

南京证券股份有限公司
关于
深圳证券交易所
《关于对恒立实业发展集团股份有限公
司的重组问询函》
之
专项核查意见

独立财务顾问



南京证券股份有限公司

二〇一六年十二月

深圳证券交易所公司管理部：

南京证券股份有限公司（以下简称“南京证券”、“独立财务顾问”）受恒立实业发展集团股份有限公司（以下简称“恒立实业”、“上市公司”或“公司”）的委托，担任恒立实业重大资产出售项目的独立财务顾问。恒立实业于 2016 年 11 月 25 日披露了《恒立实业发展集团股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”），并于 2016 年 12 月 2 日收到贵部下发的《关于对恒立实业发展集团股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2016]第 26 号），南京证券现就重组问询函中所涉独立财务顾问发表意见的事项答复如下（如无特别说明，本核查意见的词语或简称与重组报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的含义）：

一、关于交易方案

问题 1、重组报告书显示，恒通实业资产总额和资产净额占你公司资产总额和资产净额的比重分别为 88.41%和 176.25%，是你公司的核心资产。恒通实业自设立以来未开展经营业务，仅拥有一块位于岳阳市青年中路的土地（以下简称“青年中路地块”），该土地区位优势明显，房地产开发价值潜力较大。并且，你公司主营车用空调，2014 年、2015 年连续两年亏损，2016 年被实施退市风险警示。请你公司结合以上情况进一步分析说明本次交易是否符合《重组管理办法》第十一条第（五）项相关规定。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

（一）本次交易不会影响公司主营业务的发展

2014 年，恒立实业以青年中路土地使用权和货币资金出资设立恒通实业，拟以恒通实业为主体进行房地产开发。因恒通实业没有房地产开发资质，2015 年 5 月，恒通实业与鑫泓房产签订《委托开发协议》，约定双方共同组建项目管理部进行房地产项目的开发管理。但上市公司由于连续两年亏损，资金实力难以继续推进青年中路地块的开发，因此青年中路地块的商业价值一直无法得到体现。恒通实业自成立后尚未实现收入，未对上市公司营业收入造成影响，恒通实业的主要资产即为青年中路土地使用权和少量货币资金，不是公司主营业务相关资产，

本次交易不会影响上市公司的主营业务发展。

(二) 本次交易有利于上市公司增强持续经营能力

本次交易前，由于上市公司长期暂停上市，未能抓住市场机遇，设备没有及时更新换代，导致公司产品的竞争力逐渐下降。上市公司 2014 年、2015 年和 2016 年 1-8 月的营业收入分别为 5,473.17 万元、4,704.20 万元和 2,614.68 万元，收入逐年下降，公司 2014 年和 2015 年连续两年亏损，已被深交所实施退市风险警示。

本次交易完成后，上市公司取得了对应的投资收益，有望在 2016 年实现扭亏为盈，降低暂停上市的风险。本次交易预计为上市公司带来约 2.33 亿元的现金流入，扣减土地增值税等相关税费支出 1.05 亿元后，将产生 1.28 亿元的现金净流入。上市公司除了能将变现收入用于加大对原有传统汽车空调业务的投入，进行设备更新、人才引进外，还能用于投资发展新能源汽车空调、汽车零部件等其他新业务，提高上市公司资源利用效率，有利于公司寻求新的盈利增长点，增强未来持续经营能力。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力。

(三) 本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

1、本次交易不会导致上市公司重组后主要资产为现金的情形

假设本次交易于 2015 年 1 月 1 日完成，根据亚太会计师事务所出具的亚会 A 专审字（2016）0087 号《备考审计报告》和亚会 A 审字（2016）0259 号《审计报告》，本次交易完成前后，上市公司的资产结构如下：

