

中信建投证券股份有限公司  
关于泛海控股股份有限公司  
本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或  
重组存在拟置出资产情形相关事项  
之专项核查意见

独立财务顾问



二零二一年十二月

2016年6月24日，中国证监会发布了《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《问题与解答》”）。中信建投证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）作为泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”或“上市公司”）本次重组的独立财务顾问，就《问题与解答》的要求出具核查意见。如无特别说明，本核查意见中的简称与《泛海控股股份有限公司重大资产不再纳入合并范围报告书（草案）》中的简称具有相同含义。

### 一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

根据泛海控股历年年度报告等公开披露文件，并经查询深圳证券交易所网站上市公司“承诺事项及履行情况”等公开信息，并根据泛海控股的说明，自上市以来，泛海控股及其控股股东、实际控制人等相关承诺方作出的主要承诺及承诺履行情况如下所示：

承诺方	承诺内容	承诺时间	履行情况
泛海控股股份有限公司	本公司及本公司控制的企业将尽量避免与深圳市泛海三江电子股份有限公司（以下简称“发行人”）之间发生关联交易。如果关联交易难以避免的，交易双方将严格按照正常商业行为准则进行。关联交易的定价政策遵循市场公平、公正、公开的原则，交易价格依据与市场独立第三方的交易价格确定。无市场价格可资比较或定价受到限制的重大关联交易，按照交易的商品或劳务的成本基础上合理利润的标准予以确定交易价格，以保证交易价格公允。本公司承诺严格按照国家现行法律、法规、规范性文件以及《公司章程》、《关联交易管理制度》等有关规定履行必要程序，遵循市场公正、公平、公开的原则，明确双方的权利和义务，确保关联交易的公平合理，不发生损害所有股东利益的情况。截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制的企业不存在以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用发行人资金和资产的情形，亦未要求发行人为本公司及本公	2017.06.16	正常履行中

	<p>司控制的企业提供违规担保。本公司及本公司控制的企业承诺未来不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用发行人资金和资产，也不要求发行人为本公司及本公司控制的企业提供违规担保。上述承诺是无条件的，如违反上述承诺给发行人造成任何经济损失的，本公司将对发行人、发行人的其他股东或相关利益方因此受到的损失作出全面、及时和足额的赔偿。在本公司及本公司控制的企业与发行人存在关联关系期间，本承诺函将持续有效。</p>		
<p>泛海控股股份有限公司</p>	<p>泛海控股股份有限公司（以下简称“本公司”）作为深圳市泛海三江电子股份有限公司（以下简称“发行人”）的5%以上股东及控股股东的一致行动人，现郑重承诺如下：1、本公司不存在接受他人委托或委托他人持有发行人股份的情形，包括但不限于通过委托持股、信托持股等方式代他人或委托他人持有股份。截至本函出具之日，本公司所持有的发行人股份不存在质押或其他权利限制情形。2、自发行人股票上市之日起36个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的发行人首次公开发行股票前已发行的股份，也不由发行人回购该部分股份。3、本公司所持发行人股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行人首次公开发行股票的发行价；发行人上市后6个月内如发行人股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末收盘价低于发行价，则本公司持有发行人股票的锁定期自动延长6个月；如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权除息事项，上述发行价作相应调整。4、如本公司违反上述承诺给发行人或相关各方造成损失的，本公司愿承担相应的法律责任。5、本公司将遵守中国证券监督管理委员会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定，同时根据孰高孰长原则确定持股锁定期限；上述法律法规</p>	<p>2017.06.16</p>	<p>正常履行中</p>

