

长江证券承销保荐有限公司  
关于  
国通实业（上海）股份有限公司  
重大资产重组实施情况  
之  
独立财务顾问核查意见

独立财务顾问



**长江证券承销保荐有限公司**  
CHANGJIANG FINANCING SERVICES CO., LIMITED

二零一七年九月

## 独立财务顾问声明

根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司重大资产重组管理办法》、《全国中小企业股份转让系统非上市公众公司重大资产重组业务指引》（试行）、《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 6 号-重大资产重组报告书》及其他相关法律、法规及规范性文件的有关规定，长江证券承销保荐有限公司（以下简称“独立财务顾问”）接受国通实业（上海）股份有限公司（以下简称“国通股份”或“公司”）的委托，担任其重大资产重组项目之独立财务顾问，并出具《长江证券承销保荐有限公司关于国通实业（上海）股份有限公司重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见》（以下简称“本核查意见”）。

本独立财务顾问按照行业公认的业务标准，本着诚实信用、勤勉尽责的精神，遵循独立、客观、公正的原则，经过审慎的调查和对相关披露文件审慎核查后，就本次交易出具独立财务顾问意见，旨在就本次交易行为作出独立、客观和公正的评价，以供全国中小企业股份转让系统、广大投资者及有关各方参考。

作为本次交易的独立财务顾问，对此提出的意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款全面履行其所有义务并承担其全部责任的基础上出具的，本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问与本次交易各方无任何关联关系。本独立财务顾问本着客观、公正的原则为本次交易出具独立财务顾问核查意见。

2、本独立财务顾问核查意见所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供，相关各方对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担个别和连带责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

3、截至本独立财务顾问核查意见签署日，本独立财务顾问就国通股份本次重组事宜进行了审慎核查，仅对已核实的事项出具核查意见。

4、对于对本独立财务顾问核查意见至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

5、本独立财务顾问核查意见不构成对国通股份的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问核查意见所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

根据《重组办法》等规定，本独立财务顾问在此特作如下承诺：

1、已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与挂牌公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异；

2、已对挂牌公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

3、有充分理由确信挂牌公司委托本独立财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及股转系统的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、有关本次交易事项的专业意见已提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见；

5、严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

## 目 录

独立财务顾问声明 .....	1
释 义 .....	4
第一节 本次交易概况概述 .....	5
一、本次交易方案概述 .....	5
二、本次交易的基本情况 .....	5
（一）交易对方 .....	5
（二）交易标的 .....	5
（三）交易作价 .....	5
三、本次交易不构成关联交易 .....	5
四、本次交易构成重大资产重组 .....	5
五、本次交易公司实际控制权不发生变化 .....	6
第二节 本次交易实施情况的核查 .....	7
一、本次交易的决策过程 .....	7
二、本次交易的实施情况 .....	7
（一）合同主体、签订时间 .....	7
（二）交易对价支付情况 .....	8
（三）资产交付及过户 .....	8
（四）标的资产债权债务处理情况 .....	10
（五）股票发行验资情况 .....	10
（六）证券发行登记等事宜的办理情况 .....	10
（七）后续事项 .....	10
四、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异 .....	10
五、人员更换或调整情况说明 .....	11
六、相关协议及承诺履行情况 .....	11
七、本次交易完成后公司治理情况及公司业务等变动情况 .....	11
第三节 独立财务顾问的结论性意见 .....	12

## 释 义

本核查意见中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

国通股份、公司	指	国通实业（上海）股份有限公司
本次交易、本次重组	指	国通股份以支付现金的方式向上海城开集团龙城置业有限公司购买闵虹路166弄城开国际商业中心3幢20层，实际楼层17层的房产
交易标的、标的资产	指	闵虹路166弄城开国际商业中心3幢20层，实际楼层17层的房产
交易对方、龙城置业	指	上海城开集团龙城置业有限公司
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
本核查意见	指	长江证券承销保荐有限公司关于国通实业（上海）股份有限公司重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见
实施情况报告书	指	国通实业（上海）股份有限公司重大资产重组实施情况报告书
评估报告、资产评估报告	指	国通实业（上海）股份有限公司拟购买资产涉及的城开国际商业中心第3幢第20层房地产市场价值评估报告
《补充合同》	指	国通股份与龙城置业于2016年12月30日签署的《<上海市商品房预售合同>之补充合同》
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
元、万元	指	人民币元、万元
独立财务顾问	指	长江证券承销保荐有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

## 第一节 本次交易概况概述

### 一、本次交易方案概述

国通实业（上海）股份有限公司以支付现金的方式向上海城开集团龙城置业有限公司（以下简称“交易对方”）购买上海市闵行区闵虹路 166 弄城开国际商业中心 3 幢 20 层，实际楼层 17 层的房产，交易价格为 9,300 万元。

### 二、本次交易的基本情况

#### （一）交易对方

本次交易对方为上海城开集团龙城置业有限公司。

#### （二）交易标的

本次交易标的为位于上海市闵行区闵虹路 166 弄城开国际商业中心 3 幢 20 层，实际楼层 17 层的房产。

#### （三）交易作价

根据万隆（上海）资产评估有限公司于 2016 年 12 月 20 日出具的《资产评估报告书》（万隆评报字（2016）第 1939 号《评估报告》），标的资产的评估价格为 93,020,000.00 元。

