

安信证券股份有限公司
关于东方集团股份有限公司转让募集资金投资项目
相关资产的专项核查意见

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”或“本保荐机构”）作为东方集团股份有限公司（以下简称“东方集团”、“公司”或“上市公司”）的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》以及《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关法律法规和规范性文件的规定，对东方集团转让募集资金投资项目相关资产的有关内容进行了审慎核查，并发表如下专项意见：

一、募集资金投资项目基本情况

经中国证监会《关于核准东方集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]320号）核准，公司2015年度非公开发行股票实际发行人民币普通股1,190,560,875股，募集资金总额为人民币8,702,999,996.25元，扣除各项发行费用人民币92,999,996.25元，实际募集资金净额为人民币8,610,000,000.00元。本次发行募集资金已于2016年5月18日全部到账，并由大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《东方集团股份有限公司非公开发行人民币普通股（A股）后股本的验资报告》（大华验字[2016]000412号）。新增股份已于2016年5月25日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记手续。

公司本次非公开发行股票募集资金投资项目及募集资金使用情况如下：

（单位：亿元）

序号	项目名称	项目实施主体	募集资金拟投入金额	已使用募集资金金额（截止2019年1月23日）
1	国开东方股权收购项目	东方集团商业投资有限公司	18.60	18.60
2	丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块一级土地开发项目	国开东方城镇发展投资有限公司	13.50	13.60
3	丰台区青龙湖国际文化会都核心区C地块一级土地开发项目	国开东方城镇发展投资有限公司	12.20	12.27

4	丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目	北京青龙湖腾实房地产开发有限公司	21.80	15.22
5	偿还公司和子公司银行及其他机构借款	本公司	20.00	20.00
合计			86.10	79.69

二、关于转让募集资金投资项目相关资产的情况说明

（一）相关股权及资产转让情况

公司二级控股子公司国开东方城镇发展投资有限公司（以下简称“国开东方”）与山东天商置业有限公司（以下简称“山东天商置业”）、先锋中润生物科技有限公司（以下简称“先锋中润生物”）签署《山东天商置业有限公司与国开东方城镇发展投资有限公司与先锋中润生物科技有限公司关于北京市丰台区 A01、A03、A04 地块合作协议书》（以下简称“合作协议”），山东天商置业与国开东方分别按 95%、5% 的出资比例设立合资公司（以下统称“合资公司”），由合资公司受让国开东方持有的子公司股权以及购买部分地块项目资产，合作协议主要内容如下：

1、由合资公司受让国开东方二级全资子公司北京青龙湖腾实房地产开发有限公司（以下简称“腾实公司”）100% 股权。

腾实公司目前持有北京市丰台区京土整储挂(丰)[2013]110 号 A01、A02 地块国有建设用地土地使用权，是公司 2015 年度非公开发行股票募集资金投资项目丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目实施主体。

根据合作协议，A01 地块上已经建设的自住房、幼儿园及配套商业的权益，以及 A02 地块上已建及未建所有权益不随本次股权转让而转让，仍归国开东方所有，具体安排由各方另行协商确定。A01 剩余地块项目资产跟随腾实公司股权一并出售。

2、由合资公司购买国开东方二级全资子公司北京青龙湖国际会展有限公司（以下简称“会展公司”）持有的北京市丰台区京土整储招（丰）[2012]039 号 A03、A04 地块的剩余地块项目资产。

经合作协议各方协商，腾实公司 100% 股权转让价格按照 A01 剩余地块楼面单价*地上建筑面积计算为合计人民币 183,245 万元，A03、A04 剩余地块资产出售价格按楼面单价*地上建筑面积计算为人民币 122,140 万元。上述股权转让及

资产出售价款合计约为人民币 305,385 万元。本次相关资产转让属于国开东方业务范围内的经营行为，前述交易价格是按照市场化原则由各方协商确定。

具体内容详见公司同日披露的《东方集团股份有限公司关于子公司签署合作协议的公告》（公告编号：临 2019-005）。

（二）涉及募集资金投资项目相关地块开发情况

腾实公司目前持有北京市丰台区京土整储挂(丰)[2013]110 号 A01、A02 地块国有建设用地土地使用权，为公司 2015 年度非公开发行股票募集资金投资项目“丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目”的实施主体。

丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目原计划总投资额 49.87 亿元，土地面积合计 155,267 平方米，计容积率总建筑面积合计 263,952.45 平方米，截至目前，A01、A02 地块已完成项目开发土地面积 88,796 平方米，计容积率总建筑面积 162,314.58 平方米；A01 剩余地块土地面积 66,471 平方米，规划计容积率总建筑面积为 101,708 平方米。

A01、A02 地块已开发项目情况

（单位：亿元、平方米）

项目名称		已开发计容积率 总建筑面积	已销售建筑 面积	已签约销 售金额	未销售建筑 面积
丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目	A01 地块	48,782.58	44,253.16	7.50	4,529.42
	A02 地块	113,532.00	91,874.47	23.44	21,657.53
合计	——	162,314.58	136,127.63	30.94	26,186.95

该项目所属全部自住型商品房及部分商业办公用房已建成实现销售并完成项目竣工备案，累计实现项目销售签约金额 30.94 亿元。

（三）相关项目募集资金投入情况及后续募集资金使用安排

截止 2019 年 1 月 23 日，丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目计划投入募集资金 21.80 亿元，已累计投入募集资金 15.22 亿元，剩余募集资金（含利息收入）6.89 亿元。本次对外转让的 A01 剩余地块尚未投入募集资金，本次相关交易协议签订后对 A01 剩余地块也不再进行后续投入。

