



东方集团股份有限公司
2015 年度非公开发行股票反馈意见
回复说明

保荐机构（主承销商）



二〇一五年十二月

中国证券监督管理委员会：

根据贵会 2015 年 12 月 15 日《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（153086 号）（以下简称“反馈意见”）的要求，安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”或“保荐机构”）组织东方集团股份有限公司（以下简称“公司”、“发行人”或“东方集团”）及相关中介机构，就反馈意见所提相关问题进行了认真的讨论与分析，具体回复说明如下：

本回复说明中的简称与《尽职调查报告》中的简称具有相同含义。

一、重点问题

重点问题 1、 申请人拟使用募集资金 18.6 亿元收购西藏华镞持有的国开东方 37.5% 的股份，该交易完成后，申请人将持有国开东方 78.4% 的股份。另外，申请人拟使用募集资金 47.5 亿元实施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等三个募投项目。报告期内，申请人主要从事原粮贸易业务，募投项目与原主营业务存在较大差异。请申请人进一步补充说明下列事项：（1）请申请人补充披露标的资产国开东方的历史沿革，与申请人的关联关系，是否存在权属纠纷，是否存在标的资产无法过户或者转移的风险；（2）国开东方和腾实地产是否具备开展募投项目所需全部经营资质，以及对募投项目实施的影响，腾实地产相关业务资质证书的目前的展期情况，募投项目实施的法律风险是否充分披露；（3）申请人未来的战略安排如何，该战略安排是否经过董事会及战略委员会批准；独立董事是否发表意见；是否充分披露募投项目实施后的经营发展战略和业务管理模式，以及业务转型可能面临的风险和应对措施；（4）请申请人结合本次发行完成后上市公司及标的公司董事会、管理层的计划架构，进一步披露说明上市公司如何实现国开东方的管控。请保荐机构及申请人律师对上述事项进行核查。

回复说明：

（一）国开东方的历史沿革、不存在无法过户或转移的风险

1、国开东方历史沿革

（1）国开东方的成立

2012 年 12 月 28 日，国开城市、开元城市、太阳火、国奥控股共同出资成立国开东方。国开东方设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	占注册资本比例
1	太阳火	86,400	48.00%
2	国开城市	80,000	44.44%
3	国奥控股	7,200	4.00%
4	开元城市	6,400	3.56%
	合计	180,000	100.00%

(2) 增加注册资本

2013年12月13日，国开东方召开第七次股东会并通过决议，同意将公司注册资本增至400,000万元。其中：新股东国开精诚出资90,000万元，国开思远出资20,000万元，公司原有股东太阳火新增出资110,000万元。本次增资完成后，国开东方的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	占注册资本比例
1	太阳火	196,400	49.10%
2	国开精诚	90,000	22.50%
3	国开城市	80,000	20.00%
4	国开思远	20,000	5.00%
5	国奥控股	7,200	1.80%
6	开元城市	6,400	1.60%
合计		400,000	100.00%

(3) 第一次股权转让

2014年1月6日，太阳火与商业投资签订股权转让协议，将所持国开东方的156,400万元出资以187,000万元的价格转让给商业投资，转让价格参考国开东方经审计的2013年6月30日的账面净资产值，并考虑到国开东方前期获取的土地资产增值较大等因素，双方经协商确定。本次股权转让完成后，国开东方的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	占注册资本比例
1	商业投资	156,400	39.10%
2	国开精诚	90,000	22.50%
3	国开城市	80,000	20.00%
4	太阳火	40,000	10.00%
5	国开思远	20,000	5.00%
6	国奥控股	7,200	1.80%
7	开元城市	6,400	1.60%
合计		400,000	100.00%

(4) 第二次股权转让

2015年1月5日，国奥控股、太阳火分别与商业投资、西藏华镞签订股权转让协议，经协商将所持的7,200万元出资和40,000万元出资以7,865.34万元和43,500万元的价格转让给商业投资和西藏华镞。本次股权转让完成后，国开东方的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	占注册资本比例
1	商业投资	163,600	40.90%

序号	股东姓名	出资额(万元)	占注册资本比例
2	国开精诚	90,000	22.50%
3	国开城市	80,000	20.00%
4	西藏华镞	40,000	10.00%
5	国开思远	20,000	5.00%
6	开元城市	6,400	1.60%
合计		400,000.00	100.00%

(5) 第三次股权转让

2015年8月18日，西藏华镞通过公开摘牌方式在上海联合产权交易所取得国开精诚与国开思远合计持有的国开东方 27.50% 的股权，签署了产权交易合同，其摘牌价格为 137,243.84 万元，转让价格参考中同华出具的以 2015 年 2 月 28 日为基准日的《资产评估报告》。本次股权转让完成后，国开东方的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	占注册资本比例
1	商业投资	163,600	40.90%
2	西藏华镞	150,000	37.50%
3	国开城市	80,000	20.00%
4	开元城市	6,400	1.60%
合计		400,000.00	100.00%