本次交易价格为 93,000,000.00 元，由交易双方协商确定。

### 三、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方上海城开集团龙城置业有限公司与国通股份不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

### 四、本次交易构成重大资产重组

根据《重组管理办法》第二条第三款，公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（1）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额

的比例达到 50% 以上；（2）购买、出售净资产额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50% 以上，且购买、出售资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30% 以上。

根据《重组管理办法》第三十五条第一款，购买的资产为非股权资产的，其资产总额以该资产的账面值和成交金额中的较高者为准，资产净额以相关资产与负债账面值的差额和成交金额二者中的较高者为准；出售的资产为非股权资产的，其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面值的差额为准；该非股权资产不涉及负债的，不适用第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 5 月 17 日出具的瑞华审字[2016]31050051 号标准无保留意见审计报告，截至 2015 年 12 月 31 日，公司经审计的资产总额为 101,758,104.58 元，本次交易标的资产总价款为 93,000,000 元，占 2015 年末资产总额的 91.39%，超过最近一个会计年度经审计财务报表期末资产总额的 50%。根据《重组管理办法》，本次交易构成重大资产重组。

## 五、本次交易公司实际控制权不发生变化

本次交易前，公司控股股东、实际控制人为王刚。本次交易完成后，公司的控股股东和实际控制人不发生变化。

## 第二节 本次交易实施情况的核查

### 一、本次交易的决策过程

1、公司于2016年12月30日召开的第一届董事会第九次会议审议通过了《关于公司重大资产重组方案的议案》、《关于公司符合重大资产重组条件的议案》、《关于本次重组符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第三条规定的议案》、《关于审议<国通实业（上海）股份有限公司重大资产重组报告书>的议案》、《关于审议<国通实业（上海）股份有限公司拟购买资产涉及的城开国际商业中心第3幢第20层房地产市场价值评估报告>的议案》；《关于本次重组不构成关联交易的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次重组相关事宜的议案》、《关于公司申请银行贷款的议案》、《关于审议<上海市商品房预售合同>及补充合同的议案》、《关于提请召开公司2017年第一次临时股东大会的议案》、《关于提请通过上海东方惠金融资担保有限公司担保在招商银行上海川北支行开立600万元保函的议案》。

2、公司于2017年3月3日召开的2017年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司重大资产重组方案的议案》、《关于公司符合重大资产重组条件的议案》；《关于本次重组符合非上市公司重大资产重组管理办法第三条规定的议案》、《关于审议国通实业（上海）股份有限公司重大资产重组报告书的议案》、《关于审议国通实业（上海）股份有限公司拟购买资产涉及的城开国际商业中心第3幢第20层房地产市场价值评估报告的议案》、《关于本次重组不构成关联交易的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次重组相关事宜的议案》、《关于公司申请银行贷款的议案》、《关于签署上海市商品房预售合同及其补充合同的议案》。

### 二、本次交易的实施情况

#### （一）合同主体、签订时间

2016年12月6日，国通股份与交易对方签订了《商品房买卖意向协议》，2016年12月30日签订了《上海市商品房预售合同》及《补充合同》。



2017年3月7日，国通股份与招商银行股份有限公司上海川北支行签订了《法人购房借款及抵押合同》。

## （二）交易对价支付情况

2017年1月3日，公司向龙城置业支付了合计4,658.00万元交易价款（公司根据《商品房买卖意向协议》已向龙城置业支付的人民币50.00万元意向金用以等额冲抵前述交易价款）。

2017年3月31日，国通股份以其向招商银行股份有限公司上海川北支行申请的银行贷款，向龙城置业支付了4,642.00万元交易价款。

2017年8月15日，公司向龙城置业支付了合计158.98万元交易价款。

截至2017年8月15日，国通股份实际向交易对方支付现金9,458.98万元，比双方签订的本次重组相关协议中约定的交易价格9,300.00万元多158.98万元。

经核查，多支付的158.98万元系因标的资产暂测面积和实测面积之间存在36.92平方米的面积差额所致。上述差异对本次交易不构成实质性影响。

截至本核查意见出具之日，公司已向龙城置业支付了全部的房产款项。

## （三）资产交付及过户

截至本核查意见出具之日，交易双方已经完成了标的资产的过户手续。国通股份已于2017年9月15日取得上海市不动产登记局核发的不动产权证书（实际出证日期为2017年9月12日）。同时，为申请4,642.00万元贷款以支付本次重组部分交易对价，国通股份就标的资产抵押事项与招商银行股份有限公司上海川北支行签署了《法人购房借款及抵押合同》，并办理了相应的不动产抵押登记手续。具体情况如下：

序号	房屋坐落	证载权利人	房地产权证编号	他项权证编号
1	闵虹路166弄3号2001室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第043729号	沪（2017）闵字不动产权证明第12030973号
2	闵虹路166弄3号2002室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第043842号	沪（2017）闵字不动产权证明第

