



中国北京市建国门外大街甲6号SK大厦36-37层 邮政编码:100022
36-37/F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Beijing 100022, People's Republic of China
电话/ Tel: (8610) 5957-2288 传真/ Fax: (8610) 65681022/1838
网址 <http://www.zhonglun.com>

北京市中伦律师事务所
关于中航地产股份有限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
专项核查意见

2016年11月



中国北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层 邮政编码:100022
36-37/F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Beijing 100022, People's Republic of China
电话/ Tel: (8610) 5957-2288 传真/ Fax: (8610) 65681022/1838
网址 <http://www.zhonglun.com>

北京市中伦律师事务所

关于中航地产股份有限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 专项核查意见

致：中航地产股份有限公司

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）接受中航地产股份有限公司（以下简称“中航地产”、“公司”）的委托，作为其特聘专项法律顾问，根据中国证券监督管理委员会于 2016 年 6 月 24 日发布的《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“《上市公司重大资产重组问题与解答》”），就中航地产重大资产出售事宜涉及相关事项，出具本专项核查意见。

声明

1. 本所及经办律师依据本专项核查意见出具日以前已经发生或者存在的事实和我国现行法律、法规和中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本专项核查意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

2. 本次重大资产出售各方保证已经提供了本所律师认为出具本专项核查意见所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或者口头证言，一切足以影响本专项核查意见的事实和文件均已向本所披露，并无隐瞒、虚假或误导之处。本次重大资产出售各方保证上述文件和证言真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。对于本专项核查意见所依据的从有关政府部门、会计师事务所、资产评估机构等机构取得的文书材料，本所律师履行了注意义务或进行了必要的查验。

3. 本所律师仅就本专项核查意见出具日之前已发生并存在的与本次重大资产出售相关的事实发表法律意见，但本所律师并不对与本次重大资产出售相关的会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。在本专项核查意见中涉及该等内容时，均为本所律师在履行注意义务后，严格按照有关中介机构出具的报告或中航地产的文件所引述。

4. 本所同意中航地产在其为本次重大资产出售所制作的相关文件中引用本专项核查意见的相关内容，但不得因上述引用而导致法律上的歧义或曲解。本所有权对上述相关文件的相关内容再次审阅并确认。

5. 本专项核查意见仅供中航地产为本次重大资产出售之目的专项使用，不得直接或间接用作任何其他目的。

释义

除非另有所指，本专项核查意见所使用下列词语具有的含义如下：

中航地产/公司/ 上市公司	指	中航地产股份有限公司
保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
金地地产	指	广州金地房地产开发有限公司
江西保利	指	保利（江西）房地产开发有限公司
深圳中航	指	中国航空技术深圳有限公司（原名“中国航空技术进出口深圳公司”）
深圳中航集团	指	深圳中航集团股份有限公司
中航国际	指	中国航空技术国际控股有限公司
中航城公司	指	深圳中航城发展有限公司
本次重大资产出 售/本次交易	指	中航地产拟向保利地产全资子公司金地地产和保利（江西）地产出售房地产开发业务相关的资产与负债的行为
《资产评估报 告》	指	北京天健兴业资产评估有限公司出具的与本次交易相关的《资产评估报告》
本所	指	北京市中伦律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	人民币元

正文

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

根据公司提供的资料，并经本所律师查询中航地产公告信息，中航地产上市后历经股权分置改革、非公开发行、公开发行公司债券等重大事项。截至本次重大资产出售基准日前，中航地产及相关方的承诺及履行情况具体如下：

序号	承诺主体	承诺类型	承诺时间	承诺内容	承诺期限	履行情况
2006年股权分置改革						
1	持有公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东	股份限售	2006年	自股改方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。之后，通过交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。	2009年4月12日	已履行完毕
2	控股股东深圳中航及其关联企业深圳中航集团	股份限售的追加承诺	2008年7月3日	鉴于： （1）深圳中航目前持有中航地产 45,835,127 股股份，占中航地产已发行总股本的 20.62%。根据中航地产股权分置改革中关于股份限售的承诺，深圳中航持有的中航地产 6,966,273 股股份及 6,966,274 股股份已分别于 2007 年 4 月 12 日及 2008 年 4 月 16 日解除限售，持有的中航地产 26,641,517 股股份将于 2009 年 4 月 12 日解除限售； （2）深圳中航集团目前持有中航地产 49,695,940 股股份，占中航地产已发行总股本的 22.35%。根据中航地产股权分置改革中有关股份限售的承诺，深圳中航集团持有的中航地产 6,966,273 股股份及	2008年7月3日至2011年4月12日	已履行完毕

