同推进城市化工业化建设框架协议>和<铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同>的法律意见的函》，在该函件中提出以协商方式终止《共同推进城市化工业化建设框架协议》和《铜陵市西湖新区土地一级开发投资合同》（以下合称“土地一级开发合同”），并在土地一级开发合同终止后由铜陵市审计局对铜陵投资实际投资额进行审计，铜陵投资与铜陵市西湖新区建设管理委员会依据

审计结果协商结算事宜，办理移交手续。经铜陵投资与铜陵市西湖新区建设管理委员会协商，铜陵投资除继续完成已开工项目工程建设外，不再进行新项目的开发建设。

2014年5月5日，淮矿地产与铜陵市西湖新区建设管理委员会领导召开了妥善解决西湖新区一级开发事宜专题会议，共同确定以协商方式解除土地一级开发投资合同，铜陵投资前期投资建设的安置房、市政设施等一级开发项目合同转为代建合同。铜陵市西湖新区建设管理委员会并要求铜陵投资对已开工建设的项目加快扫尾工作，其余未开工项目一律不再投资建设。同时，对于已建设工程，按照“完善-验收-移交-审计”的程序抓紧推进。对铜陵投资投资的工程款以及前期支付的收购款，待所有项目审计结束后，由铜陵市西湖新区建设管理委员会与铜陵投资另行协商回购事宜。

截至2017年12月31日，就铜陵市西湖新区土地一级开发项目，铜陵投资已建成并移交的项目建设内容包括：翠湖北苑安置点，立新佳园北区（车口片3-1安置点）、立新佳园南区（车口片5-1安置点）；西湖污水处理厂东支1#干管。此外，西湖北路、东湖二路已建成并已通车使用，但因尚未明确接收主体，该等道路尚未移交；西湖北路安置点、纬三路发生了前期费用，但后续未进行建设。经铜陵市审计局审计，该项目总投资额1,651,533,900.00元，铜陵投资实际投资额以铜陵投资与铜陵市西湖新区建设管理委员会协商后最终签订的退出清算协议为准。截至本核查意见出具日，铜陵市西湖新区建设管理委员会已经向铜陵投资支付898,415,263.40元。

截至本核查意见出具日，铜陵投资正在与铜陵市西湖新区建设管理委员会就投资额余下金额的支付时间、方式等事宜进行协商，但仍未达成书面一致意见。

5、合肥环美

截至本核查意见出具日，合肥环美隔断出的家天下花园广场第四层及通过改建架空层而建设的第五层均未拆除。根据合肥环美书面说明，前述建筑未办理开发建设手续，系违章建筑，无法办理产权证书。

（二）是否存在实质性法律障碍及应对措施，如未能如期解决，对本次交易

及标的资产生产经营的影响

为应对上述事项未能解决而给淮矿地产或下属公司带来损失的风险，淮矿集团、中国信达分别出具《承诺函》，“在淮矿地产及其下属公司设立、运营以及所投资房地产项目开发建设、经营管理过程中如存在未履行报建手续，违章建设等情形，导致淮矿地产及其下属公司受到主管机关行政处罚或向其他方承担任何形式法律责任，导致淮矿地产或下属公司受到损失的”，由中国信达、淮矿集团分别按照实际损失金额的60%、40%向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。

淮矿地产听松苑项目用地性质变更正在与主管机关协商，淮矿地产大通机厂项目临时建筑仅用于办公用途且具有可替代性，淮矿地产松石居项目三期、四期工程未被纳入开发计划，山水龙城购物中心项目已正常施工建设，谢二西酒店项目暂无开发计划；芜湖置业拆迁事项正在进行中；铜陵投资土地一级开发事项正在与铜陵市西湖新区建设管理委员会沟通过程中；合肥环美家天下花园广场项目第四、第五层无法办理产权证。为应对上述事项未能解决的风险，已由交易对方分别出具《承诺函》，确认在给上市公司、标的资产造成损失的情况下的责任划分及赔偿安排，前述事项不会对上市公司、标的资产的利益造成实质性损害，不会对本次交易及标的资产生产经营造成实质性障碍。

二、淮矿铜陵投资有限责任公司应收西湖新区管委会资金的期后回收情况、预计回收时间、坏账计提情况、承诺补偿损失的计算过程、损失金额是否包含坏账准备、补偿具体方式以及承诺期限等。

（一）淮矿铜陵投资有限责任公司应收西湖新区管委会资金的期后回收情况、预计回收时间

西湖新区管委会委托铜陵市审计局于2016年10月对铜陵投资进行了一级开发全部投资审计调查。2017年12月25日，铜陵市审计局出具了铜审投调[2017]7号《审计调查报告》，截至2016年9月30日，西湖新区一级土地开发成本费用共计1,651,533,900.00元，截至本核查意见出具日，管委会已经向铜陵投资支付的金额为仍为898,415,263.40元，与截至2017年10月31日、2017年12月31日的数据一致。

鉴于西湖新区一级土地开发项目最终回收金额将根据签署《审计报告》为依据，经铜陵投资和西湖新区管委会双方确认，并就回收时间和回收方式等事宜协商一致后在终止协议、退出清算协议中约定，因此，截至本核查意见出具日，铜陵投资和西湖新区管委会尚未达成剩余款项回收的书面一致意见。

（二）铜陵投资就西湖新区一级土地开发项目的坏账计提情况

截至2017年12月31日止，西湖新区土地一级开发累计投资完成16.48亿元，其中：建设并竣工工程项目7个累计投资12.38亿元，具体为翠湖北苑安置点、车口片3-1和5-1安置点3个，合计25.26万平方米；西湖北路、东湖二路、纬三路市政道路3条，合计4.68千米，污水干管4.29千米。与铜陵市政府签订了《铜陵市西湖新区工程建设项目收购协议》、《西湖退田还湖工程包干协议》和《西湖新区陵江大道西侧征地拆迁包干协议》三个收购协议，支付收购款4.1亿元。

根据前述《审计报告》，截至2016年9月30日，西湖新区一级土地开发成本费用共计1,651,533,900.00元，已覆盖铜陵投资截至2017年12月31日的累计投资额，即，未出现减值情形。故，铜陵投资未就上述已发生投资计提减值准备。

（三）承诺补偿损失的计算过程、损失金额是否包含坏账准备、补偿具体方式以及承诺期限

中国信达资产管理股份有限公司和淮南矿业（集团）有限责任公司分别于2018年1月18日出具承诺函，如淮矿地产或者铜陵投资就西湖新区一级开发事项已投入开发成本（包括截至2017年10月31日已投入部分以及自前述日期起至淮矿地产股权过户至信达地产之日止可能新增的投入部分）无法全部从西湖新区管委会收回相应款项而形成损失的，将以现金或届时淮矿地产及淮矿地产全体股东同意的其他方式对于淮矿地产、铜陵投资因此实际发生的损失金额的60%及40%分别承担赔偿责任。即，中国信达、淮矿集团将对铜陵投资西湖新区一级土地开发项目的全部损失按本次交易前的股权比例承担赔偿责任。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：标的公司正在针对上述问题持续跟踪解决，为应对上述事项未能解决的风险，已由交易对方分别出具《承诺函》，确认在给

上市公司、标的资产造成损失的情况下的责任划分及赔偿安排，前述事项不会对上市公司、标的资产的利益造成实质性损害，不会对本次交易及标的资产生产经营重大影响。

问题 15：申请文件显示，淮矿地产六安置业有限责任公司（以下简称六安置业）、淮矿万振、淮矿地产安徽东方蓝海有限公司（以下简称安徽东方蓝海）等 5 家公司存在逾期竣工情形、安徽东方蓝海存在未按合同约定全部精装修交付或未达到绿色建筑一星级标准问题。请你公司补充披露：1) 六安置业等公司逾期竣工及未按合同约定履行的原因，是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额、所需资金来源或筹资安排，是否具备支付能力以及支付违约金对标的资产评估值的影响。2) 针对上述违约行为开展的整改情况，本次交易完成后保障按时完工并全面履行合同义务的具体措施。请独立财务顾问、律师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、六安置业等公司逾期竣工及未按合同约定履行的原因，是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额、所需资金来源或筹资安排，是否具备支付能力以及支付违约金对标的资产评估值的影响

（一）六安置业等公司逾期竣工及未按合同约定履行的原因，是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额

1、六安置业

（1）逾期竣工及未按合同约定履行的原因

根据六安置业就东方蓝海（六安）项目地块与六安市国土资源局于2013年1月31日签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定，东方蓝海（六安）项目地块应于2013年7月6日之前开工，2016年1月6日之前竣工，如六安置业不能按期开工，应提前30日向六安市国土资源局提出延建申请，经六安市国土资源局同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。截至本核查意见出具日，项目一期已于2016年8月28日完成竣工验收备案，项目二期、三期未竣

工。

根据六安置业书面说明，项目逾期竣工是由于市场原因，故项目分期开发，以放缓开发节奏。

（2）是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额

鉴于六安置业逾期竣工并未取得六安市国土资源局的同意，其存在因逾期竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，六安置业按时开工的退开工保证金665万元，按时竣工退开工保证金665万元，不计利息；六安置业未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定的日期竣工，每延期一日，应向六安市国土资源局支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

根据六安置业于2018年4月出具的书面说明，六安置业不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

2、芜湖淮矿

（1）逾期竣工及未按合同约定履行的原因

根据芜湖淮矿就东方蓝海（芜湖）项目地块与芜湖市国土资源局于2013年11月22日签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定，芜湖淮矿同意合同项下宗地建设项目在2014年5月25日之前开工，在2016年11月25日之前竣工。整个地块开发建设进度为：第一年度开工面积不少于总建筑面积的40%；第二年度竣工面积不少于总建筑面积的40%，前6个月内新增开工面积不少于总建筑面积的60%；第三年度全部竣工。芜湖淮矿不能按期开工，应提前30日向芜湖市国土资源局提出延建申请，经芜湖市国土资源局同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。截至本核查意见出具日，东方蓝海（芜湖）项目未全部竣工。

根据芜湖淮矿书面说明，项目逾期竣工是由于初期就商业及住宅规划方案反复讨论定位，导致逾期开工和竣工。

（2）是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额

芜湖淮矿存在因逾期竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》的约定承担违约金的风险。根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，芜湖淮矿未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定的日期竣工的，每延期一日，应向芜湖市国土资源局支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

根据芜湖淮矿于2018年4月出具的书面说明，芜湖淮矿不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

3、芜湖置业

(1) 逾期竣工及未按合同约定履行的原因

根据芜湖置业就东方龙城项目地块与芜湖市国土资源局于2009年1月10日签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定，芜湖置业同意项目在2009年4月20日之前开工，在2014年4月20日之前基本完工，其中，代建房自交付净地之日起2年半内竣工交付；住宅商品房（含10%左右的公建商业配套）5年内全面竣工交付使用；基础设施及公建配套自交付净地之日起2年内竣工交付使用。芜湖置业不能按期开工，应提前30日向芜湖市国土资源局提出延建申请，经芜湖市国土资源局同意延续的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。截至本核查意见出具日，东方龙城项目未能全部竣工。

根据芜湖置业书面说明，东方龙城项目逾期竣工是由于拆迁进度拖延、芜湖市国土资源局迟延交付项目地块土地。东方龙城项目为分块拆迁、分块交付和开发建设，各地块的实际交付时间不一致（1-2#地块为首期开工的地块，该地块已于2010年2月10日取得施工许可证，该地块签署交地单的时间为2010年6月15日，实际交付时间为2010年9月底）。此外，对于已经取得施工许可证的6#地块，存在由于拆迁未完成而导致地块内部分土地未能及时开工的情形。

(2) 是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额

由于芜湖置业的实际竣工时间迟于《国有建设用地使用权出让合同》的要求，且考虑到芜湖置业未申请过延建，亦未取得芜湖市国土资源局同意项目延建的任何书面确认文件，不排除芜湖置业仍可能面临被追究逾期竣工的违约责任的风险。

根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，项目宗地定金3,000万元转作代建房建设工期保证金，2,000万元转做建设工期保证金，工期按期完工，则保证金全额退回（不计息），到期不能完工，自逾期之日起每日按期建设工期保证金的3%的比例进行扣减直至全部无条件没收；芜湖置业未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定的日期竣工，每延期一日，应向芜湖市国土资源局支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

根据芜湖置业于2018年4月出具的书面说明，芜湖置业不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

4、铜陵置业

（1）逾期竣工及未按合同约定履行的原因

根据铜陵置业就东方蓝海（铜陵）项目地块与铜陵市国土资源局于2013年签署的《国有建设用地使用权出让合同》的约定，东方蓝海（铜陵）项目应在2013年5月30日之前开工，在2015年5月30日之前竣工，铜陵置业不能按期开工，应提前30日向铜陵市国土资源局提出延建申请，经铜陵市国土资源局同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。截至本核查意见出具日，东方蓝海（铜陵）项目未竣工。

根据铜陵置业书面说明，东方蓝海（铜陵）项目逾期竣工是由于铜陵市国土资源局迟延交付项目地块土地所致。根据铜陵经济技术开发区征收执法中心出具的《土地房屋征收工作验收单》，其中载明2016年6月30日为“计划完成时间节点”，项目地块“符合交净地条件”，故项目地块实际于2016年6月30日之后方实际交付给铜陵置业。

（2）是否存在被要求支付违约金的危险及具体支付金额

铜陵置业未就迟延交付项目地块事项向政府相关部门申请过延建，实际竣工时间迟于《国有建设用地使用权出让合同》的要求，面临被追究逾期竣工的违约责任的风险。

根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定，铜陵置业未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定的日期竣工的，每延期一日，应向铜陵市国土资源局

支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

根据铜陵置业于2018年4月出具的书面说明，铜陵置业不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

5、安徽东方蓝海

(1) 逾期竣工问题

①逾期竣工及未按合同约定履行的原因

根据安徽东方蓝海就东方蓝海（合肥）项目地块与合肥市国土资源局于2011年1月7日签署的两份编号分别为“合地滨湖经营[2011]4号”、“合地滨湖经营[2011]3号”的《国有建设用地使用权出让合同》及后续签署的5份《补充合同》的约定，东方蓝海（合肥）项目BHJ-01-1地块应在2013年11月7日之前竣工，东方蓝海（合肥）项目BHI-02-1地块应在2014年9月6日之前竣工。东方蓝海（合肥）项目的A、B、C、D、F组团取得竣工验收备案的时间均在2014年9月6日之后，截至本核查意见出具日，东方蓝海（合肥）项目E组团尚未竣工。

根据安徽东方蓝海书面说明，东方蓝海（合肥）项目逾期竣工是由于2011-2014年合肥房地产市场销售情况低迷，安徽东方蓝海自行调整了项目地块开发时序以放缓开发节奏，导致东方蓝海（合肥）逾期竣工。

②是否存在被要求支付违约金的危险及具体支付金额

安徽东方蓝海存在因逾期竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及相关《补充合同》的约定承担违约金的危险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及相关《补充合同》的约定，安徽东方蓝海未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。安徽东方蓝海超出约定竣工期限一年建设项目未全部竣工的，对未竣工部分项目用地，出让人有权比照合同约定土地闲置费的标准向受让人收取违约金；超出约定竣工期限两年建设项目仍未全部竣工的，出让人有权无偿收回未竣工部分项目用地的土地使用权。

根据安徽东方蓝海于2018年4月出具的书面说明，安徽东方蓝海不存在就逾

期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

（2）未按合同约定全部精装修交付问题

根据东方蓝海（合肥）项目编号分别为“合地滨湖经营[2011]4号”、“合地滨湖经营[2011]3号”的《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同（一）》第五条约定，“地块内住宅商品房全部精装修交付，否则按项目用地面积每亩100万元向出让人缴纳违约金。”项目已开发建设的楼栋除E组团三栋外均为毛坯房，根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，项目用地面积约524亩。根据前述合同约定，安徽东方蓝海存在因未履行有关商品房精装修交付的合同义务而承担违约金的可能性，违约金数额约为52,400万元。

（3）未按合同约定达到绿色建筑一星级标准问题

根据东方蓝海（合肥）项目编号分别为“合地滨湖经营[2011]4号”、“合地滨湖经营[2011]3号”《国有建设用地使用权出让合同》的《补充合同（一）》第四条约定，“地块内居住项目应达到绿色建筑一星级标准，须获得国家相关主管部门的认定，否则按项目用地面积每亩100万元向出让人缴纳违约金。”根据安徽东方蓝海书面说明，安徽东方蓝海未取得绿色建筑一星级标准的相关认定，国土等相关部门也未要求安徽东方蓝海缴纳违约金。根据前述合同约定，安徽东方蓝海存在因未履行有关绿色建筑一星级标准的合同义务而承担违约金的可能性，违约金数额约为52,400万元。

6、家天下置业

（1）逾期竣工及未按合同约定履行的原因

根据家天下置业就北郡小区项目地块与合肥市国土资源局于2015年1月13日签署的《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定，北郡小区项目地块应于2017年11月13日前竣工。截至本核查意见出具日，北郡小区项目三期尚未开发。

根据家天下置业书面说明，家天下置业根据市场情况，决定暂缓开发项目三期。

（2）是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额

家天下置业存在因逾期竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定，每逾期竣工一日，家天下置业应支付土地出让合同总价款1%的违约金。超出约定竣工期限一年建设项目未全部竣工的，对未竣工部分项目用地，出让人有权比照补充合同约定的土地闲置费（相当于出让宗地土地使用权出让价款总额的20%，即153,474,063元）标准，向受让人收取违约金；超出约定竣工期限两年建设项目仍未全部竣工的，出让人有权无偿收回未竣工部分项目用地的土地使用权。家天下置业应按出让金总价款的5%缴纳开竣工履约保证金（不计利息），未按期开竣工的，每延迟一天按缴纳保证金的3‰扣除，扣完为止。

根据家天下置业于2018年4月出具的说明，家天下置业不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

7、淮矿万振

（1）逾期竣工及未按合同约定履行的原因

2015年5月14日，淮矿地产、安徽万振房地产开发有限责任公司就东祥府项目地块与合肥市国土资源局签署了编号为“合地包河经营[2015]031号”的《国有建设用地使用权出让合同》及《补充条款》，由合肥市国土资源局将宗地编号为S1503，面积29,284.66平方米（即东祥府）的国有建设用地使用权出让予淮矿地产、安徽万振房地产开发有限责任公司。2015年7月2日，合肥市国土资源局、淮矿地产、安徽万振房地产开发有限责任公司与淮矿万振签署的《补充合同（二）》，约定淮矿地产、安徽万振房地产开发有限责任公司在东祥府项目项下的所有开发建设的权利义务由淮矿万振承担。根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充条款》的约定，东祥府项目应于2015年9月14日之前开工建设，在2017年3月14日之前竣工；同时约定此处竣工指结构封顶。

东祥府项目3号楼最早开工，其《施工许可证》记载开工日期为2015年10月12日，晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工日期。东祥府6号楼、8

号楼为该项目最后结构封顶的建筑，封顶日期为2017年4月初，亦晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的竣工日期。据此，东祥府项目已经构成逾期开、竣工。截至本核查意见出具日，东祥府项目已全部结构封顶。

根据淮矿万振书面说明，东祥府6号楼、8号楼逾期竣工系因2016年1月合肥市环保部门进行全市环保督查，全市地块土方禁运，导致东祥府土方无法及时清运所致。

根据淮矿万振于2018年4月出具的书面说明，淮矿万振不存在就逾期竣工事宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

（2）是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额

淮矿万振存在因逾期开、竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充条款》的约定，每逾期开、竣工一日，淮矿万振应支付土地出让合同总价款1%的违约金，同时，应按照已缴纳开竣工履约保证金3%的标准扣除保证金。

根据《补充条款》第九条约定，受让人应在签订土地出让合同后60日内，另行按照出让金总价款的5%缴纳开竣工保证金，按期开工的返还50%保证金，按时竣工的返还全部剩余保证金。根据淮矿万振提供的收款回单显示，开工履约保证金8,620,671.80元已于2015年11月2日退回，竣工履约保证金8,620,671.80元已于2017年4月11日退回。考虑到国土部门已经返还全部的履约保证金，淮矿万振因逾期开、竣工而承担违约责任的风险相对较小。

8、合肥高新

（1）逾期竣工及未按合同约定履行的原因

2011年1月14日，合肥市国土资源局与淮矿合肥签订了“合地高新经营（2011）10号”《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》，约定由合肥市国土资源局将宗地编号为AV-1（B），总面积117,769.30平方米的国有建设用地使用权出让予淮矿合肥。2011年12月9日，合肥市国土资源局、淮矿地产、淮矿合肥与合肥高新共同签署《补充合同（二）》，约定淮矿合肥在AV-1（B）地

块项下的所有开发建设的权利义务由合肥高新承担。根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》约定，合肥高新应在2011年5月14日之前开工，在2013年11月13日之前竣工。

根据馥邦天下项目《竣工验收备案表》，馥邦天下项目工程均存在逾期开工、竣工问题：最早开工的馥邦天下会所工程开工时间为2011年9月11日，仍晚于约定的最迟开工日期2011年5月14日；最晚竣工的1#楼、2#楼、3#楼竣工时间为2016年4月21日，晚于约定的竣工日期2013年11月13日。据此，馥邦天下项目存在逾期开工、竣工问题。截至本核查意见出具日，馥邦天下项目已全部竣工。

2011年8月23日，合肥高新技术产业开发区建设发展局（以下简称“高新区建发局”）、合肥市国土资源局高新技术产业开发区分局（以下简称“高新区国土局”）向合肥高新联合下发《关于收取项目按期竣工保证金的通知》，要求合肥高新于2011年8月28日前就馥邦天下项目缴纳“按期竣工保证金”100万元。2011年8月31日，合肥高新缴纳了“按期竣工保证金”100万元。

根据合肥高新书面说明，由于2011-2014年合肥房地产市场销售情况低迷，合肥高新自行调整了项目地块开发时序以放缓开发节奏，导致馥邦天下项目逾期竣工；高新区建发局、高新区国土局表示不再向合肥高新返还前述“按期竣工保证金”。

（2）是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额

除前述已缴纳“按期竣工保证金”无法收回的风险以外，合肥高新存在因逾期开、竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定，合肥高新未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。合肥高新未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。超出约定竣工期限一年建设项目未全部竣工的，对未竣工部分项目用地，出让人有权比照合同约定土地闲置费（相当于出让宗地土地使用权出让价款总额的20%，即211,984,740元）的标准，向受让人收取违约金；超出约定竣工期限两

年建设项目仍未全部竣工的，出让人有权无偿收回未竣工部分项目用地的土地使用权。

9、淮矿合肥

(1) 逾期竣工及未按合同约定履行的原因

2009年2月2日，淮矿合肥就和平盛世项目地块与合肥市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》，约定和平盛世项目地块应于2011年11月1日前之前竣工。

根据和平盛世项目《竣工验收备案表》显示，该项目各楼栋均晚于2011年11月1日竣工，最晚竣工的6#-7#号楼地下室竣工时间为2014年6月20日。据此，和平盛世项目存在逾期竣工问题。截至本核查意见出具日，和平盛世项目已全部竣工。

根据淮矿合肥的书面说明，和平盛世项目为欧式建筑，且拥有冷暖双联供配套设施，项目建造工艺复杂，开发周期较长，同时和平盛世项目4#、5#楼户型变更未备案导致政府部门对规划核实延期，以上原因导致和平盛世项目延期竣工。

(2) 是否存在被要求支付违约金的风险及具体支付金额

淮矿合肥存在因逾期开、竣工而按照《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定承担违约金的风险，具体为：根据《国有建设用地使用权出让合同》及《补充合同》的约定，合肥高新未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。合肥高新未能按照合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。超出约定竣工期限一年建设项目未全部竣工的，对未竣工部分项目用地，出让人有权比照合同约定土地闲置费（相当于出让宗地土地使用权出让价款总额的20%，即人民币63,692,550元）的标准，向受让人收取违约金；超出约定竣工期限两年建设项目仍未全部竣工的，出让人有权无偿收回未竣工部分项目用地的土地使用权。

根据淮矿合肥于2018年4月出具的书面说明，淮矿合肥不存在就逾期竣工事

宜受到相应处罚或承担违约责任的情形。

（二）所需资金来源或筹资安排，是否具备支付能力

针对六安置业等公司逾期竣工及未按合同约定履行导致相关公司被要求支付违约金的风险，中国信达、淮矿集团出具《承诺函》，淮矿地产及其下属公司在淮矿地产股权变更登记至信达地产之日之前，如在公司设立、运营以及所投资房地产项目开发建设、经营管理过程中存在房地产项目逾期开工或竣工、逾期交房、逾期办证、逾期缴纳土地出让金，违规土地拆迁，超规划建设、未完成配套建设、未履行报建手续，违章建设，土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价、炒地等情形，导致淮矿地产及其下属公司受到主管机关行政处罚或向其他方承担任何形式法律责任导致淮矿地产或下属公司受到损失的，由中国信达、淮矿集团按照实际损失金额的60%、40%分别向淮矿地产或下属公司承担赔偿责任。

（三）支付违约金对标的资产评估值的影响

中国信达和淮矿集团已对上述事项可能存在的损失承诺承担赔偿责任，且其具有履约能力，不会对标的资产评估值产生重大不利影响。

二、针对上述违约行为开展的整改情况，本次交易完成后保障按时完工并全面履行合同义务的具体措施

中国信达已于2018年2月9日与信达地产签署《关于淮矿地产有限责任公司的股权委托管理协议》，中国信达所持淮矿地产60%股权自2018年2月26日过户至中国信达之日起即已委托信达地产管理。截至本核查意见出具日，信达地产正根据《关于淮矿地产有限责任公司的股权委托管理协议》的约定履行托管义务，按照上市公司对子公司的制度要求，全面整合淮矿地产相应的管理制度，排查淮矿地产日常经营特别是房地产项目开发过程中存在的相关风险，依据《信达地产股份有限公司风险管理办法》的规定，制定相关控制制度、采取有效控制和防范措施，建立过渡期内淮矿地产日常经营管理中的风险特别是重大风险事件的审查、预警制度，风险事件处置措施及追责机制，从事前的风险防范、事中的风险控制及应急处理及事后的追责和整改等方面，切实保障本次交易后淮矿地产全面履行各项法定义务。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：六安置业等公司逾期竣工及未按合同约定履行存在被要求支付违约金的风险；中国信达和淮矿集团已对上述事项可能存在的损失承诺承担赔偿责任，对估值无重大影响。针对上述违约行为淮矿地产正逐步实施相关整改措施，在本次交易完成后保障按时完成并全面履行合同义务。

问题 16：申请文件显示，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月淮矿地产营业收入分别为 306,169.34 万元、513,410.18 万元和 374,549.83 万元。请你公司：1) 结合报告期淮矿地产相关项目的开发进展、交付安排、收入确认时点等，补充披露淮矿地产报告期收入与项目交付进展的匹配性。2) 结合项目所在地房价走势，补充披露报告期内各地产项目销售均价的合理性，是否与当地房价存在较大差异，如是，请说明原因。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、结合报告期淮矿地产相关项目的开发进展、交付安排、收入确认时点等，补充披露淮矿地产报告期收入与项目交付进展的匹配性