单位：万元

| 项目 | 2016 年 8 月 31 日 | | | 2015 年 12 月 31 日 | | |
|-------|-----------------|-----------|----------|------------------|-----------|----------|
| | 交易前 | 交易后 | 增幅 (%) | 交易前 | 交易后 | 增幅 (%) |
| 货币资金 | 9,736.48 | 8,446.87 | -13.25% | 4,791.27 | 4,771.84 | -0.41% |
| 应收票据 | 991.87 | 991.87 | - | 885.00 | 885.00 | - |
| 应收账款 | 2,003.12 | 2,003.12 | - | 2,130.91 | 2,130.91 | - |
| 预付账款 | 201.93 | 201.93 | - | 339.65 | 339.65 | - |
| 应收利息 | - | - | - | 24.50 | 24.50 | - |
| 其他应收款 | 2,200.92 | 25,481.72 | 1057.78% | 2,302.39 | 25,895.59 | 1024.73% |

| | | | | | | |
|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 存货 | 2,009.80 | 2,009.80 | - | 2,043.83 | 2,043.83 | - |
| 其他流动资产 | 104.90 | 104.90 | - | 5,087.28 | 5,087.28 | - |
| 流动资产合计 | 17,249.03 | 39,240.22 | 127.49% | 17,604.83 | 41,178.61 | 133.91% |
| 可供出售金融资产 | 50.00 | 50.00 | - | 50.00 | 50.00 | - |
| 长期股权投资 | - | 1,543.85 | - | - | 1,582.50 | - |
| 固定资产 | 4,091.82 | 4,091.50 | -0.01% | 4,036.70 | 4,036.23 | -0.01% |
| 在建工程 | - | - | - | - | - | - |
| 无形资产 | 6,302.83 | - | -100.00% | 6,376.12 | - | -100.00% |
| 长期待摊费用 | 308.50 | 308.50 | - | 440.48 | 440.48 | - |
| 递延所得税资产 | 120.81 | 120.81 | - | 100.48 | 100.48 | - |
| 其他非流动资产 | 129.10 | - | -100.00% | 2,009.10 | 180.00 | -91.04% |
| 非流动资产合计 | 11,003.06 | 6,114.66 | -44.43% | 13,012.88 | 6,389.69 | -50.90% |
| 资产总计 | 28,252.09 | 45,354.88 | 60.54% | 30,617.70 | 47,568.29 | 55.36% |
| 负债总额 | 13,324.67 | 23,939.45 | 79.66% | 13,624.69 | 24,241.88 | 77.93% |
| 所有者权益合计 | 14,927.42 | 21,415.43 | 43.46% | 16,993.01 | 23,326.41 | 37.27% |

从上表分析可见，截至 2016 年 8 月 31 日，恒立实业总资产较交易完成前增长 60.54%，因计提了土地增值税，总负债较交易完成前增长了 79.66%，所有者权益较交易完成前增长了 43.46%。本次交易完成后，上市公司原来与主营业务相关的经营性资产依然存在，本次交易不会导致上市公司主要资产为现金的情形。

2、本次交易不会导致上市公司重组后无具体经营业务的情形

本次交易完成后，恒立实业的主营业务没有发生改变，仍然为汽车空调的生产和销售，公司将继续依托子公司上海恒安空调设备有限公司和岳阳恒立汽车零部件有限责任公司继续开展汽车空调业务，公司管理层将在稳定传统汽车空调业务的基础上，增加对新能源汽车空调和相关零部件业务的投入，优化公司的产品结构，实现公司产品的升级换代，提升公司的市场竞争力。

综上，本次交易不会导致上市公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形。

（四）独立财务顾问核查意见

独立财务顾问查阅了上市公司最近 3 年的年度报告、《备考审计报告》，取得了上市公司提供的主营业务发展相关说明。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易有利于增强上市公司持续经营能力，不会导致上市公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务情形，符合《重组管