发行人与国开东方存在关联关系。一是发行人控股股东东方实业的股东东方投控持有西藏华镞 100% 股权，西藏华镞持有国开东方 37.50% 的股权；二是发行人控股子公司商业投资持有国开东方 40.90% 的股权。因国开东方属发行人与实际控制人控制的企业共同出资，因此构成关联关系。

2、国开东方不存在权属纠纷、不存在无法过户或者转移的风险

根据国开东方的工商底档记录，国开东方的股权权属清晰完整，不存在纠纷。发行人此次非公开发行募投项目之一为收购西藏华镞持有国开东方 37.50% 的股权，西藏华镞将其持有国开东方 4.5% 的股权质押给国开系基金方（指国开城市和开元城市）。2015 年 12 月 21 日，国开系基金出具同意函，在发行人本次非公开发行获取证监会批准后、实施并履行收购程序前，同意与西藏华镞解除上述股权质押。

保荐机构与发行人律师核查后认为，上述收购目标企业股权清晰，不存在权属纠纷，标的资产过户和转移不存在法律障碍。

(二) 国开东方和腾实地产经营资质问题、募投项目实施的法律风险

1、国开东方和腾实地产具备经营资质、募投项目手续完备

(1) 国开东方和腾实地产具备房地产开发资质

根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》第四条规定：“土地储备开发坚持以政府主导、市场化运作的原则，可以由土地储备机构承担或者通过招标方式选择有相应资质等级的房地产开发企业承担。”

国开东方和腾实地产的房地产开发资质情况如下：

证书编号	等级	证书所有人	批准从事房地产开发经营时间	发证日期	有效期至
FT-A-8252	暂定资质证书	国开东方	2013/03/22	2015/03/26	2016/03/21
FT-A-8640	暂定资质证书	腾实地产	2014/01/02	2014/12/30	2016/01/01

国开东方和腾实地产具备此次东方集团非公开发行募投项目所需房地产开发经营资质。

(2) 募投项目手续完备

2013年8月，北京市土地整理储备中心丰台区分中心与国开东方签署了《土地一级开发管理委托协议》，同意由国开东方对丰台区青龙湖国际文化会都核心区地B地块、C地块项目实施开发。国开东方取得一级开发授权后启动了一级开发工作，目前各项工作正在进行中。

截止本回复出具日，丰台区青龙湖文化会都核心区B地块开发项目已取得的各项批复文件情况如下：

权证名称	文件编号
《北京市国土资源局丰台分局关于丰台区青龙湖国际文化会都核心区土地一级开发项目B地块授权有关问题的批复》	京国土丰函（2011）177号
《北京市环境保护局关于丰台区青龙湖国际文化会都核心区土地一级开发项目B地块环境保护的意见》	北京市环境保护局于2012年8月22日出具此意见
《北京市国土资源局丰台分局关于青龙湖国际文化会都核心区土地一级开发项目B地块的预审意见》	京国土丰预（2012）12号
《关于丰台区青龙湖文化会都核心区B地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》	京发改（2012）812号
《北京市发展和改革委员会关于丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块土地一级开发项目延期的批复》	京发改（2014）1176号

截止本回复出具日，丰台区青龙湖文化会都核心区C地块开发项目已取得的各项批复文件情况如下：

权证名称	文件编号
《北京市国土资源局丰台分局关于丰台区青龙湖国际文化	京国土丰函（2011）176号

会都核心区土地一级开发项目 C 地块授权有关问题的批复》	
《北京市环境保护局关于丰台区青龙湖国际文化会都核心区土地一级开发项目 C 地块环境保护的意见》	北京市环境保护局于 2012 年 8 月 22 日出具此意见
《北京市国土资源局丰台分局关于青龙湖国际文化会都核心区土地一级开发项目 C 地块的预审意见》	京国土丰预 (2011) 93 号
《关于丰台区青龙湖文化会都核心区 C 地块土地一级开发项目建议书 (代可行性研究报告) 的批复》	京发改 (2012) 813 号
《北京市发展和改革委员会关于丰台区青龙湖国际文化会都核心区 C 地块土地一级开发项目延期的批复》	京发改 (2014) 1177 号

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由腾实地产负责，本项目目前已开工建设，该项目已取得的各项权证情况如下：

权证名称	文件编号
立项批复/备案	京发改 (2014) 2734 号
环评批复	京环审 (2015) 202 号
国有土地使用证 (A01 地块)	京丰国用 (2014) 出第 0139 号
国有土地使用证 (A02 地块)	京丰国用 (2014) 出第 0138 号
建设用地规划许可证	地字第 110106201500031 号 2015 规 (丰) 地字 0023 号
建设工程规划许可证	建字第 110106201500145 号 2015 规 (丰) 建字 0048 号
建筑工程施工许可证	建字第 110106201509300101 号 【2015】施【丰】建字 0055 号
北京市商品房预售许可证	京房售证字 (2015) 211 号