根据标的公司主要开发项目情况，列示已实现交付或部分交付的相关项目的开发进展、交付安排、收入确认时点等信息如下：

公司名称	项目	业态	开发进展/交付安排	2017 年度			2016 年度			2015 年度		
				销售面积 (万平方米)	销售收入(万元)	销售均价(元/ m ²)	销售面积 (万平方米)	销售收入 (万元)	销售均 价(元/ m ²)	销售 面积 (万平 方米)	销售收 入(万元)	销售均 价(元/ m ²)
淮矿地产	松石居	住宅	一、二期已交付,三、 四期未开工	0.54	2,355.04	4,376.26	1.40	5,877.69	4,196.40	1.30	6,386.58	4,921.66
	松石居	商业	一、二期已交付,三、 四期未开工	0.04	366.38	9,702.39	0.01	70.68	12,623.63	-	-	-
	绿茵里	住宅	已交付	0.06	285.85	4,705.60	0.37	1,842.51	5,042.34	8.48	39,246.57	4,630.52
	绿茵里	商业	已交付	-	-	-	0.06	1,219.24	20,304.43	0.02	309.95	16,972.58
	碧荷庭	住宅	一期已交付,二期在 建	7.72	31,775.78	4,115.20	-	-	-	-	-	-
六安置业	东方蓝海 (六安)	住宅	一期已交付,二期在 建	4.79	25,739.67	5,378.73	4.58	18,648.54	4,068.80	-	-	-
安徽东方 蓝海	东方蓝海 (合肥)	住宅	A、B、C、D、F 组 团已交付, E 组团在 建	10.29	115,532.99	11,228.90	32.85	271,407.94	8,262.53	12.74	97,833.88	7,680.14
	东方蓝海 (合肥)	商业	A、B、C、D、F 组 团已交付, E 组团在 建	1.37	20,236.73	14,801.48	0.18	3,732.46	21,100.19	-	-	-
合肥高新	馥邦天下	住宅	已交付	3.30	41,255.51	12,495.51	14.40	107,598.00	7,473.61	3.61	30,428.98	8,422.11
	馥邦天下	商业	已交付	0.73	4,614.00	6,306.26	-	-	-	-	-	-
家天下置	北郡小区	住宅	一期已交付,二期在	6.31	48,270.02	7,647.64	-	-	-	-	-	-

公司名称	项目	业态	开发进展/交付安排	2017 年度			2016 年度			2015 年度		
				销售面积 (万平方米)	销售收入(万元)	销售均价(元/ m ²)	销售面积 (万平方米)	销售收入 (万元)	销售均 价(元/ m ²)	销售 面积 (万平 方米)	销售收 入(万元)	销售均 价(元/ m ²)
业			建, 三期未开工									
芜湖置业	东方龙城	住宅	1-2、2-2、3、4、5、7、8、11、12号地块已交付, 6、13号地块在建, 9、14、15、16号地块未开工	24.92	128,717.91	5,165.25	15.34(含安置房)	51,049.69 (含安置房)	3,326.93 (含安置房)	13.33	69,210.16	5,192.25
	东方龙城	商业	1-2、2-2、3、4、5、7、8、11、12号地块已交付, 6、13号地块在建, 9、14、15、16号地块未开工	0.43	5,125.29	11,919.28	0.40	5,674.09	14,265.97	0.39	3,733.84	9,552.96
淮矿杭州	东元府	住宅	已交付	1.95	43,967.77	22,521.88	-	-	-	-	-	-
芜湖淮矿 东方蓝海	芜湖东方 蓝海	住宅	一期已交付, 二期在建	8.96	56,524.29	6,305.02	-	-	-	-	-	-
浙江东方 蓝海	普罗旺斯	住宅	已交付	0.15	2,423.65	16,157.67	1.44	15,087.73	10,510.42	4.39	40,920.95	9,312.16
	普罗旺斯	商业	已交付	0.13	742.19	5,817.51	0.57	3,308.82	5,756.39	-	-	-

项目开发处于已交付或部分交付的公司包括：淮矿地产、六安置业、安徽东方蓝海、合肥高新、山南新区、合肥家天下、芜湖东方蓝海、浙江东方蓝海、合肥地产及合肥环美，上述项目公司报告期内已结转房产开发收入和成本，与项目交付进展相匹配。

根据标的公司会计政策，对于房地产开发产品销售收入，在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，标的公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

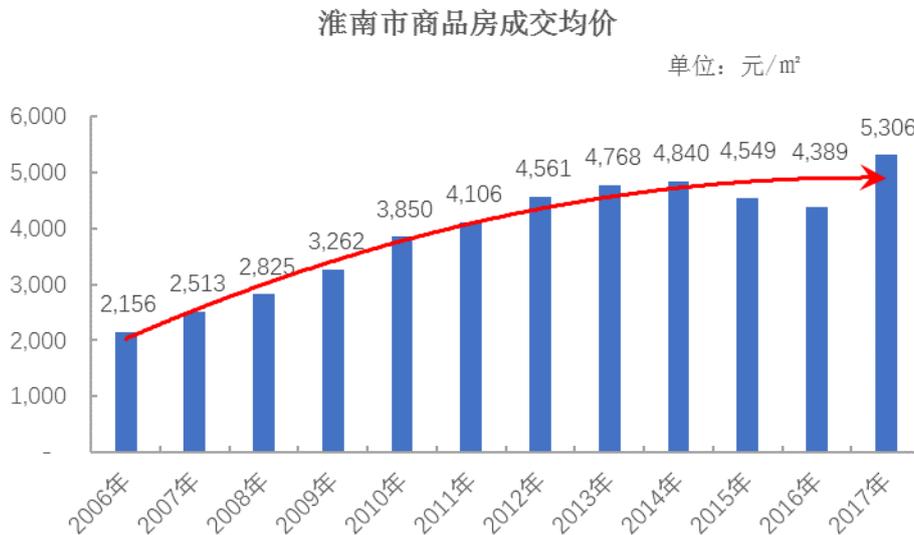
二、结合项目所在地房价走势，补充披露报告期内各地产项目销售均价的合理性

（一）淮矿地产项目所在地域房地产价格走势情况

标的公司开发项目所在区域分别位于淮南市、合肥市、六安市、嘉兴市、芜湖市、铜陵市、杭州市和北京市。

1、淮南市房地产价格走势情况

淮南市商品房成交均价从2006年2,156元/平方米上升至2017年5,306元/平方米，年复合增长率8.53%。2006-2017年淮南市商品房销售价格情况如下图所示：

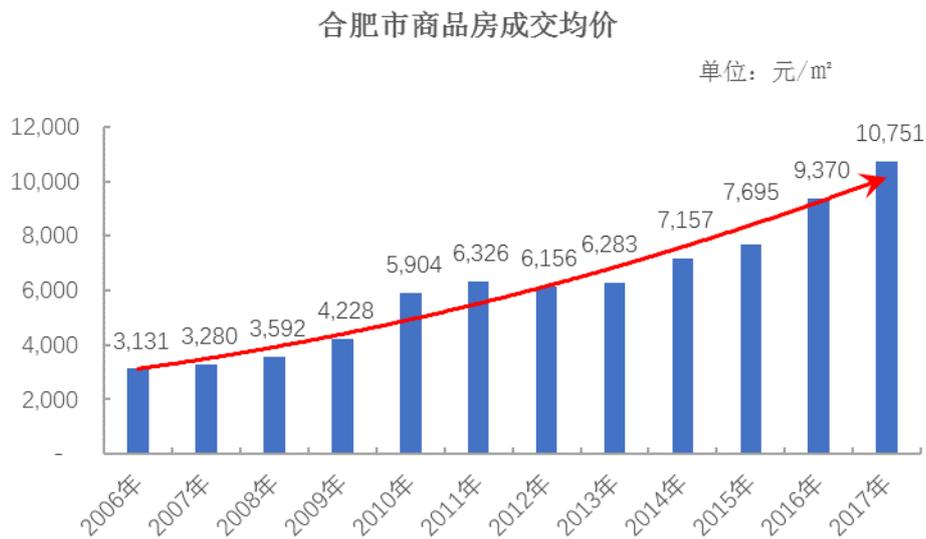


（数据来源：安徽省统计局）

自2006年以来，淮南市商品房成交均价呈上升趋势。2017年淮南市商品房成交均价同比增长20.89%。

2、合肥市房地产价格走势情况：

合肥市商品房成交均价呈上升趋势，从2006年3,131元/平方米上升至2017年10,751元/平方米，年复合增长率11.87%。2006-2017年合肥市商品房销售价格情况如下图所示：



(数据来源：Wind资讯)

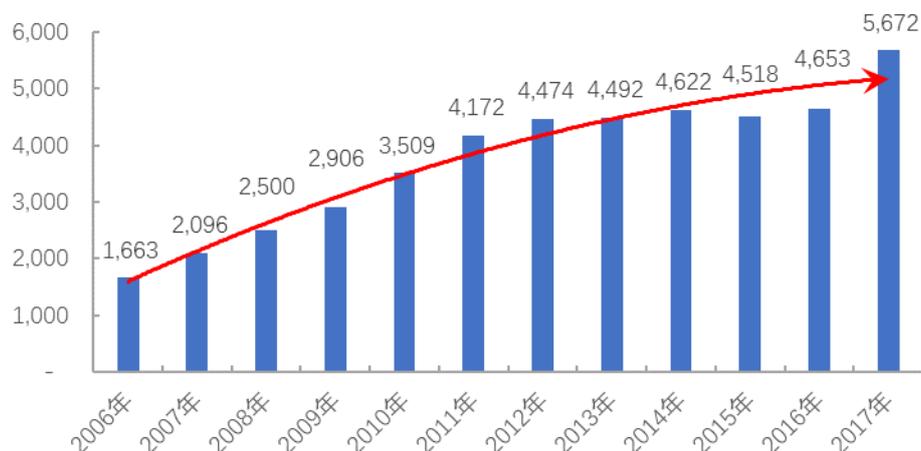
自2006年以来，合肥市商品房成交均价呈上升趋势。合肥市房价在2016年增长较快，商品房成交均价同比增长21.77%。

3、六安市房地产价格走势情况：

六安市商品房成交均价逐年上升，从2006年1,663元/平方米上升至2017年5,672元/平方米，年复合增长率11.8%。2006-2017年六安市商品房销售价格情况如下图所示：

六安市商品房成交均价

单位：元/m²



(数据来源：Wind资讯)

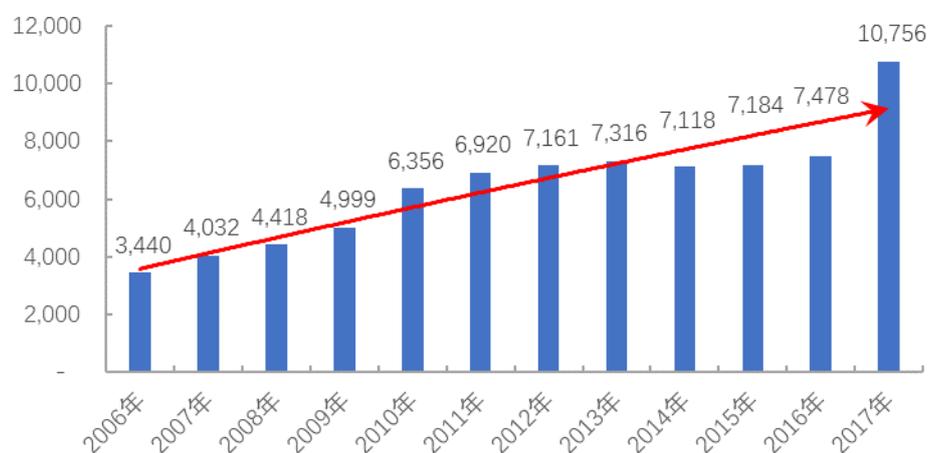
自2006年以来，六安市商品房成交均价呈上升趋势。2015年六安商品房成交均价有所下降，2016年商品房成交均价略有回升，同比增长约3%，2017年商品房成交均价增长较快，同比增幅近22%。

4、嘉兴市房地产价格走势情况：

嘉兴市商品房销售价格逐年上升，从2006年3,440元/平方米上升至2017年10,756元/平方米，年复合增长率为10.92%。2006-2017年嘉兴市商品房销售价格情况如下图所示：

嘉兴市商品房成交均价

单位：元/m²



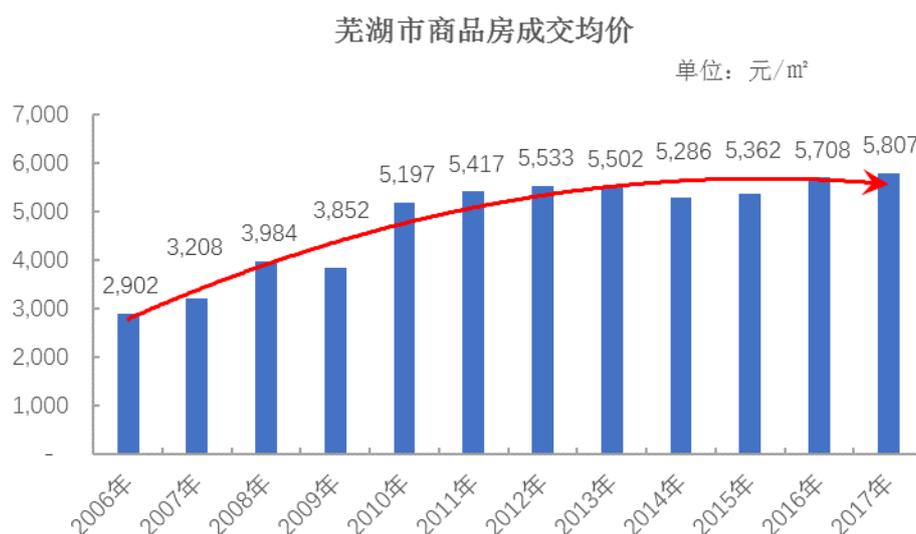
(数据来源：Wind资讯，嘉兴市互联地产科学研究院，房产超市网数据监控中心)

自2006年以来，嘉兴市商品房成交均价呈上升趋势。2017年嘉兴市商品房成

交均价同比增长43.84%。

5、芜湖市房地产价格走势情况

芜湖市商品房销售价格从2006年2,902元/平方米上升至2017年5,807元/平方米，年复合增长率6.51%。2006-2016年芜湖市商品房销售价格情况如下图所示：



(数据来源：Wind资讯，《芜湖市2016年1-12月房地产市场分析报告》)

自2011年国家调控房价非理性上涨后，芜湖市商品房价格趋于稳定，最近三年均价维持在5,000元/平方米以上。

6、铜陵市房地产价格走势情况

铜陵市商品房成交均价从2006年2,340元/平方米上升至2017年5,824元/平方米，年复合增长率8.64%。2006-2017年铜陵市商品房销售价格情况如下图所示：



(数据来源：铜陵市统计局)

自2006年以来，铜陵市商品房成交均价呈上升趋势。铜陵市房价在2014年增长较快，商品房成交均价同比增长近38.04%。

7、杭州市房地产价格走势情况

杭州市商品房销售价格从2006年6,218元/平方米上升至2017年20,354元/平方米，年复合增长率11.38%。2006-2017年杭州市商品房销售价格情况如下图所示：



(数据来源：Wind资讯)

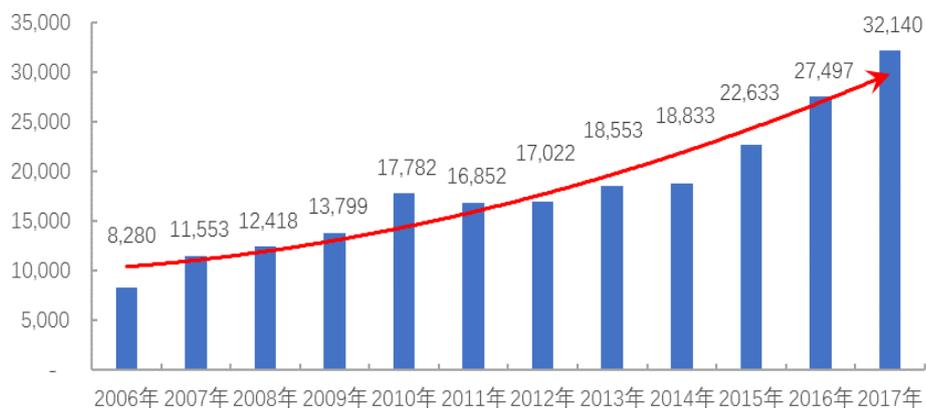
自2006年以来，杭州市商品房成交均价呈上升趋势。杭州市房价在2017年增长较快，商品房成交均价同比增长近30%。

8、北京市房地产价格走势情况

北京市商品房成交均价从2006年8,280元/平方米上升至2017年32,140元/平方米，年复合增长率13.12%。2006-2017年北京市商品房销售价格情况如下图所示：

北京市商品房成交均价

单位：元/m²



(数据来源：Wind资讯)

自2006年以来，北京市商品房成交均价呈上升趋势。北京市房价在2016年增长较快，商品房成交均价同比增长近21%。

(二) 报告期内，标的公司住宅销售合同均价情况：

单位：元/m²

序号	项目公司	所在城市	项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
1	淮矿地产	淮南	松石居	未成交	4,469	3,967
			碧荷庭	5,540	4,462	4,193
			绿茵里	4,937	3,917	4,480
2	合肥高新	合肥	馥邦天下	15,328	12,937	8,137
3	安徽东方蓝海		东方蓝海(合肥)	13,998	10,731	7,693
4	家天下置业		北郡小区	10,280	7,554	未开售
5	淮矿万振		东祥府	14,813	13,452	9,316
6	淮矿肥东		东方樾府	10,509	未开售	未开售
7	六安置业	六安	东方蓝海(六安)	7,059	4,608	4,192
8	浙江东方蓝海	嘉兴	普罗旺斯	未成交	6,922	6,925
9	芜湖置业	芜湖	东方龙城	8,235	5,663	5,081
10	芜湖淮矿		东方蓝海(芜湖)	9,417	6,741	6,345
11	淮矿杭州	杭州	东祥元府	30,988	24,646	19,396

序号	项目公司	所在城市	项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
12	北京东方蓝海	北京	东方蓝海（北京）	43,147	未开售	未开售

注：上述价格为含税价格。

从上表可知，报告期内上述公司销售合同均价呈上升趋势，与当地房价走势一致。

芜湖置业的开发项目为东方龙城，芜湖淮矿的开发项目为东方蓝海（芜湖），两个项目销售合同均价较芜湖市商品房成交均价高（数据来源：Wind资讯，《芜湖市2016年1-12月房地产市场分析报告》），主要系芜湖市不同地区房价差异较大，项目所在镜湖区房价较芜湖市均价高所致。根据吉屋网统计，镜湖区新房销售均价由2017年4月的8,365元/平方米涨为12月的9,856元/平方米，呈增长趋势。东方蓝海（芜湖）项目位于镜湖区新城区，东方龙城项目位于镜湖区老城区，故，前者销售合同均价较高。

镜湖区房价

2018-03月 新房房价：11653 元/平米 4.9% ↑ 二手房房价：10705 元/平米 2.1% ↑



（数据来源：吉屋网）

淮矿杭州的开发项目为东祥元府，销售合同均价较杭州市商品房成交均价（数据来源：wind资讯）高，主要系杭州市不同地区房价差异较大，东祥元府所在杭州江干区房价较杭州市均价高所致。根据吉屋网统计，江干区2017年度新房销售均价为30,000元/平方米以上。

江干房价

2018-03月 新房房价: **37614**元/平米 **1.1%** ↑ 二手房房价: **31920**元/平米 **1.4%** ↑

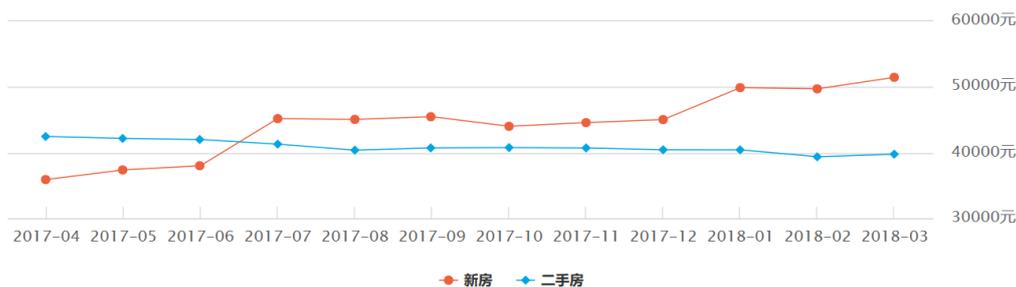


(数据来源: 吉屋网)

北京东方蓝海的开发项目为东方蓝海(北京),项目所在地为昌平区。根据吉屋网统计,截至2018年3月末昌平区新房房价为51,486元/平方米。

昌平房价

2018-03月 新房房价: **51486**元/平米 **3.5%** ↑ 二手房房价: **39776**元/平米 **1%** ↑



(数据来源: 吉屋网)

综上所述,报告期内上述公司销售合同均价呈上升趋势,与当地房价走势一致,不存在较大差异。

三、独立财务顾问核查意见:

经核查,本独立财务顾问认为:报告期准矿地产相关项目的收入与项目交付进展具有匹配性;报告期内各地产项目销售均价具有合理性,与当地房价不存在较大差异。

问题 17: 申请文件显示, 截止 2017 年 10 月 31 日, 淮矿地产及下属公司在建房地产开发项目共计 12 个, 项目地点涉及淮南、六安、芜湖、合肥、北京等地。请你公司补充披露上述项目的预计完工时间、与相关评估预测是否一致。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复:

一、补充披露报告期内项目的预计完工时间

截至2017年12月31日, 各项目完工进度及预计完工时间情况如下:

1、淮矿地产有限责任公司

淮矿地产有限责任公司在建项目完工进度统计如下:

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间 (即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
松石居(一、二期)	淮南	-	2011年8月	2016年	已竣工交付	2016年6月	2016年6月
松石居(三、四期)	淮南	未预测	未开工	未预测	未开工	未开工	未开工
碧荷庭(一、二期)	淮南	一期 2015年5月、 二期 2015年5月	一期 2015年5月、 二期 2015年5月	2018年	一期已完工, 碧荷庭二期在建, 规划建筑面积为 10.3 万 m ² , 六栋住宅楼, 其中: 24#、32#楼为 18 层, 25#楼为 24 层, 33#、34#楼为 30 层, 29#楼为 33 层。目前 24#25#32#楼室内粉刷, 窗框安装, 屋面找平层全部施工完成; 其中 24#25#顶棚腻子 6-18 层完成, 外墙保温全部完成。32#顶棚腻子 3-9 层, 一层地坪, 外墙保温全部完成; 33#室内粉刷 19-30 层完成, 窗框 4-30 安装完成, 屋面找平层完成, 外墙保温全部完成; 29#室内粉刷 3-15 层完成, 窗框 4-33 层安装完成, 屋面找平层, 外墙保温全部完成; 34#室内粉刷 2-16、26-30 层完成, 窗框 4-30 层安装完成, 屋面	一期已竣工预计 2018 年 8 月	一期已交付, 二期预计 2018 年 8 月

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
					找平层, 外墙保温全部完成。		

松石居项目一、二期已于2016年6月交付完毕。不涉及完工进度预测,不会对评估结果产生影响。松石居三、四期土地未动工,三、四期剩余地块目前为毛地,剩余毛地面积无法准确分摊;截至评估基准日,根据被评估单位反映,剩余三、四期毛地地块房屋拆迁难度大且拆迁成本高,目前拆迁工作无法进行,企业无下一步开发计划。考虑到上述因素,故本次评估松石居三、四期毛地按账面价值保留。因此不涉及建设完工进度预测,不会对评估结果产生影响。

目前碧荷亭一期已于2017年6月竣工,碧荷亭二期正在按进度建设。目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致,不会对本次交易的评估值产生重大影响。

2、淮矿地产六安置业有限责任公司

淮矿地产六安置业有限责任公司在建项目完工进度统计如下:

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方蓝海(六安)一期	六安	2014年6月	2014年6月	2017年1-3月	已竣工交付	实际2016年底竣工。成本投入结束期为2018年初	2016年底
东方蓝海(六安)二	六安	2017年5月	2017年5月	2019年	6#东单元十四层墙柱模板安装,西单元14层顶梁板钢筋绑扎;7#11层顶梁板模板安装,模板加固;8#屋面西单元顶层结构钢筋绑扎,9#	2019年12月	2019年12月

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
期					屋面钢筋绑扎, 四层厨房卫生间及管道井止水堰浇筑混凝土; 10#2层样板间墙体砌筑。地库西段顶梁板砼浇筑, 11号楼十六层顶梁板钢筋绑扎, 模板加固。12号楼十六层墙柱顶梁板模板安装。13号楼东单元十八层顶梁板钢筋绑扎, 西单元十七层顶梁板钢筋绑扎, 模板加固。		

东方蓝海(六安)项目一期已于2016年底竣工并交付使用, 评估预测于评估基准日之后成本不再进行投入。鉴于①截至本核查意见出具日, 该项目已完成竣工决算, 原建筑安装工程费入账时是按照总包合同预提, 与竣工决算存在差异需要在2018年进行账务调整反冲差额202万元; ②2018年2月, 六安置业按照当地政府的最新要求, 缴纳了一笔公共配套费, 上述两项差异导致实际成本投入进度与评估预测进度略有差异, 但差异较小, 不会对评估结果产生重大影响。东方蓝海(六安)项目二期于2017年5月开工, 于评估基准日尚未开工, 评估是按照土地进行评估测算的, 不涉及对未来完工进度预测, 不会对评估结果产生影响。

3、芜湖东方蓝海置业有限公司

芜湖东方蓝海置业有限公司在建项目完工进度统计如下:

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方龙城5#地块公共(采薇苑)	芜湖	2013年10月	2013年10月	2018年	除5、6号楼正在做内外装饰管网安装工程外, 其余均已达完工条件	2018年10月	2018年10月
东方龙城6#地块公共安置地块(景福苑)	芜湖	2013年7月	2013年7月	2019年	除1、2号楼正在进行结构工程施工外, 其余均已达完工条件	2019年04月	2019年04月

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方龙城12#地块公共(木兰苑)	芜湖	2015年3月	2015年3月	2018年	3、4、5号楼已结构施工完成、内外装饰正在进行汇总,其余房屋正在进行结构工程施工	2018年10月	2018年10月
东方龙城13#地块公共(清荷苑)	芜湖	2016年3月	2016年3月	2019年	正在进行结构工程施工	2019年02月	2019年02月

东方龙城项目均正在按进度建设,目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致,不会对本次交易的评估值产生重大影响。

4、芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司

芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司在建项目完工进度统计如下:

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方蓝海(芜湖)一期	芜湖	2014年12月	2014年12月	2017年	已完工达到交付条件	2017年10月	2017年10月
东方蓝海(芜湖)二期	芜湖	2016年9月	2016年9月	2019年	正在进行结构工程施工	2019年6月	2019年6月

东方蓝海(芜湖)项目均正在按进度建设,目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致,不会对本次交易的评估值产生重大影响。

5、淮矿地产安徽东方蓝海有限公司

淮矿地产安徽东方蓝海有限公司在建项目完工进度统计如下:

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方蓝	合	2011年12	2011	2018年	目前A、B、C、D、F组团	2018年	2018

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
海(合肥)	肥	月	年12月		均已交付使用, E组团高层及门面主体框架已完工, 外立面工程已完工。高层门窗已安装完毕。部门商铺玻璃门正安装中。组团地坪及绿化施工中。	底	年底

东方蓝海(合肥)项目均正在按进度建设, 目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致, 不会对本次交易的评估值产生重大影响。

6、合肥家天下置业有限公司

合肥家天下置业有限公司在建项目完工进度统计如下:

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
北郡小区一期	合肥	2015年7月	2015年7月	2017年4-12月	已竣工交付	2017年10月	2017年10月
北郡小区二期	合肥	2016年11月	2016.11	2019年	二期7#~12#楼主体已封顶, 7#楼24层墙体砌筑完成, 外墙抹灰已完成5层, 22层二次构造砼浇筑完成; 8#楼25层墙体砌筑完成, 外墙抹灰成3层, 22层二次构造砼浇筑完成; 9#楼22层墙体砌筑完成, 外墙抹灰已完成3层, 19层二次构造砼浇筑完成; 10#楼27层墙体砌筑完成, 外墙抹灰已完成5层, 21层二次构造砼浇筑完成; 11#楼23层墙体砌筑完成; 外墙抹灰已完成4层, 20层二次构造砼浇筑完成; 12#楼25层墙体砌筑完成, 外墙抹灰已完成4层, 22层二次构造砼浇筑完成;	2019年5月	2019年5月

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
					13#楼25层顶梁板砼浇筑完成,16层墙体砌筑完成,12层二次构造砼浇筑完成。 14#楼24层顶梁板砼浇筑完成,18层墙体砌筑已完成,12层二次构造砼浇筑完成; 风管安装SEF-B-3系统(完成95%);风管安装SEF-B-4系统(完成85%);喷淋管支架制安(完成20%);		
北郡小区三期	合肥	未预测	未开工	未预测	未开工	未开工未预测	未开工未预测

北郡小区一、二期均正在按进度建设,目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致,不会对本次交易的评估值产生重大影响。北郡小区三期于评估基准日(2017年3月31日)尚未开工,评估是按照土地进行评估测算的,不涉及对未来完工进度预测,不会对评估结果产生影响。

7、淮矿万振置业有限责任公司

淮矿万振置业有限责任公司在建项目完工进度统计如下:

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间(即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东祥府	合肥	2015年10月	2015年10月	2018年	住宅部分主体封顶二次结构已完成正在进行后期安装工程和装饰工程。商业4#已封顶二次结构已完成正在进行后期安装工程和设施设备工程。商业部分3#、6#已封顶二次结构已完成,正在进行装饰工程。其余商业部分尚未出正负0.人防区域地库结构正在施工。	2018年5月	住宅 2018年5月,商业 2018年7月

东祥府正在按进度建设，目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。

8、淮矿万振（肥东）置业有限责任公司

淮矿万振（肥东）置业有限责任公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间 (即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
东方樾府一期	合肥	2016年12月	2016年12月	2020年	已封顶，二次结构已完成，正在进行装饰工程及安装工程	2020年	2020年1月
东方樾府二期	合肥	未预测	2017年5月	未预测	A1#楼15层结构砼浇筑完；A2#楼13层结构砼浇筑完；A3#楼12层结构砼浇筑完成；A4#楼19层结构砼浇筑完成；A5#结构砼浇筑完成；A6#、A7#楼5层结构模板安装；A10#楼11层结构砼浇筑完。	2020年1月	2020年1月
东方樾府三期	合肥	未预测	2017年8月	未预测	B2#楼府一层墙柱模板安装完成；B3#楼二层顶梁支模完成；B4#楼二层顶梁板钢筋完成；B8#楼负一层顶梁板混凝土浇筑完成；B9#楼负一层顶梁板混凝土浇筑完成；B10#楼负一层顶梁板支模完成；B11#楼负一层排架搭建完成；B12#楼负一层顶梁板混凝土浇筑完成；B13#楼基础混凝土完成；B14#楼基础清土完成60%；B15#楼基础清土完成60%，B16#楼基础垫层完成；B5#楼一层顶梁板模板完成；B6#楼一层顶梁板模板完成；B7#楼一层顶梁板模板完成70%	2020年1月	2020年1月

东方樾府一期正在按进度建设，目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。东方樾府二、三期分别于2018年5月和2018年8月开工，于评估基准日（2017年3月31日）均未尚未开工，评估

是按照土地进行评估测算的不涉及对未来完工进度预测，不会对评估结果产生影响。

9、北京东方蓝海置地有限公司

北京东方蓝海置地有限公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间（即成本投入结束期）	2018年3月形象进度	目前预计（实际）完工时间	目前预计（实际）交付时间
东方蓝海（北京）	北京	2016年7月	2016年7月	2019年	主体封顶，正在进行二次结转及安装工程	2019年	2019年

东方蓝海（北京）项目正在按进度建设，目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。

10、淮矿地产（杭州）有限公司

淮矿地产（杭州）有限公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间（即成本投入结束期）	2018年3月形象进度	目前预计（实际）完工时间	目前预计（实际）交付时间
东祥元府	杭州	2015年3月	2015年3月	2017年4-12月	已竣工交付	2017年12月	2017年12月

东祥元府项目已于2017年12月竣工交付，目前实际完工进度与预测完工进度基本保持一致，不会对本次交易的评估值产生重大影响。

11、淮矿地产铜陵置业有限责任公司

淮矿地产铜陵置业有限责任公司在建项目完工进度统计如下：

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间（即成本投入结束期）	2018年3月形象进度	目前预计（实际）完工时间	目前预计（实际）交付时间
东方蓝海	铜陵	未预测	2017年6	未预测	东方蓝海项目分两期四个标段开发。至评估基准日，一期	2022年	2022年

项目名称	所在城市	评估基准日预测开工时间	实际开工时间	评估基准日预测完工时间 (即成本投入结束期)	2018年3月形象进度	目前预计(实际)完工时间	目前预计(实际)交付时间
(铜陵)			月		一标段 1#已结构封顶, 2#土方回填完成、4#三层结构完成、7#土方开挖完成、8#土方开挖完成、9#土方回填完成、风雨操场主体结构完成、行政综合楼二层结构基本完成、教学楼三层结构基本完成、幼儿园主体结构完成; 二期二标段 11#、12#、13#、16#垫层完工、防水完工、20#楼筏板基础完工、14#17#地下室结构完工、一期地下室垫层完工 50%; 二期未开工。		

东方蓝海(铜陵)于2017年6月开工,于评估基准日尚未开工,评估是按照土地进行评估测算的,不涉及对未来完工进度预测,不会对评估结果产生影响。

二、独立财务顾问核查意见

经核查,本独立财务顾问认为:截至2017年12月31日,在建项目的完工进度与评估预测基本保持一致,不存在重大差异,不会对本次评估结果造成重大影响。

问题 18: 申请文件显示: 1) 截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日, 淮矿地产评估值分别为 783,294.71 万元, 评估增值额 120,783.32 万元, 评估增值率 18.23%。2) 对长期股权投资进行评估时, 对于计提的长期股权投资减值准备评估为 0, 对于净资产评估值为负的长期股权投资单位, 评估为 0。请你公司: 1) 结合同行业可比交易情况, 补充披露本次交易评估增值率的合理性。2) 补充披露上述计提长期股权投资减值准备和净资产评估为负所涉及公司的具体情况、相关评估值确认为 0 的合理性、与同行业评估方式是否一致, 是否存在损害上市公司股东利益的情况。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复:

一、结合同行业可比交易情况，补充披露本次交易评估增值率的合理性

（一）与同行业可比交易案例对比分析本次评估作价合理性

根据公开信息整理，评估基准日在2015年之后（含2015年），房地产上市公司重大资产重组且通过中国证监会审核的主要可比交易案例信息如下表所示：

单位：亿元，%，倍

序号	公司简称	股票代码	标的资产	评估基准日	账面价值	评估值	增值率	市净率
1	上海临港	600848.SH	浦星公司100%股权；双创公司85%股权	2016.5.31	11.15	16.62	49.06	1.49
2	海航基础	600515.SH	海航基础产业集团100%股权	2015.8.31	183.05	261.5	42.86	1.43
3	南山控股	002314.SZ	南山地产100%股权；上海新南山80%股权；南通南山100%股权	2013.7.31	24.62	41.72	69.46	1.69
4	迪马股份	600565.SH	国展地产；同原地产；鑫润投资各100%股权；东银品筑49%股权	2013.7.31	22.35	41.53	85.82	1.86
5	广宇发展	000537.SZ	重庆鲁能34.50%股权；重庆鲁能英大30.00%股权；宜	2016.4.30	47.99	91.11	89.85	1.90

序号	公司简称	股票代码	标的资产	评估基准日	账面价值	评估值	增值率	市净率
			宾鲁能 65.00% 股权；鲁能 巨富、顺 义新城各 100.00% 股权					
6	中华企业	600675.SH	中星集团 100%的 股权	2016.8.31	74.87	174.72	133.36	2.33
平均值					60.67	104.53	78.40	1.78
标的公司评估值					66.25	78.33	18.23	1.18

注：市净率=评估值÷账面价值
（数据来源：wind 资讯）

根据房地产行业可比交易案例，上述可比案例交易的评估值均值较账面价值均值的增值率为78.40%，本次交易标的资产增值率仅为18.23%。上述可比交易案例的平均市净率为1.78，高于本次交易标的资产的市净率1.18。因此，通过市净率指标对比，本次交易定价略低于行业可比交易案例平均定价，主要由于上述交易案例评估基准日多为2016年之前；进入2016年，我国房地产政策由宽松转为收紧，房地产市场由升温转为降温。2016年上半年房地产市场在多项房地产利好政策推动下逐步回暖，一二线城市去库存成效显著，部分热点城市出现供不应求的市场繁荣。2016年年中地方政府因城施策力度加大，但以一线城市和省会城市为代表的热点城市住宅市场降温效果不明显，土地市场也在住宅市场热销下持续升温，土地市场的火热进一步推高了房价预期，从而吸引更多购房者进入市场。房地产市场的过度繁荣和实体经济的持续低迷引起政府和舆论的高度关注，与此同时政府和金融部门对于资产泡沫和金融风险的担忧与日俱增。在此背景下，国庆前后热点城市密集出台更严厉调控政策，新一轮房地产调控正式拉开帷幕，四季度市场有所降温。2017年3月召开“两会”，政府工作报告进一步提出，“因城施策去库存。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，以政府为

主提供基本保障”。在中央房地产政策的指引下，地方政府将因城施策，防止市场大起大落，维护市场整体平稳的局面。调控是因城施策，在地方政府层面上，热点城市及其周边辐射城市的调控重点是控房价，缺乏活力的三四线城市的重点依然是去库存。

因此，在经历2015-2016年的市场复苏和繁荣后，2017年房地产市场将迎来一次周期性的局部调整，市场整体将保持平稳，一二线热点城市有所降温，广大三四线城市依然面临去库存压力，但部分有活力、环境优、位置好的二三线城市市场依然会有良好表现。

淮矿地产所开发项目较多位于三四线城市，本次评估在上述行业背景下，采用资产基础法进行评估，导致标的公司评估增值率较低于同行业上市公司交易案例。

（二）与同行业上市公司的比较分析合理性

标的公司从事房地产开发及销售，隶属于房地产业，根据中国证监会行业分类，A股房地产业上市公司截至2017年3月31日的市盈率、市净率情况如下：

单位：倍

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
1	000002.SZ	万科 A	10.81	2.00
2	000006.SZ	深振业 A	14.36	2.23
3	000011.SZ	深物业 A	27.24	4.01
4	000014.SZ	深深房 A	36.27	4.27
5	000029.SZ	中粮地产	20.25	2.47
6	000031.SZ	中洲控股	33.54	2.37
7	000036.SZ	中航地产	50.25	1.99
8	000040.SZ	泛海控股	23.33	2.82
9	000042.SZ	金融街	11.81	1.19
10	000043.SZ	渝开发	66.93	2.80
11	000046.SZ	万泽股份	98.05	5.39
12	000056.SZ	广宇发展	35.11	2.18
13	000402.SZ	中天金融	11.95	2.20
14	000514.SZ	京汉股份	98.78	6.34

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
15	000517.SZ	海航投资	32.23	1.64
16	000534.SZ	新华联	46.81	2.44
17	000537.SZ	顺发恒业	32.80	2.15
18	000540.SZ	金科股份	23.05	1.61
19	000573.SZ	美好置业	13.90	1.43
20	000608.SZ	阳光城	15.64	1.81
21	000615.SZ	苏宁环球	19.89	2.82
22	000616.SZ	泰禾集团	16.11	1.54
23	000620.SZ	中国武夷	73.78	4.61
24	000631.SZ	财信发展	74.05	5.05
25	000656.SZ	嘉凯城	35.10	4.55
26	000667.SZ	福星股份	20.34	1.22
27	000668.SZ	天保基建	23.33	1.45
28	000671.SZ	中弘股份	55.55	1.62
29	000718.SZ	银亿股份	60.35	3.64
30	000732.SZ	招商蛇口	14.52	2.47
31	000736.SZ	广宇集团	36.15	1.94
32	000797.SZ	荣盛发展	15.61	1.61
33	000838.SZ	合肥城建	46.80	3.10
34	000863.SZ	滨江集团	21.78	1.71
35	000886.SZ	世联行	21.51	3.84
36	000897.SZ	南山控股	65.99	2.60
37	000918.SZ	中国国贸	29.37	3.29
38	000926.SZ	保利地产	9.15	1.34
39	000965.SZ	浙江广厦	15.51	2.71
40	000979.SZ	南京高科	13.90	1.31
41	000981.SZ	冠城大通	31.98	1.51
42	001979.SZ	宋都股份	84.86	1.70
43	002016.SZ	大名城	43.85	1.91
44	002077.SZ	大龙地产	43.95	1.99
45	002133.SZ	香江控股	32.84	1.51
46	002146.SZ	雅戈尔	8.15	1.57
47	002147.SZ	格力地产	8.52	1.65
48	002208.SZ	新潮中宝	36.23	1.83

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
49	002244.SZ	鲁商置业	57.65	2.39
50	002285.SZ	云南城投	28.72	1.51
51	002305.SZ	华业资本	17.54	2.91
52	002314.SZ	万通地产	94.59	1.58
53	600007.SH	北京城建	15.89	1.17
54	600048.SH	华发股份	22.51	1.32
55	600052.SH	华夏幸福	12.41	3.18
56	600064.SH	首开股份	14.92	1.07
57	600067.SH	金地集团	15.65	1.54
58	600077.SH	蓝光发展	26.00	2.24
59	600094.SH	黑牡丹	35.64	1.28
60	600159.SH	栖霞建设	29.12	1.37
61	600162.SH	迪马股份	20.65	2.37
62	600173.SH	绿地控股	14.08	1.69
63	600177.SH	华鑫股份	46.90	3.67
64	600185.SH	光大嘉宝	48.17	2.67
65	600208.SH	新黄浦	49.37	3.05
66	600215.SH	浦东金桥	32.03	2.28
67	600223.SH	万业企业	14.57	2.40
68	600239.SH	城投控股	22.11	2.05
69	600240.SH	电子城	25.68	1.80
70	600246.SH	陆家嘴	29.19	5.66
71	600266.SH	天地源	20.48	1.65
72	600322.SH	中华企业	20.77	4.18
73	600325.SH	京投发展	53.48	3.11
74	600340.SH	珠江实业	17.03	2.20
75	600376.SH	光明地产	22.79	1.45
76	600383.SH	宁波富达	65.25	3.21
77	600393.SH	中国高科	96.77	3.31
78	600466.SH	苏州高新	32.90	1.90
79	600503.SH	华远地产	14.58	1.68
80	600510.SH	上实发展	24.68	1.60
81	600533.SH	京能置业	45.03	2.33
82	600555.SH	世茂股份	9.22	0.99

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE	市净率 PB
83	600565.SH	上海临港	92.08	3.43
84	600604.SH	新城控股	11.51	2.34
85	600606.SH	北辰实业	29.66	1.53
平均值			34.02	2.39
中位值			27.24	2.15
标的公司			15.57	1.18

注 1：样本选择范围：中国证监会房地产业 A 股上市公司，剔除微利上市公司（市盈率大于 100）、亏损上市公司和 ST 股上市公司；

注 2：上表中上市公司市盈率、市净率对应市值以 2017 年 03 月 31 日收盘价计算；

注 3：标的公司市盈率：标的公司交易价格（以 2017 年 3 月 31 日为基准日的标的公司评估值）÷标的公司 2016 年度归属于母公司股东的净利润；

注 4：标的公司市净率：标的公司交易价格（以 2017 年 3 月 31 日为基准日的标的公司评估值）÷2017 年 3 月 31 日标的公司净资产账面价值

如上表所示，截至 2017 年 3 月 31 日，本次交易拟注入标的公司的市净率为 1.18 倍，低于同行业可比上市公司平均水平 2.39 倍；标的公司市盈率为 15.57 倍，显著低于同行业可比上市公司平均水平 34.02 倍。从相对估值角度分析，本次交易标的资产的估值符合行业定价规则，充分考虑了上市公司及中小股东的利益，定价合理、公允。

（三）结论

通过对比近期房地产上市公司同行业并购交易案例及同行业上市公司估值水平，本次交易标的资产的评估增值率具备合理性。

二、补充披露上述计提长期股权投资减值准备和净资产评估为负所涉及公司的具体情况、相关评估值确认为 0 的合理性、与同行业评估方式是否一致，是否存在损害上市公司股东利益的情况

本次评估计提长期股权投资减值准备和净资产评估为负所涉及公司如下：

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	核算方法	账面价值 (万元)	计提减值准备金额 (万元)	母公 司长 投评 估价 值 (万 元)	子公司股 东全部权 益评估值 (万元)	以持股比 例计算的 评估值 (万 元)
1	淮西房地产	70.00	成	2,100.0	2,100.0	0.00	-3,984.40	-2,789.08

序号	被投资单位名称	持股比例(%)	核算方法	账面价值(万元)	计提减值准备金额(万元)	母公 司长 投评 估价 值(万 元)	子公司股 东全部权 益评估值 (万元)	以持股比 例计算的 评估值(万 元)
	开发有限责 任公司		本 法	0	0			
2	芜湖淮矿东 方蓝海房地 产开发有限 公司	65.00	成 本 法	6,500.0 0	0.00	0.00	-13,482.3 6	-8,763.53
3	北京东方蓝 海置业有限 责任公司	51.00	成 本 法	5,098.9 8	0.00	0.00	-10,480.4 7	-5,345.04

(一) 各公司具体情况如下:

1、淮西房地产开发有限责任公司

淮南市淮西房地产开发有限责任公司成立于2007年9月，注册资本3,000万元。截至评估基准日，该公司资产总额17,808.54万元，资产主要包括：存货-开发产品，账面价值10,358.06万元，具体为“谢二西村商业街”项目未结转的299套商业用途房地产和7套住宅用途房地产，建筑面积共计25,743.63平方米；投资性房地产，账面价值6,675.19万元，具体为“谢二西村商业街”项目部分1层及地下1层商业房地产，建筑面积17,386.95平方米。截至评估基准日，该公司总负债19,211.04万元，主要包括应付账款2,759.94万元、其他应付款1,396.62万元和一年内到期的流动负债14,880万元，其中的一年内到期的流动负债主要是欠付母公司淮矿地产有限责任公司。截至评估基准日，该公司账面净资产-1,402.50万元。

淮西房地产2014-2016年度一直处于经营亏算状态，2017年1-3月份略有盈利。企业经营效益不理想的原因主要是淮西房地产所拥有的物业全部位于淮南市谢家集区，所开发的“谢二西村商业街”开发时间较早，由于所处区域非淮南市核心区域，周边商业环境较差，居民消费水平不高，人口增长乏力，所开发的房屋长期处于滞销状态，而房屋对外出租的租金价格水平较低，空置率较高。由于以上原因造成本次房屋评估减值，进而造成企业整体评估减值。

2、芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司

芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司成立于2013年10月28日，注册资本10,000万元。截至评估基准日，该公司资产总额165,339.76万元，资产主要包括：存货-开发成本，为该公司开发的位于安徽省芜湖市镜湖区九华中路与钱桥交口的“东方蓝海（芜湖）”项目，该项目分两期开发建设，规划用途为住宅、商业及车位等，账面价值136,760.55万元，具体为“东方蓝海一期”项目未结转的53套商业用途房地产和756套住宅用途房地产，总建筑面积135,720.09平方米；“东方蓝海二期”项目未结转的1,051套商业用途房地产和58套住宅用途房地产，建筑面积183,812.25平方米。截至评估基准日，该公司总负债157,455.64万元，主要包括短期借款10,000.00万元、预收账款79,567.05万元、一年内到期的非流动负债35,500.00万元和长期借款10,000.00万元，其中的一年内到期的非流动负债主要是欠付母公司淮矿地产有限责任公司借款。截至评估基准日，该公司账面净资产7,884.12万元。

该公司2014-2016年度及2017年1-3月一直处于经营亏损状态，企业经营效益不理想的原因主要是该公司所拥有的物业全部位于芜湖非中心区，受近两年政府制定的限购商品房、房屋售价备案等调控政策的影响，项目房屋市场销售价格增长空间有限；另一方面项目历史取得成本较高，使得项目整体销售收入低于成本金额，故造成评估减值。

3、北京东方蓝海置业有限责任公司

北京东方蓝海置业有限责任公司成立于2015年1月，注册资本9,998万元。截至评估基准日，该公司资产总额162,130.80万元，资产主要包括：存货-开发成本，账面价值157,928.55万元，具体为在建的“东方蓝海（北京）”项目，项目规划总建筑面积138,377.00平方米，规划业态由办公（部分自持）、住宅、商业配套、公租房及车位等，详细如下：

产品类型	总建筑面积（m ² ）
商品房住宅	17,178.27
公租房住宅	7,600.08
可售办公	26,014.41
自持经营办公	28,706.13
商业	14,103.71

产品类型	总建筑面积 (m ²)
车位 (个)	521.00

截至评估基准日, 该公司总负债154,726.56万元, 主要包括短期借款57,200.00万元、应付账款5,648.09万元、预收账款1,396.06万元、其他应付款7,295.51万元及长期借款81,715.00万元, 其中短期借款主要是欠付母公司淮矿地产有限责任公司, 长期借款主要是欠付信托及银行的贷款, 预收账面及其他应付款主要是预收售房款。截至评估基准日, 该公司账面净资产7,404.25万元。

该公司2015-2017年度一直处于经营亏算状态, 企业经营效益不理想的原因主要是项目尚处于开发建设期, 在此期间尚不具备结转条件; 企业整体评估减值主要是根据项目规划资料, “东方蓝海(北京)”项目需配建公租房7,600平方米(占计容面积9%), 《国有建设用地使用权出让合同约定》政府以5,000元/平方米回购, 该价格远低于同区域商品房市场价格且低于成本; 同时根据规划, 产权持有单位须自持“东方蓝海(北京)”项目公建部分的50%(约28,706.13平方米, 占计容面积35%), 持有年限为20年, 持有20年后如要转让或分割出售, 需征得昌平区政府同意后方可办理相关手续, 因持有转售手续办理的不确定性, 本次采用出租方式测算该部分产生的现金流, 由于评估对象所在区域配套设施尚不完善, 商务办公氛围较差, 目前存在着租售比失衡的状况, 致使经营期净现金流量较低, 故造成主要资产存货评估减值, 进而造成企业整体评估减值。

(二)上述三家净资产评估值为负数的公司, 在淮矿地产评估值汇总过程中, 进行了如下技术处理:

1、根据有限公司“股东以其所认缴的出资额为限对公司承担有限责任”的相关规定, 对于评估结论显示基准日已资不抵债的公司, 假设母公司对其长期股权投资成本无法收回, 故长期股权投资评估值为0。

2、母公司以及集团内其他关联企业对此类公司的其他应收款、应收利息等往来款项, 按其偿债率计算可收回的金额。偿债率= (企业总资产-优先受偿款) / (企业总负债-优先受偿款) 计算, 其中优先受偿款主要包含应付职工薪酬、应交税金、预收房款、应付工程款项及应付给国家、政府机构等款项。本次评估涉及偿债率处理的关联方往来明细及评估值如下:

单位：万元

序号	债权单位	科目名称	欠款单位名称 (结算对象)	账面价值	偿债率	评估价值	增减值
1	淮矿地产有限责任公司	应收利息	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	1,245.6	80.44%	1,001.96	-243.64
2	淮矿地产有限责任公司	应收利息	北京东方蓝海房地产开发有限公司	238.93	91.87%	219.51	-19.42
3	淮矿地产有限责任公司	其他应收款	淮西房地产开发有限责任公司	1,261.5	75.52%	952.69	-308.81
4	淮矿地产有限责任公司	其他应收款	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	5.53	80.44%	4.45	-1.08
5	淮矿地产有限责任公司	一年内到期的非流动资产	淮西房地产开发有限责任公司	12,090.92	75.52%	9,131.15	-2,959.77
6	淮矿地产有限责任公司	一年内到期的非流动资产	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	35,500	80.44%	28,556.28	-6,943.72
7	淮矿地产有限责任公司	其他流动资产	北京东方蓝海房地产开发有限公司	51,200	91.87%	47,037.32	-4,162.68
8	淮矿地产有限责任公司	其他流动资产	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	1,000	80.44%	804.4	-195.6
9	芜湖东方蓝海置业有限责任公司	应收利息	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	255	80.44%	205.12	-49.88
10	芜湖东方蓝海置业有限责任公司	其他流动资产	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	20,000	80.44%	16,088	-3,912

评估行业中，对于评估企业集团时，一般以母公司为主体，对母、子公司等各法人实体分别进行评估，通过长期股权投资反映各子公司的投资价值。当子公司经营不善，出现资不抵债时，子公司按照其实际情况，对包含母公司往来在内的应付款项按照审计后账面值进行评估，子公司评估净资产为负值，能够真实客观反映子公司应承担的负债总额及其负债义务，合理反映企业价值。在母公司层面，除相应的长期股权投资评估为零，股权投资出现损失外，与其他债权人一起，在应收款项方面还会面临一定程度的资金损失，应收款评估会出现减值，上述减值已在相应资产评估中进行处理。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：通过对比并购市场交易案例及同行业上市公司估值水平，本次交易标的资产的评估值具备合理性与公允性；通过对上述评估技术处理分析核查，结合同行业评估方式，不存在损害上市公司股东利益的情况。

问题 19：申请文件显示，截止 2017 年 12 月 31 日，淮矿地产及下属公司拟建项目 9 个、在建项目 12 个、竣工项目 4 个。请你公司以表格形式补充披露各项目报告期收入情况、净资产情况、所采用的评估方法、评估值及增值率情况，如存在增值率较高的情况，请说明原因。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露各项目报告期收入情况、净资产情况、所采用的评估方法、评估值及增值率情况

单位：万元

序号	所属公司	项目名称	所在城市	项目类型	截至 2017.3.31 累 计结转收入	截至 2017.3.31 预 收账款余额	评估方法	净资产	存货账面值	存货评估值	增值率
1	淮矿地产	谢二西酒店	淮南	拟建项目	-	-	市值倒扣法	662,511.39	554.78	951.72	71.55%
2	淮矿地产	听松苑	淮南	拟建项目	-	-	保留账面值	662,511.39	10,312.60	10,312.60	0.00%
3	淮矿地产	大通机厂	淮南	拟建项目	-	-	市值倒扣法	662,511.39	1,506.48	1,638.58	8.77%
4	淮矿地产	山水龙城购物中心	淮南	拟建项目	-	-	市值倒扣法	662,511.39	4,903.42	4,429.41	-9.67%
5	淮矿蓝海	杭州项目	杭州	拟建项目	-	-	基准日后拿地，不在评估范围内。	-	-	-	0.00%
6	淮南东方蓝海	舜耕华府一期项目	淮南	拟建项目	-	-	基准日后拿地，不在评估范围内。	-	-	-	0.00%
7	淮南东方蓝海	137 亩土地项目 (舜耕樾府)	淮南	拟建项目	-	-	基准日后拿地，不在评估范围内。	-	-	-	0.00%
8	嘉兴公司	东方壹品	嘉兴	拟建项目	-	-	基准日后拿地，不在评估范围内。	-	-	-	0.00%
9	芜湖嘉合	芜湖市鸠	芜湖	拟建项目	-	-	基准日后拿	-	-	-	0.00%