理办法》第十一条第（五）项相关规定。

问题 2、重组报告书显示，本次交易对价共分五期支付，并约定自《附条件生效的股权转让协议》（以下简称“《转让协议》”）生效且你公司收到恒通实业支付的第一期、第二期标的股权转让价款（合计人民币 12,000 万元）之次日启动办理标的股权的交割过户手续并于 10 日内办理完毕。截至报告书出具之日，你公司有 18,280.7982 万元（共计四期）对价款项尚未收到，除长沙丰泽控股股东、实际控制人谭迪凡提供连带责任担保外，上述剩余对价款项无其他相应的担保安排。请你公司补充披露截至复函日已收到的股权转让价款，并详细说明该交割过户安排的原因及合规合理性、是否存在较大的回款风险，长沙丰泽是否具备履约保障能力、是否提供相应的履约保障措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复：

（一）上市公司已收到的股权转让价款

根据交易各方签署的《股权转让协议》，交易对方依据《框架协议》已向上市公司支付的保证金 5,000 万元，将在《股权转让协议》生效当日直接转为第一期标的股权转让款，而该协议将在上市公司股东大会审议通过之日起生效。第二期标的股权转让价款 7,000 万元，交易对方应在该协议生效之日起 10 日内支付。

截至本核查意见出具之日，由于上市公司关于本次交易的股东大会尚未召开，上述《股权转让协议》仍未生效，上市公司已收到交易对方长沙丰泽支付的保证金 5,000 万元暂未转为第一期标的股权转让款。而第二期标的股权转让价款 7,000 万元的付款条件尚未满足，交易对方暂时无需支付。

综上，截至本核查意见出具之日，上市公司已依据《股权转让协议》收到了现阶段全部应收款项，且交易对方不存在未及时履行《股权转让协议》项下付款义务的情形。

（二）该交割过户安排的原因及合规合理性

上市公司在收到第一期、第二期标的股权转让价款（合计 12,000 万元）当

日，其累计收到的标的股权转让价款已超过全部交易对价的 50%，次日启动办理标的股权的过户手续并在 10 日内办理完毕；此后，长沙丰泽再分三期支付剩余标的股权转让价款。该等交割过户安排能够在促成交易的同时，较好的平衡交易各方的交易风险，系由交易各方充分协商确定，且相关内容符合《合同法》等法律法规的规定，上市公司与长沙丰泽均履行了相应内部决策程序，合法合规；同时，该等交割过户安排符合市场一般商业惯例，具有合理性。

（三）长沙丰泽的履约保障能力及履约保障措施

长沙丰泽于 2016 年 11 月 2 日成立，系谭迪凡先生为承接本次交易取得的恒通实业 80% 的股权之目的专门出资设立。截至本核查意见出具之日，交易对方长沙丰泽及其控股股东、实际控制人谭迪凡先生为本次交易提供的履约保障措施如下：

1、《股权转让协议》中对履约保障措施做出的安排

（1）根据交易各方签署的《股权转让协议》，谭迪凡先生同意无条件为长沙丰泽在该协议下的义务和责任向上市公司提供不可撤销的连带保证责任担保。

（2）根据交易各方签署的《股权转让协议》，本次交易对价将分五期支付，若长沙丰泽无法按时足额向上市公司支付各期股权转让价款，则每逾期一日，应按照欠付金额的万分之五的标准，另行向上市公司支付延迟履行违约金。

（3）根据交易各方签署的《股权转让协议》，该协议签署后，除该协议规定的不可抗力外，任何一方违反、不履行或不完全履行本协议项下的任何义务、保证、承诺或责任，给对方造成损失的，应承担全部违约责任及赔偿责任。

2、针对本次交易做出的补充履约保障措施

为维护上市公司和中小股东利益，除《股权转让协议》约定的相关履约保障外，长沙丰泽和谭迪凡对本次交易提供了补充担保，2016 年 12 月，琼海财源房地产开发有限公司（以下简称“琼海财源”）向恒立实业出具《抵押担保函》，以其合法拥有的国有土地使用权为长沙丰泽基于《股权转让协议》之约定所承担的交易对价支付义务提供抵押担保，并作出如下不可撤销的承诺：