	及政策规定未来发生变化的，本公司承诺将严格按照变化后的要求确定持股锁定期限。特此承诺！		
泛海控股股份有限公司	<p>深圳市泛海三江电子股份有限公司（以下简称“发行人”）股东泛海控股股份有限公司（以下简称“本公司”）承诺：一、本公司在本公司所持发行人股份锁定期满，遵守相关法律、法规、规章、规范性文件及证券交易所监管规则且不违背本公司已做出的其他承诺的情况下，将根据资金需求、投资安排等各方面因素合理确定是否减持所持发行人股份。二、本公司所持发行人股份锁定期满后两年内，本公司减持发行人股份将遵守以下要求：1、减持条件：本公司所持股份的锁定期届满后两年内，在不违反已作出的相关承诺的前提下，本公司可以减持发行人股份。2、减持方式：本公司减持发行人股份应符合相关法律、法规、规章及证券交易所监管规则等规范性文件的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式或协议转让方式等。3、减持数量：本公司持有的发行人股票在锁定期届满后两年内累计减持数量不超过发行人股本总数的5%。4、减持价格：减持价格不得低于发行价，并应符合相关法律、法规、规章及证券交易所监管规则等规范性文件的要求。若所持发行人的股票在锁定期届满后两年内减持价格低于发行价的，则减持价格与发行价之间的差额由本公司以现金方式或从发行人处领取的现金红利补偿给发行人；如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权除息事项，上述发行价作相应调整。5、信息披露义务：拟减持发行人股票的，将提前五个交易日向发行人提交减持原因、减持数量、减持对发行人治理结构及持续经营影响的说明，并由发行人在减持前三个交易日予以公告，按照证券交易所的规则及时、准确地履行信息披露义务。三、本公司将严格遵守上述承诺，并遵守中国证券监督管理委员会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，深圳证券交易所《股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司股东</p>	2017.06.16	正常履行中

	及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定，若相关法律、法规、规章、规范性文件及证券交易所监管规则另有规定的，从其规定。四、如本公司违反上述承诺，本公司将在中国证监会指定媒体上公开说明原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉。若因本公司违反上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。		
泛海控股股份有限公司	泛海控股股份有限公司（以下简称“本公司”），作为深圳市泛海三江电子股份有限公司（以下简称“发行人”）5%以上股东及控股股东的一致行动人，现郑重承诺如下：1、截至本承诺函签署之日，本公司及本公司控制的企业（除发行人及其下属企业以外的其他企业，下同）均未直接或间接经营任何与发行人及下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也未参与投资任何与发行人及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。2、自本承诺函签署之日起，本公司及本公司控制的企业将不直接或间接经营任何与发行人及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不参与投资或以其他方式支持任何与发行人及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。3、自本承诺函签署之日起，如发行人及其下属子公司进一步拓展产品和业务范围，本公司及本公司控制的企业将不与发行人及其下属子公司拓展后的产品或业务相竞争；若与发行人及其下属子公司拓展后的产品或业务产生竞争，则本公司及本公司控制的企业将以停止生产或经营相竞争的业务或产品、将相竞争的业务纳入发行人经营，或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方等合法方式避免同业竞争。特此承诺。	2017.06.16	正常履行中
中国泛海控股集团有限公司	公司控股股东中国泛海控股集团有限公司从本次非公开发行的定价基准日（即泛海控股第八届董事会第五十七次临时会议决议公告日）前六个月至完成本次非公开发行后六个月内不存在减持泛海控股股份的情况或减持计划。	2015.09.15-2016.08.0	已履行完毕

		1	
卢志强、中国泛海控股集团 有限公司	<p>鉴于泛海控股拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票，泛海控股预计本次发行募集资金到位当年基本每股收益或稀释每股收益等财务指标有可能低于上年度，导致泛海控股即期回报被摊薄。根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证监会公告[2015]31 号）的相关规定，本公司/本人作为泛海控股的控股股东/实际控制人，特作出如下承诺：1、本公司/本人承诺不越权干预泛海控股经营管理活动，不侵占泛海控股利益；2、本承诺函经本公司/本人签署后即具有法律效力，本公司/本人将严格履行本承诺函中的各项承诺，本公司/本人自愿接受监管机构、社会公众等的监督，若违反上述承诺，本公司/本人将依法承担相应责任。</p>	2016.03.14	已履行完毕
陈飞翔、陈怀东、陈基建、冯壮勇、韩晓生、胡坚、孔爱国、李明海、刘国升、孟晓娟、潘瑞平、齐子鑫、秦定国、邱晓华、王彤、武晨、徐信忠、余玉苗、余政、张博、赵品璋、赵晓夏、赵英	<p>鉴于泛海控股拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票，泛海控股预计本次发行募集资金到位当年基本每股收益或稀释每股收益等财务指标有可能低于上年度，导致泛海控股即期回报被摊薄。根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证监会公告[2015]31 号）的相关规定，本人作为泛海控股的董事/高级管理人员，特作出如下承诺：1、不以无偿或不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。2、对本人的职务消费行为进行自我约束。3、不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。4、积极推动公司薪酬制度的完善，使之更符合填补摊薄即期回报的要求；支持公司董事会或薪酬与考核委</p>	2016.03.14	已履行完毕