序号	所属公司	项目名称	所在城市	项目类型	截至 2017.3.31 累 计结转收入	截至 2017.3.31 预 收账款余额	评估方法	净资产	存货账面值	存货评估值	增值率
		江区项目					地，不在评 估范围内。				
10	合肥淮矿	合肥储备 用地	合肥	拟建项目	-	-	基准日后拿 地，不在评 估范围内。	-	-	-	0.00%
11	淮矿地产	松石居	淮南	在建项目	21,120.04	188.84	动态假设开 发法	662,511.39	4,674.06	5,204.61	11.35%
12	淮矿地产	碧荷庭	淮南	在建项目	-	56,144.68	动态假设开 发法	662,511.39	35,504.42	44,597.69	25.61%
13	六安置业	东方蓝海 (六安)	六安	在建项目	30,201.15	9,313.74	动态假设开 发法	29,355.68	36,600.19	37,367.66	2.10%
14	芜湖置业	东方龙城	芜湖	在建项目	255,059.68	239,230.52	动态假设开 发法、成本 法	-1,734.40	232,734.54	295,720.28	27.06%
15	芜湖淮矿	东方蓝海 (芜湖)	芜湖	在建项目	-	79,567.05	动态假设开 发法	7,884.12	136,760.55	115,397.19	-15.62%
16	安徽东方 蓝海	东方蓝海 (合肥)	合肥	在建项目	465,224.63	105,232.38	假设开发法	206,623.40	259,636.19	270,162.95	4.05%
17	家天下置 业	北郡小区	合肥	在建项目	-	50,212.09	动态假设开 发法	9,234.02	120,439.95	118,210.93	-1.85%
18	淮矿万振	东祥府	合肥	在建项目	-	77,050.78	动态假设开 发法	3,734.78	50,910.07	75,680.10	48.65%

序号	所属公司	项目名称	所在城市	项目类型	截至 2017.3.31 累 计结转收入	截至 2017.3.31 预 收账款余额	评估方法	净资产	存货账面值	存货评估值	增值率
19	淮矿肥东	东方樾府	合肥	在建项目	-	-	动态假设开发法	4,747.95	107,164.71	102,481.99	-4.37%
20	北京东方 蓝海	东方蓝海 (北京)	北京	在建项目	-	-	动态假设开发法	8,465.77	136,678.37	117,736.46	-13.86%
21	铜陵置业	东方蓝海 (铜陵)	铜陵	在建项目	-	-	动态假设开发法	29,559.86	28,970.50	30,482.67	5.22%
22	淮矿杭州	东祥元府	杭州	竣工项目	-	70,625.20	动态假设开发法	73,206.58	107,384.87	114,768.68	6.88%
23	淮矿地产	绿茵里	淮南	竣工项目	88,225.71	192.96	动态假设开发法	662,511.39	3,954.49	4,935.76	24.81%
24	淮矿地产	洞山中学 东校区	淮南	竣工项目	-	-	不涉及	-	-	-	0.00%
25	合肥高新	馥邦天下	合肥	竣工项目	269,877.61	638.99	假设开发法	126,540.80	31,496.48	25,469.50	-19.14%
26	浙江东方 蓝海	普罗旺斯	嘉兴	竣工项目	284,944.44	493.80	市场价值扣除法	12,204.63	1,032.04	1,915.33	85.59%

注：上表序号 10，合肥淮矿储备用地于 2018 年 3 月 6 日取得《不动产权证书》，土地使用权面积为 36,616.12 平方米，用途为城镇住宅用地，土地使用权使用期限为 2017 年 12 月 29 日至 2087 年 12 月 29 日。

二、增值情况分析

通过上表可知，谢二西酒店、碧荷庭、绿茵里、东方龙城、东祥府及普罗旺斯项目增值率相对较高，现就增值情况分析如下：

（一）上述项目增值情况分析

1、碧荷庭及绿茵里项目

项目分两期开发，物业类型以高层住宅为主，配有商业、车库；绿茵里项目物业类型以高层住宅为主，配有商业、车库，碧荷庭及绿茵里项目各业态房屋预测售价均参照周边可比楼盘售价确定。

考虑到绿茵里和碧荷庭两个项目处于相邻的地理位置，且楼盘市场定位基本一致，故本次评估参照的同类竞品楼盘相同，详见下表：

住宅同类竞品楼盘情况

项目名称	位置	产权年限	建筑形式	销售均价 (元/m ²)	装修
舜耕花都	田家庵淮南田家庵区洞山东路苗圃旁	70年	高层住宅	5,500	毛坯
舜耕中都	田家庵舜耕西路一中旁	70年	高层住宅	5,500	毛坯
上郑广场	田家庵田家庵区洞山东路（区公安局东500米）	70年	高层住宅	5,700	毛坯

商业同类竞品楼盘情况

项目	位置	产权年限	建筑形式	销售均价 (元/m ²)	装修
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40年	沿街商业	19,800	毛坯
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40年	沿街商业	19,200	毛坯
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	40年	沿街商业	19,886	毛坯

车库同类情况

项目	位置	建筑形式	装修	单价 (万元/个)
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	地下车位	毛坯	4
绿茵里	淮南市田家庵区洞山东路南侧	地下车位	毛坯	4
上郑广场	田家庵田家庵区洞山东路（区公安局东500米）	地下车位	毛坯	4

经过测算，确定碧荷庭项目高层住宅单价为5,400元/平方米，配套商业单价为17,500元/平方米；绿茵里项目住宅单价为5,400元/平方米，配套商业单价为18,000元/平方米，车位单价为40,000元/个。

2、谢二西酒店地块

对于开发成本中的土地评估，运用基准地价系数修正法进行评估，当地基准地价详情如下：

基准地价成果介绍及内涵

A.基准地价为按用途分级别在以下设定条件下的国有建设用地使用权平均价格；

B.估价基准日为2015年1月1日；

C.开发程度：基准地价是设定土地开发程度在评估基准日“六通一平”（宗地外围通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和宗地内土地平整）；

D.土地使用年期：商业用地40年，住宅70年，工业用地50年；

E.容积率：商业用地各级别平均容积率如下表

土地级别	一级	二级	三级
容积率	2.5	2.3	2.1

F.商业用地级别基准地价表详见下表：

商业用地级别基准地价表

土地级别	一级	二级	三级
地面地价 元/m ²	4,150	2,460	1,550

待估宗地位于淮南市谢家集区蔡寿路，证载用途为商业、住宅用地，设定用途为商业用地。根据《淮南市人民政府关于公布实施主城区和潘集区城区土地级别和基准地价的通知》，评估对象在商业用地二级地覆盖范围内，适用的基准地面单价为2,460元/平方米。

经核实，谢二西酒店地块土地取得时间较早，取得单价为969元/平方米，与基准日地价水平差异较大。

3、东方龙城项目

东方龙城项目分14个地块开发，各地块开发成本和开发产品项目账面价值、评估值、评估增减值及增值率、评估方法等情况如下：

单位：万元

开发项目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率	评估方法
开发产品（东方龙城）					
1-2 地块公共安置地块（雅乐苑）	948.23	2,904.03	1,955.80	206.26%	动态假设开发法
2-2 地块公共（幼儿园）	3,800.26	2,168.46	-1,631.80	-42.94%	动态假设开发法
4#地块公共（绿竹苑）	7,831.53	14,138.00	6,306.47	80.53%	动态假设开发法
8#地块公共安置地块（秉心苑）	468.11	2,455.32	1,987.21	424.52%	动态假设开发法
11#地块公共（甘棠苑）	9,451.16	8,551.47	-899.69	-9.52%	动态假设开发法
开发成本（东方龙城）					
5#地块公共（采薇苑）	103,065.54	117,812.41	14,746.87	14.31%	动态假设开发法
6#地块公共安置地块（景福苑）	19,228.90	23,791.05	4,562.15	23.73%	动态假设开发法
9#地块公共（东方商城）	5,411.50	5,411.50	0.00	0.00%	成本法
12#地块公共（木兰苑）	41,316.55	60,034.88	18,718.33	45.30%	动态假设开发法
13#地块公共（清荷苑）	22,131.27	39,371.65	17,240.38	77.90%	动态假设开发法
14#地块公共（常棣苑）	11,494.38	11,494.38	0.00	0.00%	成本法
15#地块公共（蒲荷苑）	3,932.48	3,932.48	0.00	0.00%	成本法
16#地块公共（卉木苑）	3,412.75	3,412.75	0.00	0.00%	成本法
17#地块（幼儿园）	241.90	241.90	0.00	0.00%	成本法

东方龙城项目物业类型以高层住宅为主，评估基准日东方龙城在售项目有1-2地块公共安置地块（雅乐苑）、4#地块公共（绿竹苑）、5#地块公共（采薇苑）、6#地块公共安置地块（景福苑）、8#地块公共安置地块（秉心苑）、11#地块公共（甘棠苑）、12#地块公共（木兰苑）、13#地块公共（清荷苑），东方龙城项目各业态价格参照周边可比楼盘售价进行评估确定。

A、高层住宅

项目	评估项目	可比项目		
名称	东方龙城	赭麓公馆	万科城	官山翰林
性质/用途	高层住宅	高层住宅	高层住宅	高层住宅
地理位置	芜湖市大砭坊	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	鸠江区中江大道 899 号	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处
交易时间	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
户型	两室、三室、四室	两室、三室、四室	两室、三室、四室	两室、三室、四室
主要居民群体	刚需及刚需改善人群	刚需及刚需改善人群	刚需及刚需改善人群	刚需及刚需改善人群
均价（元/m ² ）	8,000	9,700	9,300	9,600

B、1 层商业

项目	评估项目	可比项目		
名称	东方龙城	赭麓公馆	官山翰林	万达广场二期
性质/用途	1 层商业	1 层商业	1 层商业	1 层商业
地理位置	芜湖市大砭坊	芜湖市赭山中路 11 号（原仪表厂）	芜湖市镜湖区赭山西路与长江路交汇处	芜湖市北京中路和弋江中路交汇处向东 500 米
交易时间	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
均价（元/m ² ）	20,000	22,000	20,000	25,000

通过对可比楼盘价格的比较，本次评估待售价格预测考虑项目装修情况、楼盘档次、小区环境、位置及与可比楼盘的比较性综合确定住宅均价为8,000元/平方米；1层商业均价在20,000元/平方米。通过比较分析，由于东方龙城项目的楼盘品质、档次及位置等与可比案例有一定的差异，但尚基本属于同一价格水平；对于各地块安置住宅价格则根据被评估单位与政府签订的协议定价确定为3,000元/平方米；对于规划建设的幼儿园项目，根据对“东方龙城”项目中历史幼儿园的销售情况并考虑到幼儿园的特殊性综合考虑其销售单价为5,700元/平方米；对于地下停车位，通过对项目周边市场的调查分析，项目周边地下停车位的售价在5-9万元/个之间，本次评估综合考虑项目自身情况及周边市场确定地下停车位售价为6万元/个。

4、东祥府项目

东祥府项目未售住宅房源的销售价格参照评估基准日合肥市同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状况及实物状况，按照合肥市限购政策的规

定，根据项目住宅部分备案均价确定。

商业部分由于周边在售商业物业在售项目较少，根据评估人员调查周边同一供需圈内在售的信达天域商业物业销售价格为24,000元/平方米，天下锦城今年年初成交价格在20,000-25,000元/平方米左右，同信达天域及天下锦城商业物业相比，评估对象商业物业从临街情况到商业聚集度等情况均存在一定差距，通过比较分析，综合考虑确定商业物业平均售价为20,000元/平方米。

5、普罗旺斯项目

普罗旺斯项目为竣工项目，至评估基准日，在开发产品账面核算三套商品房中，一套为别墅、一套为商铺、一套为普通高层住宅，均已签订商品房买卖合同，故售价根据《商品房买卖合同》确定，而别墅及商铺业态产品开发利润较高。

综上所述，本次评估，对于房地产及土地销售价格的预测基于评估基准日房地产项目所处相关区域同类房地产交易的市场价格和被评估房地产项目区域及实物状况，以及所属项目实际销售及备案价格确定，评估增值并不是因为预测价格与周边可比项目售价或土地交易价格有较大差异所致。

（二）评估增值原因及合理性分析

本次纳入评估范围内的房地产项目评估增值的主要原因如下：

1、房地产项目账面值构成与评估值的口径不一致。账面值构成为土地取得成本、开发成本和开发利息，但不包括开发利润，评估值中含有开发利润，因而造成评估增值。

2、土地取得时间早，账面成本低

开发项目土地取得较早，随着经济发展和基础配套设施的完善及房地产市场影响。周边土地交易价格、房地产市场价格呈现上涨趋势，因而造成评估增值。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易标的资产评估对各项目销售价格的预测与周边可比楼盘或土地基本一致，评估增值主要系获得土地成本较低及评估值包含开发投入产生的合理利润所致，评估增值合理。

问题 20：申请文件显示：1) 本次评估对开发成本中绿茵里、松石居、水云庭、碧荷庭项目采取假设开发法进行评估，预测碧荷庭项目 2017 年 4-12 月实现收入 19,177.94 万元，同时预测该项目期末汇算清缴将退回已预交的土地增值税 1,221.82 万元。2) 本次评估对投资性房地产采用收益法评估，对相关项目的租金收入进行预测。请你公司：1) 分各被评估项目补充披露假设开发法预测 2017 年度收入的实现情况，是否与评估预测存在较大差异，如是，请说明原因及对评估值的影响。2) 结合相关项目进展、城市房价和租金走势、国家调控政策、同类物业租赁情况等，补充披露假设开发法下预测相关项目收入和收益法下预测投资性房地产未来租金收入的可实现性。3) 结合历史项目情况，分项目补充披露假设开发法下预测未来土地增值税退回的具体金额、相关税金退回的可行性、具体会计处理、税收缴纳和筹划的合规性。4) 分项目补充披露相关投资性房地产 2017 年度预测租金收入的实现情况。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、分各被评估项目补充披露假设开发法预测 2017 年度收入的实现情况，是否与评估预测存在较大差异，如是，请说明原因及对评估值的影响

绿茵里、松石居、碧荷亭等各项目 2017 年度收入的实现情况、差异分析详见下表：

单位：万元

项目	所在城市	2017年存货实际收入情况	2017年存货预测收入情况	差异分析	按照2017年4-12月份预测数据的项目评估值-3.31评估值	按照2017年4-12月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
碧荷庭	淮南市	39,383.19	36,360.22	有一定的差异，是由于淮南市2017年房地产市场较好，住宅去化较快，2017年实际收入情况高于评估预测的收入，有利于评估值的实现。	44,597.69	45,003.30	-405.61	100.00%	-405.61
绿茵里		2,159.16	2,017.40	差异较小，不影响评估值	4,935.76	5,144.44	-208.68	100.00%	-208.68
松石居		317.09	838.35	有一定的差异，主要原因为被评估单位对松石居剩余少量商业尾盘营销力度不够，导致去化及回款进度低于评估预测的数据，但两者差异的绝对值较小，不会对评估值产生重大影响。	869.62	815.13	54.49	100.00%	54.49
东方龙城	芜湖市	105,213.12	112,342.53	有一定的差异，主要原因为被评估单位6号安置地块（景福苑）剩余安置住宅房屋回款进度低于评估预测的数据，但两者差异的绝对值较小，不会对本次交易的评估值产生重大影响。	295,632.58	295,971.88	-339.30	60.00%	-203.58
东方蓝海（芜湖）		80,363.87	43,212.33	有一定的差异，是由于芜湖市2017年房地产市场较好，住宅去化较快，2017年实际收入情况高于评估预测的	115,397.19	118,403.08	-3,005.89	65.00%	-1,953.83

项目	所在城市	2017年存货实际收入情况	2017年存货预测收入情况	差异分析	按照2017年4-12月份预测数据的项目评估值-3.31评估值	按照2017年4-12月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
				收入，有利于评估值的实现。					
东方蓝海（北京）	北京市	13,688.05	55,976.67	收入预测有较大的差异，该项目因环保等各种原因影响工程进度，导致项目开盘时间接近年底（2017年9月底开盘），进而影响17年去化进度及现金回流情况；虽然2017年实际收入情况低于评估预测的收入，但区域住宅用途房地产销售市场价格有较大涨幅。截至2017年底，项目实际开盘价格高于预测价格（2017年3月31日预测项目住宅售价为42,800元/m ² ，于现场勘查日，项目住宅实际销售均价约49000-50,000元/m ² ，差异幅度约16%），因价格的上涨，2017年10月31日展期评估项目总体收入高于3月31日时点预测收入约5,000万元，故综合分析不会对评估值产生重大影响。	117,736.46	114,319.34	3,417.12	51.00%	1,742.73
东祥元府	杭州市	7,449.06	43,757.88	收入预测有较大的差异，因商品房备案限制影响，导致2018年3月才取得	114,768.68	111,479.86	3,288.82	100.00%	3,288.82

项目	所在城市	2017年存货实际收入情况	2017年存货预测收入情况	差异分析	按照2017年4-12月份预测数据的项目评估值-3.31评估值	按照2017年4-12月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
				<p>1、2及7号楼预售许可证，进而影响17年去化进度及现金回流情况。虽然2017年实际收入情况低于评估预测的收入，但住宅房地产市场价格及项目实际备案价格均有一定涨幅（2017年3月31日预测项目住宅售价为31,700元/m²，项目住宅实际备案均价为33,600元/m²，差异幅度6%。），2017年3月31日预测项目可售车位售价约16.5万元/个，期间被评估单位采取一定的营销政策，车位实际售价达25-30万元/个。同时项目已于2017年12月31日竣工，项目实际成本低于预测成本8,700万元。综合上述因素，2017年10月31日展期评估，项目总体收入高于2017年3月31日时点预测收入约7,300万元，净资产评估值高于3月31日时点评估值约13,500万元，故综合分析不会对评估值产生重大影响。</p>					

项目	所在城市	2017年存货实际收入情况	2017年存货预测收入情况	差异分析	按照2017年4-12月份预测数据的项目评估值-3.31评估值	按照2017年4-12月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
普罗旺斯	嘉兴市	2,390.00	2,390.00	无差异	2,390.00	2,390.00	-	55.00%	-
东方蓝海(六安)	六安市	17,037.34	19,365.07	有一定差异，主要原因为评估预测4-12月份销售部分为直接现金流口径即签约即全部回款，而实际上企业销售时签约不一定立刻回款全部回款，4-12月销售部分回款要在以后年度收回。但两者差异相对较小，不会对评估值产生重大影响	37,367.66	37,589.41	-221.75	100.00%	-221.75
东祥府	合肥市	16,129.41	26,286.34	收入预测有较大差异，主要原因为评估预测4-12月份销售部分为直接现金流口径，签约即全部回款，而实际上企业销售时签约不一定立刻全部回款，4-12月销售部分回款要在以后年度收回。住宅部分销售进度评估预测与实际一致，均为至2017年底销售完毕，住宅部分4-12月销售实际合同额为10,594.18万元，评估预测销售额为10,684.57万元。商业部分预测销售面积为1,312.264平方米，实际销售面积	75,680.10	75,265.08	415.02	60.00%	249.01

项目	所在城市	2017年存货实际收入情况	2017年存货预测收入情况	差异分析	按照2017年4-12月份预测数据的项目评估值-3.31评估值	按照2017年4-12月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
				为1,666.6平方米；商业部分预测合同额为2,624.53万元，实际合同额为3,908.49万元。4-12月总预测合同金额为13,309.1万元，实际合同额为14,502.67万元。虽然目前4-12月实际现金流入比评估预测现金流入低，未收款部分预计于2018年收回，但是其实际合同金额比评估预测合同金额高，该因素与现金流差异延后一年产生的减值因素可相互抵充，因此总体而言对评估结果影响较小。					
东方樾府	合肥市	14,048.46(一期)	9,360.64(一期)	有一定的差异，是由于肥东县并未出台限购政策，2017年房地产市场较好，住宅去化较快，2017年实际收入情况优于评估预测的收入，有利于评估值的实现。二三期于评估基准日并未开工。	8,276.57	8,593.63	-317.06	60.00%	-190.24
和平盛世	合肥市	6,052.13	7,134.44	有一定的差异，但差异较小，是由于合肥市2017年房地产商业市场去化速度较慢及评估对象实际情况，2017年	4,436.26	4,281.03	155.23	100.00%	155.23

项目	所在城市	2017年存货实际收入情况	2017年存货预测收入情况	差异分析	按照2017年4-12月份预测数据的项目评估值-3.31评估值	按照2017年4-12月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
				实际收入情况略低于评估预测的收入，但两者差异的绝对值较小，不会对评估值产生重大影响。					
馥邦天下		12,604.47	21,078.41	有较大差异,主要原因为：1.剩余的住宅为大面积洋房及小面积公寓，原预测该类型物业在2017年销售完毕。实际该类型物业市场消化能力较弱，销售年期变长，去化速度较慢。导致实际收入与预测收入金额差异较大。2.原已认购总10,524.8574平方米合约价为8,000万元的大面积商业用房因买方违约未按时交款导致该商业用房重新拆分零售，商业销售年期变长，去化速度减缓，实际收款金额与预测收入金额差异较大。3.该项目剩余大量车位，该区域车位市场消化能力较弱。原预测17年车位约2,300万元的收入实际只实现了约700万元，该部分差异较大。上述情况其后期回款在以后年度收回，对评估值影响较小。	25,469.50	24,675.36	794.14	100.00%	794.14

项目	所在城市	2017年存货实际收入情况	2017年存货预测收入情况	差异分析	按照2017年4-12月份预测数据的项目评估值-3.31评估值	按照2017年4-12月份实际发生数的项目评估值	评估差异值	股比	影响权益价值金额
东方蓝海(合肥)		102,251.70	59,101.33	有一定的差异,主要原因:1.普通住宅去化速度较快;2.A17#楼提前推售并已售完。2017年实际收入情况优于评估预测的收入,有利于评估值的实现。	270,162.95	274,234.36	-4,071.41	100.00%	-4,071.41
北郡小区	合肥市	115,571.04	111,818.30	差异较小,不影响评估值	97,457.48	97,713.11	-255.63	82.00%	-209.62
家天下花园	合肥市	3,317.04	16,526.61	预测收入有一定差异,本项目楼盘于评估基准日前已经全部竣工,目前剩余尾盘销售。评估预测按2017年清盘考虑现金流入。企业实际现金流入为实际签约现金流,根据目前企业实际销售趋势,主要现金流入为2018年。评估预测与企业实际差异主要为现金流的时间价值,即考虑折现率后的现值。前后差异为一年,经2017年10月31日为评估基准日的展期评估,对最终评估值的影响较小。	10,927.00	10,532.20	394.80	82.00%	323.74
合计		-	-	-	-	-	-	-	-856.56

综上所述,采用假设开发法预测计算的评估值与2017年度实际实现的收入计算的评估值不存在较大差异。

二、结合相关项目进展、城市房价和租金走势、国家调控政策、同类物业租赁情况等，补充披露假设开发法下预测相关项目收入和收益法下预测投资性房地产未来租金收入的可实现性

假设开发法下各项目的相关进展、房地产市场情况、房地产政策等状况及对项目的收入可实现性分析如下：

1、淮南市项目

碧荷庭项目：该项目分两期开发，一二期均为在建，截至2017年12月31日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投（万元）	投资进度比例	可售面积（m ² 或个数）			已售面积（m ² 或个数）			剩余面积（m ² 或个数）			评估预测均价（元/m ² 或万元/个）		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
碧荷庭	62,408.77	89%	168,065.33	2,944.82	349.00	168,065.33	0.00	340.00	0.00	2,944.82	9.00	-	12,839.00	4.00

绿茵里项目：该项目已完工，剩余产品为商业尾房，目前投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

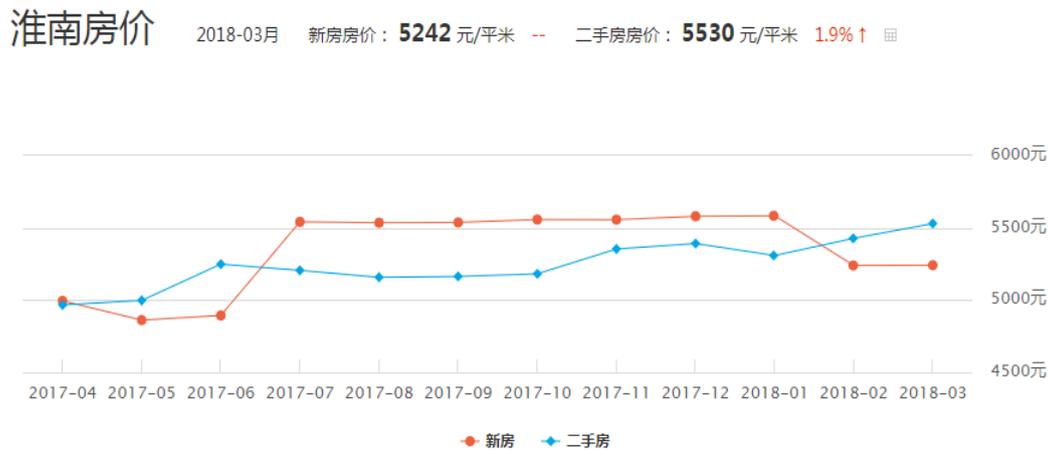
项目名称	项目总投（万元）	投资进度比例	可售面积（m ² 或个数）			已售面积（m ² 或个数）			剩余面积（m ² 或个数）			评估预测均价（元/m ² 或万元/个）		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
绿茵里	83,858.48	100%	191,127.19	2,934.35	672.00	191,127.19	783.10	166.00	0.00	2,151.25	506.00	-	13,960.00	4.00

松石居项目：该项目已完工，剩余产品为商业尾房，目前投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投资 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/ m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
松石居	16,907.66	100%	45,691.62	1,724.11	0.00	45,691.62	1,124.45	0.00	0.00	599.66	0.00	-	9,000.00	-

2017年上半年，淮南市房地产市场各项指标增长较快，其中住宅共成交12,203套，成交面积117.9万平方米，成交均价4,839元/平方米，成交总金额57.15亿元。相较去年，2017年上半年住宅成交套数增长4,410套，增长百分比56.59%；成交面积增长43.5万平方米，增长百分比58%；成交均价增长756元/平方米，增长百分比19%；成交金额增长26.55亿元，增长百分比87%。

淮南市住房价格走势详见下图：



(数据来源：吉屋网)

淮南市政府2016年颁布了房地产“新政十条”内容包括：

- (1) 缴纳住房公积金满6个月即可申请住房公积金贷款；
- (2) 住房公积金贷款最高额度为45万元；
- (3) 购买新建商品住房的公积金贷款首付比例不低于20%；
- (4) 外地来淮购买商品住房且在淮缴纳公积金的、享受淮南市民同等公积金贷款待遇；
- (5) 住房置业担保费用不高于3,000元等10条房地产政策。

从以上政策内容分析，上述政策均为利好楼市政策。

根据对淮南市房地产市场状况和房地产政策的调查分析，由于评估对象处于淮南市田家庵区，位置较好，销售价格较淮南市城市均价高，结合被评估单位自身的销售台账，各项目预测的销售价格能够实现。有利于企业房地产开发项目收入的实现。