2、房地产开发资质证书的目前的办理情况

(1) 腾实地产房地产开发资质证书展期情况

腾实地产目前的暂定资质证书将于 2016 年 1 月 1 日到期，首次取得时间为 2014 年 1 月 2 日，已延期一年，目前腾实地产已经向北京市丰台区住房和城乡建设委员会提交了办理资质证书延期申请手续，预计于近期取得新的资质证书。

根据 2000 年 3 月 29 日颁布的《房地产开发企业资质管理规定》(中华人民共和国建设部令第 77 号)：新设立的房地产开发企业应当自领取营业执照之日起 30 日内，到房地产开发主管部门备案；房地产开发主管部门应当在收到备案申请后 30 日内向符合条件的企业核发《暂定资质证书》；《暂定资质证书》有效期 1 年；房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不得超过 2 年；自领取《暂定资质证书》之日起 1 年内无开发项目的，《暂定资质证书》有效期不得延长。

腾实地产负责开发本次非公开发行募投项目“丰台区王佐镇魏各庄 A01、

A02 地块公建混合住宅项目”，该项目于 2014 年启动，符合《暂定资质证书》有效期的延长条件。

(2) 国开东方房地产开发资质证书展期情况

根据《房地产开发企业资质管理规定》第七条规定：房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前 1 个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级。

国开东方暂定资质证书首次取得时间为 2013 年 3 月 22 日，之后每年延期一次，目前的暂定资质证书将于 2016 年 3 月 21 日到期，并可以于 2016 年 2 月 21 日之后开始申请新的资质证书。国开东方将根据届时自身条件，申请相应的升级资质证书。国开东方已符合《房地产开发企业资质管理规定》的房地产开发企业四级资质的申请条件：

序号	申请条件	国开东方的情况
1	注册资本不低于 100 万元	国开东方目前注册资本为 40 亿元，符合条件。
2	从事房地产开发经营 1 年以上。	截至 2016 年 3 月 21 日，国开东方批准从事房地产开发经营时间满 3 年。
3	已竣工的建筑工程质量合格率达 100%。	国开东方自成立以来一直从事房地产一级开发业务，此条不适用。
4	有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人。	国开东方符合上述条件人数不少于 8 人。
5	工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称，配有专业统计人员。	国开东方的工程技术负责人和财务负责人均具备相应的资质，并配有专业统计人员。
6	商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。	截至本回复说明出具日，国开东方尚未进行商品住宅销售，本条不适用。
7	未发生过重大工程质量事故。	截至本回复说明出具日，国开东方尚未发生过重大工程质量事故。

3、募投项目实施的法律风险是否充分披露

发行人在《东方集团股份有限公司 2015 年度非公开发行 A 股股票预案》之“第五节 本次发行的相关风险” 公开披露了募集资金投资项目的风险。对于募投项目风险补充披露如下：

此次募投项目中，丰台区青龙湖文化会都核心区 B、C 地块土地一级开发，丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目分别由国开东方和腾实地产进行一二级开发，国开东方和腾实地产的房地产暂定资质证书分别于 2016 年 3 月和 2016 年 1 月到期，虽然国开东方和腾实地产正在积极办理即将到期的资

资质证书，但若国开东方和腾实地产无法按时取得新的资质证书，国开东方与腾实地产将面临暂停经营的法律风险，增加了募投项目实施的不确定性。

经核查，保荐机构和发行人律师认为，国开东方和腾实地产具备开展募投项目所需经营资质，募投项目相关手续完备，两家公司办理业务资质证书展期工作正在进行，募投项目实施的相关法律风险也已在《东方集团股份有限公司2015年度非公开发行A股股票预案》及本反馈意见中进行了充分披露。

（三）战略安排相关问题

1、发展战略履行的程序及信息披露

发行人的发展战略为：“公司始终坚持以投资控股型企业发展模式为定位，进行多元化投资，充分把握市场机遇，适时调整发展思路 and 经营策略，以实现公司良好业绩。未来仍以资源投资运营为发展模式，通过推动企业战略联盟的创新与管理，不断优化产业结构，做大、做强现有核心产业，以实现公司投资的多元化、规模化以及经营管理的专业化。”

2015年4月28日，发行人召开战略委员会2015年年度会议，审议通过了《公司发展战略》报告，战略委员会中有两名独立董事，均同意公司未来发展战略。

发行人在公开披露的《东方集团股份有限公司2014年年度报告》之“第四节 董事会报告”之“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”和“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中对公司现代化农业板块和新型城镇化建设方面进行了讨论分析，对公司发展战略进行了披露。公司第八届董事会第四次会议审议通过了公司2014年年度报告。

发行人已经在保荐人尽职调查报告之“第七章 业务发展目标调查”披露了发行人的发展战略和经营目标，本次募投项目实施后公司的新型城镇化板块发展目标如下：

“新型城镇化为房地产企业带来了难得的市场机遇，公司计划通过本次非公开发行募集资金控股国开东方，从而加大对新型城镇化开发产业的投入，将新型城镇化板块打造成公司未来的主营业务板块，以优化上市公司盈利结构，为股东创造更大的投资回报。国开东方定位于绿色智慧城镇运营的引领者，肩负“成就宜居极致理想、缔造乐业城镇生活”的发展使命，未来三年将迈入中国城镇运营