<p>伟、郑东、朱慈蕴</p>	<p>员会在制订、修改补充公司的薪酬制度时与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5、若未来进行股权激励时，股权激励行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。6、本承诺函经本人签署后即具有法律效力。本人并将严格履行本承诺函中的各项承诺。本人自愿接受监管机构、社会公众等的监督，若违反上述承诺本人将依法承担相应责任。</p>		
<p>陈飞翔、陈贤胜、韩晓生、胡坚、黄翼云、孔爱国、李明海、李能、李强、李亦明、刘冰、刘洪伟、卢志壮、齐子鑫、秦定国、邱晓华、石悦宏、王宏、徐建兵、徐信忠、余玉苗、余政、臧炜、张博、赵品璋、赵晓夏、赵英伟、郑东、周益华、朱慈蕴</p>	<p>泛海控股的董事、监事承诺：如泛海控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给泛海控股和投资者造成损失的，以上人员将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。</p>	<p>2016.03.14-2016.09.30</p>	<p>已履行完毕</p>
<p>陈怀东、陈基建、冯壮勇、李强、刘国升、孟晓娟、潘瑞平、王彤、吴</p>	<p>泛海控股的监事以及高级管理人员承诺：如泛海控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给泛海控股和投资者造成损失的，以上人员将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。</p>	<p>2016.03.14-2016.09.30</p>	<p>已履行完毕</p>

立峰、武晨			
财通基金管理 有限公司、德 邦创新资本有 限责任公司、 华安未来资产 管理（上海） 有限公司、建 信基金管理有 限责任公司、 林芝锦华投资 管理有限公 司、泰达宏利 基金管理有限 公司、新华联 控股有限公 司、中国银河 证券股份有限 公司	公司本次非公开发行新增股份 638,888,888 股为有限售条件流通股。本次发行中，除中国泛海控股集团有限公司以外的特定对象认购本次发行的股份自本次发行结束之日起 12 个月内不得转让。	2016. 02.01 -2017 .02.0 9	已履 行完 毕
中国泛海控股 集团有限公司	中国泛海从本次非公开发行的定价基准日（即泛海控股第八届董事会第二十六次临时会议决议公告日）前六个月至完成本次非公开发行后六个月内不存在减持泛海控股股份的情况或减持计划。	2015. 07.02 -2016 .08.0 1	已履 行完 毕
卢志强、中国 泛海控股集团 有限公司	（1）承诺人作为泛海控股控股股东、实际控制人期间，将依法采取必要及可能的措施来避免发生与泛海控股主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使承诺人控制的其他企业避免发生与泛海控股主营业务的同业竞争及利益冲突业务或活动。（2）按照承诺人整体发展战略以及承诺人控制的其他企业	2015. 04.16	正 常 履 行 中