2、北京市项目

东方蓝海（北京）项目，该项目为在建在售状态，截至2017年12月31日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投 (万元)	投资 进度 比例	可售面积 (m ² 或个数)				已售面积 (m ² 或个 数)				剩余面积 (m ² 或个数)				评估预测均价 (元/ m ² 或万元/个)			
			住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库
东方 蓝海 (北 京)	219,986.7 6	75 %	24,778.35	14,103.7 1	26,014. 41	150	4,051.78	-	-	-	20,726.57	14,103.71	26,014.4 1	150	49,062.00	42,735.00	35,298.0 0	16.8

受严厉的调控政策影响，2017年北京市商品房销售面积为875万平方米，比上年下降47.8%。其中住宅销售面积为612.8万平方米，下降38.3%；2017年北京楼市调控后，北京商品住宅销售面积持续下跌。写字楼为108.3万平方米，下降73.9%；商业、非公益用房及其他为153.9万平方米，下降42.2%。

北京市住房价格走势详见下图：



数据来源：吉屋网

2017年3月17日下午，北京市住建委、市规划国土委、市住房公积金中心、市银监局、人民银行营业管理部联合举行新闻发布会，北京楼市调控进一步升级。政策规定：居民家庭名下在本市已拥有1套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于80%；暂停发放贷款期限25年以上的个人住房贷款；2017年3月22日起，非京级购房资格审核中的连续5年纳税记录由每年至少1次改为连续60个月。

2017年3月26日北京市住建委联合规土委等多部门发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》。公告规定，商业、办公类项目应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途。同时对开发企业新报建商办类项目的面积也做出具体规定，最小分割单元不得低于500平方米。商业银行暂停对个人购买商办类项目的个人购房贷款。

东方蓝海（北京）项目位于昌平区北七家未来科技城核心区，区域配套设施目前尚不完善，销售去化情况一般，截至2018年3月底，住宅去化1/3左右，销售

均价46,000元/平方米。虽然北京市房地产限购政策日趋严格，但东方蓝海中心项目住宅体量相对较小，北京市购房需求人口基数较大，在上述房地产市场状况和调控政策下，对该项目的销售进度会有一些影响，但对项目的总体收入影响不大。

3、杭州市项目

东祥元府项目：项目已于2017年12月竣工，截至2017年12月31日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投资 (万元)	投资 进度 比例	可售面积 (m ² 或个数)				已售面积 (m ² 或个数)				剩余面积 (m ² 或个数)				评估预测均价 (元/m ² 或万元/ 个)			
			住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库
东祥元 府	114,672.30	100%	55,097.89	3,715.18	-	327	30,237.77	-	-	159	24,860.12	3,715.18	-	168	28,915.00 (一期); 33,600.00 (二期)	30,814.00	-	29

2017年杭州新建商品住房批准预售量同比略有下降。2017年全市批准预售新建商品住房99,376套，面积1,121.4万平方米，同比分别下降3.3%和1.5%。从新建商品住房成交区域分布看，余杭区成交占比最大，占总成交量的21.2%，其次为萧山区，成交占比为17.9%。2017年3月份杭州进一步调整限购政策后，外地购房者成交占比显著降低。全年外地购房者在杭置业的总套数占市区新建商品住房成交总套数的比例为14.4%，明显低于2015年（19.5%）和2016年（33.8%）水平，2016年置业较多的上海购房者，2017年占比仅1.8%，下降了5个百分点。2017年，市区城区板块间新建商品住房价格差异较大。主城区内，随着5号线的开工建设以及区域内商业配套的升级，申花板块价值优势凸显，新建商品住房成交均价达到42,511元/平方米。萧山区方面，2017年钱江世纪城、市北开发区以及萧山新区三个板块共同发力，带动市场热度持续走高。余杭区方面，2号线西北段的年底通车，未来科技城的产业推动，大大提升了未来科技城板块和良渚板块的价值。富阳和大江东方面，受到区位条件的限制，距离杭州市中心稍远，交通通勤时间长，价格整体相对较低。

杭州市住房价格走势详见下图：



数据来源：吉屋网

2017年3月2日，杭州市住房保障和房产管理局发布《关于进一步调整住房限购措施的通知》中明确，调整非本地户籍居民家庭购房须提供的个人所得税或社会保险证明年限要求，由原有“自购房之日起前2年内在本市连续缴纳1年以上”调整为“自购房之日起前3年内在本市连续缴纳2年以上”，非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险购买住房；自2017年3月3日起，明确暂停对

已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭出售新建商品住房和二手住房。

杭州市房地产限制政策日趋严格，但东祥元府项目尾盘剩余体量相对较小，项目已全部竣工备案并取得预售许可证，在上述房地产市场和政策下，对该项目收入的可实现性影响不大。

4、芜湖项目

东方龙城项目：该项目分地块开发，东方龙城项目截至2017年12月31日住宅、商业及菜市场 and 幼儿园未销售面积约为123,526.66平方米及2,247.00个车位，其中包括住宅65,705.31平方米、商业用房43,529.33平方米、菜市场 and 幼儿园14,292.02平方米及2,247.00个车位。预测住宅销售情况较好，商业及车位销售情况一般。本次评估住宅预测售价10,000元/平方米，1层商业预测售价21,000元/平方米，2层商业预测售价8,400元/平方米，3/4层商业预测售价7,350元/平方米，1-2层商业预测售价15,000元/平方米，1-3层商业预测售价12,250元/平方米。

项目名称	项目总投资 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/m ² 或万元/ 个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
东方龙城	514,523.42	92%	1,152,002.41	75,941.97	4,405.00	1,115,720.84	42,275.54	1,121.00	36,281.57	33,666.43	3,284.00	10,000.00	1层 21,000、 1-2层 15,000/1-3层 12,250	7.00

东方蓝海（芜湖）：该项目分一期及二期开发，东方蓝海（芜湖）项目截至2017年12月31日住宅及商业未销售面积约为41,195.09平方米及1,164.00个车位，其中包括住宅23,616.31平方米、商业用房17,578.78平方米及1,164.00个车位。预测住宅销售情况较好，商业及车位销售情况一般。本次评估高层住宅预测售价10,000元/平方米，洋房预测售价13,000元/平方米，1-2层商业预测售价15,000元/平方米，1-3层商业预测售价12,250元/平方米。

项目	项目总投资 (万元)	投资	可售面积 (m ² 或个数)	已售面积 (m ² 或个数)	剩余面积 (m ² 或个数)	评估预测均价 (元/m ² 或万 元/个)
----	---------------	----	---------------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------------------

名称		进度比例	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
东方蓝海 (芜湖)	183,417.97	81%	215,554.50	17,578.78	1,445.00	158,546.73	0.00	261.00	57,007.77	17,578.78	1,184.00	高层 10,000、 洋房 13,000	1-2层 15,000/1-3 层 12,250	9.00

2017年1-10月，芜湖市商品房销售面积666.14万平方米，同比增长7.48%；销售金额为387.87亿元，同比增长9.96%。市区商品房销售面积477万平方米，同比增长11.44%；销售金额为293.46亿元，同比增长10.29%。由于评估对象处于芜湖市区内，销售价格相比其他楼盘有一定优势，结合被评估单位自身的销售情况，预测销售价格能实现。

芜湖市住房价格走势详见下图：



数据来源：吉屋网

2017年5月8日，芜湖市在前期实施市场调控政策的基础上，市政府正式印发了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（芜政〔2017〕23号），从增加土地供应、控制地价、加强商品房销售管理、调整契税政策等方面，制定促进房地产市场平稳健康发展的10条意见。一是在商品住房供应偏紧的区域，显著增加住宅用地供应量。二是有针对性地选择“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、竞拍无偿提供安置房面积、一次性付清土地出让金等方式，控制地价不合理增长。三是落实房地产开发项目建设条件意见书制度。四是加强商品住房项目销售管理。五是取消2015年出台的契税补助政策。六是落实房地产工作责任制等10条意见。

在上述房地产市场和政策下，结合被评估单位自身的销售情况，评估对象处于芜湖市区内，销售价格相比其他楼盘有一定优势，预测的销售收入能够实现。

5、六安项目

东方蓝海（六安）项目分为两期开发，其中一期已竣工交付，二期在建。截至2017年12月31日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投（万元）	投资进度比例	可售面积（m ² 或个数）		已售面积（m ² 或个数）		剩余面积（m ² 或个数）		评估预测均价（元/m ² 或万元/个）	
			住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业
东方蓝海（六安）一期	45,304.06	100%	103,836.2	2,536.5	102,579.5	-	1,256.62	2,536.5	6,500	10,700
东方蓝海（六安）二期	51,712.00	54%	99,855.91	9,635.62	12,672.87	-	87,183.04	9,635.62	7,400	10,700

据数据显示，2017年六安商品房(含非住宅)共备案49,640套，其中住宅备案43,273套，均价6,484元/平方米；非住宅备案6,367套，均价8,676元/平方米。2017年六安的房地产市场波动较为明显，2月、5月、6月、11月以及12月的商品房备案量都在5千套以上，而9月和10月的商品房备案量却不足2,000套，这和以往的“金九银十”出入巨大。房价方面，2017年六安住宅成交价格总体呈现缓慢上扬走势，除8、9月份房价出现小幅震荡外，其余月份都在稳步上扬。房价持续上涨，月均房价涨幅超百元。到了年底12月房价更是直破8,000元/平方米，为2017年乃至近年来六安房价最高。2016年住宅销量51,123套，均价4,644元/平方米，2017年住宅销量43,273套，均价6,484元/平方米，销量环比下降15.4%，价格环比上涨39.6%。

六安住房价格走势详见下图：



数据来源：吉屋网

2017年6月21日，六安市住房城乡建委、发改委、国土局、住房公积金管理中心等4部门联合发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》(以下简称《意见》)，《意见》的主要内容包括：

(1) 商品房取得不动产证满两年后才能上市交易。

(2) 备案价格因成本、市场等原因确需调整备案价格的，要经房地产主管部门审查确认无捂盘惜售、无囤积房源等行为后，方可向价格主管部门提出申请重新备案进行价格调整，重新备案间隔时间不少于3个月，上涨幅度不得高于上次备案价格的5%；

(3) 住房公积金缴存职工家庭只能进行2次公积金贷款，首次使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，首付款比例不低于20%；对拥有一套住房并已结清公积金贷款购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通自住房，公积金贷款利率执行基准利率的1.1倍；严禁受理、审批职工家庭第三次使用公积金贷款申请；

(4) 根据库存商品房的去化周期，遵循土地供应与经济社会发展和市场需求相适应的原则，合理确定商住用地供应规模，有序调控供地节奏；

(5) 结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，包括“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”等调控手段，适时推行土地竞价新机制，对于房源较为紧张的区域，加快土地供应速度，扩大土地供应规模，对区域内已出让的土地进行全面排查，督促未开工的地块加快建设速度，缓解区域性房源紧张的局面。

六安市房地产市场发展较快，销售价格稳步增长，同时当地房地产调控政策更多是在房地产价格上做好稳定和控制工作，评估项目本身备案价格相对六安市房屋均价并不高，因此上述房地产市场状况和政策条件，有利于六安房地产项目收入的实现。

6、合肥项目

东祥府项目：该项目为在建项目，截至2017年12月31日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投（万元）	投资进度比例	可售面积（m ² 或个数）			已售面积（m ² 或个数）			剩余面积（m ² 或个数）			评估预测均价（元/m ² 或万元/个）		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
东祥府	65,632.15	84.14%	74,341.63	6,561.32	518	74,341.63	1,666.6	-	0	4,894.72	518	-	23,300	7.7

东方樾府项目：该项目为在建项目，截至2017年12月31日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投（万元）	投资进度比例	可售面积（m ² 或个数）				已售面积（m ² 或个数）				剩余面积（m ² 或个数）				评估预测均价（元/m ² 或万元/个）			
			住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库	住宅	商业	办公	车库
东方樾府一期	11,064.63	72%	13,458.72	595	-		13,458.72	-	-	-	0	595	0	0	10,500	1,600	-	-
东方樾府二期	89,595.2	71.97%	74,925.35	1,317.85	13,752.59	329	4,437.79	-	-	-	70,487.56	1,317.85	13,752.59	329	10,500	1,600	8,000	6
东方樾府三期	67,896.57	71.97%	58,546.16	742	-	658	-	-	-	-	58,546.16	742	0	658	10,500	1,600	-	6

和平盛世项目：该项目已完工，剩余产品为商业尾房，目前投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见

下表:

项目名称	项目总投资 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/ m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
和平盛世	118,335.76	100%	212,419.00	16,065.00	724.00	212,419.00	14,551.15	724.00	0.00	1,513.85	0.00	-	12,332.00	-

馥邦天下项目: 该项目已完工, 剩余产品为商业、住宅、车位尾房, 目前投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表:

项目 名称	项目总投 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/ m ² 或万 元/个)		
			住宅	商业	车 库	住宅	商业	车 库	住宅	商业	车 库	住宅	商业	车 库
馥邦 天下	245,218.87	99.62%	337,827.00	10,524.86	1837	335,010.90	9,746.43	494	2,816.10	778.43	1,343.00	20,186.00	20,594.00	10.00

东方蓝海(合肥)项目: 该项目为在建项目, 2018年底竣工, 截至2017年12月31日, 项目总投资、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表:

项目 名称	项目总 投(万 元)	投资 进 度 比 例	可售面积 (m ² 或个数)				已售面积 (m ² 或个数)				剩余面积 (m ² 或个数)				评估预测均价 (元/ m ² 或 万元/个)			
			住宅	商业	办 公	车 库	住宅	商业	办 公	车 库	住宅	商业	办 公	车 库	住宅	商业	办 公	车 库
东方蓝海 (合肥)	646,351.65	98%	809,267.87	42,985.46	6,347.21	6,161	686,290.52	8,860.64	6,347.21	2,178	122,977.35	34,124.82	0.00	3,983.00	14,748	15,385.00		10

北郡小区项目：该项目分两期开发，一、二期均为在建，截至2017年12月31日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
北郡小区	132,508.73	82%	163,159.46	5,119.00	1,177.00	133,812.42	0.00	30.00	29,347.04	5,119.00	1,147.00	9,279.00	8,919.00	7.21

家天下花园项目：该项目已完工，截至2017年12月31日，项目总投、投资进度比例、项目可售面积、已售面积、剩余面积、预测售价详见下表：

项目名称	项目总投 (万元)	投资进 度比例	可售面积 (m ² 或个数)			已售面积 (m ² 或个数)			剩余面积 (m ² 或个数)			评估预测均价 (元/m ² 或万元/个)		
			住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库	住宅	商业	车库
家天下花园	424,665.39	100%	417,452.08	79,262.30	1,560.00	416,933.18	74,566.13	1,111.00	518.90	4,696.17	449.00	12,000.00	13,000.00	9

据相关统计数据显示,2017年(1月1日-12月16日),合肥九大区商品住宅成交量为20,273套,较去年同期减少55,623套,同比下跌77.28%。九大区成交量同比都呈现大度下降的态势,且跌幅均超过了50%。跌幅前三的区域分别为:经开区下跌了87.93%,庐阳区下跌了85.91%,政务区下跌了81.81%。从各区销量来看,新站区销量最高,为8,204套;滨湖区排在第二,为2,596套;包河区1,942套位列第三;其余各区成交量分别为:高新区1,601套;蜀山区1,476套;瑶海区1,421套;庐阳区1,411套;经开区884套;政务区363套。受调控政策影响,合肥市新房价格明显低于二手房价格。

合肥市住房价格走势详见下图:



数据来源: 吉屋网

2017年合肥市房地产调控政策主要规定包括:

(1) 在合肥市区(不含四县一市,下同)范围内,暂停向拥有2套及以上住房的本市区户籍居民家庭出售新建商品住房;暂停向拥有1套及以上住房或无法提供购房之日前2年内在本市区逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市区户籍居民家庭出售新建商品住房和存量住房。

(2) 合肥市区居民家庭首次购买住房申请商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为30%;居民家庭拥有1套住房且无购房贷款记录(含在外地贷款记录,下同)、居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款已结清、居民家庭无房但有1次购房

贷款记录的，申请商业性个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例均为40%；居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例为50%。暂停向拥有2套及以上住房的市区户籍居民家庭、拥有1套及以上住房或无法提供购房之日前2年内在本市区逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市区户籍居民家庭发放商业性个人住房贷款。

(3) 对于家庭名下已经拥有2套住房的职工购买第3套住房时，停止发放住房公积金贷款。停止“商转公”贷款业务办理。停止发放住房公积金异地贷款。

(4) 新建商品住房首次明码标价备案应按项目地块参照同区域、同品质、同类型新建商品住房备案价格确定首次备案价格；同一项目、同类房屋6个月内不得上调备案价格；再次申报备案价格超过6个月的上调幅度不得超过1%。已取得预售许可证的项目，须在10日内一次性公开全部可售房源，不得以“价外加价”等方式超出备案价格对外销售。

在上述房地产市场和政策下，合肥市开发项目售价受到调控政策的较大限制，项目去化的因素主要取决于价格备案手续完成情况，一旦获得价格备案，由于项目备案价格明显低于周边二手房市场价格，开盘后去化速度往往较快，本次评估对合肥各开发项目价格充分考虑了价格备案因素，因此对项目收入可实现性的影响不大。

7、淮南投资性房地产项目

新社西村商业街：新社西村商业街共计7栋独立2层商业楼，面积共计10,176.68平方米，共有2个租赁权人，其中中国银行租赁面积为358.95平米，其余全部为世纪阳光商厦承租。

上东锦城：上东锦城为4层商业综合体，面积共计22,354.27平米，共有6个租赁权人，分别为李兆平、培胜益学、汪贻静、邮储银行、招商银行、毛龙海。最大的是李兆平租赁面积为18,294.13平米。

谢二西村商业街：坐落于谢家集区谢家集街道谢二西村商住楼地下1层，规

划用途为商业，建筑面积为地下16,924.96平方米及地上1层461.99平方米。至评估基准日，该项资产已出租给苏果超市（淮南）有限公司，租赁截至日期为2025年6月29日。

受淮南市整体经济发展状况和人口消费能力的影响，2017年1-6月淮南非住宅类房屋成交总面积为6.1万平方米，同比下跌5.7万平方米，下跌百分比49%；成交均价7,403元/平方米，同比下跌14%；成交总金额4.45亿元，同比下跌5亿元，下跌百分比56%。淮南市商业房产主要集中在淮南市国庆路至朝阳路段，其中的龙湖中路商业租赁均价约5.5元/天/平方米，最高价约12元/天/平方米；龙湖北路商业租赁单价2-3.5元/天/平方米。商铺面积主要集中于70平方米左右，商铺开间6米居多，进深一般在10米上下。朝阳路街区主要有服装、专业店、餐饮、休闲娱乐等，均价在4-4.5元/天/平方米，商铺面积：50平方米左右为主。总体来看，区域内首层租金位150—350元/平方米/月；二层以上租金平均为30—60元/平方米/月。除此以外大规模商业街区较少，商业氛围较弱，造成商业物业的租金普遍偏低，租售比不尽合理。

综上，投资性房地产位于商业集中区，商业物业租金较低，租售比不尽合理。从企业实际经营角度，投资性房地产已经全部对外出租，且租金较低，因此租金收入的可实现性较好。

8、合肥市投资性房地产项目

环美家天下生活广场：该投资性房地产包括地上三层、地下一层的商业及地下366个停车位，总建筑面积为56,037.30平方米，总土地使用权面积为9,006.86平方米。

合肥市作为安徽省的政治、科研、经济中心，长三角副中心级城市，中部六省会城市之一，近些年来整体经济持续增长，人口总量、人均收入消费能力稳步上升，并在新一轮的城市规划下城市未来发展能力得到提升，为城市商业的发展奠定了良好的宏观市场背景。在此背景下，合肥市商业地产市场在地区宏观经济环境迅速发展的背景下，呈现出快速发展的趋势，越来越多的商业综合体、购物中心、商业街、大型批发市场涌现出来。2017年合肥有19个商业项目集中开业，

其中开业项目最多的是滨湖区，共有6个项目，其次是政务区与包河区，各有3个项目。此外，合肥还有数十个已经建成一直没有投入运营的商业体。商业体的单体规模越来越大，商业营业面积在五万平方米及以上的项目层出不穷，新建集中商业向Mall的形式发展，集餐饮、娱乐、购物、休闲于一体，定位上走中高、高端路线，在此基础上细分市场。

在上述房地产市场条件下，同时考虑到环美家天下生活广场的市场定位，有利于该投资性房地产租金收入的实现。

三、结合历史项目情况，分项目补充披露假设开发法下预测未来土地增值税退回的具体金额、相关税金退回的可行性、具体会计处理、税收缴纳和筹划的合规性

各项目假设开发法下预测未来土地增值税退回的具体金额、相关税金退回的可行性、具体会计处理、税收缴纳和筹划的合规性详见下表：

项目名称	所在城市	评估预测的土地增值税汇算清缴数额（万元）	截至 2017 年 12 月 31 日，项目是否已出具土地增值税汇算清缴报告	评估预测的土增税退回的金额（万元）
碧荷庭项目	淮南市	0.00	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,221.82
绿茵里项目	淮南市	0.00	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,350.27
松石居项目	淮南市	117.37	未出具土地增值税汇算清缴报告	210.58
东方龙城项目	芜湖市	7,403.97	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,612.08
东祥元府项目	杭州市	1,711.04	未出具土地增值税汇算清缴报告	1,719.27
东方蓝海（六安）项目	六安市	0.00	否	776.00
东方樾府项目	合肥市	134.16	否	73.98
馥邦天下项目	合肥市	0.00	于 2017 年 10 月汇算清缴（清缴数额 4641.46 万元）	4,592.96

关于土地增值税退回的可行性分析，根据企业税务实践，东方蓝海（合肥）项目A组团已做完土地增值税清算，退回土地增值税2,717.59万元，故本次评估

认为上述项目的土地增值税能退回。

土地增值税的会计处理、税收缴纳和筹划内容如下：标的公司及其下属子公司于收到预售房款时预缴土地增值税并在资产负债表中列示为“其他流动资产”，待所售房产交付并结转营业收入时，按照清算口径计算应当予以确认的土地增值税，并由资产负债表“其他流动资产”项目转入利润表“税金及附加”项目，清算口径计算结果与预缴口径的差额予以补提；如果按照清算口径计算确认的土地增值税为0，那么于资产负债表“其他流动资产”列示的预缴土地增值税不再转入利润表，根据《土地增值税暂行条例》、《土地增值税暂行条例实施细则》《土地增值税清算管理规程》等规定申请退税。

四、分项目补充披露相关投资性房地产2017年度预测租金收入的实现情况

各投资性房地产项目2017年度收入的实现情况、差异分析详见下表：

项目名称	所在城市	2017年实际收入情况(万元)	2017年预测收入情况(万元)	差异分析
新社西村商业街	淮南市	255.14	257.36	差异不大
上东锦城		290.65	555.26	由于李兆平拖欠租金，淮矿地产与李兆平处于司法程序阶段，淮矿地产实际未收到租金。本次评估对于李兆平承租部分房地产按照正常市场租赁价格并考虑了25%的空置率做出预测，共计265.08万元。除此以外差异不大。
谢二西村商业街		565.34	563.71	差异不大
环美家天下生活广场	合肥市	2,443.39	2,552.45	差异较小，不影响评估值。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：采用假设开发法预测计算的评估值与2017年度实际实现的收入计算的评估值不存在较大差异。假设开发法下预测相关项目收入和收益法下预测投资性房地产未来租金收入具有较好的可实现性。假设开发法下预测未来土地增值税退回、相关税金退回具备可行性和筹划的合规性。各投

资性房地产2017年度预测租金收入与实际收入差异大不。

问题 21：申请文件显示，对开发成本进行假设开发法评估时折现率取值为15.2%，对投资性房地产收益法评估时折现率取值为7%。请你公司补充披露上述折现率存在差异的原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露上述折现率存在差异的原因及合理性

1、折现率与资产以及所有者使用效果相关，从折现率本身来说，它是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。投资者对投资收益的期望、对投资风险的态度，都将综合地反映在折现率的确定上。从理论上，在某一特定的完全市场条件下，投资者对未来的期望相同，要求报酬率相等，市场价格与内在价值也相等。

2、房地产开发和房地产出租分属于房地产行业两个细分市场，两个市场的收益水平、收益期限、市场风险、资产处置方式都是不同的。一般情况下，房地产开发收益率高于房地产出租收益率，主要原因在于相比房地产出租，房地产开发收益期较短，需要投入大量的资金进行土地购置和房屋建设，承担了较大的开发风险，其次是房屋售价相比房屋租金价格，其波动性更大，有较大的市场风险。房屋出租虽然前期也需要投入大量的资金用于购置房地产，但其收益期较长，可以长期持有物业坐等升值或用来抵押融资，风险相对较小。

3、本次评估开发成本采用动态假设开发法，其采用的折现率为类似房地产开发项目所要求的收益率。根据《企业绩效评价标准值》2016年房地产开发业中型企业净资产收益率的优秀值、良好值等指标，范围在10.3%-15.7%之间。在具体测算上，参考了CAPM模型折现率测算中的相关参数，影响折现率的因素包括无风险报酬率（3.28%）、市场风险溢价（7.1%）、有财务杠杆的风险系数（1.3963%）、所得税率（25%）、个别风险（2%）。最终折现率取值为15.20%，

反映的是同行业平均收益水平。

投资性房地产采用房屋出租模型下的收益法评估，其折现率体现了房屋出租市场中所要求的收益率，取值思路是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率为7%，该折现率水平处于房屋租赁市场正常租售比范围内。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：房地产开发项目折现率与投资性房地产折现率存在差异，是由于两个房地产细分行业的市场投资风险及收益不同造成的，符合行业实际情况，折现率取值是合理的。

问题 22：申请文件显示，淮矿地产的主营业务为市场化房地产开发，存货主要由开发成本及开发产品构成。截至 2017 年 10 月 31 日，淮矿地产开发产品余额 302,032.6 万元，计提跌价准备 33,981.64 万元，开发成本余额 1,286,211.16 万元，未计提存货跌价准备。请你公司：1) 补充披露截至目前淮矿地产及下属公司涉及的开发项目所在区域房地产市场均价变动情况。2) 结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露截至目前淮矿地产及下属公司涉及的开发项目所在区域房地产市场均价变动情况

标的公司开发项目所在区域分别位于淮南市、合肥市、六安市、嘉兴市、芜湖市、铜陵市、杭州市和北京市。

截至本核查意见出具日，标的公司涉及的开发项目所在区域房地产市场均价变动情况如下所示：

（一）淮南地区主要开发项目情况

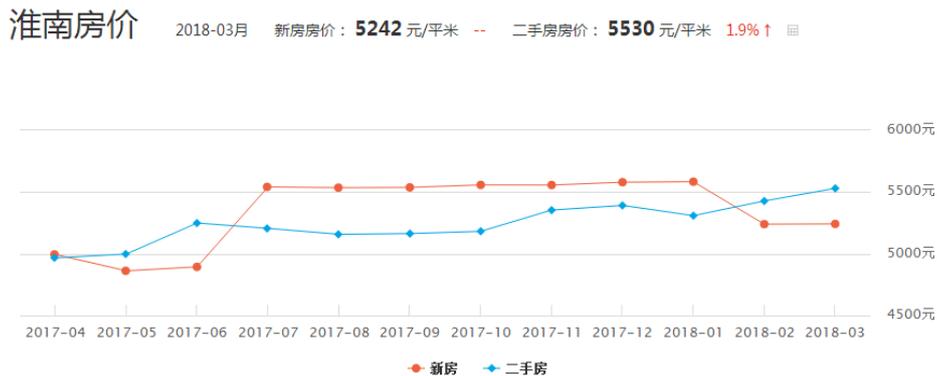
报告期内，淮南地区在建项目和竣工项目主要包括淮矿地产的松石居、碧荷庭和绿茵里；拟建项目为淮矿地产的谢二西酒店、听松苑、大通机厂和山水龙城购物中心，淮南东方蓝海的舜耕华府一期项目和137亩土地项目；报告期前已竣工项目包括淮矿地产的水云庭和淮西房地产的谢二西村商业街。