第一梯队，树立青龙湖区域世界新型城镇化标杆。确立“以住宅业务为主体，以公用设施建设运营和一级开发业务为两翼，以产业发展、养老服务和金融服务业业务为三轮”的“一体两翼三轮”业务发展战略，实现业务线多元化、业务中心专业化，做强做精青龙湖区域核心业务，引导孵化地区新业务，建成青龙湖区域绿色基础设施，并提速项目招商进度，加快青龙湖丰台区域开发，快速推进青龙湖业务模式成熟复制，使青龙湖新型城镇化标杆获得业内认可，树立行业影响地位。”

2、业务管理模式

发行人在《东方集团股份有限公司 2015 年度非公开发行 A 股股票预案》之“（一）本次非公开发行股票的背景”公开披露了发行人投资控股型的业务管理模式，相关内容如下：

“公司始终坚持定位于投资控股型的发展模式，进行多元化投资。经过多年的行业经营和市场深耕，公司目前已在现代农业、新型城镇化开发产业、金融业、港口交通业、信息产业等行业领域形成了一定的规模和实力，参股民生银行、方正证券、锦州港均为公司带来了良好的投资回报。通过搭建专业投资平台，明晰战略发展方向，公司将充分把握各个板块市场发展机遇，适时调整发展思路和经营策略重心，以实现公司良好业绩。目前除了参股金融业务和港口交通业务对公司利润贡献较高以外，公司的主营业务为粮油购销。虽然农业产业发展前景广阔，但具有投资大、周期长、回报慢的特点，目前对公司利润贡献有限。通过本次非公开发行公司将加大对盈利能力较强的新型城镇化开发项目的投入，以增强上市公司主营业务的竞争力。”

本次反馈意见中，发行人补充披露：本次发行完成后，发行人对国开东方的业务管理模式将主要通过股东会、董事会和监事会对国开东方的经营实施管控；国开东方建立了日常经营管理制度体系，制定了《权责手册》，具体分为一级开发、二级开发、职能管理类，明确划分国开东方经营管理中的权责关系，明确国开东方总部各中心、事业部之间的管理和协作关系。

3、业务转型面临的风险和应对措施

发行人在《东方集团股份有限公司 2015 年度非公开发行 A 股股票预案》之“第五节 本次发行的相关风险”公开披露了公司业务转型可能面临的政策风险、

管理风险、房地产业务相关风险、募集资金投资项目的风险，相关内容如下：

(1) 行业政策风险

本次发行完成后，公司将加大对新型城镇化开发的投入，其中所涉及的房地产开发业务直接受政府宏观政策的影响。近几年来，国务院及各部委出台了一系列旨在促进房地产市场平稳健康发展的宏观调控政策，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。公司如果不能及时适应宏观政策的变化，则有可能对公司的经营管理、盈利能力、持续发展造成不利的影响。

(2) 管理风险

本次发行完成后，公司资产和业务规模将进一步增加，新型城镇化开发业务由参股变成控股。随着业务规模的扩大，尤其是募集资金到位及投资项目的实施，将对现有的管理体系、管理人员提出更高要求。尽管公司在以往的经营管理中已积累了较为丰富的管理经验，法人治理结构规范、内部控制制度健全有效，但如果公司后续管理水平不能与公司业务规模的扩大，特别是新型城镇化开发业务的扩张相适应，将会在一定程度上制约公司的发展。

(3) 房地产业务相关风险

城镇化开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，项目建设环节繁多，公司在经营过程中可能会受到政策环境的变化、城市规划调整、拆迁等前期工作开展进度、原材料价格变动、融资环境变化、房价大幅波动等众多外部因素的影响，导致公司的一级开发、二级开发项目运营难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，并在土地储备管理、工程质量和安全生产管理中面临一定的挑战，公司在经营中若不能及时应对和妥善解决上述问题，可能会对公司经营业绩产生一定的影响。

(4) 募集资金投资项目的风险

公司对本次募集资金投资项目已经过慎重考虑、科学决策，募集资金计划投资项目的实施，有利于公司主营业务的发展，进一步提升公司可持续盈利能力和核心竞争力。公司已就本次募投项目进行了充分的市场调研与严格的可行性论证，但是由于项目的实施可能受到国内外宏观经济状况、国家产业政策、政府宏观调控等因素的影响，如上述因素发生不可预见的负面变化，本次募集资金投资项目将面临实施进度滞后，投资预期效果不能完全实现的风险。

本次反馈意见中，发行人补充披露对上述风险的应对措施：

公司将随时密切关注房地产市场环境变化和相关政策，根据实际情况调整公司的经营管理思路 and 经营策略，及时发现和应对可能出现的房地产业务风险和政策风险。公司将进一步完善公司的法人治理结构、加强公司内控制度的有效执行，提升公司的管理水平，应对可能的管理风险。公司将加强对房地产业务的监控，加强对募集资金的管理，从国开东方股东会、董事会、监事会多层面加强对国开东方的经营管理控制。