	的自身情况，如因今后实施的重组或并购等行为导致产生承诺人及承诺人控制的其他企业新增与泛海控股形成实质性竞争的业务，承诺人将在条件许可的前提下，以有利于泛海控股的利益为原则，采取可行的方式消除同业竞争。		
卢志强、中国泛海控股集团有限公司	中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）、实际控制人卢志强先生特此承诺：如泛海控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给泛海控股和投资者造成损失的，中国泛海、实际控制人卢志强先生将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2015.10.22	正常履行中
中国泛海控股集团有限公司	公司本次非公开发行新增股份 638,888,888 股为有限售条件流通股。本次发行中，公司控股股东中国泛海控股集团有限公司认购的 95,833,333 股股份自本次公开发行的股票上市之日起 36 个月内不得转让。	2016.02.01-2019.02.01	已履行完毕
中国泛海控股集团有限公司	根据中国证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策等相关文件的规定，中国泛海控股集团有限公司就泛海控股自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日的房地产业务开展情况出具了承诺函：如泛海控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给泛海控股和投资者造成损失的，中国泛海控股集团有限公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2015.06.23-2015.06.24	已履行完毕
常新资本投资管理有限公司、泛海集团有限公司、泛海建设控股有限公司、通海	控股股东及关联方关于关联交易、资金往来、资金占用及担保等有关事项的承诺鉴于：（1）公司于 2007 年 7 月 30 日召开 2007 年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于向特定对象非公开发行股票方案的议案》。根据议案的相关内容，公司本次非公开发行股票募集资金拟用于收购控股股东泛海建设控股有限公司持有或有权处置的北京星火房地产有限责任公司	2007.12.21	正常履行中

<p>控 股 有 限 公 司、中国泛海控股集团有限公司</p>	<p>100%股权、通海建设有限公司 100%股权、浙江泛海建设投资有限公司 100%股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60%股权及上述股权对应的资产。(2) 根据深圳大华天诚会计师事务所(后更名为立信会计师事务所)出具的《假定三年前已购买入资产泛海建设集团股份有限公司模拟编制的截止 2007 年 6 月 30 日、2006 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日备考财务报表的审计报告》(简称备考审计报告),上述拟收购的四家企业与包括泛海建设控股有限公司在内的关联方在近三年又一期中曾发生关联交易、资金往来和担保事项,且在 2007 年 6 月 30 日仍存在相互的资金占用和担保。(3) 公司收购上述四家企业的股权后,公司将成为四家企业的控股股东,备考审计报告中反映出公司与控股股东及关联方有关联交易、资金往来、资金占用和担保的情形。因此,作为公司的控股股东及关联方,本着支持公司发展、保护公司利益的原则,泛海建设控股有限公司、泛海集团有限公司、通海控股有限公司、常新资本投资管理有限公司特共同作出如下承诺:本次非公开发行实施后,将继续严格遵守《公司法》、《证券法》以及证券监管机构和证券交易所制定的有关规章、规则的相关规定,全力支持公司的发展,采取行之有效的措施规范与公司的关联交易,坚决禁止对公司的资金占用,尊重和维护公司的独立性、财务安全和资金安全。</p>		
<p>泛海建设控股有限公司、中国泛海控股集团有限公司</p>	<p>鉴于:(1) 公司本次拟向泛海建设控股有限公司发行股份收购持有或有权处置的北京星火房地产开发有限责任公司(简称“星火公司”)100%股权、通海建设有限公司(简称“通海公司”)100%股权、浙江泛海建设投资有限公司(简称“浙江公司”)100%股权和武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司(简称“武汉公司”)60%股权;(2) 深圳德正信资产评估有限公司已对上述四家公司进行评估(简称“本次评估”),并出具了《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估报告</p>	<p>2007.12.21</p>	<p>正 常 履 行 中</p>