				<p>6,966,274 股股份已分别于 2007 年 4 月 12 日及 2008 年 4 月 16 日解除限售，持有的中航地产 967,075 股股份将于 2009 年 4 月 12 日解除限售；</p> <p>(3) 深圳中航与深圳中航集团已于 2008 年 1 月 21 日签署了《股份转让合同》，由深圳中航集团受让深圳中航持有的中航地产的全部股份（以下简称“股份受让”），目前，该股份转让仍在办理过程中。</p> <p>深圳中航和深圳中航集团承诺，所持有的将于 2009 年 4 月 12 日解禁上市流通的中航地产股份，自解禁之日起自愿继续锁定两年至 2011 年 4 月 12 日，在此期间不通过证券交易所挂牌交易出售；所持有的已解除限售的中航地产股份，自本承诺函出具日至 2011 年 4 月 12 日止期间，如果按照有关规定通过证券交易所挂牌交易出售，其出售价格不低于每股 24 元（若此期间由除权除息，则作相应调整）。</p> <p>深圳中航集团承诺，深圳中航于本承诺函中作出的有关中航地产股份减持事宜的承诺，在股份受让完成后将全部由深圳中航集团予以承继。</p>		
2006 年度非公开发行股票						
3	控股股东 深圳中航		2006 年 10 月 22 日	<p>(1) 将采取措施尽量避免与上市公司发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与上市公司签订关联交</p>	长期有效	正在履行

		规范关联交易		<p>易合同,参照市场通行的标准,公允确定关联交易的价格;</p> <p>(2) 按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务,遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务;</p> <p>(3) 保证不通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。</p>		
4	控股股东 深圳中航	保持上市公司独立性	2006年10月 22日	<p>1. 资产方面,保证投入上市公司的资产产权清晰,与本公司的资产严格分开,并完全独立运营。本公司及本公司的下属公司、关联方不得以任何方式违法违规占有上市公司的财产;</p> <p>2. 业务方面,尊重上市公司的独立经营管理,上市公司的股东大会、董事会和管理层自主决定上市公司的重大投资决策、重要财务决策等。本公司除通过行使股东权利之外,不对上市公司的业务活动进行干预;</p> <p>3. 人员方面,保证不越权对上市公司劳动/人事任免与管理进行干预;</p> <p>4. 财务方面,保证本公司财务部门与上市公司相应部门各自独立,尊重上市公司独立的会计核算体系和财务制度。不干预上市公司在银行独立开户,依法独立纳税,并尊重其独立作出的财务决策;</p> <p>5. 机构方面,保证上市公司的组织机构与本公司的机构完全分开,不会存在“两块牌子,一套人马”、“混合经营,合署办公”的情况。</p>	长期有效	正在履行
	控股股东	避免同业	2006年10月	本公司确认,目前本公司		正在履行,