1、淮矿地产绿茵里项目

报告期内，绿茵里项目已对车位计提了存货跌价准备，具体情况详见本核查意见下文之“（二）结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性”。

2、淮南地区其他项目

根据吉屋网的数据统计，淮南新房成交均价由2017年4月的4,995元/平方米上升至2018年3月的5,242元/平方米，每平方米单价涨幅达到4.94%，有一定的波动性，整体呈现小幅上涨。经对比周边市场、结合项目产品特点，淮南地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。



（数据来源：吉屋网）

（二）合肥地区主要开发项目

报告期内，合肥地区在建项目和竣工项目主要包括安徽东方蓝海的东方蓝海（合肥）项目、家天下置业的北郡小区、淮矿万振的东祥府、淮矿肥东的东方樾

府和合肥高新的馥邦天下；报告期之前拟建项目为合肥储备用地；报告期前已竣工项目包括合肥环美的家天下花园和淮矿合肥的和平盛世。

1、家天下置业北郡小区项目和合肥高新馥邦天下项目

报告期内，北郡小区项目和馥邦天下项目已计提存货跌价准备，具体情况详见本核查意见下文之“（二）结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性”。

2、合肥地区其他项目

根据吉屋网的数据统计，2017年4月至2018年3月，合肥新房成交均价区间为13,144元/平方米至13,955元/平方米，总体呈增长趋势，其中2018年3月份成交均价为13,955元/平方米。经对比周边市场、结合项目产品特点，合肥地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅波动，项目不存在减值迹象。



（数据来源：吉屋网）

（三）六安地区主要开发项目

报告期内，六安地区在建项目为六安置业的东方蓝海（六安）项目。根据吉屋网的数据统计，六安地区新房成交均价由2017年4月的5,029元/平方米上升至2018年3月的6,397元/平方米，每平方米单价涨幅达到27.20%，呈现出较大幅度的上涨。经对比周边市场、结合项目产品特点，六安地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。

六安房价

2018-03月 新房房价: 6397元/平米 0.5%↓ 二手房房价: 7284元/平米 0.4%↓



(数据来源: 吉屋网)

(四) 嘉兴地区主要开发项目

报告期内, 嘉兴地区拟建项目为嘉兴公司的东方壹品(暂定); 已竣工项目为浙江地方蓝海的普罗旺斯。根据吉屋网的数据统计, 嘉兴地区新房成交均价由2017年4月的9,547元/平方米上升至2018年3月的12,079元/平方米, 每平方米单价涨幅达到26.52%, 呈现出较大程度的上涨。经对比周边市场、结合项目产品特点, 嘉兴地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌, 项目不存在减值迹象。

嘉兴房价

2018-03月 新房房价: 12079元/平米 0.1%↓ 二手房房价: 11832元/平米 3.7%↑



(数据来源: 吉屋网)

(五) 芜湖地区主要开发项目情况

报告期内, 芜湖地区在建项目为芜湖置业的东方龙城项目和芜湖淮矿的东方蓝海(芜湖)项目; 拟建项目为芜湖嘉合的芜湖市鸠江区太阳埠南侧地块项目。

根据吉屋网的数据统计, 芜湖新房成交均价由2017年4月的7,842元/平方米上升至2018年3月的8,763元/平方米, 每平方米单价涨幅达到11.74%, 呈现上涨趋

势。经对比周边市场、结合项目产品特点，报告期内东方龙城项目和芜湖淮矿东方蓝海（芜湖）项目已计提存货跌价准备，具体情况详见本核查意见下文之“（二）结合上述均价变动、存货成本等情况，补充披露存货跌价准备计提的充分性”。

芜湖房价

2018-03月 新房房价：8763元/平米 2.1%↓ 二手房房价：9713元/平米 2.2%↑



（数据来源：吉屋网）

（六）铜陵地区主要开发项目

报告期内，铜陵地区在建项目为铜陵置业的东方蓝海（铜陵）项目。根据吉屋网的数据统计，2017年4月至2018年3月，铜陵新房成交均价区间为5,637元/平方米至7,487元/平方米，有一定的波动性，整体呈现小幅上涨，其中2018年3月份成交均价为6,049元/平方米。经对比周边市场、结合项目产品特点，铜陵地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。

铜陵房价

2018-03月 新房房价：6049元/平米 1.9%↓ 二手房房价：7216元/平米 --



（数据来源：吉屋网）

铜陵投资的开发产品包括16.51亿元的土地开发成本，经测试不具有减值迹象。

（七）杭州地区主要开发项目

报告期内，杭州地区竣工项目为东祥元府，拟建项目为杭州项目。根据吉屋网的数据统计，2017年度杭州新房成交均价上半年呈现较大的增幅，下半年受到政策影响出现一定程度的回落，新房成交均价存在一定的波动性。杭州新房成交均价由2017年4月的22,980元/平方米上升至2018年3月的24,572元/平方米，每平方米单价涨幅达到6.93%，呈现一定的上涨趋势。经对比周边市场、结合项目产品特点，杭州地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。



（数据来源：吉屋网）

（八）北京地区主要开发项目

报告期内，北京地区在建项目为东方蓝海（北京）项目。根据吉屋网的数据统计，北京新房成交均价由2017年4月的41,250元/平方米上升至2018年3月的52,503元/平方米，每平方米单价涨幅达到27.28%，呈现显著上涨趋势。经对比周边市场、结合项目产品特点，北京地区主要开发项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅下跌，项目不存在减值迹象。

北京房价

2018-03月 新房房价: 52503 元/平米 3.7% ↑ 二手房房价: 59855 元/平米 6.3% ↑



(数据来源: 吉屋网)

综上所述,截至本核查意见出具日,标的公司开发项目所在城市的房价均存在不同程度的上涨。

二、结合上述均价变动、存货成本等情况,补充披露存货跌价准备计提的充分性

(一) 淮矿地产关于存货跌价准备的会计政策

根据标的公司的会计政策,于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失,使得存货的可变现净值高于其账面价值,则在原已计提的存货跌价准备金额内,将以前减记的金额予以恢复,转回的金额计入当期损益。

(二) 报告期各期末淮矿地产存货跌价准备计提的充分性

标的公司于每个资产负债表日,将基于存货可变现净值,对存货跌价准备做出评价。截至报告期各期末,标的公司存货跌价准备如下:

单位: 万元

单位简称	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
淮矿地产	1,450.05	543.78	-
合肥高新	-	-	1,362.28
家天下置业	1,150.01	-	-
芜湖淮矿	2,259.47	-	-

单位简称	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
芜湖置业	35,073.23	19,728.79	30,290.56

标的公司从毛利率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货，根据预计售价、预计完工成本等信息，参考历史数据、项目预算、销售合同等资料，对开发产品中淮矿地产的车位、合肥高新的住宅和商铺、家天下置业的住宅和商铺、芜湖淮矿的住宅和车位和芜湖置业的住宅和车位计提了存货跌价准备；对于尚在开发阶段的项目，鉴于其所在地（主要位于淮南、合肥、芜湖、铜陵、北京、杭州等）房价在最近1至2年均有较为明显的涨幅，预期不会对区域内所开发项目的销售产生较大影响，因而从开发项目整体上看不存在减值迹象，故各项目公司未对开发成本计提存货跌价准备。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：2017年11月至2018年3月，标的资产主要开发的项目所在区域市场价格较为平稳，未出现大幅下降的情形，标的资产前期存在减值迹象的开发项目已于报告期末计提了相应的存货跌价准备，截至报告期末后不存在进一步计提存货跌价准备的情形，标的资产存货跌价准备的计提充分。

问题 23：申请文件显示，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月，淮矿地产主营业务毛利率分别为 18.05%、25.88%和 30.52%，呈增长趋势，主要原因是报告期内合肥、六安、嘉兴和芜湖等地房价稳步上升导致。请你公司：1) 补充披露六安置业、合肥高新和安徽东方蓝海项目销售毛利率增长的原因及合理性。2) 结合相关项目地区房价走势、同地区或同行业公司情况等，补充披露报告期淮矿地产毛利率水平的合理性、毛利率增长的原因。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露六安置业、合肥高新和安徽东方蓝海项目销售毛利率增长的原因及合理性

(一) 六安、芜湖和合肥近三年商品房成交均价

单位：元/m²

区域	2015年	2016年	2017年
六安市	4,518	4,653	5,672
芜湖市	5,362	5,708	5,807
合肥市	7,695	9,370	10,751

数据来源：Wind，合肥市统计局，六安市住房和城乡建设委员会，《芜湖市 2016 年 1-12 月房地产市场分析报告》

(二) 报告期内毛利率增长原因及合理性

1、报告期内，标的公司主要项目所在区域内房地产销售收入情况如下：

单位：万元，%

序号	项目公司名称	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
		主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
1	六安置业	26,209.41	16,742.13	18,648.54	19,287.08	-	-
2	芜湖置业	132,337.48	100,365.50	56,926.87	49,287.29	73,033.40	58,228.88
3	合肥高新	46,043.80	24,926.60	111,911.14	76,089.70	30,428.98	29,352.20
4	安徽东方蓝海	146,411.16	115,712.46	284,649.82	207,561.92	97,833.88	80,868.83
合计		351,001.85	257,746.69	472,136.37	352,225.99	201,296.26	168,449.91
合计占比		60.35	59.92	92.96	93.57	66.58	67.98

注：合计占比=项目公司数据/标的公司合并利润表数据

根据上表，报告期内上述4家项目公司主营业务收入占淮矿地产（合并报表）主营业务收入比例分别为66.58%、92.96%和60.35%，其收入及成本的变动对淮矿地产毛利波动影响较大。

2、报告期内，上述项目公司毛利及毛利率情况如下：

单位：万元，%

序号	项目公司名称	2017 年度			2016 年度			2015 年度		
		毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
1	六安置业	9,467.28	6.25	36.12	-638.54	-0.49	-3.42	-	-	-
2	芜湖置业	31,971.98	21.11	24.16	7,639.58	5.81	13.42	14,804.52	27.14	20.27

序号	项目公司名称	2017 年度			2016 年度			2015 年度		
		毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率	毛利	占比	毛利率
3	合肥高新	21,117.20	13.94	45.86	35,821.44	27.25	32.01	1,076.78	1.97	3.54
4	安徽东方蓝海	30,698.70	20.27	20.97	77,087.90	58.64	27.08	16,965.05	31.10	17.34
合计		93,255.16	61.57	-	119,910.38	91.22	-	32,846.35	60.21	-

注：毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

占比=项目公司毛利/标的公司合并利润表毛利

从上表可知，报告期内上述公司毛利率增幅明显，使得标的公司报告期内毛利率呈较大幅度增长。

3、报告期内，上述项目公司结转销售收入的销售均价情况如下：

单位：元/m²，%

序号	项目公司名称	经营业态	2017 年度		2016 年度		2015 年度
			销售均价	较上期增长率	销售均价	较上期增长率	
1	六安置业	住宅	5,378.73	32.19	4,068.80	-	-
2	芜湖置业	住宅	5,164.27	0.68	5,129.64	-1.13	5,188.42
		商铺	12,023.27	-15.72	14,265.97	49.34	9,552.96
3	合肥高新	住宅	12,495.51	67.20	7,473.61	-11.26	8,422.11
		商铺	6,306.26	-			
4	安徽东方蓝海	住宅	11,228.90	35.90	8,262.53	7.58	7,680.14
		商铺	14,801.48	-29.85	21,100.19	-	-

注：芜湖置业 2016 年住宅销售均价未考虑安置房的销售价格。

4、报告期内上述项目公司毛利率具体分析

（1）六安置业

从上表可知，六安置业结转销售均价由 2016 年 4,068.80 元/平方米增加至 2017 年 5,378.73 元/平方米，增长率 32.19%，在成本稳定的同时结转销售均价提升明显，使得六安置业 2017 年毛利率增加。

（2）芜湖置业

2016 年芜湖置业毛利率低于 2015 年和 2017 年，系 2016 年芜湖置业住宅结

转销售中包含安置房（秉心苑住宅结转销售均价为 2,818.99 元/m²），使得 2016 年毛利率较低，且 2016 年毛利占比较低，对 2016 年淮矿地产整体毛利率变动影响较小。

（3）合肥高新

2016 年合肥高新结转销售均价同比下降，是由于 2015 年结转收入的主要来自于洋房的销售，2016 年同期结转的主要是高层住宅销售收入，同一项目中洋房销售价格一般高于高层住宅。此外，由于合肥高新 2015 年结转销售以洋房为主，洋房单位面积分摊的成本较高，2016 年结转销售以高层住宅为主，单位面积分摊的成本下降，且合肥高新 2016 年结转销售收入达 11.19 亿元，占比较高。因此，虽然 2016 年合肥高新结转销售均价较同比下降，但毛利率同比增幅较大。

2017 年合肥高新结转销售均价增幅较大，主要原因是 2017 年结转收入中包括精装公寓和洋房的销售，同一项目中精装公寓和洋房销售价格高于高层住宅，同时，2016 年合肥市商品房成交均价较 2015 年增长 22%，因而，2017 年合肥高新因为房价上涨毛利率提高明显。

（4）安徽东方蓝海

报告期内，合肥市商品房成交均价呈增长趋势。2016 年，安徽东方蓝海结转销售均价上升，同时单位成本变动幅度较小，使得安徽东方蓝海住宅毛利率同比提升。2017 年安徽东方蓝海住宅结转销售均价为 11,228.90 元/平方米，结转成本均价为 8,829.18 元/平方米，较 2016 年度住宅结转销售均价增长 35.90%，结转成本均价增长 46.32%，故，安徽东方蓝海住宅毛利率显著降低。2017 年安徽东方蓝海商业结转销售均价降低主要系 2016 年结转的商业为售价较高的底层沿街商铺，而 2017 年结转的收入中含一栋 7 层办公楼，在结转成本均价上涨的情况下，安徽东方蓝海商业毛利率显著降低。由于安徽东方蓝海 2017 年结转的住宅和商业毛利率均显著降低，故，2017 年安徽东方蓝海整体毛利率有所降低。

二、结合相关项目地区房价走势、同地区或同行业公司情况等，补充披露报告期淮矿地产毛利率水平的合理性、毛利率增长的原因

(一) 标的公司项目所在地域房地产价格走势

详见本核查意见之“十六、(二)结合项目所在地房价走势,补充披露报告期内各地产项目销售均价的合理性”和“二十二、(一)补充披露截至目前淮南地产及下属公司涉及的开发项目所在区域房地产市场均价变动情况”。

(二) 报告期内,标的公司住宅销售合同均价情况

详见本核查意见之“十六、(二)结合项目所在地房价走势,补充披露报告期内各地产项目销售均价的合理性”。

(三) 同行业可比公司主营业务毛利率情况

同行业可比上市公司主营业务毛利率情况为:

公司	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年度变 动	2016 年度较 2015 年度变 动
深振业 A	29.71%	29.13%	34.64%	0.59%	-5.51%
中粮地产	36.33%	34.26%	26.45%	2.06%	7.81%
中洲控股	36.28%	29.21%	39.87%	7.07%	-10.66%
荣安地产	24.87%	24.31%	29.03%	0.56%	-4.72%
中天金融	39.23%	33.77%	35.44%	5.47%	-1.67%
顺发恒业	21.92%	27.69%	25.66%	-5.77%	2.03%
福星股份	26.59%	22.37%	24.87%	4.22%	-2.50%
天保基建	55.39%	35.97%	31.53%	19.42%	4.44%
广宇集团	21.82%	25.66%	11.19%	-3.83%	14.47%
新湖中宝	28.17%	20.29%	25.70%	7.88%	-5.41%
万业企业	63.04%	31.64%	27.11%	31.41%	4.53%
信达地产	26.27%	22.25%	26.16%	4.02%	-3.91%
陆家嘴	49.80%	47.20%	54.57%	2.61%	-7.37%
中华企业	21.30%	29.16%	21.37%	-7.86%	7.79%
光明地产	20.49%	21.10%	24.46%	-0.61%	-3.36%
平均值	33.41%	28.93%	29.20%	4.48%	-0.27%
标的公司	26.04%	25.88%	18.05%	0.16%	7.83%

(数据来源: wind 资讯)

报告期内，同行业可比上市公司主营业务毛利率在11.19%至63.04%之间，同行业可比上市公司平均值分别为29.20%、28.93%和33.41%，标的公司与同行业可比上市公司平均值差异逐渐减少。标的公司主营业务毛利率逐年递增，主要系六安置业、合肥高新和安徽东方蓝海项目毛利率增长所致。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：结合报告期内同区域的房价走势、各项目公司合同销售数据、同地区或同行业公司情况以及结转销售数据进行分析，六安置业、合肥高新、安徽东方蓝海、浙江东方蓝海、芜湖置业各年度销售价格变动趋势与当地市场行情保持一致，毛利率与同行业可比上市公司相比无明显差异，毛利率波动具有合理性。

问题 24：申请文件显示，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月，淮矿地产销售费用率分别为 3.27%、1.62%和 1.42%，管理费用率为 3.57%、1.75%和 4.04%。请你公司：1) 结合各报告期内销售费用核算的具体内容、对应项目的收入结转情况，补充披露当期销售费用与收入确认的匹配性。2) 结合同行业公司情况，补充披露报告期销售费用率水平的合理性。3) 结合管理费用核算的具体内容等，补充披露报告期管理费用率水平的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露当期销售费用与收入确认的匹配性

(一) 标的公司报告期内销售费用核算的具体内容如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
人工费	767.43	695.99	1,209.45
办公费	1,061.75	1,141.70	746.09
广告宣传费	2,080.92	1,831.21	4,763.82
策划费	439.01	499.67	568.05

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
中介费	1,900.70	2,954.11	1,163.91
租赁费	159.48	111.74	207.14
合同交易费	333.90	73.36	161.83
品牌建设维护费	409.66	518.61	900.80
商业运营管理费	582.52	116.50	-
其他费用	390.08	349.18	296.72
合计	8,125.44	8,292.09	10,017.81

标的公司报告期内的销售费用主要核算广告宣传费、中介费等，包括为楼盘宣传所发生的各项广告费，媒体费，制作费以及为销售楼盘而支付的代理费以及销售佣金等。标的公司项目开发处于已预售或部分预售的公司包括：淮矿地产、万振肥东、淮矿万振、北京东方蓝海、淮矿杭州、六安置业、安徽东方蓝海、合肥家天下及芜湖东方蓝海等。

（二）销售费用与收入确认的匹配性

报告期内，标的公司销售费用与收入确认情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售费用	8,125.44	8,292.09	10,017.81
营业收入	588,270.71	513,410.18	306,169.34
销售费用与营业收入占比	1.38%	1.62%	3.27%

上述数据显示标的公司销售费用和收入确认不存在精确的匹配关系，主要是因为标的公司销售费用计入费用时点和收入确认时点并非完全同步。

依据企业会计准则，费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加，且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。如销售代理费用及佣金，淮矿地产及下属项目公司分别与销售代理公司签订销售代理合同，代理合同一般约定项目公司依据项目预收房款的回款情况向代理公司支付代理费和佣金，当单套房屋销售回款比例达100%时，代理公司的服务已经完成，标的公司按合同约定将应支付的销售佣金确认为销售费用。

淮矿地产主营业务为房地产开发及销售，在该等业务的会计政策中，销售收入的确认需同时满足下列条件：（1）工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；（2）具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；（3）履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；（4）成本能够可靠地计量。报告期内标的公司的收入的确认符合上述政策。即，当所受房屋竣工验收并实现交付后，项目所在公司方能结转并确认收入。

由上可知，按照企业会计准则及行业惯例，房地产业务在预售项目收入确认上具有一定的特殊性，房地产业务具有预收款项在前，结转收入在后，且两者间隔周期较长的特点，导致销售费用确认时点一般早于预售项目收入的结转时点，故销售费用和预售项目收入的结转不存在精确的匹配关系。

二、结合同行业公司情况，补充披露报告期销售费用率水平的合理性

同行业上市公司销售费用率水平为：

公司	销售费用率 (销售费用/营业收入*100%)			比率增减 (当期销售费用率-上期销售费用率)	
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年 度	2016 年度较 2015 年度
深振业 A	1.65%	2.11%	2.41%	-0.45%	-0.30%
中粮地产	3.79%	3.00%	3.68%	0.79%	-0.68%
中洲控股	2.42%	3.61%	4.78%	-1.18%	-1.18%
荣安地产	1.54%	1.53%	2.20%	0.01%	-0.67%
中天金融	3.31%	2.25%	3.39%	1.07%	-1.14%
顺发恒业	0.96%	2.26%	2.94%	-1.30%	-0.68%
福星股份	2.03%	3.04%	3.83%	-1.01%	-0.79%
天保基建	1.21%	2.19%	2.07%	-0.98%	0.12%
广宇集团	1.17%	1.05%	2.18%	0.13%	-1.13%
新湖中宝	2.95%	3.08%	3.61%	-0.12%	-0.53%
万业企业	1.69%	2.09%	2.02%	-0.40%	0.07%
信达地产	2.37%	2.65%	2.79%	-0.27%	-0.14%
陆家嘴	1.41%	1.24%	2.69%	0.17%	-1.46%
中华企业	1.59%	1.74%	3.94%	-0.15%	-2.20%

公司	销售费用率 (销售费用/营业收入*100%)			比率增减 (当期销售费用率-上期销售费用率)	
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年 度	2016 年度较 2015 年度
光明地产	2.30%	2.31%	3.03%	-0.01%	-0.72%
平均值	2.03%	2.28%	3.04%	-0.25%	-0.76%
标的公司	1.38%	1.62%	3.27%	-0.24%	-1.65%

(数据来源: wind 资讯)

报告期内, 标的公司同行业可比上市公司销售费用率平均值分别为3.04%、2.27%和2.03%, 变动趋势与标的公司一致。

2016年上半年房地产市场在多项房地产利好政策推动下逐步回暖, 一二线城市去库存成效显著, 部分热点城市出现供不应求的市场繁荣。2016年年中地方政府因城施策力度加大, 但以一线城市和省会城市为代表的热点城市住宅市场降温效果不明显, 土地市场也在住宅市场热销下持续升温, 土地市场的火热进一步推高了房价预期, 吸引更多购房者进入市场。2017年房地产市场迎来周期性的局部调整, 市场整体保持平稳, 一二线热点城市有所降温, 广大三四线城市依然面临去库存压力, 但部分有活力、环境优、位置好的二三线城市市场依然会有良好表现。在该背景下, 房地产行业可比上市公司整体销售费用率呈下降趋势。

报告期内, 标的公司销售费用分别为10,017.81万元、8,292.09万元和8,125.44万元, 呈下降趋势, 主要原因系随着标的公司项目所在地房地产行业的繁荣及标的公司知名度提升, 减少该类支出, 引致报告期内标的公司销售费用率逐年降低。

三、结合管理费用核算的具体内容等, 补充披露报告期管理费用率水平的合理性

同行业可比上市公司管理费用率水平为:

公司	管理费用率 (管理费用/营业收入*100%)			比率增减 (当期管理费用率-上期管理费用率)	
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年 度	2016 年度较 2015 年度
深振业 A	3.62%	2.05%	1.77%	1.58%	0.28%

公司	管理费用率 (管理费用/营业收入*100%)			比率增减 (当期管理费用率-上期管理费用率)	
	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年 度	2016 年度较 2015 年度
中粮地产	3.29%	2.41%	2.67%	0.88%	-0.26%
中洲控股	4.10%	3.82%	4.73%	0.28%	-0.92%
荣安地产	1.80%	4.13%	6.13%	-2.33%	-2.00%
中天金融	6.24%	2.78%	3.66%	3.44%	-0.86%
顺发恒业	0.66%	1.10%	1.40%	-0.44%	-0.31%
福星股份	2.40%	2.57%	3.49%	-0.17%	-0.92%
天保基建	2.48%	2.32%	3.97%	0.16%	-1.65%
广宇集团	3.39%	1.75%	4.27%	1.63%	-2.52%
新湖中宝	2.54%	2.86%	2.71%	-0.32%	0.15%
万业企业	3.95%	2.22%	2.73%	1.73%	-0.51%
信达地产	3.45%	3.44%	4.81%	0.01%	-1.37%
陆家嘴	3.86%	2.01%	3.84%	1.85%	-1.84%
中华企业	3.36%	1.97%	6.11%	1.39%	-4.14%
光明地产	2.53%	2.10%	4.07%	0.42%	-1.97%
平均值	3.18%	2.50%	3.76%	0.67%	-1.25%
标的公司	3.43%	1.75%	3.57%	1.68%	-1.82%

(数据来源: wind 资讯)

标的公司报告期内管理费用构成为:

单位: 万元

科目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年度	2016 年度较 2015 年度
人工费	9,831.91	5,335.00	5,216.42	4,496.91	118.58
管理层 奖励	6,991.96	-	-	6,991.96	-
办公费	324.75	176.74	169.72	148.01	7.01
差旅费	382.26	303.52	385.77	78.75	-82.25
业务招 待费	181.98	196.72	295.14	-14.74	-98.42
咨询费	137.31	165.10	102.40	-27.79	62.70
审计费	67.45	118.46	81.45	-51.00	37.00
税金	-	1,344.19	3,325.36	-1,344.19	-1,981.18
摊提费	115.81	179.96	173.03	-64.15	6.93

科目	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2017 年度较 2016 年度	2016 年度较 2015 年度
其他	2,131.55	1,144.53	1,171.63	987.02	-27.10
合计	20,164.98	8,964.20	10,920.92	11,200.78	-1,956.72

同行业可比上市公司管理费用率在 0.66%至 6.24%之间，报告期内同行业可比上市公司管理费用率平均值为 3.76%、2.50%和 3.18%。标的公司 2016 年度管理费用率较 2015 年度管理费用率下降主要系自 2016 年 5 月营改增全面施行后，根据《增值税会计处理规定》，印花税、城镇土地使用税、房产税、水利基金等都计入“税金及附加”科目核算所致。2017 年度较 2016 年度管理费用大幅上涨主要系根据 2008 年 8 月 18 日合肥环美股东决议，当其开发的家天下花园实现的净利润达到 4 亿元（含持有物业，持有物业按市值评估扣除成本后计算）以上时，将净利润的 14%作为对合肥环美总经理张友军的奖励。根据 2017 年 3 月 30 日合肥环美股东会决议，鉴于合肥环美开发的家天下花园项目净利润已大于 4 亿元，满足前述条件，决议兑换奖励 69,919,600.00 元。扣除上述管理层奖励，淮矿地产 2017 年度的管理费率为 2.24%，略低于上市公司平均值。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：报告期内，标的公司依据会计准则的要求及行业惯例确认销售佣金与项目收入，不存在违背会计准则收入、费用确认原则的情形；对比同行业可比上市公司，报告期内，标的公司销售费用、管理费用水平合理。

问题 25：申请文件显示，2017 年 1-10 月，淮矿地产向淮矿集团销售产品 8,548.57 万元，自关联方接受劳务金额合计 409.52 万元，向关联方提供劳务金额合计 95.63 万元。请你公司补充披露产品销售单价及其公允性、接受和提供劳务的具体内容、价格及其公允性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、2017年度，淮矿地产与关联方的商品和劳务交易情况及公允性