“1、本公司合法拥有位于琼海市嘉积镇金海北路西侧的两宗土地（国有土地使用证号分别为“琼海国用（2013）第 000107 号”及“琼海国用（2013）第 000091 号”，以下称为“抵押物”），鉴于本公司已于 2016 年 12 月 6 日根据《法庭调解备忘录》向海南省财政厅支付 380 万元款项，海南省财政厅应配合本公司为抵押物办理解除抵押登记的相关手续；除此之外，前述抵押物上不存在其他他项权利。

2、待《股权转让协议》生效条件成就后，本公司同意以抵押物为长沙丰泽基于《股权转让协议》之约定所承担的交易对价支付义务提供不可撤销的抵押担保，直至长沙丰泽根据《股权转让协议》约定的交易对价支付义务全部履行完毕，或在贵公司书面同意的前提下由长沙丰泽提供新的担保方式之日止。本公司承诺届时将配合公司于 2017 年 1 月 26 日前办理完毕抵押物的抵押登记手续。

3、若长沙丰泽及谭迪凡未能依据《股权转让协议》之约定按时足额支付交易对价，则贵公司可对本公司提供的抵押物进行拍卖、变卖，所得价款将优先用于清偿长沙丰泽及谭迪凡逾期未支付的交易对价及违约金。

4、抵押期间，本公司保证抵押物的价值不发生重大减损，且未经贵公司书面同意，本公司不得擅自处置抵押物或实施任何可能影响贵公司行使抵押权的行为，否则，本公司将依法向贵公司承担法律责任。”

上述 2 宗土地的具体情况如下：

| 土地权证编号 | 权利人 | 土地面积 (m ²) | 座落 | 取得 方式 | 用途 | 终止日期 |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------|----------|----------------|-----------------|
| 琼海国用（2013） 第 000107 号 | 琼海财源房 地产开发有 限公司 | 19,452.20 | 嘉积镇金海 北路西侧 | 出让 | 批发 零售 用地 | 2053 年 8 月 29 日 |
| 琼海国用（2013） 第 000091 号 | 琼海财源房 地产开发有 限公司 | 31,626.33 | 嘉积镇金海 北路西侧 | 出让 | 城镇 住宅 用地 | 2083 年 8 月 29 日 |

注：由于上述 2 宗土地已抵押给海南省财政厅，海南省财政厅与琼海财源于 2016 年 12 月 2 日签署《法庭调解备忘录》，琼海财源已于 2016 年 12 月 6 日向海南省财政厅支付 380 万元款项，海南省财政厅同意在收到前述款项后配合办理该宗土地的解除抵押登记手续。除此之外，前述抵押物上不存在其他他项权利。

根据琼海市国土资源局网站公布的《商服用地城镇土地定级及基准地价成

果》、《住宅用地城镇土地定级及基准地价成果》测算，上述两宗土地根据基准地价测算的价值如下（以 2013 年 7 月 1 日为评估基准日）：

| 土地权证编号 | 用途 | 土地面积 (m ²) | 单价(元/m ²) | 测算土地价值(元) |
|--------------------|--------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 琼海国用(2013)第000107号 | 批发零售用地 | 19,452.20 | 3,358 | 65,319,816.00 |
| 琼海国用(2013)第000091号 | 城镇住宅用地 | 31,626.33 | 1,275 | 40,323,570.75 |
| 合计 | | | | 105,643,386.75 |

上述公开的基准地价的评估基准日为 2013 年 7 月 1 日，近年来琼海市土地价格持续上涨，此外上述两宗土地规划的容积率略高于基准地价假设开发的容积率，上述两宗土地当前的市价不低于 1.2 亿元（高于交易对方应支付的第三、四、五期标的股权转让款总额 11,280.80 万元）。

综上，本次交易对方长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡先生已为本次交易后续的款项支付提供了履约保障措施，针对可能存在的对价款项回收风险，上市公司已在重组报告书之“重大风险提示”中作出相应提示。

（四）独立财务顾问核查意见

独立财务顾问对谭迪凡先生进行了访谈，查阅了《股权转让协议》，取得了琼海财源出具的《抵押担保函》、股东会决议、拟用于抵押的土地权证，并核查了 correspond 地块的基准地价等相关资料。