该项目剩余募集资金 6.89 亿元将继续用于丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目其他未出售地块建设的资金支付。为保障募集资金的安全和

依法合规使用，在腾实公司股权正式转让并不再纳入本公司合并报表前，若该项目募集资金尚未使用完毕或其他地块募集资金投资项目建设尚未完成，公司将及时变更该募集资金投资项目实施主体或募集资金存储主体。如后续涉及募集资金投资项目实施主体变更或募集资金专户变更，公司将根据法律、法规以及公司《募集资金管理制度》的有关规定另行履行审批程序，并按规定进行披露。

（四）募集资金投资项目中未转让资产的处置安排

根据合作协议，丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目 A01 地块上已经建设的自住房、幼儿园及配套商业的权益，以及 A02 地块上已建及未建所有权益不随腾实公司本次股权转让而转让，仍归公司二级控股子公司国开东方所有。

在腾实公司股权转让并不再纳入本公司合并报表前，丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目归国开东方所有的各具体项目已实现销售的，相关收益将按合作协议约定由国开东方直接收回；尚未完成销售的部分将按协议约定确保相关项目或资产权益继续由国开东方所有，并在销售或处置后及时收回。

（五）资产转让价款

经合作协议各方协商，腾实公司 100%股权转让价格按照 A01 剩余地块楼面单价（18,017 元/平方米）*地上建筑面积（101,708 平方米）计算为合计人民币 183,245 万元。前述交易价格是按照市场化原则由各方协商确定。转让价款支付方式请详见公司同日披露的《东方集团股份有限公司关于子公司签署合作协议的公告》（公告编号：临 2019-005）。

三、出售地块资产的原因以及对公司的影响

公司在 2015 年拟定非公开发行股票募集资金投资项目计划时，政策对商业、办公类项目的限制较少，项目的市场前景较好。2017 年 3 月，北京市相关部门联合发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，对商业、办公类项目的规划用途、最小分割单元、销售对象和商业银行信贷等实施了更为严格的调控措施，由于受政策调整及房地产整体调控政策的影响，募集资金投资项目丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目整体建设进度延后，公司已在

前期募集资金存放和实际使用情况的专项报告定期报告中对项目延期的原因进行了分析和说明。本次拟通过转让腾实公司股权方式出售的 A01 剩余地块土地用途为主要为商业、办公用地，受上述政策影响，A01 剩余地块如仍按原规划进行开发建设，市场需求将达不到原计划预期，项目进度及效益均存在较大不确定性。为推进募集资金投资项目的整体开发进度，公司与其他企业通过合作方式将 A01 剩余地块项目资产对外转让，有利于盘活存量土地储备，降低后续项目开发风险，加快回笼资金，有利于保障公司新型城镇化开发产业平稳、健康发展。

本次交易的转让价格根据市场化原则经交易各方协商确定，定价方式公允，不存在损害公司和股东利益的情形。

四、本事项履行的决策程序

（一）董事会审议情况

2019 年 1 月 25 日，公司召开第九届董事会第十九次会议，以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于转让募集资金投资项目相关资产的议案》。公司独立董事、监事会分别对本次转让募集资金投资项目相关资产事项发表了意见。本次交易不构成关联交易，不构成中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（二）独立董事意见

公司独立董事认为：

“公司本次出售部分募集资金投资项目相关资产符合公司业务发展实际需要，有利于盘活存量土地储备，降低后续项目开发风险，加快回笼资金，加快推进公司募集资金投资项目整体开发进度。本次出售相关资产不影响其他募集资金投资项目的正常进行，交易价格根据市场化原则确定，不存在损害公司及股东利益的情形。同意本次出售募集资金投资项目相关资产事项，并将相关议案提交股东大会审议。”

（三）公司监事会审议情况

2019 年 1 月 25 日，公司监事会在视频会议室召开第九届监事会第十一次会议，以 5 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于转让募集资金投资项目相关资产的议案》。公司监事会认为：“公司出售部分募投项目相关资产有利于

加快推进公司募集资金投资项目整体开发进度，不影响其他募集资金投资项目的正常进行，交易价格根据市场化原则确定，不存在损害公司及股东利益的情形。相关审议程序符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》以及公司《募集资金管理制度》等规定。同意将相关议案提交股东大会审议。”

本议案尚需提交公司股东大会审议，提请股东大会授权公司董事会、管理层和国开东方管理层办理本次转让募集资金投资项目相关资产的具体事宜。

五、保荐机构核查意见

经核查，本保荐机构认为：公司本次以转让募集资金投资项目实施主体股权的方式出售部分募集资金投资项目相关资产，符合公司业务发展实际需要，有利于盘活存量土地储备，降低后续募集资金投资项目开发风险，加快回笼资金，加快推进公司募集资金投资项目整体开发进度。本次出售相关资产不影响其他募集资金投资项目的正常进行，交易价格根据市场化原则确定，不存在损害公司及中小股东利益的情形；同时，本保荐机构提请公司在本次交易实施完成前，合法合规地使用剩余募集资金，切实做好募集资金的管理与内部监督工作；本次交易符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》以及公司《募集资金管理制度》等规定，本次资产出售的相关议案尚需提交公司股东大会审议，相关程序符合法律法规的要求。本保荐机构对上述事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《安信证券股份有限公司关于东方集团股份有限公司转让募集资金投资项目相关资产的专项核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：


周宏科


满 慧