根据淮矿地产与各交易对手方签订的合同、结算及支付凭证等，2017年度，淮矿地产向关联方销售商品合计85,485,741.11元，自关联方接受劳务合计11,782,606.25元，向关联方提供劳务合计3,602,354.33元，具体情况如下：

（一）淮矿地产向关联方销售商品

序号	关联方	交易内容	定价方式	金额（元）	营业收入占比
1	淮矿集团	销售东方蓝海（合肥）A17幢101、201、301、501、601、701号房及本幢地下一层-101至-133号车位	协商定价	85,485,741.11	1.45%

2017年7月，安徽东方蓝海向淮矿集团销售东方蓝海（合肥）A17幢101、201、301、501、601、701号房及本幢地下一层-101至-133号车位。根据双方签订的商品房及地下车位的买卖合同，商品房单价平均为13,621.76元（含税）、总金额为86,460,035.00元（含税）；地下车位33套，每套售价100,000.00元（含税）、合计330万元（含税）。本次销售采用一次性付款方式，安徽东方蓝海于2017年7月28日收讫全款。

1、商品房销售公允性分析

2016年以来，东方蓝海（合肥）项目商品房价格在合肥市物价局备案信息如下：

备案号	楼号	建筑面积（m ² ）	套数	销售均价（元）
201803003	E3, E5, E7	39,375.05	336	14,150.71
201711003	E2, E4	26,305.79	204	14,150.81
201708003	F3	13,474.70	132	14,150.87
201703035	F4	13,473.58	132	14,150.16
201702027	D6, D7	26,206.82	232	14,150.22
201608055	F5	19,696.26	198	14,008.99
201607048	F6	19,694.28	198	12,543.62

备案号	楼号	建筑面积 (m ²)	套数	销售均价 (元)
201607017	D4, D5	41,493.54	416	12,172.84
201606039	D3	20,732.06	208	10,036.89
201605003	F1	19,608.16	196	9,742.91
201603062	F2	19,606.20	196	9,461.21

从备案价格时间序列看，自2016年以来，东方蓝海（合肥）项目销售均价呈上升态势，至2017年趋稳，考虑安徽东方蓝海向淮矿集团销售商品房时点，选取201702027、201703035、201708003三个备案号对应楼盘销售均价（14,150.42元）作为对标价格，即本次交易商品房销售均价低于对标价格3.74%，但鉴于本次交易采用一次性付款方式结算而住宅销售通常采用按揭销售的行业特点，本次交易并未显失公允。

2、地下车位公允性分析

本次交易中，安徽东方蓝海向淮矿集团销售地下车位的单价为10万元，平均面积为50.77平方米/套。经查阅东方蓝海项目地下一层、面积超过30平方米的车位2017年度实现销售（网签）信息，除因车位所处位置略有差异外，基本维持在10万元/套及以上，即本次交易中的车位定价公允。

综上所述，安徽东方蓝海向淮矿集团销售产品属于市场化的经济行为，具有真实的商业实质，且定价合理，未显失公允。同时，本次交易形成的销售收入占同期营业收入的比例较低，对淮矿地产2017年度经营成果影响较小。

（二）淮矿地产自关联方接受劳务服务

序号	关联方	交易内容	定价方式	金额 (元)
1	东华实业	物业管理服务	协商定价、公开招标	1,972,742.84
2	未来创客	高成长中小企业服务示范园项目写字楼产业招商、销售代理及运营管理服务	协商定价	6,273,426.96

序号	关联方	交易内容	定价方式	金额（元）
3	安徽东方 蓝海物业 服务有限 公司	物业管理服务	协商定价	3,536,436.45
合计				11,782,606.25

1、接受东华实业物业服务的公允性分析

本次交易系2017年度，东华实业为准矿地产所开发的碧荷庭、水云庭、绿茵里项目提供物业管理服务，及为山南公司提供转供电服务。前述3个物业项目及山南公司接受服务的基本信息如下：

序号	项目名称	签署日期	项目位置	定价方式	服务内容、价格	金额（元）
1	碧荷庭	2015/09/24	淮南市田家庵区洞山东路南侧	公开招标	1、住宅：1.25 元/月/m ² 2、商业物业：0.8 元/月/m ² 3、车位服务费：30 元/月/个	1,084,004.82
2	水云庭	2014/11/3	田家庵区会战路南	协商定价	1、地下车库完善工程：15 万元（以决算为准） 2、零星物业完善工程：25 万元（以决算为准）	293,702.43
3	绿茵里	2012/09/04	淮南市田家庵区洞山东路南侧	公开招标	1、高层住宅：1.05 元/月/m ² 2、商业：0.8 元/月/m ² 3、幼儿园：0.6 元/月/m ² 4、地下车库：1.05 元/月/m ²	541,976.00
4	山南公司、淮矿商管	2011/08/18	办公及商铺	协商定价	1、转供电：按非高峰时政府指导电价缴纳 2、物业服务：0.6 元/月/m ²	53,059.59
合计						1,972,742.84

（1）碧荷庭项目

准矿地产于2015年9月10日通过公开招标方式对投标物业服务机构进行了开标、评标，于2015年9月18日向东华实业发出中标通知书，随后，准矿地产与东华实业按招标价格于2015年9月24日签订了《生态新城·碧荷庭小区前期物业服

务合同》，即碧荷庭项目的物业服务采用市场化公开招标的方式确定服务价格，定价合理、公允。

（2）水云庭项目

2017年度，水云庭项目物业服务支出主要包括该项目地下车库完善工程和零星物业完善工程。淮矿地产与东华实业基于双方于2011年7月18日签署的《水云庭前期物业服务合同》相关条款，于2014年11月签署了地下车库完善工程和零星物业完善工程的《工程施工合同》，合同金额分别暂定为15万元和25万元，并约定实际金额以决算为准。

2016年11月18日，淮矿地产内部审核并批准了由淮南顺泉园林工程公司造价审计并编制的地下车库完善工程和零星物业完善工程结（决）算审核会签单，决算金额分别为105,275.00元和186,189.00元。此两项工程均经专业造价审计和淮矿地产内部工程造价专业人员、相关负责人审核、批准，交易金额公允。

（3）绿茵里项目

2012年8月31日，淮矿地产通过公开招标方式，确定东华实业为绿茵里项目提供物业管理服务，双方于2012年9月14日按招标价格签署了《生态新城·绿茵里前期物业服务合同》，即绿茵里项目的物业服务采用市场化公开招标的方式确定服务价格，定价合理、公允。

（4）山南公司、淮矿商管

2011年8月18日，山南公司与东华实业洞泉物业管理处签署了《供用电合同》，由东华实业洞泉物业管理处为山南公司转供办公用电，根据办公用途特点合理确定了按非高峰时政府指导电价计费，同时，山南公司按规定承担基本电费或变压器基本容量费，线路损耗按抄见电量8%计算，如遇电价调整，按国家或淮南市调价幅度增减，执行新电价。此外，该合同同时约定了物业服务标准为0.6元/月/平方米，略低于其他三个项目商业物业服务价格，系因商业物业管理与办公场地的服务性质差异所致。此外，东华实业向淮矿商管谢三村、上东锦城转供电服务执行上述合同标准。

综上所述，淮矿地产、山南公司与东华实业发生的上述交易行为具有真实的商业实质，并采用市场化方式确定服务价格，定价合理，未显失公允。

2、接受未来创客劳务服务的公允性分析

根据北京东方蓝海与未来创客签订的《高成长中小企业服务示范园项目写字楼产业招商、销售代理即运营管理服务协议》，北京东方蓝海委托未来创客负责示范园项目写字楼的招商、销售代理及运营管理工作，提供专业化服务，具体内容如下：

序号	委托类别	具体服务内容	金额及支付方式
1	示范园写字楼招商服务	招商方案策略、宣传片制作、活动执行即产业招商等	合计：1,300 万元，其中： 1、组建招商团队并启动招商工作五个工作日内支付 120 万元； 2、完成“中小企业服务中心”挂牌工作后五个工作日内支付 120 万元； 3、2017 年按季度支付招商服务费 120 万元； 4、2018 年按季度支付招商服务费 80 万元； 5、于招商入驻率达到 80% 以上并实现开园后支付 260 万元。
2	示范园写字楼销售代理服务	具体营销方案制定及执行以及其他具体销售工作等	可售物业销售代理服务费率：2.2% 自持物业销售代理服务费率：3%
3	示范园写字楼运营管理服务	具体运营管理团队建设、运营管理方案制定及执行、费用收缴、产业调整升级及其他运营管理工作等	运营管理代理费：按照委托租赁面积全年实缴租金总额的 10%

其中，招商服务费用明细如下：

时间	工作内容	费用（万元）
2016 年下半年	举办示范园招商启动仪式新闻发布会	30
	在未来科技城先期建立“中小企业服务中心”并运行	30
	完成公司宣传片、宣传册的制作与发布	10
	完成工信部中小企业发展促进中心及其下属组织（包括全国中小企	140

时间	工作内容	费用（万元）
	业服务联盟、中小企业上市服务联盟、中小企业杂志、中国中小企业国际合作协会等）构件战略合作关系并开展系列活动	
	与未来科技城管委会建立招商联动的信息沟通平台	30
2017年 以后（针对每个主题组织系列活动）	“中小企业服务中心”运营	120
	组织行业协会领袖、企业家和专家、学者，举办若干次行业发展论坛及其他活动	100
	与未来科学城管委会共同策划组织若干次产业招商会	90
	由中国中小企业发展促进中心指导，与相关国家级中小企业服务组织开展系列招商活动	120
	与区域内央企研发机构合作，针对其上下游的企业，组织若干次产业招商会	60
	与中国中小企业国际合作协会和《中国中小企业》杂志社合作举办“中国中小企业服务创新论坛”	120
	与行业服务组织共同举办产业服务发展各种专题了论坛若干次	100
	与行业龙头企业合作搭建行业技术服务平台，组织若干次行业交流与活动	80
	与中国传媒大学、北京邮电大学等知名院校共建创客空间	100
	与昌平区乃至北京市孵化器共同组织研讨会若干次	40
	与中介代理机构合作举办若干次招商专题会	30
	参加线上招商合作平台的招商，线下参观活动	20
	与社团、协会、商会合作，举办若干次项目推介会	50
示范园开园仪式	30	
合计		1,300

报告期内，未来创客主要开展示范园写字楼的招商服务工作，其中2017年度，已按照双方签订的服务协议约定，完成或持续开展相关工作，交易金额为6,273,426.96元。

综上，北京东方蓝海与未来创客所进行的交易具有真实的商业实质，未来创客亦按合同约定履行其服务义务，且北京东方蓝海根据服务进度和内容，经内部审批后计提并支付进度款。因此，本次交易定价合理，未显失公允。

3、接受安徽东方蓝海物业服务有限公司物业管理服务

2016年12月，合肥环美与安徽东方蓝海物业服务有限公司签署了《家天下80米景观带物业合同》、《家天下生活广场地下停车场委托管理合同》和《家天下生活广场商业外围物业服务管理合同》，委托安徽东方蓝海物业服务有限公司为家天下景观带、四期商业地下停车场、生活广场及合肥环美办公区域提供物业管理服务，主要服务内容如下：

签订日期	委托方	服务范围	服务费用计算标准	执行期间
2016/12/31	合肥环美	家天下 80 米宽景观带区域及合肥环美公司办公区域	1、物业管理员工资福利支出，据实结算 2、必要办公用品，据实结算 3、设施维护、修缮费用，据实结算	2017 年度
2016/12/30		家天下四期商业地下停车场	1、物业管理员工资福利支出，据实结算 2、必要办公用品，据实结算 3、设施维护、修缮费用，据实结算	
2016/12/30		家天下生活广场	2.96 元/m ² /月	

根据上述协议约定，物业管理员工资福利、办公用品及设施维修费均为在规定标准下据实结算；根据淮矿合肥与浙江绿城物业管理有限公司（非关联方）于2010年5月19日签订的《和平盛世前期物业服务合同》，商业用房物业服务费为2.50元/m²/月，且时间较早，因此家天下生活广场物业管理服务费定价合理，未显失公允。

（三）淮矿地产向关联方提供劳务

序号	关联方	交易内容	定价方式	金额（元）
1	万振公司	营销代理服务	协商定价	632,361.27
2	安徽东方蓝海物业服务有限公司	物业管理服务	协商定价	1,432,972.79

序号	关联方	交易内容	定价方式	金额（元）
	司			
3	东华实业	物业管理服务	协商定价	320,461.97
4	淮矿集团	营销代理服务	协商定价	859,549.61
5	淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司	物业管理服务	协商定价	357,008.69
合计				3,602,354.33

1、向万振公司提供劳务的公允性分析

2015年9月1日，营销公司就万振置业开发的东方名邸项目1#、2#、5#、7#号楼住宅、商业及车位物业事宜，与万振公司签订了《安徽东方名邸项目联合销售代理合同》，按售出单位累计合同总金额的一定比例结算代理费，其中住宅代理费率为0.8%，商业/车位物业代理费率1.1%。2017年度，双方结算代理费632,361.27元。

报告期内，营销公司与淮矿地产及下属房地产开发子公司签订或执行的房地产销售代理合同明细如下：

签订日期	委托方	受托项目（地点）	代理费率	佣金标准执行期间
2014/08/17	六安置业	东方蓝海（六安） （六安市）	住宅：1.1% 商业：4%	至全部销售结束
2016/05/04			住宅：0.6%； 商业/车位（库）：不变	2016年度
2015/01/01	合肥高新	馥邦天下 （合肥市）	住宅：0.8% 商业：4%	2015、2016年度
2016/03/03			0.8%	2016年度
2016/05/04			住宅：0.6% 商业/车位（库）：不变	2016年度
2015/01/01	安徽东方 蓝海	东方蓝海（合肥） （合肥市）	住宅：0.8% 商业：4%	2015、2016年度

签订日期	委托方	受托项目（地点）	代理费率	佣金标准执行期间
2016/03/03			0.8%	2016 年度
2016/05/04			住宅：0.6% 商业/车位（库）：不变	2016 年度
2015/09/01	淮矿万振	东祥府（合肥市）	住宅：0.8% 商业/车位（库）：1.1%	至全部销售结束
2015/08/01	淮矿地产	松石居 （淮南市）	住宅：1.1% 车位：1.1% 商业：4%	2016 年度
2015/08/01		水云庭一期 （淮南市）	住宅：1.1% 车位：1.1% 商业：4%	2016 年度
2015/08/01		绿茵里 （淮南市）	住宅：1.1% 车位：1.1% 商业：4%	2016 年度
2015/08/01		碧荷庭项目 24、 25、29-37#及所属 区域的商业、会所、 车位等（淮南市）	住宅：1.1% 车位：1.1% 商业：4%	2015 年 8 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日
2016/05/04		松石居、水云庭一 期、绿茵里、碧荷 庭项目 24、25、 29-37#及所属区域 的商业、会所、车 位等	住宅：0.6% 商业/车位（库）：不变	2016 年度

注：以上协议有效期均至项目销售结束且结算完毕止

从上表对标项目代理费率来看，住宅项目代理费率因项目所在地不同约定 0.6%-1.1%的区间、且2016年后逐渐将至0.6%，而商业/车位代理费率则稳定在 4%。

（1）住宅销售代理费率

2015年与本次交易签订同期的其他可比项目（馥邦天下、东方蓝海）均为 0.8%，与营销公司接受万振公司、万振置业委托代理销售的费率一致，即本次交

易中住宅代理费率定价合理，未显失公允；2016年，合肥地区其他可比项目均将住宅销售代理费率调减至0.6%，而营销公司代理销售东方名邸项目住宅费率并未随之调减，主要系该项目系采用联合代理销售方式，即营销公司与合肥世联先锋房地产顾问有限公司联合代理销售东方名邸项目，其中营销公司代理销售该项目1#、2#、5#、7#号楼住宅、商业及车位，而合肥世联先锋房地产顾问有限公司则代理销售该项目3#、4#、6#、8#、9#、10#号楼及商业车位。因此，因引入外部第三方联合代理销售，销售代理费率的变更需要多方协商后方能统一调整，致使该项目住宅销售代理费率未随之下调。

（2）商业/车位销售代理费率

如前所述，东方名邸项目采用联合代理销售方式开展营销工作，营销公司代理销售该项目商业、车位费率与合肥世联先锋房地产顾问有限公司保持一致，均为1.1%，即该价格系通过市场化方式协议确定的。此外，该项目住宅已全部销售完毕，销售面积74,341.63平方米，累计实现销售回款98,191.85万元，商业可售面积6,530平方米，已售面积1,398.32平方米，合同金额3,319.34万元，累计实现销售回款3,095.45万元，即商业部分占比较小，销售代理费率差异影响较小。由此，商业、车位销售代理费率定价合理，且不存在显失公允的情形。

综上所述，营销公司与万振公司的关联交易定价合理，未显失公允。

2、向安徽东方蓝海物业服务有限公司提供劳务的公允性分析

此交易系由安徽东方蓝海物业服务有限公司基于合肥环美与其签署的《家天下80米景观带物业合同》、《家天下生活广场地下停车场委托管理合同》和《家天下生活广场商业外围物业服务管理合同》，为合肥环美代收的家天下商业物业电费收入，电价执行政府指导价。

3、向东华实业提供劳务的公允性分析

此交易系基于东华实业为准矿地产所开发的碧荷庭、水云庭、绿茵里项目提供物业管理服务所签订的相关协议，东华实业为准矿地产所代收的转供电服务收入，电价执行政府指导价。

4、向淮矿集团提供劳务的公允性分析

2015年9月14日，营销公司与淮矿集团分别就棚改项目和生态修复项目，签署了《房地产策划营销代理合同》。合同约定，营销公司为淮矿集团棚改项目、生态修复项目提供策划定位、市场推广、销售代理服务（含住宅、商业、车位），代理费率3%，其中销售代理佣金1.5%，营销推广1%，现场售楼部配置及运营费0.5%。结合前述淮矿地产与万振公司的营销代理费率确定的公允性分析，营销公司向淮矿集团提供的服务定价合理，未显失公允。

5、向淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司提供劳务的公允性分析

淮矿物业与淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司于2016年8月30日签订（2017年7月28日续签，条款不变）的《物业服务协议》约定：淮矿物业受托为安徽东方蓝海项目A17号楼5-7层提供门岗安保服务、公共区域和客房卫生保洁服务。

根据《物业服务协议》，每月服务费用26,080.00元（含税），用于支付门岗安保3人、保洁员3人，合计6人的工资、社保、公积金、培训费、服装费、管理费即相应税费等支出，其中安保人员每月费用5,501元/人，保洁员每月3,192元/人，平均4,346.67元/人，安徽省统计局统计信息显示，2016年，合肥市城镇非私营单位年平均工资总额为59,102.00元，每月4,925.17元，即本次交易中的平均工资较对标值未显失公允。此外，安徽东方蓝海项目系淮矿物业与东华实业合作管理的物业项目，淮矿物业提供本项物业服务在人员安排、物业管理等方面具有较大便利性，同时，本项服务协议金额较小，即，交易定价并未显失公允。

综上，淮矿物业与淮矿经济技术咨询服务有限责任公司合肥分公司的交易定价合理，未显失公允。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：2017年度，淮矿地产与各关联方之间的商品和劳务交易具有真实的商业实质，且定价合理，具有公允性。

问题 26: 申请文件显示, 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-10 月, 淮矿地产经营活动产生的现金流量净额分别为 -56,444.5 万元、307,402.14 万元和 -119,446.43 万元, 与当期净利润差异较大。请你公司补充披露报告期内淮矿地产经营活动产生的现金流量净额与净利润差异较大的原因及合理性、现金流净额波动的原因、间接法下经营活动现金流量表。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复:

一、补充披露报告期内淮矿地产经营活动产生的现金流量净额与净利润差异较大的原因及合理性、现金流净额波动的原因及间接法下经营活动现金流量表

标的公司于报告期内间接法下经营活动现金流量表如下:

单位: 万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
净利润	51,616.91	50,156.61	1,675.98
加: 资产减值准备	33,901.40	1,360.71	7,289.55
固定资产折旧	127.83	124.96	124.42
无形资产摊销	2.99	2.24	-
投资性房地产折旧	1,471.13	1,471.13	1,471.28
长期待摊费用摊销	-	69.01	103.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失/(收益)	2.19	2.18	-9.64
财务费用	8,342.57	11,061.97	10,328.56
投资(收益)/损失	-2,026.94	-185.99	222.57
递延所得税资产增加	-4,187.85	-8,449.19	-9,998.16
递延所得税负债减少	-64.28	-200.26	-148.95
存货的(增加)/减少	-63,659.16	50,879.44	-154,466.15
经营性应收项目的增加	-96,016.25	-105,166.00	-123,274.74
经营性应付项目的减少	-2,331.35	306,275.34	210,237.68
经营活动(使用)/产生的现金流量	-72,820.81	307,402.14	-56,444.50

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
净额			

由上表可知，报告期内，淮矿地产经营活动产生的现金流量净额较当期净利润差额分别为-58,120.48万元、257,245.53万元和-124,437.72万元，各期差异均较大，主要与资产减值准备、投资性房地产折旧、财务费用、存货及应收应付项目等科目的变动有关，其中各期存货、经营性应收应付项目的变动对上述差异的影响较大，主要原因系淮矿地产各房地产项目前期土地储备和项目开发形成的现金流出、后期产品销售形成的现金流入与收入确认、成本结转时点因项目开发周期限制存在期限错配所致。其中，2015年项目开发支出、2017年土地储备支出等导致当期经营性现金流出较大，而同期销售回款较为稳定，导致2015年、2017年经营活动产生的现金流量净额显著低于当期净利润；而2016年因合肥、芜湖等地商品房销售均价同比快速增长，东方蓝海（合肥）、东方龙城等项目合同销售均价随之增长，进而使得淮矿地产当期经营性现金流入大幅增加，导致2016年度经营活动产生的现金流量净额显著高于当期净利润。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：标的公司依据公司实际运营情况披露生产经营活动产生的现金流量净额，依据会计准则的要求及行业惯例确认净利润，不存在违背会计准则收入、费用确认原则的情形，现金流净额波动与项目开发周期相关。

问题 27：申请文件显示，截至 2017 年 10 月 31 日，淮矿地产长期借款余额 405,745 万元，占当前负债总额的 25.19%。请你公司：1) 补充披露财务费用的明细、性质。2) 结合同行业公司银行借款、应付票据情况、利息支出占营业收入比例情况，补充披露淮矿地产报告期内银行借款、应付账款、利息支出占营业收入比例的合理性。3) 量化分析并补充披露淮矿地产未来具体的还款计划及其可行性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露财务费用的明细、性质

报告期内，标的公司财务费用的明细如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利息支出	39,217.79	45,683.75	46,728.60
减：利息收入	3,416.67	2,555.22	1,243.91
利息资本化金额	30,875.22	34,621.79	36,400.03
手续费及其他	116.56	345.26	276.50
合计	5,042.45	8,852.01	9,361.15

报告期内，淮矿地产财务费用主要为其及下属公司从事房地产项目开发进行银行借款所产生的利息支出。

二、结合同行业公司银行借款、应付票据情况、利息支出占营业收入比例情况，补充披露淮矿地产报告期内银行借款、应付账款、利息支出占营业收入比例的合理性

标的公司于报告期内银行借款、应付票据占资产总额比例以及利息支出占营业收入比例以及与同行业上市公司比较情况如下：

公司简称	项目	应付账款（万元）			利息支出（万元）			银行借款（万元）		
		2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2017年度	2016年度	2015年度	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
深振业 A	金额	99,399.70	115,564.04	127,972.87	23,011.33	27,581.44	29,676.68	370,606.28	270,511.82	360,710.15
	占比	7.56%	8.77%	10.07%	7.78%	8.21%	8.12%	28.20%	20.54%	28.39%
中粮地产	金额	484,422.57	508,370.53	516,654.90	93,485.47	65,126.86	52,912.46	2,456,351.99	2,040,130.80	2,169,604.07
	占比	6.39%	8.30%	9.34%	6.66%	3.61%	3.92%	32.43%	33.29%	39.22%
中洲控股	金额	267,412.93	257,572.20	262,563.08	93,836.80	91,302.93	76,040.14	1,741,925.84	864,792.42	711,122.10
	占比	6.13%	8.83%	10.66%	10.84%	11.25%	15.06%	39.93%	29.66%	28.88%
荣安地产	金额	72,220.79	132,383.89	37,863.18	10,346.46	10,186.97	5,864.06	196,100.00	81,000.00	78,400.00
	占比	5.47%	11.92%	4.77%	2.43%	5.90%	5.21%	14.86%	7.29%	9.88%
中天金融	金额	589,129.23	537,301.79	390,242.90	211,650.76	115,526.27	17,017.77	2,975,792.25	2,153,232.94	1,386,718.04
	占比	5.43%	7.55%	7.04%	13.40%	5.94%	1.11%	27.43%	30.26%	25.03%
顺发恒业	金额	57,869.69	55,155.70	54,803.95	15,368.25	9,062.41	1,989.64	38,750.00	49,719.51	249,150.00
	占比	4.23%	3.31%	4.61%	2.30%	2.49%	0.57%	2.83%	2.99%	20.95%
福星股份	金额	147,635.58	180,932.72	205,840.71	177,026.43	139,435.72	144,003.96	1,472,852.39	827,727.10	1,083,613.87
	占比	3.01%	3.97%	5.23%	15.18%	13.30%	17.94%	30.06%	18.18%	27.51%
天保基建	金额	41,807.80	52,265.18	48,936.77	8,092.70	4,201.53	1,655.91	45,000.00	-	237.69
	占比	4.06%	6.23%	7.40%	4.38%	2.54%	1.27%	4.37%	0.00%	0.04%
广宇集团	金额	50,984.02	57,336.41	18,397.33	5,481.90	2,056.83	3,306.69	97,325.00	86,625.00	149,125.00
	占比	6.22%	7.01%	2.11%	1.58%	0.49%	1.92%	11.87%	10.59%	17.07%
新潮中宝	金额	197,417.81	157,781.56	135,619.41	173,038.75	133,497.13	100,703.46	4,445,892.61	3,776,941.87	3,134,017.10
	占比	1.58%	1.41%	1.52%	9.89%	9.80%	8.65%	35.69%	33.85%	35.19%
万业企业	金额	39,412.11	75,226.18	44,518.83	-	54.19	1,329.79	-	-	56,500.00

公司简称	项目	应付账款（万元）			利息支出（万元）			银行借款（万元）		
		2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2017年度	2016年度	2015年度	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
	占比	4.47%	9.68%	6.60%	0.00%	0.02%	0.55%	0.00%	0.00%	8.37%
信达地产	金额	263,366.05	261,666.52	171,898.16	98,217.36	77,924.17	31,295.42	2,568,620.00	2,543,071.07	2,742,489.06
	占比	3.66%	4.02%	3.29%	6.45%	6.73%	3.85%	35.70%	39.05%	52.55%
陆家嘴	金额	292,126.02	261,782.51	195,462.13	139,979.10	84,777.54	94,050.51	2,350,289.13	2,384,297.38	1,219,129.05
	占比	3.60%	3.28%	3.73%	15.01%	6.62%	16.70%	28.95%	29.87%	23.24%
中华企业	金额	271,850.18	356,362.10	354,669.60	61,039.31	97,520.91	116,809.74	361,727.45	270,161.03	1,170,894.93
	占比	9.76%	11.71%	9.69%	7.97%	6.87%	25.10%	12.98%	8.88%	31.98%
光明地产	金额	719,823.88	573,201.11	547,381.20	44,421.66	36,838.85	28,523.85	1,849,446.64	1,954,324.43	2,611,671.96
	占比	13.29%	11.81%	10.96%	2.13%	1.77%	2.30%	34.15%	40.28%	52.31%
平均值	金额	239,658.56	238,860.16	207,521.67	76,999.75	59,672.92	47,012.01	1,398,045.31	1,153,502.36	1,141,558.87
	占比	5.66%	7.19%	6.47%	7.07%	5.70%	7.48%	22.63%	20.31%	26.71%
淮矿地产	金额	203,430.06	166,999.60	153,789.54	39,217.79	45,683.75	46,728.60	545,585.00	526,050.00	559,051.96
	占比	8.93%	7.41%	7.88%	6.67%	8.90%	15.26%	23.95%	23.34%	28.64%