	<p>书》（德正信资评报字[2007]第 040 号）、《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估项目期后有关事项的说明》、《关于星火房地产开发有限责任公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 077 号）、《关于通海建设有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 042 号）和《关于浙江泛海建设投资有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 043 号）；（3）纳入本次评估范围的土地包括星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地，星火公司的第二宗地尚未取得二级开发权，故未纳入本次评估范围，仅按账面值列示，通海公司的 12 号地、14 号地由于动迁工作未正式展开，因此也未纳入本次评估范围，也仅按账面值列示；（4）本次交易的作价是在目标资产（指上述四家公司的股权）的评估价值基础进行折价确定的；本次评估结果（价值）是以四家公司相关土地（星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司的 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地）的现有规划条件及星火公司第二宗地的一级开发工作能在 2008 年底前完成为前提得出的评估结果；（5）星火公司第六宗地、通海公司 10 号地和浙江公司土地的规划指标目前已确定，不会发生变化。星火公司的第七宗地目前规划为市政配套用地，将来拟对该宗地的规划条件进行调整，以在符合政府要求的前提下，最大限度提高土地价值，即该宗地将来的规划指标可能与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标出现差异。武汉公司土地已签订国有土地使用权出让合同（WCX-2007-051），目前武汉公司正在协助武汉市规划局进行相关规划指标的分解落实工作，在该项工作完成后，武汉公司土地的规划指标与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标可能出现差异。（6）星火公司的第二宗地未取得二级开发权，目前正在进行一级开发。泛海建设控股有限公司承诺如下：（1）若星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司</p>	
--	---	--

	<p>土地和武汉公司土地的规划指标发生变化，从而出现与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标不一致的情形，并且因此导致上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值，则对上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值的差额部分，泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。（2）若星火公司的第二宗地的一级开发工作未能在 2008 年 12 月 31 日前完成，造成星火公司 100% 股权的评估价值低于本次评估的价值或给泛海建设造成其他损失，则泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。</p>		
泛海建设控股有限公司、中国泛海控股集团有限公司	<p>泛海建设控股有限公司就公司本次发行股份收购资产涉及的目标资产可能的损失承担对公司承诺如下：（1）泛海建设控股有限公司就北京星火房地产开发有限责任公司 100% 股权、通海建设有限公司 100% 股权、浙江泛海建设投资有限公司 100% 股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60% 股权（简称“认购资产”）工商变更到公司之前的损益承诺：自认购资产评估基准日起至认购资产工商变更至公司名下之日止，上述认购资产在此期间的所有损失，均由泛海建设控股有限公司承担。</p> <p>（2）鉴于通海建设有限公司、浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司的部分土地未取得土地使用权证，泛海建设控股有限公司承诺：若未能在 2008 年 12 月 31 日前取得浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司土地的使用权证，则向公司赔偿 39.65 亿元（本次浙江公司 100% 股权和武汉公司 60% 股权的作价），待公司取得浙江公司、武汉公司土地使用权证后将 39.65 亿元返还给大股东。泛海建设控股有限公司将尽力协助通海建设有限公司尽早取得 12 号、14 号地的使用权证。</p>	2007.12.21	正常履行中
泛海集团有限公司、泛海建设控股有限公司、泛海能源	<p>本次非公开发行完成后，为避免与公司产生同业竞争问题，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司承诺如下：实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛</p>	2007.12.09	正常履行中

<p>控股股份有限公司、卢志强、中国泛海控股集团有限公司</p>	<p>海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司承诺，除已竣工或接近竣工的北京光彩国际中心项目、山东齐鲁商会大厦项目（与山东工商联合作开发）、已经经营多年的两家小型酒店（由潍坊泛海大酒店有限公司和青岛泛海名人酒店有限公司经营管理）、已处于收尾阶段的潍坊城市花园项目（山东泛海建设投资有限公司开发）外，将不会、并将促使其所控制的企业不再从事房地产开发、物业出租及物业管理等构成或可能构成直接或间接竞争的业务，未来所有的房地产业务机会均由泛海建设进行。</p>		
<p>泛海集团有限公司</p>	<p>鉴于国家相关部门颁布了系列房地产宏观调控政策，致使北京星火房地产开发有限责任公司短期内难以取得北京朝阳区东风乡绿隔地区第二宗地（简称第二宗地）的土地使用权证。为继续履行双方业已签订的《项目工程合作合同》及相关协议，推进东风乡绿隔地区的拆迁安置、七通一平及代征地拆迁、绿化等工程，公司关联企业泛海集团有限公司（下称“泛海集团”）向北京星火房地产开发有限责任公司做出如下承诺：（1）泛海集团同意将第二宗地的工程内容调整为“一级土地开发”，并承诺将严格依据《项目工程合作合同》及相关协议的约定，继续按照原有的工期要求保质保量地完成对第二宗地一级土地开发的各项工程；（2）由于北京星火房地产开发有限责任公司已经按照《项目工程合作合同》及相关协议的约定，向泛海集团支付了项目工程款人民币 50.9 亿元。为此，泛海集团承诺，在第二宗地的一级开发完成之后、二级开发招拍挂完成之前，如经北京市国土部门审核，第二宗地实际发生的一级土地开发成本低于第二宗地按照总建筑面积 80 万平方米和每平方米人民币 5200 元的标准计算所得的工程费用，泛海集团愿意将上述差额款项返还给北京星火房地产开发有限责任公司。</p>	<p>2007.11.15</p>	<p>正常履行中</p>