经核查，独立财务顾问认为：交易各方约定的交割过户安排具有合规合理性；长沙丰泽和谭迪凡已根据《框架协议》、《股权转让协议》履行了现阶段的付款义务，并为本次交易后续的款项支付提供了相应的履约保障措施，以充分保护上市公司和中小股东的利益；针对可能存在的对价款项回收风险，上市公司已在重组报告书中作出相应的风险提示。

二、关于交易标的和交易对方

问题 1、重组报告书显示，青年中路地块的土地使用性质为商服和住宅用地，

你公司长期在该土地建设工业厂区进行工业生产。请你公司补充说明商住用地用于工业用途的原因及合理性，是否符合国家土地管理政策法规的相关规定。请独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

回复：

（一）商住用地用于工业用途的原因及合理性

2003年4月20日，岳阳市人民政府市长办公室就岳阳恒立和有关改制后历史遗留问题形成“[2003]第12号”会议纪要，同意将岳阳恒立使用的土地划拨给岳阳恒立制冷集团有限公司，其再将土地评估后的增值归还岳阳恒立的欠款。

2003年7月20日，岳阳市人民政府办公室印发“岳府阅[2003]50号”《关于恒立公司原工业用地改变用途协调会议纪要》，同意岳阳恒立将原由市政府划拨作为工业用地的土地变更为商业用地（但土地按原权属不变）。上述土地改变用途增值部分，全部用于解决岳阳恒立上市前国家干部职工的身份置换。

2003年12月31日，岳阳恒立与岳阳市国土资源局签署《国有土地使用权出让合同》，同意将位于青年中路的宗地编号为“2003-19#”的地块以现状条件出让给岳阳恒立，宗地用途为商服和商住用地，土地使用权出让年限为：商服用地40年、商住用地70年；同日，岳阳市国土资源局向岳阳恒立核发“岳国用（2003）字第00178号”《国有土地使用证》予以确认。

2014年1月，恒立实业以青年中路地块土地使用权评估作价对恒通实业进行出资，随后恒通实业取得“岳市国用（2014）第00009号”《国有土地使用证》。自2014年初，恒立实业已启动生产基地整体从青年中路老厂区搬迁至八字门厂区，目前青年中路老厂区已不再用于公司生产经营。

（二）商住用地用于工业用途是否符合国家土地管理政策法规的相关规定

2016年12月7日，岳阳市国土资源局执法监察支队出具书面证明，“原恒立实业名下土地使用权证号为岳国用（2003）字第00178号的用地（现为恒通实业名下土地使用权证号为岳市国用（2014）第00009号用地），面积90,216平方米。该公司上述地块在我单位目前没有查询到行政处罚记录。”

2016年11月，岳阳市规划局出具书面证明，自2014年1月1日起至今，恒立实业遵守国家及地方有关用地及建设规划管理方面的法律、法规、政策，未因违反用地及建设规划管理方面的法律、法规、政策而受到处罚。

2016年11月，岳阳市国土资源局出具书面证明，恒通实业名下土地使用权证号为“岳市国用（2014）第00009号”用地，面积90,216平方米，自2014年1月6日至今，该公司未因上述地块违反土地管理方面的法律、法规受到处罚。

岳阳市国土资源局在将青年中路地块以当时的“现状条件”出让给岳阳恒立时，明确知悉岳阳恒立在青年中路地块上已建有生产车间等工业厂房；在青年中路地块土地性质由工业用地变更为商服和商住用地后，岳阳恒立仍继续保留原有工业厂房用于工业生产，直至2014年1月，恒立实业将青年中路地块土地使用权过户至恒通实业名下并启动工业生产基地整体搬迁，前述客观事实均属于历史遗留问题。

（三）独立财务顾问核查意见

独立财务顾问查阅了恒立实业提供的青年中路地块上的《房屋所有权证》、《恒立实业老厂区房屋及建筑清单》及该过土地变更土地性质及用途的相关批文，实地查看了该宗土地的现状，并取得了恒立实业出具的相关说明及主管部门出具的相关证明文件。