	深圳中航	竞争	22 日	<p>(包括本公司的下属公司、关联方)所从事的以下业务/项目与上市公司存在同业竞争:</p> <p>(1) 中南大厦项目 该项目位于深圳市罗湖区宝安南路 22 号, 包括商业与公寓, 由本公司全资子公司深圳中航地产公司(现已更名为“深圳中航城发展有限公司”, 以下简称“中航城公司”)开发。</p> <p>(2) 新疆中航地产项目 该项目位于乌鲁木齐北郊新市区, 由新疆中航投资有限公司开发, 中航城公司持有该公司 70% 的股权, 中航地产持有其 30% 的股权。</p> <p>(3) 成都牧马山二期项目 该项目位于成都市双流县牧马山片区, 由中航城公司的控股子公司成都中航阳光地产有限公司开发。</p> <p>(4) 中航苑改造项目 该项目位于深圳市福田区深南中路中航苑小区, 本公司已与和记黄埔地产集团合作开发中航苑内的中航广场项目。本公司将继续推进中航苑的后续改造计划。</p> <p>(5) 长和益项目 长和益项目位于深圳龙华二线拓展区中心地段, 南侧约 200 米将建有地铁四号线站台, 项目分三期, 预计 2007 年初动工。深圳市长和益实业有限公司拥有长和益项目的 99% 的权益, 剩余 1% 的权益其他非关联股东拥有。中航城公司持有深圳市长和益实业有限公司 70% 的股权, 剩余 30% 的股权由其他非关联股东持有。</p>	长期承诺	<p>具体措施包括:</p> <p>(1) 在 2006 年度公司非公开发行中, 深圳中航把新疆中航投资有限公司 70% 股权注入了上市公司;</p> <p>(2) 自 2006 年起至今, 深圳中航及其下属企业逐步将持有的房地产项目委托给上市公司经营管理。部分未托管经营的房地产项目, 均已开发建设完毕, 自然消除同业竞争问题。</p> <p>(3) 2011 年 8 月, 上市公司转让深圳格兰云天酒店管理公司股权给深圳中航。上市公司不再进行酒店经营管理业务, 与控股股东及其下属企业不再存在酒店经营管理业务</p>
--	------	----	------	--	------	--

			<p>(6) 鼎城大厦项目 该项目位于深圳市福田区振中路与中航路的交汇处，由本公司开发，包括办公楼和商务公寓。该项目已基本销售完毕。</p> <p>(7) 深圳上海宾馆 本公司现持有深圳上海宾馆 34% 的股权。从 2004 年起，本公司因托管上海石化投资发展有限公司持有深圳上海宾馆 41% 的股权，从而拥有对深圳上海宾馆的实际控制权。</p> <p>(8) 中航阳光新苑 该项目位于深圳市龙华镇，由中航城公司的下属公司深圳市中航阳光地产发展有限公司开发。该项目业已销售完毕。</p> <p>(9) 广州南沙项目 该项目位于广州南沙中心组团，属于南沙的 CBD 区域，占地约为 120 万平米。</p> <p>(10) 共青城项目 该项目位于江西省九江市共青城。项目目前尚无详细规划。</p> <p>根据有关法律法规的规定，为确保中航地产业务的持续发展，减少和避免深圳中航及深圳中航的下属公司、关联方经营的业务与中航地产从事的业务出现同业竞争，深圳中航及中航城公司拟以房地产、酒店经营、物业管理相关的资产认购中航地产拟非公开发行的股票（以下简称“本次资产注入”）。在本次资产注入完成后，上述 1、2 的资产将注入中航地产（中南大厦第十七层除外。中航城公司在本次资产注入的评估基</p>	<p>方面的同业竞争问题。</p> <p>由于剩余项目资产不适合注入上市公司，深圳中航提出豁免履行相关项目资产注入的承诺，具体为：</p> <p>(1) 在该承诺函确认的十项拟逐步注入上市公司的相关项目资产中，中南大厦项目、成都牧马山二期项目、鼎诚大厦项目、中航阳光新苑、新疆中航地产项目、广州南沙项目、深圳上海宾馆项目相关同业竞争问题已消除，中航苑改造项目、长和益项目、共青城项目均不适合注入上市公司。深圳中航提出豁免履行该项承诺义务，今后不再将前述项目资产注入</p>
--	--	--	---	--