经核查，本独立财务顾问认为，本核查意见披露的上市公司在首发上市后的主要公开承诺不存在不规范承诺或不依法履行承诺的情形。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被我会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被我会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

**（一）上市公司最近三年是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形**

根据泛海控股在中国证监会指定的信息披露网站巨潮咨询网站（网址：<http://www.cninfo.com/cn>）披露的 2018 年、2019 年、2020 年年度报告及 2021 年半年报，永拓会计师事务所(特殊普通合伙)出具的永证专字（2021）第 310256 号《泛海控股股份有限公司控股股东其他关联方占用资金情况的专项说明》、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2020]第 ZI10306 号《泛海控股股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2019]第 ZI10168 号《泛海控股股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》，以及经泛海控股出具的书面确认并经独立财务顾问登录中国证监会、深圳证券交易所等证券监管机构网站进行查询，除已披露的资金占用外，泛海控股最近三年不存在其他被控股股东或关联方资金占用的情况。

经核查，本独立财务顾问认为，上市公司最近三年不存在违反法律法规及公司章程的重大违规资金占用、不存在违规对外担保情形。

**（二）上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被我会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被我会立案调查或者被其他有权部门调查等情形**

1、最近三年上市公司存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施的情况，具体情况如下：

2021 年 8 月 27 日，上市公司收到中国证券监督管理委员会北京监管局《关于对泛海控股股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕123 号）。上市公司未及时披露中原银行股份有限公司的重大诉讼且在相应《对外担保公告》中信息披露不准确、未及时披露中英利益资产管理股份公司的重大诉讼和未

能清偿到期重大债务的违约情况、未及时披露重大合同后续进展、未及时披露民生证券股权被冻结事项，上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号）第二条、第三十条、第三十三条的规定和《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 182 号）第三条、第二十二条和第二十五条的规定。根据《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号）第五十九条的规定和《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 182 号）第五十二条的规定，中国证券监督管理委员会北京监管局对上市公司予以警示，并将相关违规行为记入诚信档案。

2020 年 9 月，上市公司收到中国证券监督管理委员会北京监管局《关于对泛海控股股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2020〕143 号）。上市公司接受关联方无息财务资助，金额超过三百万元且超过公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%。但上市公司未及时履行信息披露义务、未履行董事会审议程序。上述行为违反《上市公司信息披露管理办法》第二条和第四十八条的相关规定。根据《上市公司信息披露管理办法》第五十九条的规定，中国证券监督管理委员会北京监管局对上市公司予以警示，将相关违规行为记入诚信档案。

2020 年 5 月 22 日，上市公司收到中国证券监督管理委员会北京监管局《关于对泛海控股股份有限公司采取出具警示函监管措施的决定》（〔2020〕84 号）。2019 年 12 月 19 日以来，上市公司在 100% 质押民生证券股权的情况下，对其中 50.24% 的股权进行了质押展期。此外，上市公司未在上述情形发生后 5 个工作日内通知民生证券。上述行为违反了《证券公司股权管理规定》（以下简称“《股权管理规定》”）第二十六条第一款和《证券公司治理准则》第十条第（二）项规定。根据《股权管理规定》第三十八条，中国证券监督管理委员会北京监管局对上市公司采取出具警示函的行政监管措施。