经保荐机构和律师核查：发行人已经在《东方集团股份有限公司 2014 年年度报告》公开披露了发行人的发展战略，并经发行人第八届董事会第四次会议审议通过；发行人的发展战略经战略委员会 2015 年年度会议审议通过，战略委员会中有两名独立董事均同意发行人未来发展战略；发行人已经在《东方集团股份有限公司 2015 年度非公开发行 A 股股票预案》公开披露了发行人的投资控股型的业务管理模式、业务转型可能面临的风险，在本次反馈意见中披露了应对措施。

（四）上市公司如何实现对国开东方的管控

本次发行完成后，上市公司的董事会和管理层不会因为本次发行而发生变化。

根据国开东方的《公司章程》，国开东方目前董事会人员为 7 人，国开系基金提名 2 人，商业投资提名 3 人，西藏华镭提名 2 人。本次收购完成后，西藏华镭提名的 2 名董事将更换为商业投资提名的董事，商业投资将拥有合计 5 名董事。从董事会人数上，东方集团提名的董事超过 2/3。

根据国开东方的《公司章程》，公司的总经理、副总经理、财务负责人的聘任、解聘需经董事会 2/3 以上董事表决通过。因此，东方集团可以通过董事会实施对国开东方管理层的管控。目前国开东方的管理层人员为通过公开市场化招聘聘用，高级管理人员具有多年的房地产领域开发经验、融资经验，目前各项经营状况良好。为了保持国开东方经营的一贯性和连续性，公司暂无因本次收购而对国开东方管理团队进行调整的计划，未来可能视实际情况做出适当调整。

经保荐机构和律师核查：本次收购完成后，上市公司的董事会和管理层不会因为本次发行而发生变化；发行人将拥有国开东方董事会 2/3 以上的董事人数，有权决定高管的选聘、解聘，可以实现对国开东方的管控。

重点问题 2、鉴于申请人同一实际控制人控制下的关联方东方集团投资控股有限公司拟参与本次认购，请保荐机构及申请人律师核查：东方集团投资控股有限公司及其关联方从定价基准日前六个月至完成本次发行后六个月内是否存在减持情况或减持计划，如是，是否违反《证券法》第四十七条的规定，如否，请出具承诺并公开披露。

回复说明：

公司实际控制人张宏伟先生直接持有东方集团 0.52% 的股份；其控制的东方投控通过其子公司东方实业间接持有东方集团 27.98% 的股份，东方实业为东方集团的控股股东。通过查询市场公开资料，定价基准日前六个月，东方投控及其关联方不存在通过二级市场减持的情况。

东方投控于 2015 年 12 月 21 日出具了《关于东方集团股份有限公司本次非公开发行股票定价基准日前六个月至本次非公开发行股票完成后六个月内不存在减持情况及减持计划的承诺函》：本公司确认，本公司及关联方在东方集团本次非公开发行股票的定价基准日（2015 年 9 月 9 日）前六个月至本承诺函出具之日期间不存在减持东方集团股票的情况；本公司承诺，自本承诺函出具之日起至东方集团本次非公开发行股票完成后六个月内，本公司不存在减持东方集团股票的计划，不会进行减持。

公司实际控制人张宏伟先生于 2015 年 12 月 21 日出具了《关于东方集团股份有限公司本次非公开发行股票定价基准日前六个月至本次非公开发行股票完成后六个月内不存在减持情况及减持计划的承诺函》：本人确认，本人及关联方在东方集团本次非公开发行股票的定价基准日（2015 年 9 月 9 日）前六个月至本承诺函出具之日期间不存在减持东方集团股票的情况；本人承诺，自本承诺函出具之日起至东方集团本次非公开发行股票完成后六个月内，本人不存在减持东方集团股票的计划，不会进行减持。

2015 年 12 月 22 日，发行人公开披露了《东方集团股份有限公司关于实际控制人及东方集团投资控股有限公司在公司本次非公开发行股票定价基准日前六个月至公司本次非公开发行股票完成后六个月内不存在减持情况及减持计划的公告》。

核查意见：

保荐机构认为：经核查公开信息和东方投控以及张宏伟先生出具的《承诺函》，发行人控股股东及其关联方定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内不存在减持情况或减持计划。

发行人律师认为：经核查公开信息和东方投控以及张宏伟先生出具的《承诺函》，发行人控股股东及其关联方定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内不存在减持情况或减持计划。

重点问题 3、申请人拟使用本次募集资金通过增资东方集团商业投资有限公司方式，收购国开东方城镇发展投资有限公司 37.50% 股权，收购价格高于评估结果。请申请人：（1）说明国开东方资产评估结果与账面价值的变动金额与变动依据，资产评估增减值结果依据是否充分，是否可能损害投资者利益；补充披露能反映资产评估增减值结果依据的资产评估资料；结合资产评估增值的依据，说明合同对过渡期损益归属的约定是否合理，是否可能损害投资者利益；