				<p>准日后与非关联的第三方签订购买合同,收购中南大厦第十七层的权益,然而相关的付款、过户手续尚未办理,因而未能将第十七层的权益以认购中航地产股份的形式注入中航地产)。上述 3 至 10 的资产,鼎诚大厦已基本销售完毕,中航阳光新苑已销售完毕,其他项目因规划待定或法律手续尚不完备等因素,不完全满足可注入中航地产的资产要求,目前尚不具备注入中航地产的条件。</p> <p>为此,深圳中航并代表深圳中航控制的下属公司、关联方承诺和保证:</p> <p>(1)在本次资产注入完成后,除了上述 3 至 10 的项目/业务、中南大厦第十七层,以及应中航地产要求为中航地产利益协助采取行动外,将不再主动从事与中航地产业务相竞争或有利益冲突的业务或活动;</p> <p>(2)在有关同业竞争未能消除之前,深圳中航保证合法、合理地运用股东权利,不采取任何限制或影响中航地产正常经营的行为;</p> <p>(3)深圳中航保证,在条件成熟时,逐步将与中航地产存在同业竞争的相关资产纳入中航地产,并将逐步采取其他合法、有效的方式消除与中航地产的同业竞争;</p> <p>(4)若中航地产在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围,而深圳中航已在经营的,只要深圳中航仍然是中航地产的控股股东或实质控制人,深圳中航同意中航地产对相关业务</p>	<p>中航地产。该豁免事项已经 2014 年 4 月 24 日召开的公司第七届董事会第十四次会议审议通过,并于 2014 年 5 月 21 日经中航地产 2014 年第一次临时股东大会批准。</p> <p>(2)中航苑改造项目和长和益项目将继续履行已签署的相关协议,由中航地产受托经营管理直至项目结束。共青城项目原有委托管理协议已因项目建设暂停而终止,后续开发建设工作是否委托给中航地产将由项目投资方与中航地产另行商定。</p> <p>中航地产在深圳和共青城均无在开发项目。深圳长和益项目和中航苑</p>
--	--	--	--	---	--

				<p>在同等商业条件下有优先收购权。</p>	<p>改造项目结束后相关的同业竞争问题将自行消除。同时，共青城项目与公司现有房地产开发业务具有明显的区域划分，在开发业态、市场定位和目标客户上也有明显不同。</p> <p>针对本次交易，上市公司出具了关于重大资产出售之后房地产业务的声明（具体见《中航地产股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》）。实际控制人中航国际、控股股东深圳中航就本次交易之后中航地产的房地产业务问题承诺如下： 在本公司作为中航地产的实际控制人（控股股东）期间，本公司将不</p>
--	--	--	--	------------------------	--

						会通过行使实际控制人（控股股东）权利等方式提议、促使、同意中航地产和/或其下属企业从事新的房地产开发业务。
5	中航地产	规范资金往来	2006年10月22日	本公司将严格遵守中国证监会证监发[2003]56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的规定,规范与中航地产的资金往来,不会利用控股股东的地位谋取不正当利益,不损害上市公司和其他股东的合法权益。	长期有效	正在履行
董事、监事、高级管理人员关于股份增持承诺						
6	包括石正林、欧阳昊、张国超、杨祥、张秀成和苏星在内的董事、监事及高级管理人员	增持公司股份	2015年7月10日	鉴于近期上市公司股价大幅下跌,为促进公司持续、稳定、健康发展,维护广大股东利益,基于对上市公司未来发展前景以及公司价值的认可,石正林、欧阳昊、张国超、杨祥、张秀成和苏星计划增持公司股份。其中,石正林计划增持不少于100万元;欧阳昊计划增持不少于50万元;张国超计划增持不少于50万元;杨祥计划增持不少于10万元;张秀成计划增持不少于10万元;苏星计划增持不少于10万元。增持时间为自承诺之日起6个月内。上述董事、监事及高级管理人员在本次增持前均未持有公司股票,在本次增持期间及增持完成后六个月内不转让所持有的公司股份。	2015年7月10日至2016年7月9日	履行完毕

2015年面向合格投资者公开发行公司债券						
7	董事、监事、高级管理人员	无违法违规行为	2015年12月15日	承诺本次发债报告期内,中航地产及其合并报表范围内的子公司如存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给上市公司和投资者造成损失的,本人将承担赔偿责任。	发债报告期内	履行完毕
8	控股股东深圳中航	无违法违规行为	2015年12月15日	承诺本次发债报告期内,中航地产及其合并报表范围内的子公司如存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给上市公司和投资者造成损失的,本人将承担赔偿责任。	发债报告期内	履行完毕
9	实际控制人	无违法违规行为	2015年12月15日	承诺本次发债报告期内,中航地产及其合并报表范围内的子公司如存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给上市公司和投资者造成损失的,本人将承担赔偿责任。	发债报告期内	履行完毕

本所律师按照独立、客观、公证、审慎及重要性等查验原则,以书面审查的方式,查验了中航地产承诺文件、公开披露信息等文件资料。

本所律师认为,自中航地产上市后至本次重大资产出售基准日前,上述中航地产及相关承诺方作出的相关承诺已履行完毕或正在履行,未违反《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》等法律法规的规定,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、纪律处分或者被证监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、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