注：银行借款为短期借款、长期借款和一年内到期非流动负债之和。银行借款、应付账款占比数据为前述科目余额占当期末资产总额的比例，利息支出占比数据为利息支出占当期营业收入比例。

2017年、2016年和2015年，淮矿地产应付账款占资产总额比例、利息支出占营业收入比例以及银行借款占资产总额比例相比同行业可比上市公司平均水平无明显异常。2015年标的公司利息支出占营业收入的比例略高于同行业可比上市公司主要系2015年标的公司销售结转收入较同行业可比上市公司低所致。

三、量化分析并补充披露淮矿地产未来具体的还款计划及其可行性

根据借款合同及还款计划，标的公司将于2018年归还借款162,300万元，于2019年归还借款112,700万元，于2020年归还借款140,385万元，于2023年归还借款105,000万元，于2026年及以后年度归还借款25,200万元。

标的公司的行业特性决定其业务规模、资金流转及需求很大。一方面，标的公司良好的经营状况、契合行业趋势的业务发展战略和逐步增强的盈利能力，为日常经营提供了必要的资金支持，报告期内报告期内经营性现金流入共计258.85亿元；另一方面，标的公司通过抵押、质押、信用等形式从银行等金融机构获得大量资金支持，且均按时履约还款，银行信誉良好，直接融资渠道畅通。另外，根据标的公司管理层编制的盈利预测，未来三年淮矿地产各年度资金年初平均余额为61亿元、76亿元、48亿元，上述资金完全可以用于淮矿地产的日常营运以及偿还债务。综上所述，淮矿地产未来还款具有可行性，且不因此影响其正常生产经营。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：标的公司依据会计准则的要求及行业惯例确认财务费用，不存在违背会计准则收入、费用确认原则的情形；对比同行业可比上市公司，报告期内标的公司银行借款、应付账款、利息支出占营业收入水平合理；标的公司未来具有具体可行的还款计划。

问题 28：请独立财务顾问、律师结合住房和城乡建设部、各级政府相关规定，全面核查上市公司及其子公司、标的资产是否存在房地产业务，报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜

售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果。就以上核查情况出具专项核查意见，并明确说明是否已查询住房和城乡建设部门网站。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

回复：

本独立财务顾问核查情况如下：

一、报告期内上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司房地产项目概况

（一）上市公司及其下属公司

根据信达地产的陈述并经查验，报告期内，上市公司及下属公司储备、在建及已完工的房地产开发项目如下表所示：

1、储备项目（截至 2017 年 12 月 31 日）

序号	项目或地块名称	开发单位	区域
1	罗泾镇 09-06 地块商住项目	上海宝山信达银晟置业有限公司	上海
2	宝山区宝山新村顾村 A 单元 10-03 地块	上海坤安置业有限公司	上海
3	集士港 4#地块项目二期剩余土地	宁波建信置业有限公司	宁波
4	秀山 信达城二期 A 地块	马鞍山建银房地产开发有限公司	马鞍山
5	信达天御剩余地块（S1-12 地块、 S1-15 地块、S1-16 地块）	安徽建银房地产开发有限公司	合肥
6	合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地 块（信达公园里项目三期）	安徽金湖信达置业有限公司	合肥
7	Q-10-2 地块	合肥亚太科技发展有限公司	合肥
8	合肥 S1706 地块	安徽信万华房地产开发有限公司	合肥
9	雅山新天地 C 区二期剩余土地	新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐
10	信达·逸品南山一期 （2015-wxg-011 号地块）	新疆信致达房地产开发有限公司	乌鲁木齐
11	信达·逸品南山二期 （2015-wxg-012 号地块）	新疆信致达房地产开发有限公司	乌鲁木齐
12	信达海天下三期剩余土地	海南信达置业有限公司	海口

序号	项目或地块名称	开发单位	区域
13	信达海天下五期	海南信达置业有限公司	海口
14	南丽湖 1 号二期	海南幸福城投资有限公司	海口
15	信达 银海御湖二期（琼海度假村）	琼海信达置业有限公司	琼海
16	信达泉天下剩余土地	信达（阜新）房地产开发有限公司	阜新
17	嘉骏广场项目	广东嘉骏投资置业有限公司	湛江
18	滨江蓝庭剩余土地	信达重庆房地产开发有限公司	重庆
19	麻章金川项目	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江
20	坡头龙王围项目	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江
21	大运家园地块	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江
22	花都炭步镇住宅地块	广州中铼房地产开发有限公司	广州
23	花都炭步镇金融商务地块	广州中铼房地产开发有限公司	广州
24	东平路地块	广州市润越投资有限公司	广州

2、在建项目（截至 2017 年 12 月 31 日）

序号	项目或地块名称	开发单位	区域
1	松江 C19-01 地块（二期）	上海松江信达银瓴置业有限公司	上海
2	杭州上城区南星单元 B-02 地块	杭州信达地产有限公司	杭州
3	下应“B”地块项目二期	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波
4	东钱湖 07-7 地块项目二期	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	宁波
5	集士港 4#地块二期（格兰春晨二期）	宁波建信置业有限公司	宁波
6	嘉兴市科技城（二期）	嘉兴市格澜置业有限公司	嘉兴
7	信达香格里拉项目三期	嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	嘉兴
8	信达翰林兰庭二期	嘉兴汉唐置业有限公司	嘉兴
9	信达 天御一期（S1-13、S1-14 地块、S1-17 地块、S1-18 地块）	安徽建银房地产开发有限公司	合肥
10	信达 公园里二期（一标段、二标段）	安徽金湖信达置业有限公司	合肥
11	秀山 信达城二期 C、D 地块	马鞍山建银房地产开发有限公司	马鞍山
12	信达·蓝湖郡	芜湖信达房地产开发有限公司	芜湖
13	海上传奇三期	芜湖万科信达房地产有限公司	芜湖
14	海上传奇四期	芜湖万科信达房地产有限公司	芜湖
15	芜纺四合院地块（外滩府项目）	芜湖信达房地产开发有限公司	芜湖

序号	项目或地块名称	开发单位	区域
16	信达国际金融中心	山西信达房地产开发有限公司	太原
17	信达泉天下一期	信达（阜新）房地产开发有限公司	阜新
18	信达泰禾 金尊府	深圳信润房地产开发有限公司	深圳
19	宝山区宝山新村顾村 10-05 地块	上海坤安置业有限公司	上海

3、已完工项目（2015年1月1日至2017年12月31日）

序号	项目或地块名称	开发单位	区域
1	松江 C19-01 地块（一期）	上海松江信达银筑置业有限公司	上海
2	罗泾镇 09-02 地块商住项目	上海宝山信达银晟置业有限公司	上海
3	信达蓝爵（一期、二期、三期）	上海松江信达银泰房地产开发有限公司	上海
4	嘉兴市科技城（一期）	嘉兴市格澜置业有限公司	嘉兴
5	格兰英郡（一期、二期、三期、四期）	嘉兴市格林置业有限公司	嘉兴
6	信达大厦	芜湖建银房地产开发有限公司	芜湖
7	信达·荷塘月色	芜湖建银房地产开发有限公司	芜湖
8	格兰晴天项目	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波
9	信达银郡（一期、二期）	绍兴信达建设开发有限公司	绍兴
10	信达香格里拉项目（一期、二期）	嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	嘉兴
11	信达·银杏尚郡二期	合肥庐州房地产开发有限公司	合肥
12	秀山·信达城一期（B 地块）	马鞍山建银房地产开发有限公司	马鞍山
13	蓝庭福邸	青岛信达置业有限公司	青岛
14	雅山新天地 C 区二期（23#~33#楼、1#~5#商铺）	新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐
15	信达 银海御湖一期（琼海度假村）	琼海信达置业有限公司	琼海
16	信达·海天下四期	海南信达置业有限公司	海口
17	集士港 4#地块项目二期（部分）	宁波建信置业有限公司	宁波
18	集士港 4#地块项目一期	宁波建信置业有限公司	宁波
19	下应“B”地块项目一期	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波
20	高桥项目	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波
21	东钱湖 07-7 地块项目一期	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	宁波
22	信达翰林兰庭一期	嘉兴汉唐置业有限公司	嘉兴
23	信达兰韵春天项目	台州信达格兰置业有限公司	台州
24	信达都市春天项目	台州信达格兰置业有限公司	台州
25	新城国际三期	安徽基石置业有限公司	合肥
26	信达·天御一期（S1-10、 S1-11 号地	安徽建银房地产开发有限公司	合肥

序号	项目或地块名称	开发单位	区域
	块)		
27	海上传奇（一期、二期）	芜湖万科信达房地产有限公司	芜湖
28	信达国际（一期、二期）	重庆信达星城置业有限公司	重庆
29	滨江蓝庭(一期)	信达重庆房地产开发有限公司	重庆
30	信达公园里项目一期	安徽金湖信达置业有限公司	合肥

（二）标的公司及其下属公司

根据淮矿地产的陈述并经查验，报告期内，标的公司及下属公司储备、在建及已完工的房地产开发项目如下表所示：

1、储备项目（截至2017年12月31日）

序号	项目或地块名称	开发单位	区域
1	谢二西酒店项目	淮矿地产有限责任公司	淮南
2	听松苑项目	淮矿地产有限责任公司	淮南
3	大通机厂项目	淮矿地产有限责任公司	淮南
4	山水龙城购物中心项目	淮矿地产有限责任公司	淮南
5	舜耕华府一期项目	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	淮南
6	137 亩地块项目	淮矿地产淮南东方蓝海置业有限责任公司	淮南
7	东方壹品项目	淮矿地产（嘉兴）有限公司	嘉兴
8	芜湖市鸠江区太阳埠南侧地块项目	芜湖嘉合置业有限公司	芜湖
9	松石居项目（三期、四期）	淮矿地产有限责任公司	淮南
10	杭州项目	淮矿蓝海（杭州）置业有限公司	杭州
11	合肥储备用地	合肥淮矿置业有限责任公司	合肥

2、在建项目（截至2017年12月31日）

序号	项目或地块名称	开发单位	区域
1	碧荷庭项目（一期、二期）	淮矿地产有限责任公司	淮南
2	东方蓝海（六安）项目	淮矿地产六安置业有限责任公司	六安
3	东方龙城项目	芜湖东方蓝海置业有限公司	芜湖
4	东方蓝海（芜湖）项目	芜湖淮矿东方蓝海房地产开发有限公司	芜湖

5	东方蓝海（合肥）项目	淮矿地产安徽东方蓝海有限公司	合肥
6	北郡小区项目	合肥家天下置业有限公司	合肥
7	东祥府 B 地块项目	淮矿万振置业有限责任公司	合肥
8	东方樾府项目	淮矿万振（肥东）置业有限责任公司	合肥
9	东方蓝海（北京）项目	北京东方蓝海置业有限责任公司	北京
10	东方蓝海（铜陵）项目	淮矿地产铜陵置业有限责任公司	铜陵

3、已完工项目（2015年1月1日至2017年12月31日）

序号	项目或地块名称	开发单位	区域
1	松石居项目（一期、二期）	淮矿地产有限责任公司	淮南
2	绿茵里项目	淮矿地产有限责任公司	淮南
3	洞山中学东校区项目	淮矿地产有限责任公司	淮南
4	馥邦天下项目	淮矿地产合肥高新有限责任公司	合肥
5	普罗旺斯项目	浙江东方蓝海置地有限公司	嘉兴
6	东祥元府项目	淮矿地产（杭州）有限公司	杭州

注：除上述房地产开发项目外，淮矿淮南开发有限公司开发建设的淮南市山南新区土地一级开发项目、代建项目及淮矿铜陵投资有限责任公司开发建设的西湖新区土地一级开发项目均属于土地一级开发项目。

二、核查情况

（一）是否存在闲置土地、炒地的情形

1、是否存在闲置土地的情形

（1）核查依据

《城市房地产管理法》第二十六条规定，“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外”。

另根据《闲置办法》第二条规定，“本办法所称闲置土地，是指国有建设用

地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地”。同时，该办法第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理”。

《监管政策》规定，“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”。

（2）核查方法

为核查上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目用地是否涉及闲置土地情形，本独立财务顾问采用了包括但不限于如下核查方法：

查阅上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目用地的土地使用权出让合同、土地出让公告、土地成交确认书、土地使用证、土地出让金收据/发票等文件资料。

查阅上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目的立项批文、环评批复/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、

建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等报建报批文件资料。

核查上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，核查目前尚未动工的拟建项目是否已经超过出让合同约定的动工开发日期一年及以上；对于超过出让合同约定开工日期的，核查是否已根据相关规定签订补充合同重新约定开工期限。

对上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司相关负责人进行访谈，并实地查验了部分房地产开发项目。

取得报告期内上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司不存在闲置土地、炒地等违法违规情形，亦不存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺文件。

取得上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在地部分国土资源主管部门出具的报告期内上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司未因闲置土地受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件并对部分主管部门进行了走访。

查询国土资源部网站、上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在的市、县、区的地方国土资源主管部门网站及其所在省份的省级国土资源主管部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。

本独立财务顾问已查询的国土资源主管部门网站信息如下：

序号	国土部门名称	网址
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/
2	北京市国土资源局	http://www.bjgtj.gov.cn/
3	浙江省国土资源厅	http://www.zjdlr.gov.cn/
4	杭州市国土资源局	http://www.hzgtj.gov.cn/
5	绍兴市国土资源局	http://td.sx.gov.cn/
6	嘉兴市国土资源局	http://www.jxgtzy.gov.cn/
7	宁波市国土资源局	http://www.nblr.gov.cn/

序号	国土部门名称	网址
8	宁波市鄞州区国土资源局	http://www.yzland.gov.cn/
9	台州市国土资源局	http://www.zjtzgtj.gov.cn/
10	安徽省国土资源厅	http://www.ahgtt.gov.cn/
11	六安市国土资源局	http://gtj.luan.gov.cn
12	淮南市国土资源局	http://www.hngt.gov.cn/
13	铜陵市国土资源局	http://gtj.tl.gov.cn
14	芜湖市国土资源局	http://www.wuhugt.gov.cn/
15	马鞍山市国土资源局	http://www.masgt.gov.cn/
16	合肥市国土资源局	http://www.hfgt.gov.cn/
17	新疆维吾尔自治区国土资源厅	http://www.xjgtzy.gov.cn/
18	乌鲁木齐市国土资源局	http://gtzy.urumqi.gov.cn/
19	吉林省国土资源厅	http://dlr.jl.gov.cn/
20	辽宁省国土资源厅	http://www.lgy.gov.cn/
21	沈阳市规划和国土资源局	http://www.syghgt.gov.cn/
22	阜新市国土资源局	http://gtzyj.fuxin.gov.cn/
23	海南省国土资源厅	http://www.dloer.gov.cn/
24	海口市国土资源局	http://www.hklorb.gov.cn/
25	琼海市国土资源局	http://qh.dloer.gov.cn/
26	定安县国土资源局	http://www.dagtj.com/
27	广东省国土资源厅	http://www.gdlr.gov.cn/
28	广州市国土资源和规划委员会	http://www.gzlpc.gov.cn/
29	深圳市规划和国土资源委员会	http://www.szpl.gov.cn/
30	湛江市国土资源局	http://www.zjlr.gov.cn/
31	重庆市国土资源和房屋管理局	http://www.cqgtfw.gov.cn/
32	重庆市渝北区国土资源管理分局	http://www.cqybg.gov.cn/
33	山东省国土资源厅	http://www.sddlr.gov.cn/
34	青岛市国土资源和房屋管理局	http://www.fdzy.gov.cn/
35	山西省国土资源厅	http://www.shanxlr.gov.cn/
36	太原市国土资源局	http://www.tylr.gov.cn/
37	上海市规划和国土资源管理局	http://www.shgtj.gov.cn/
38	上海市宝山区规划和土地管理局	http://www.shbsgh.gov.cn/
39	上海市松江区规划和土地管理局	http://sjgtj.songjiang.gov.cn/

序号	国土部门名称	网址
40	上海市杨浦区规划和土地管理局	http://gtj.shyp.gov.cn/

(3) 核查结果

根据信达地产的自查并经本独立财务顾问核查，2014年6月28日，定安县国土环境资源局向上市公司子公司海南幸福城投资有限公司（以下简称“海南幸福城”）作出“定土环资用字[2014]64号”《征缴土地闲置费决定书》，认为该公司存在土地闲置情况并征缴土地闲置费969.1817万元。随后，海南幸福城就该决定书提起行政诉讼。2014年11月6日，海南省定安县人民法院作出“（2014）定行政初字第10号”《行政判决书》，以处罚主体不适格为由判决撤销前述《征缴土地闲置费决定书》。2015年1月14日，定安县人民政府再次作出“定府[2015]4号”《征缴土地闲置费决定书》，向海南幸福城征缴土地闲置费969.1817万元。对此，海南幸福城向海南省第一中级人民法院提起行政诉讼。2015年4月23日，该院作出“（2015）海南一中行初字第23号”《行政判决书》，判决撤销定安县人民政府作出的《征缴土地闲置费决定书》。此后，定安县政府向海南省高级人民法院提出上诉。2015年12月14日，海南幸福城与定安县政府就该案达成《和解协议》，定安县政府同意向海南省高级人民法院申请撤回上诉。对此，本独立财务顾问认为，定安县政府撤诉后，本案一审法院撤销定安县政府作出的《征缴土地闲置费决定书》的一审判决将生效。就其涉及的土地开发行为，海南幸福城不存在闲置土地的重大违法情况。

除上述情况外，报告期内上市公司及下属公司、标的公司及其下属公司不存在受到国土资源部门因土地闲置作出的行政处罚，不存在因土地闲置正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

2、是否存在炒地的情形

(1) 核查依据

根据《城市房地产管理法》第三十九条第一款规定，“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支

付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件”。

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定，“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让”。

“国办发[2013]17号文”规定，“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度”。

（2）核查方法

为核查上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目用地是否涉及炒地情形，本独立财务顾问采用了包括但不限于如下核查方法：

查阅报告期内上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司的项目合作、对外投资所涉及的公司/协议等资料。

查阅报告期内上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司的财务报表、审计报告等财务文件。

取得报告期内上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司不存在闲置土地、炒地等违法违规情形，亦不存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺文件。

取得上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在地部分国土资源主管部门出具的上市公司及其下属公司未因炒地受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件并对部分主管部门进行了走访。

查询国土资源部网站、上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在的市、县、区的地方国土资源主管部门网站及其所在省份的省级国土资源主管部门网站，查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。本独立财务顾问已查询的国土资源主管部门网站信息请见本核查

意见。

(3) 核查结果

经核查，报告期内，上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司不存在直接对外转让土地使用权的行为。根据对国土资源部网站和上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司房地产开发项目所在地区的国土资源部门网站的查询结果、主管国土资源部门出具的证明文件和上市公司、标的公司的自查结果，上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚，不存在因炒地正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

(二) 是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情形

1、核查依据

《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号）第一条规定，“取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”、“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）第七条规定，“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售”。

2、核查方法

为核查上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的商品房开发项目是否涉及捂盘惜售、哄抬房价情形，本独立财务顾问采用了包括但不限于如下核查方法：

查验商品房开发项目的《建设用地规划许可证》、《房地产权证》、项目立

项批复、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《工程竣工验收报告》等报批报建资料。

取得部分项目开盘公告，随机抽查认购书及商品房买卖合同。

取得部分项目的销售明细表。

取得报告期内上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的记录，亦不存在因违反房地产管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺文件。

取得上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司报告期内的商品房开发项目所在地部分住建主管部门出具的报告期内上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司未因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件并对部分主管部门进行了走访。

检索查询住房和城乡建设部网站、上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司所在地住房和城乡建设局网站、国家发展和改革委员会网站、上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司所在地物价局或发展和改革委员会网站，查阅该等政府主管部门公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息。

本独立财务顾问已查询的网站信息如下：

序号	部门名称	网址
1	中华人民共和国住房和城乡建设部	http://www.mohurd.gov.cn/
2	中华人民共和国国家发展和改革委员会	http://www.ndrc.gov.cn/
3	安徽省住房和城乡建设厅	http://www.ahjst.gov.cn/ahzjt_Front/
4	安徽省发展和改革委员会	http://www.ahpc.gov.cn/
5	合肥市城乡建设委员会	http://www.hfjs.gov.cn/f/index
6	合肥市发展和改革委员会	http://hfdrc.hefei.gov.cn/
7	淮南市城乡建设委员会	http://www.hncj.gov.cn/
8	淮南市发展和改革委员会	http://fgw.huainan.gov.cn/
9	六安市住房和城乡建设委员会	http://zjw.luan.gov.cn/
10	六安市发展和改革委员会(六安市物价局、六安市绿色发展指导委员会办公室)	http://www.lapc.gov.cn/
11	马鞍山市住房和城乡建设委员会	http://masjw.mas.gov.cn/
12	马鞍山市发展和改革委员会（物价局）	http://fgw.mas.gov.cn/

序号	部门名称	网址
13	铜陵市住房和城乡建设委员会	http://www.tlhurc.gov.cn/
14	铜陵市发展和改革委员会	http://tlpc.tl.gov.cn/
15	芜湖市住房和城乡建设委员会	http://zjw.wuhu.gov.cn/
16	芜湖市发展和改革委员会	http://whfgw.wuhu.gov.cn/
17	北京市住房和城乡建设委员会	http://www.bjjs.gov.cn/
18	北京市发展和改革委员会	http://www.bjpc.gov.cn/
19	广东省住房和城乡建设厅	http://www.gdcic.gov.cn/
20	广东省发展和改革委员会	http://www.gddrc.gov.cn/
21	广州市住房和城乡建设委员会	http://www.gzcc.gov.cn/
22	广州市发展和改革委员会	http://www.gzplan.gov.cn/
23	深圳市住房和建设局	http://www.szjs.gov.cn/
24	深圳市发展和改革委员会	http://www.szpb.gov.cn/
25	湛江建设信息网	http://cx.zjcic.net/
26	湛江市发展和改革委员会	http://zjfgj.zhanjiang.gov.cn/FGJ/index.aspx
27	海南省住房和城乡建设厅	http://zjt.hainan.gov.cn/
28	海南省发展和改革委员会	http://plan.hainan.gov.cn/
29	海口市住房和城乡建设局	http://hkjsj.haikou.gov.cn/
30	海口市发展和改革委员会	http://fgj.haikou.gov.cn/
31	海南省琼海市政府门户网站	http://qionghai.hainan.gov.cn/
32	海南省琼海市人民政府网	http://xxgk.hainan.gov.cn/qhxxgk/fgw/
33	吉林省住房和城乡建设厅	http://jst.jl.gov.cn/
34	吉林省发展和改革委员会	http://www.jldrc.gov.cn/
35	辽宁省住房和城乡建设厅	www.lnjst.gov.cn/
36	辽宁省发展和改革委员会	http://www.lndp.gov.cn/
37	阜新市住房和城乡建设委员会	http://jswyh.fuxin.gov.cn/
38	阜新市发展和改革委员会	http://www.fxfgw.gov.cn/
39	山东省住房和城乡建设厅	www.sdjs.gov.cn/
40	山东省发展和改革委员会	http://www.sdfgw.gov.cn/
41	青岛市城乡建设委员会	http://sjw.qingdao.gov.cn/n28356047/index.html
42	青岛市发展和改革委员会	http://www.qddpc.gov.cn/
43	山西省住房和城乡建设厅	http://www.sxjs.gov.cn/Main/main.action
44	山西省发展和改革委员会	http://www.sxdrc.gov.cn/
45	太原市住房和城乡建设委员会	http://www.tyszjw.gov.cn/
46	太原市发展和改革委员会	http://www.tyeic.gov.cn/cszh/fgj/index.action
47	上海市住房和城乡建设管理委员会	http://www.shjjw.gov.cn/gb/node2/index.html
48	上海市发展和改革委员会	www.shdrc.gov.cn/
49	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅	http://www.xjjs.gov.cn/html/index.html

序号	部门名称	网址
50	新疆维吾尔自治区发展和改革委员会	http://www.xjdc.gov.cn/index.jsp
51	新疆乌鲁木齐市建设委员会	http://www.wsjw.gov.cn/zwgk/
52	乌鲁木齐市发展和改革委员会	http://www.urumqidrc.gov.cn/
53	浙江省住房和城乡建设厅	http://www.zjjs.com.cn/
54	浙江省发展和改革委员会	http://www.zjdpc.gov.cn/
55	杭州市住房保障和房产管理局	http://www.hzfc.gov.cn/
56	杭州市发展和改革委员会	http://www.hzdpc.gov.cn/
57	嘉兴市住房保障局	http://wg.jxbuid.gov.cn/index.jsp
58	嘉兴市发展和改革委员会	http://www.jxdc.gov.cn/
59	宁波市住房和城乡建设委员会	http://www.nbjs.gov.cn/
60	宁波市发展和改革委员会	http://www.nbdpc.gov.cn/
61	绍兴市住房和城乡建设网	http://www.sxcj.gov.cn/
62	绍兴市发展和改革委员会	http://www.sxdpc.gov.cn/
63	台州市住房和城乡建设局	http://www.tzsjs.gov.cn/
64	台州市发展和改革委员会	http://www.tzdrc.gov.cn/
65	重庆市城乡建设委员会	http://www.ccc.gov.cn/
66	重庆市发展和改革委员会	http://www.cqdpc.gov.cn/

3、核查结果

报告期内，上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司列入核查范围的在售商品住房开发项目均在取得《商品房预售许可证》后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格。其商品房定价无明显背离市场价格的情形，不存在违反法律法规及规范性文件规定的哄抬房价行为。根据上市公司、标的公司的自查结果及对下属公司房地产开发项目所在地区的有关主管部门网站的查询结果、有关主管部门出具的证明文件，上市公司及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内未曾受到住建部门、发改委等有关主管部门就商品住房开发项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为作出的行政处罚，不存在因商品住房开发项目涉及捂盘惜售、哄抬房价正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

三、上市公司董事、高级管理人员及控股股东、控股股东之控股股东和交易对方的承诺情况

上市公司的董事、高级管理人员、控股股东信达投资有限公司和控股股东之控股股东中国信达均承诺，如信达地产或淮矿地产在自查范围内因存在未披露的

闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给信达地产和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

本次重大资产重组的交易对方中国信达、淮矿集团承诺，如信达地产或淮矿地产在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给信达地产和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

四、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：报告期内，开展房地产业务上市公司及其子公司、标的资产及其子公司不存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，亦不存在因闲置土地、炒地及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（以下无正文）

(本页无正文,为《申万宏源证券承销保荐有限责任公司对信达地产股份有限公司关于<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>的回复说明之核查意见》之签章页)

项目协办人: 申景龙

申景龙

财务顾问主办人: 谷兵

谷兵

杨薇

杨薇

法定代表人(或授权代表): 薛军

薛军

申万宏源证券承销保荐有限责任公司



2018年5月14日