（2）结合国开东方成立以来股权结构及最终股东变动情况、西藏华镞收购国开东方股权的详细过程（包括但不限于转让方与西藏华镞是否存在关联关系、转让方式、公开转让底价、是否发生竞价、其他竞拍方等），说明本次收购价格确定的公允性，超过资产评估结果的合理性，是否可能损害投资者利益；（3）说明增资商业投资公司的价格，是否已取得其他股东同意，是否已履行相应决策程序。请保荐机构出具核查意见。

回复说明：

（一）资产评估结果相关说明

1、国开东方资产评估结果账面价值的变动金额与变动依据

中同华接受东方集团委托，以 2015 年 5 月 31 日为评估基准日，对国开东方 100% 股权进行了评估。于评估基准日，国开东方股东全部权益的市场价值的评估值为人民币 470,177.19 万元，与账面值相比增值 69,196.41 万元，增值率 17.26%。具体如下：

单位：万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	595,521.11	614,282.76	18,761.65	3.15

非流动资产	2	202,579.19	253,074.60	50,495.41	24.93
其中：长期股权投资	3	202,510.00	253,012.31	50,502.31	24.94
固定资产	4	61.38	54.25	-7.13	-11.62
无形资产	5	3.95	4.18	0.23	5.85
其他非流动资产	6	3.86	3.86	-	-
资产总计	7	798,100.30	867,357.36	69,257.06	8.68
流动负债	8	190,419.52	190,480.17	60.65	0.03
非流动负债	9	206,700.00	206,700.00	-	-
负债总计	10	397,119.52	397,180.17	60.65	0.02
净资产(所有者权益)	11	400,980.78	470,177.19	69,196.41	17.26

如上表所示，国开东方净资产评估增值 69,196.41 万元，主要是由流动资产增值 18,761.65 万元和长期股权投资增值 50,502.31 万元所致。

(1) 流动资产增值情况说明

国开东方流动资产增值主要是存货中开发成本价值增加所致。开发成本账面价值为 234,506.70 万元，评估价值为 253,260.06 万元，增值 18,760.00 万元。增值的原因是开发成本的账面价值仅体现了实际发生的成本，而评估值中包含了已发生成本预计可实现的利润，因而使得评估增值。具体情况如下：

单位：万元

序号	名称	账面价值	评估价值	评估增值
1	征地补偿费	16,340.25	16,340.25	0.00
2	拆迁补偿	177,925.86	177,925.86	0.00
3	前期工程费	2,769.66	2,769.66	0.00
4	基础设施建设费	7,180.00	7,180.00	0.00
5	临时设施费	3,126.80	3,126.80	0.00
6	财务费用	19,013.57	19,013.57	0.00
7	开发间接费	8,143.92	8,143.92	0.00
8	开发利润	0.00	18,760.00	18,760.00
	合计	234,500.06	253,260.06	18,760.00

根据国开东方与北京市土地整理储备中心丰台区分中心签订的《土地一级开发管理委托协议》（丰整储【2013 开发委托协议第 01、02、03 号】）第十四条规定“土地一级开发最终成本以乙方（被评估单位）实际发生的成本为准，并经甲方确认和审计机构审核通过。”，账面所列开发成本为被评估单位实际发生的成本，主要为征地补偿费、拆迁补偿以及前期工程费、前期开发费等，按相关规定发生，故本次评估按核实后的实际成本确认。

根据《协议》第十三条规定“乙方以带资方式进行本协议中所涉及项目的土地一级开发，获得一级开发利润，土地一级开发利润不高于政府批准的一级开发

总成本的 8%。”。同时，依据《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》【京国土储[2015]37 号】规定“已经市政府批准未供应、市政府新批准的企业投资土地一级开发项目初始取得立项核准后 4 年全部达到供应条件（现场和成本均通过验收）的，利润率最高为 12%；4 年内全部达到供应条件的项目，每提前 1 年（不足 1 年不计）利润率最多增加 1 个百分点；4 年内未全部达到供应条件的项目，每延期 1 年（不足一年按 1 年计算）利润率至少降低 2 个百分点，最低不低于 8%。”故本次评估按照实际投入的 8% 计算已投入开发成本的开发利润。

开发利润=2,345,000,568.83 元×8%=187,600,045.51 元。

(2) 长期股权投资增值情况说明

纳入本次评估范围的长期股权投资为国开东方拥有控制权的长期股权投资，共 4 家企业：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例%	投资成本	账面价值	评估价值	增减值
1	北京青龙湖国际会展有限公司	100.00	1,000.00	1,000.00	59,224.40	58,224.40
2	国开东方（北京）企业管理有限公司	100.00	1,000.00	1,000.00	972.39	-27.61
3	北京国开东方投资发展有限公司	51.00	510.00	510.00	-6,021.75	-6,531.75
4	北京国开寿城镇发展投资企业（有限合伙）	50.00	200,000.00	200,000.00	198,837.28	-1,162.72
账面余额合计				202,510.00	253,012.31	50,502.31
减：减值准备						
减：预计风险损失						
账面净值合计				202,510.00	253,012.31	50,502.31