经核查，独立财务顾问认为：在青年中路地块由工业用地变更为商住用地后，恒立实业继续保留该宗土地上已建成的厂房用于工业生产系历史遗留问题；岳阳市国土资源局执法监察支队、岳阳市规划局已分别出具书面证明，恒立实业未因违反国土、用地及建设规划而受到处罚；岳阳市国土资源局已出具书面证明，恒通实业自2014年1月以来不存在因上述地块违反国土管理方面的法律、法规受到处罚的情况。因此，恒立实业历史上存在的前述土地使用情况，不会对本次重大资产出售构成实质性法律障碍。

问题 3、 重组报告书未披露长沙丰泽支付交易价款的资金来源。请你公司补充披露本次交易全部支付款项的具体资金来源，补充说明长沙丰泽控股股东、

实际控制人谭迪凡的主要收入来源及收入水平，并说明全部或者部分资金是否来源于你公司、你公司的董监高、持有你公司 5%以上的股东及上述各方的关联方和潜在关联方，是否存在由上述单位或个人为长沙丰泽或谭迪凡提供担保的情形，说明谭迪凡及交易对方相关人员与前述单位或个人是否存在可能造成利益倾斜的其他关系。另外，就本次交易支付款项的资金来源是否合法合规，是否存在相关的法律风险，是否对本次交易的进一步推进构成实质性障碍，请独立财务顾问及律师核查并发表明确意见。

回复：

(一) 本次交易的资金来源及谭迪凡的主要收入来源

1、关于交易保证金的资金来源

截至本核查意见签署之日，公司已收到交易对方委托湖南博士房地产开发有限公司（以下简称“博士房产”）支付的交易保证金 5,000 万元。博士房产为谭迪凡实际控制的企业，其基本情况如下：

| | |
|----------|----------------------------------|
| 公司名称 | 湖南博士房地产开发有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| 统一社会信用代码 | 91430111727985605P |
| 住所 | 长沙市雨花区韶山中路 421 号时代星座 112、124 室 |
| 法定代表人 | 谭迪凡 |
| 注册资本 | 800 万元 |
| 股权结构 | 谭迪凡持股 97%、谭颖持股 3% |
| 经营范围 | 按资质规定的范围从事房地产开发经营。 |
| 成立日期 | 2001 年 6 月 21 日 |
| 经营期限 | 2001 年 6 月 21 日至 2021 年 6 月 20 日 |
| 工商登记机关 | 长沙市工商行政管理局雨花分局 |

根据博士房产提供的自 2016 年 10 月 20 日至 2016 年 12 月 5 日期间建设银行账户查询明细清单及相关账户网上银行电子回执等银行凭证，并经谭迪凡先生确认，通过博士房产向恒立实业支付的 5,000 万元交易保证金的资金来源包括：

(1) 向湖南方圆建筑工程设计有限公司（以下简称“方圆设计”）借款 2,050 万元；(2) 向博士房产拆借资金 500 万元；(3) 谭迪凡先生自有资金 2,450 万元。

截至本核查意见签署之日，方圆设计的基本情况如下：

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 湖南方圆建筑工程设计有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| 统一社会信用代码 | 9143011155954261X0 |
| 住所 | 长沙市雨花区韶山中路 421 号 5、6、7 楼 |
| 法定代表人 | 谭迪凡 |
| 注册资本 | 1,200 万元 |
| 股权结构 | 谭迪凡持股 35%、其他股东持股 65% |
| 经营范围 | 房屋建筑工程、风景园林工程的设计服务；城市规划设计；工程技术咨询服务；农业技术咨询、交流服务；新材料技术咨询、交流服务；环境技术咨询服务；节能技术咨询、交流服务；企业管理咨询服务；工程总承包服务；工程项目管理服务；岩土工程勘察服务；工程测量；工程钻探；凿井。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 成立日期 | 2010 年 8 月 10 日 |
| 经营期限 | 2010 年 8 月 10 日-2050 年 8 月 9 日 |
| 工商登记机关 | 长沙市工商行政管理局雨花分局 |