(一)关于最近三年中航地产违规资金占用、违规对外担保情况

1. 是否存在违规资金占用情况

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 2 月 29 日出具的《中航地产股份有限公司审计报告》（瑞华审字【2016】01360128 号）和《关于中航地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核》（瑞华核字【2016】01360006 号）、大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 3 月 18 日出具的《中航地产股份有限公司审计报告》（大华审字[2015]002385 号）和《中航地产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》（大华特字[2015]001591 号）、于 2014 年 2 月 27 日出具的《中航地产股份有限公司审计报告》（大华审字[2014]002573 号）和《中航地产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》（大华特字[2014]001100 号），中航地产 2013 年至 2015 年（以下简称“最近三年”）历年年度报告及信息披露文件、中航地产出具的说明并经查询中国证监会、深圳证券交易所等证券主管机关网站，除 2003 年前投资的北京市格兰云天大酒店有限责任公司等五家子公司及深圳市南光捷佳电器有限公司等三家联营企业共计占用本公司资金 14,964 万元（目前此类公司因经营不善而无法继续经营，公司已作关停并转处理，目前已无任何经营活动，营业执照已吊销多年，处于待清算状态。本公司对其在多年以前发生的借款已无法收回，因此，本公司以前年度对其投资款及应收款均已全额计提减值准备）外，中航地产最近三年不存在被控股股东、实际控制人及其关联方非经营性资金占用的情形。

2. 是否存在违规对外担保情况

根据中航地产出具的说明以及前述中航地产最近三年年度报告及审计报告、中航地产于 2014 年 2 月 27 日、2014 年 8 月 12 日、2015 年 3 月 18 日、2015 年 8 月 19 日、2016 年 2 月 29 日、2016 年 8 月 26 日公布的《独立董事关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况的专项说明和独立意见》、《独立董事关于公司有关事项的专项说明和独立意见》，公司最近三年不存在违规对外担保事项，不存在为控股股东提供担保的情况，不存在与《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）

和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）规定相违背的情形。

（二）关于最近三年中航地产及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员曾受到行政处罚、刑事处罚，曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证监会派出机构采取行政监管措施，正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

1. 中航地产处罚情况

根据中航地产的出具的承诺，并经本所律师查询中航地产公告、证券期货市场失信记录查询平台，自2013年1月1日至本专项核查意见出具之日，中航地产不存在曾受到行政处罚、刑事处罚的情形，不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证监会派出机构采取行政监管措施的情形，亦不存在正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

2. 中航地产控股股东、实际控制人处罚情况

根据中航地产控股股东、实际控制人出具的承诺，并经本所律师查询中航地产公告信息、证券期货市场失信记录查询平台，自2013年1月1日至本专项核查意见出具之日，中航地产的控股股东、实际控制人不存在曾受到行政处罚、刑事处罚的情形，不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证监会派出机构采取行政监管措施的情形，亦不存在正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

3. 中航地产现任董事、监事、高级管理人员处罚情况

根据中航地产的承诺及其现任董事、监事、高级管理人员出具的承诺，并经本所律师查询中航地产公告信息、证券期货市场失信记录查询平台，自2013年1月1日至本专项核查意见出具之日，中航地产现任董事、监事、高级管理人员不存在曾受到行政处罚、刑事处罚的情形，不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被证监会派出机构采取行政监管措施的情形，亦不存在正被司法机关立案侦查、被证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

本所律师按照独立、客观、公证、审慎及重要性等查验原则，以书面审查的方式，查验了相关方的承诺文件、公开披露信息等文件资料。

本所律师认为，截至本专项核查意见出具之日，中航地产不存在违规资金占用、违规对外担保等情形。自 2013 年 1 月 1 日至本专项核查意见出具之日，中航地产及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员不存在曾受到行政处罚、刑事处罚的情形，不存在曾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的情形，也不存在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。

本专项核查意见正本壹式肆份，经本所盖章及本所经办律师签字后生效，各份具有同等法律效力。

（此页无正文，为《北京市中伦律师事务所关于中航地产股份有限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专项核查意见》）

北京市中伦律师事务所

负责人：_____

张 学 兵

经办律师：_____

魏 海 涛

经办律师：_____

姚 启 明

年 月 日