长期股权投资的账面价值为 202,510.00 万元，评估价值为 253,012.31 万元，评估增值额为 50,502.31 万元。长期股权投资增值主要是由北京青龙湖国际会展有限公司（以下简称“国际会展”）评估增值 58,224.40 万元所致，该公司评估增值的主要原因一是存货中的开发成本增值 51,820.92 万元，其中土地成本增值 53,247.74 万元；二是固定资产中的房屋建筑物增值 19,446.08 万元，其中土地成本增值 33,031.30 万元，资金成本减值 10,860.17 万元。资金成本减值的主要原因一是评估采用的利率为 5.5%，低于实际贷款利率；二是评估计息期间按照正常工期 2 年计算，少于实际工期。国际会展土地成本账面值 90,070.15 万元，评估值 176,349.18 万元，增值 86,279.04 万元，增值的主要原因是近年来土地价格有

所上涨，具体评估情况如下：

① 土地情况

本次评估范围为国际会展拥有的 2 宗国有出让土地，土地总面积为 140,919.50 平方米。土地登记情况如下：

序号	土地使用权证号	土地座落	使用权面积(平方米)	实际用途	设定用途	开发程度	剩余使用年限
1	京丰国用 2013 出第 00083 号	丰台区王佐镇 F3 其他类多功能用地(A-04 地块)	72,710.97	商业	商业	七通一平	37.54
2	京丰国用 2013 出第 00084 号	丰台区王佐镇 F3 其他类多功能用地(A-03 地块)	68,208.53	商业	商业	七通一平	37.54

根据《国有土地出让合同》，上述建设用地性质为商务金融用地。地上规划建设面积为 155,011.00 平方米。截止评估基准日，已完成建筑面积 100,779.65 平方米，主要包括东方美高美酒店主体大楼以及 4 栋公寓，占地面积 53,950.00 平方米，已建成完成并投入使用，计入固定资产；其余土地面积 86,969.50 平方米，正在建设中，计入开发成本。

② 评估方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

待估宗地所在区域土地市场较成熟，近期类似商业用地市场交易案例较多，故宜选择市场比较法对待估宗地进行评估；待估宗地处于北京市基准地价覆盖范围之内，北京市基准地价为 2014 年最新发布，更能够真实地反映土地的真实市场价值，故采用基准地价系数修正法进行测算。

本次评估采用了基准地价系数修正法与市场比较法对委估土地进行评估，最终评估结果市场比较法取 60%，基准地价系数修正法取 40%。

③ 估价计算过程（以 A-03 地块为案例）

A：基准地价系数修正法

a：基准地价及其内涵

根据北京市人民政府文件京政发[2014]26 号《北京市基准地价更新成果》，土地用途分为商业、办公、住宅、商业四种，全市按用途划分为十二个级别，土一直七级均为“七通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通气、通热、通路，红线内场地平整），八至十二级为“五通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、

通路，红线内场地平整)；使用年限为商业用地 40 年；住宅用地 70 年；商业用地 50 年；容积率为商业用地 3.5，办公用地 3.5，住宅用地 2.5，工业用地 1.5；土地还原利率按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%、20%、15%、10%。

$$\text{估价对象地价} = (\text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 + K5) \times K6$$

式中：K1—期日修正系数

K2—土地用途修正系数

K3—容积率修正系数

K4—因素修正系数

K5—开发程度修正值

K6—土地使用年期修正系数

b:待估宗地的土地级别及基准地价确定

委估宗地位于北京市丰台区王佐镇 F3 其他类多功能用地(A-03 地块)，处于基准地价覆盖范围。上述宗地属于商业 7 级用地，故基准地价确定为 7,420 元/平方米来。

c: 期日修正系数确定

北京市基准地价基准日为 2014 年 1 月 1 日，实际执行日期为 2014 年 8 月份，在此之前依然执行的是原基准地价，而本次评估的估价基准日为 2015 年 5 月 31 日，跟据中国城市地价动态监测网发布的数据，期日修正系数 K1=101.64%；具体如下：

年份	商业地价水平
2014 年第三季度	44,763
2015 年第一季度	45,499
期日修正系数	101.64%

d: 土地用途修正系数确定

委估宗地为公共设施用地，根据《北京市基准地价用途修正系数表》，委估宗地为商务金融用地，修正系数为 K2=1.1，详见下表：

用途	用途类别划分	范围	用途修正系数
商业	比准类别	批发零售用地（指主要用于商品批发、零售的用地，包括商场、超市、各类批发（零售）市场，加油站等及其附属的小型仓库、车间、工场等）	1
	其他类别	住宿餐饮用地（指主要用于提供住宿、餐饮服务的用地，包括宾馆、酒店、饭点、旅馆、招待所、度假村、餐厅、酒吧等）	0.9