2019 年 5 月 10 日，上市公司收到中国证券监督管理委员会北京监管局《关于对泛海控股股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2019〕37 号）。2018 年 1 月 20 日上市公司境外控股公司泛海国际股权投资有限公司（以下简称泛海国际）与盈生投资策略有限公司（以下简称盈生投资）签署协议，泛海国际向盈生投资收购其持有的隆亨资本有限公司 100% 股权及相关债权。2018 年 1 月 22 日双方完成交割。前述交易形成营业外收入约 10.80 亿元，超过上市公司 2016

年度经审计归属于母公司所有者净利润的 10%。本公司未按规定及时披露，直至 2018 年 8 月 31 日披露的 2018 年半年度报告才提及上述事项，至 2018 年 11 月 14 日补充披露临时公告。上述情形违反了《上市公司信息披露管理办法》（以下简称《管理办法》）第二、三十条的相关规定。根据《管理办法》第五十九条的规定，中国证券监督管理委员会北京监管局对上市公司予以警示，将相关违规行为记入诚信档案。

2、最近三年上市公司存在被深圳证券交易所采取监管措施的情况，具体情况如下：

2018 年 11 月 15 日，上市公司收到深圳证券交易所《关于对泛海控股股份有限公司的警示函》（公司部监管函〔2018〕第 112 号）。2018 年 1 月 20 日，上市公司境外间接全资附属公司泛海国际股权投资有限公司（以下简称“泛海国际”）与盈生投资策略有限公司（以下简称“盈生投资”）签署了《有关买卖隆亨资本有限公司出售股份及转让卖方股东贷款协议》和《卖方股东贷款转让契据》，泛海国际出资港币 1,114,057,121 元收购盈生投资持有的隆亨资本有限公司（以下简称“隆亨资本”）100%股权及盈生投资对隆亨资本享有的债权。本次交易导致上市公司形成营业外收入约 10.80 亿元，超过上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%。但上市公司未按规定及时披露，直至 2018 年 8 月 31 日披露的 2018 年半年度报告才提及上述事项。经深圳证券交易所公司管理部督促，上市公司于 11 月 12 日对上述事项补充审议并于 11 月 14 日予以披露。上市公司的上述行为违反了深圳证券交易所《股票上市规则》第 2.1 条、第 9.2 条规定，被深圳证券交易所出具监管函。

3、最近三年上市公司现任董事、监事、高级管理人员存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施的情况，具体情况如下：

宋宏谋于 2021 年 9 月 24 日收到中国证券监督管理委员会北京监管局《关于对宋宏谋采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕145 号）。泛海控股未及时披露中原银行股份有限公司的重大诉讼且在相应《对外担保公告》中信息披露不准确、未及时披露中英益利资产管理股份公司重大诉讼和未能清偿到期重大债务的违约情况、未及时披露与杭州陆金汀投资合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》的后续进展，在此期间宋宏谋先后担任公司总裁、董事长，未按照《上市



公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号）第三条和《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 182 号）第四条的规定履行相应义务。根据《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号）第五十九条和《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 182 号）第五十二条的相关规定，被予以警示，并将相关违规行为记入诚信档案。

陆洋于 2021 年 9 月 24 日收到中国证券监督管理委员会北京监管局《关于对陆洋采取出具警示函措施的决定》（〔2021〕142 号）。泛海控股未及时披露中英益利资产管理股份公司重大诉讼和未能清偿到期重大债务的违约情况、未及时披露与杭州陆金汀投资合伙企业（有限合伙）签订《股权转让协议》的后续进展、未及时披露民生证券股权被冻结事项，陆洋作为公司的董事会秘书，未按照《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号）第三条和《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 182 号）第四条的规定履行相应义务。根据《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号）第五十九条和《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 182 号）第五十二条的相关规定，被予以警示，并将相关违规行为记入诚信档案。