2、本次交易剩余股权转让价款的资金来源

根据独立财务顾问对谭迪凡的访谈及谭迪凡提供的借款协议、相关借款方提供的证明其具备借款能力的资料、谭迪凡提供了部分其对外借款的协议及银行转账凭证等相关资料，长沙丰泽及谭迪凡对本次交易剩余股权转让价款的资金安排如下：

（1）根据《股权转让协议》，第二期款项 7,000 万元预计在 12 月中下旬支付，主要资金来源于谭迪凡的自有资金、收回的对外借款等。同时，为了进一步保障能按时支付恒立实业的股权转让款，谭迪凡于 2016 年 12 月 7 日分别与方圆设计、自然人李某、自然人晏某签订借款协议，拟分别向方圆设计、自然人李某、自然人晏某借款 2700 万元、2000 万元和 2300 万元。

（2）本次交易第三、四、五期转让价款的资金来源主要如下：博士房产拟回收“阳光锦城项目”投资收益；谭迪凡先生拟对外转让其所实际控制的某房地产开发公司部分股权；谭迪凡先生继续向其债务人回收欠款。

3、谭迪凡的主要收入来源和收入水平

谭迪凡先生 1983 年毕业于湖南大学土木系，已经从事房地产相关行业三十多年。先后投资设立了博士房产、方圆设计、湖南先锋建设工程有限公司、湖南丽星房地产开发有限公司、湖南森联置业有限公司等公司，先后开发完成了“红叶山庄”、“时代星座”、“都市心海岸 1 期”、“都市心海岸期”、“湘聚大厦”、“汽配城”、“丽星景园”、“阳光锦城”等多个项目，累计开发面积近 50 万 m²，并取得了良好的经济效益，是谭迪凡先生的主要收入来源。

（二）本次交易资金来源、本次交易相关各方与上市公司及其关联方的关系

独立财务顾问查阅了谭迪凡先生的个人征信报告，还取得了方圆设计、琼海财源、李某、晏某等主体出具的书面确认文件，其与上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东及上述各方的关联方之间不存在关联关系、资金往来或可能造成利益倾斜的其他关系或特殊安排；取得了上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东等主体出具的书面确认文件。

综上，本次交易的全部资金来源于谭迪凡自有或自筹资金，资金来源合法合规，不存在相关法律风险，谭迪凡为本次交易后续资金支付已做妥善安排，并为后续履约能力提供了担保，不会对本次交易的进一步推进构成实质性障碍。交易对方长沙丰泽及其实际控制人谭迪凡、为长沙丰泽提供担保的琼海财源等相关方与上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东及上述各方的关联方和潜在关联方之间不存在关联关系、资金往来或可能造成利益倾斜的其他关系或特殊安排。上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东及上述各方的关联方和潜在关联方不存在替长沙丰泽、谭迪凡提供担保的情形。

（三）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：本次交易支付的款项来源于谭迪凡自有资金或自筹资金，不存在交易资金来源于上市公司、上市公司的董事、监事及高级管理人员、持有上市公司 5% 以上的股东及上述各方的关联方的情形，长沙丰泽及谭迪凡不存在接受上述各方及关联方提供担保的情形，长沙丰泽、谭迪凡及相关方

与上述各方不存在关联关系、资金往来或可能造成利益倾斜的其他关系或特殊安排；本次交易已支付款项的资金来源合法合规，长沙丰泽和谭迪凡先生对本次交易后续资金支付已做安排，并为其后续履约能力提供了担保，在相关借款协议、担保函等文件有效履行的情况下，本次交易价款的后续支付不存在法律障碍，不会对本次交易的进一步推进构成实质性障碍。

（此页无正文，为《南京证券股份有限公司关于深圳证券交易所〈关于对恒立实业发展集团股份有限公司的重组问询函〉之专项核查意见》之盖章页）

南京证券股份有限公司

年 月 日