

平安证券股份有限公司

关于中弘控股股份有限公司本次资产重组前 12 个月内购买、 出售资产的核查意见

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称《重组办法》）的相关规定：上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额；已按照《重组办法》的规定报经中国证监会核准的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围，但《重组办法》第十三条规定情形除外。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

中弘控股股份有限公司（以下简称“中弘股份”或“上市公司”）拟通过境外子公司 NEO DYNASTY LIMITED, 以支付现金的形式向 YAN ZHAO GLOBAL LIMITED 收购 ABERCROMBIE & KENT GROUP OF COMPANIES S.A. 90.5% 的股权，该购买事项构成重大资产重组。

本公司接受中弘股份的委托，担任本次重大资产重组的独立财务顾问，对中弘股份本次重大资产重组前 12 个月内购买、出售资产的情况核查如下：

1、2016年6月，收购三亚小洲岛酒店投资管理有限公司59%股权

三亚中弘弘熹房地产开发有限公司（以下简称“中弘弘熹”）系中弘股份间接持有的全资子公司，上市公司于2016年6月7日召开了第六届董事会2016年第四次临时会议，会议审议通过了《关于子公司收购三亚小洲岛酒店投资管理有限公司59%股权的议案》。

同日，中弘弘熹与上海国之杰投资发展有限公司（以下简称“国之杰公司”）签署了《三亚小洲岛项目股权转让协议》，中弘弘熹将收购国之杰公司所持有的三亚小洲岛酒店投资管理有限公司（以下简称“三亚小洲岛公司”）59%股权，股权转让价格为434,644,951.33元；除支付股权转让对价外，中弘弘熹将收购三亚小洲岛公司向特定借款方借入的借款本息的50%（截止2016年6月1日，该借款本息合计为1,541,254,041.82元，该借款本息50%为770,627,020.91元）。

2、2016年7月，通过转让子公司股权及回购方式进行融资

北京中弘弘毅投资有限公司（简称“中弘弘毅”）系中弘股份全资子公司，

御马坊置业有限公司（简称“御马坊置业”）系中弘弘毅全资子公司，御马坊置业是“北京御马坊项目”的开发主体。为降低公司财务成本，加快推进“北京御马坊项目”的开发建设，2016年7月14日御马坊置业与中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）、成都银行股份有限公司金堂支行（以下简称“成都银行金堂支行”）签署了《委托贷款借款合同》，中山证券拟委托成都银行金堂支行向御马坊置业发放贷款119,900万元，贷款期限不超过5年，委托贷款年利率为9.8%，并支付一定金额的财务顾问费。御马坊置业本次借款的100,000万元用于提前偿还现有较高利率的借款，剩余资金19,900万元用于项目后续开发建设。

作为借款担保之一，中弘弘毅将持有的御马坊置业49%股权以100万元转让给中山证券，同时在贷款到期日以100万元的价格进行回购，在中山证券持股期间，中弘弘毅向中山证券支付每年9.8%的股权维持费。

本次股权转让及回购实质是一种融资行为，是御马坊置业上述借款不可分割的一部分。

2016年7月14日，中弘股份第六届董事会2016年第七次临时会议审议通过了本次股权转让及回购事项。

3、2016年10月，子公司通过股权收益权转让及回购方式进行融资

北京中弘弘毅投资有限公司（以下简称“中弘弘毅”）系中弘股份的全资子公司，北京中弘弘庆房地产开发有限公司（以下简称“中弘弘庆”）系中弘弘毅全资子公司，中弘弘庆已取得了北京市平谷区夏各庄新城三期一组团（2-02、2-06、2-08、2-15地块）土地。为加快该项目建设，中弘弘毅拟与国开金诚（北京）投资基金管理有限公司（以下简称“国开金诚”）签署《股权收益权转让及回购合同》，国开金诚通过设立“国诚资产坤石6号私募投资基金”，以不高于50,000万元的价格受让中弘弘毅持有的中弘弘庆100%股权（以下简称“标的股权”）的股权收益权，中弘弘毅拟于国开金诚支付标的股权收益权转让价款之日起满2年一次性回购上述标的股权收益权，溢价回购率为10.3%/年。在中弘弘毅支付完毕回购价款后，即完成对标的股权收益权的回购，该股权收益权归还中弘弘毅所有。

2016年10月13日，中弘股份第七届董事会2016年第三次临时会议审议通过了《关于子公司拟进行股权收益权转让及回购的议案》

本次交易并非转让资产，而是通过对设定权益的阶段性的处置，得到相应的资

金，实质是一种融资行为。

4、2016年12月，受让天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）10亿元份额

2016年12月16日，中弘股份第七届董事会2016年第六次临时会议审议通过《关于同意子公司受让天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）10亿元份额的议案》，为提高资金使用效率，更好的开展房地产业务，同意子公司新疆中弘永昌股权投资管理有限公司（以下简称“中弘永昌”）出资人民币10亿元受让北京世欣融泰投资管理有限公司持有的天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）人民币10亿元份额（实缴出资人民币10亿元）。

2016年12月16日，中弘永昌与北京世欣融泰投资管理有限公司签署了《世隆资产份额转让协议》，中弘永昌拟出资人民币10亿元受让北京世欣融泰投资管理有限公司持有的天津世隆资产管理合伙企业（有限合伙）人民币10亿元份额。

经核查，本独立财务顾问认为：

1、上述交易属于上市公司业务发展需要，与本次交易不具备相关性，因此无需纳入本次交易的累计计算范围。

2、除上述交易外，中弘股份最近12个月内未发生其他重大资产购买或出售事宜。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《平安证券股份有限公司关于中弘控股股份有限公司本次资产重组前 12 个月内购买、出售资产的核查意见》之签章页)

项目主办人： 李亚男
李亚男

邹文琦
邹文琦

项目协办人： 钱伟
钱 伟

平安证券股份有限公司
2017年5月7日