4、最近三年上市公司现任董事、监事、高级管理人员存在被深圳证券交易所采取监管措施的情况，具体情况如下：

宋宏谋于 2018 年 10 月 17 日收到深圳证券交易所《关于对泛海控股股份有限公司董事兼副总裁宋宏谋的监管函》（公司部监管函〔2018〕第 97 号）。泛海控股预约于 2018 年 10 月 31 日披露 2018 年第三季度报告。宋宏谋作为时任泛海控股董事兼副总裁，于 10 月 11 日买入公司股票 165,400 股，成交金额 784,680 元。上述行为违反了深圳证券交易所《主板上市公司规范运作指引》第 3.8.15 条的规定，被深圳证券交易所出具监管函。

根据泛海控股最近三年的公告文件和书面确认，并经独立财务顾问登录中国证监会官方网站、深圳证券交易所官方网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询平台等相关网站进行查询，截至本核查意见出具日，除上述事项外，泛海控股、控股

股东、实际控制人及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在：（1）刑事处罚或行政处罚的情形；（2）被证券交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形；或（3）因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或被其他有权部门调查等情形。

经核查，本独立财务顾问认为，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事及高级管理人员最近三年不存在曾受到重大行政处罚、刑事处罚；除上述事项外，不存在其他被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，或正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

**三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等**

#### （一）核查程序

1、泛海控股 2018 年的财务报告由立信会计师事务所（特殊普通合伙）编号为信会师报字[2019]第 ZI10166 号的审计报告，审计报告意见为标准无保留意见。

泛海控股 2019 年的财务报告由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为信会师报字[2020]第 ZI10304 号的审计报告，审计报告意见为标准无保留意见。

泛海控股 2020 年的财务报告由永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为永证审字（2021）第 110031 号的审计报告，审计报告意见为标准无保留意见。

#### 2、本次核查的情况

独立财务顾问根据证监会要求，对泛海控股最近三年财务业绩真实性和会计处理合规性进行了专项核查，执行了以下核查程序：

（1）复核泛海控股 2018 年至 2020 年间是否存在会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正，以及是否存在被滥用的情况；

(2) 复核泛海控股 2018 年至 2020 年间重大交易及会计处理，关注是否存在虚构交易，虚构利润，是否存在调节会计利润等情况，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定；

(3) 复核泛海控股 2018 年至 2020 年间应收账款、存货、商誉等计提减值准备的情况，计提减值的依据及其合理性，是否符合企业会计准则的规定；

(4) 复核泛海控股 2018 年至 2020 年间关联交易，关注是否存在关联方利益输送的情况。

## (二) 核查结论

### 1、最近三年会计政策变更、会计差错更正和会计估计变更情况

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

财政部于 2018 年 9 月 7 日发布《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，规定了企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。企业财务报表的列报项目因此发生变更的，应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产

交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”）。上市公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，本公司执行新收入准则在报告期无重大影响。

经核查，泛海控股最近三年内除根据财政部新修订会计准则要求进行上述会计政策变更外，未发生其他会计政策变更、会计差错更正和会计估计变更。

2、经核查泛海控股 2018 年至 2020 年间重大交易及其会计处理，未发现公司存在通过虚假交易虚构利润的情况，相关会计处理符合企业会计准则规定；

3、经核查泛海控股 2018 年至 2020 年间应收账款、存货、固定资产、在建工程等计提减值准备情况，公司按照其会计政策，并根据最新的情况或进展确认资产减值准备，不存在通过大幅不当减值准备调节利润的情况；

4、经核查泛海控股 2018 年至 2020 年间的关联交易，未发现公司与关联方间的交易定价明显异于可比市场价的情况，未发现通过关联方利益输送的情况。

综上，本独立财务顾问未发现泛海控股 2018 年至 2020 年间存在影响财务业绩真实性和会计处理合规性的事项。本独立财务顾问认为泛海控股最近三年不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

**四、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等**

本次重组不涉及置出资产，不涉及拟置出资产的评估。

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于泛海控股股份有限公司本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之盖章页）

独立财务顾问主办人：



王东梅



曹震宇

中信建投证券股份有限公司

2021年12月8日