序号	房屋坐落	证载权利人	房地产权证编号	他项权证编号
				12031049 号
3	闵虹路 166 弄 3 号 2003 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043812 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031019 号
4	闵虹路 166 弄 3 号 2005 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 042770 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12030240 号
5	闵虹路 166 弄 3 号 2006 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 042776 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12030251 号
6	闵虹路 166 弄 3 号 2007 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043822 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031031 号
7	闵虹路 166 弄 3 号 2008 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043831 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031035 号
8	闵虹路 166 弄 3 号 2009 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043835 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031038 号
9	闵虹路 166 弄 3 号 2010 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043837 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031043 号
10	闵虹路 166 弄 3 号 2011 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043838 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031044 号
11	闵虹路 166 弄 3 号 2012 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043841 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031046 号
12	闵虹路 166 弄 3 号 2015 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043843 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031051 号
13	闵虹路 166 弄 3 号 2016 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043845 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031054 号
14	闵虹路 166 弄 3 号 2017 室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第 043848 号	沪（2017）闵字不动产权证明第 12031058 号

序号	房屋坐落	证载权利人	房地产权证编号	他项权证编号
15	闵虹路166弄3号2018室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第043852号	沪（2017）闵字不动产权证明第12031064号
16	闵虹路166弄3号2019室	国通股份	沪（2017）闵字不动产权第043854号	沪（2017）闵字不动产权证明第12031067号

截至本核查意见出具之日，除存在上述抵押事项外，标的资产不存在权属纠纷，不存在司法查封或其他权利受到限制的情况。

#### （四）标的资产债权债务处理情况

本次交易的标的资产为位于上海市闵行区闵虹路166弄城开国际商业中心3幢20层，实际楼层17层的房产，标的资产的产权登记不涉及债权债务的转移。

#### （五）股票发行验资情况

本次交易以现金支付交易对价，不涉及发行股份的情况，无须进行验资。

#### （六）证券发行登记等事宜的办理情况

本次交易以现金支付交易对价，不涉及发行股份的情况，无须办理新增股份登记等事项。

#### （七）后续事项

本次重组的实施已不存在交易各方继续履行的重要后续事项。

### 四、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

截至本核查意见出具之日，国通股份实际支付给龙城置业的款项比双方签订的本次重组相关协议中约定的交易价格多158.98万元，系因标的资产暂测面积和实测面积之间存在36.92平方米的面积差额所致。上述差异对本次交易不构成实质性影响。

此外，本次交易不存在相关实际情况与此前披露的信息存在差异的情况。

## 五、人员更换或调整情况说明

在本次重组实施过程中，公司董事、监事、高级管理人员的变动情况如下：

公司原董事王建峰于 2017 年 6 月 30 日因个人原因提出辞职，其辞职后，将不担任公司任何职务。该事项未导致公司董事会成员人数低于法定最低人数。

除上述人员变动外，公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员均没有调整，上述人员变动与本次重组无关，上述人员变动亦不属于重大调整。

## 六、相关协议及承诺履行情况

截至本核查意见出具之日，公司与龙城置业签署的《商品房买卖意向协议》、《上海市商品房预售合同》及《补充合同》已经生效；协议各方已经按照协议约定履行各自的义务，协议各方不存在违反协议条款的行为；协议履行不存在重大法律障碍。

本次重组实施中，相关承诺方均已按照其作出的承诺的内容履行相关义务，未出现违反其作出承诺的情况。

## 七、本次交易完成后公司治理情况及公司业务等变动情况

本次交易为房产购置行为，不会对国通股份公司治理造成不利影响。本次交易完成后，公司将获得长期稳定的办公及经营场所，有利于公司扩大经营规模，降低公司因办公及经营场所租赁的不确定性所带来的风险。

本次交易完成后，公司不会产生新的同业竞争。

### 第三节 独立财务顾问的结论性意见

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《非上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对《实施情况报告书》等信息披露文件进行审慎核查后认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》及《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

2、本次交易涉及的资产交付手续已经完成，公司已合法取得标的资产的所有权；标的资产的交割不涉及债权债务的转移；实施过程不存在实质性法律障碍。

3、本次交易以现金支付交易对价，不涉及发行股份的情况，无须办理新增股份登记事项。

4、本次重组有关交易协议的均以生效，交易双方均履行了各自的义务及承诺，不存在违反协议重要条款的行为，不存在违反承诺的情形，协议履行不存在重大法律障碍。

5、除因客观原因导致此前披露的标的资产暂测面积与实测面积存在误差外，本次重大资产重组过程中未发现相关实际情况与此前披露的信息存在差异的情况。

（以下无正文）

(本页无正文,为《长江证券承销保荐有限公司关于国通实业(上海)股份有限公司重大资产重组实施情况之独立财务顾问核查意见》之签字盖章页)

法定代表人: 王承军  
王承军

项目负责人: 周勇  
周勇

独立财务顾问主办人: 周勇  
周勇

史唯西  
史唯西