	商务金融用地（指金融、证券、通讯、保险等营业网点用地）	1.1
	其他商服用地（指上述用地之外的其他商业、服务业用地，包括洗车场、洗染店、废旧物资回收站、维修网点照相馆、理发美容店、洗浴场所、俱乐部、康乐中心、歌舞厅、赛车场、影视基地、影剧院、邮政、电信营业网点等）。	0.8
	殡葬等特殊用地	0.5

e: 容积率修正系数

该基准地价为楼面价，评估对象容积率为 1.1，根据《北京市基准地价容积率修正系数表（商业）》，委估宗地容积率修正系数为 1.3698，即 $K_3=1.3698$ 。

f: 确定因素修正系数

委估宗地属于北京市 7 级商业用地，首先判断因素优劣程度，然后结合《北京市基准地价因素修正系数表》，确定《宗地影响因素、优劣程度及修正系数表》。

北京市 7 级商业用地基准地价因素修正系数表

序号	影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
1	商业繁华程度	4.29%	2.15%	0.0%	-2.15%	-4.29%
2	交通便捷度	3.25%	1.63%	0.0%	-1.63%	-3.25%
3	区域土地利用方向	0.65%	0.33%	0.0%	-0.33%	-0.65%
4	临街宽度和深度	0.65%	0.33%	0.0%	-0.33%	-0.65%
5	临街道路状况	1.04%	0.52%	0.0%	-0.52%	-1.04%
6	宗地形状及可利用程度	0.39%	0.20%	0.0%	-0.20%	-0.39%
7	公共服务设施状况	0.65%	0.33%	0.0%	-0.33%	-0.65%
8	基础设施完备状况	1.30%	0.65%	0.0%	-0.65%	-1.30%
9	自然和人文环境状况	0.78%	0.39%	0.0%	-0.39%	-0.78%
		13.0%	6.5%	0.0%	-6.5%	-13.0%

宗地影响因素、优劣程度及修正系数表

序号	影响因素	宗地情况	修正系数%
1	商业繁华程度	劣	-4.29
2	交通便捷度	一般	0
3	区域土地利用方向	优	0.65
4	临街宽度和深度	优	0.65
5	临街道路状况	较优	0.52
6	宗地形状及可利用程度	优	0.39
7	公共服务设施状况	较劣	-0.33
8	基础设施完备状况	较劣	-0.65
9	自然和人文环境状况	较优	0.39
	合计		-2.67

则因素修正系数 $K_4=1-2.67\%=97.33\%$

g: 确定开发程度修正值

基准地价所设定的开发程度为宗地外“七通”(即“通路、通电、通讯、通上水、通下水”)和宗地内土地平整,本次估价对象设定的开发程度宗地外“七通”(即“通路、通电、通讯、通上水、通下水,通暖,通气”)和宗地内土地平整,故不做修正, $K_5=0$ 。

h: 确定土地使用年期修正系数

北京市基准地价土地使用年限为商业用地 40 年,本次评估设定年期为商业用地 37.79 年,与基准地价内涵不一致,故需要进行年期修正,

故 $K_2=[1-1/(1+R)^n]/[1-1/(1+R)^N]$

公式中: K —土地使用年期修正系数

R —土地还原率取 6.38% (根据《北京市基准地价更新成果》,北京市商业用地还原利率按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率分别上浮 25%,基准日贷款利率为 5.1%)。

n —待估宗地的剩余使用年期 37.54 年

N —法定土地使用年期 50 年

计算结果 $K_6=0.9848$

i: 地价计算

委估宗地的楼面单价=(基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 + K_5$) $\times K_6$
 $=10,893.00$ (元/平方米)

B: 市场比较法

根据《城镇土地估价规程》和评估人员现场查勘,以及对委估宗地的特点、评估目的及委估宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理,结合委估宗地的实际情况,本次评估确定采用市场比较法评定土地价格。主要基于以下考虑:

委估宗地位于北京市丰台王佐镇魏各庄村,该区域近期相似土地交易案例较多,土地市场比较成熟,交易活跃,交易资料公开,故可采用市场比较法进行评估。

a: 比较实例选择

选择比较交易实例时,根据估价对象的情况,应符合以下要求:①土地用途和土地级别相同;②交易类型类似或相同;③属于正常交易;④区域及个别条件

相近。

本次评估的土地用途为商业用地，委估宗地位于北京市丰台王佐镇魏各庄村，紧邻即将建成的昌平未来科技城，周边商业用地交易案例较多，故本次评估选择了3个已发生的商业用地交易案例，以它们的价格作比较，结合影响商业用地价格的因素，进行因素修正，求取估价对象的评估价格。交易案例资料来源于中华人民共和国国土资源部的公告及相关资料，交易案例的土地用途为商业用地。

案例一 地块编号：京土整储挂（丰）[2014]081号，北京龙湖中佰置业有限公司和北京泰瑞恒尚投资有限公司联合体建设项目用地，位于丰台区花乡樊家村，建设用地面积为 20,070.20 平方米，规划用途为商服用地，规划建筑面积为 45,275.00 平方米，容积率为 2.2；公开招标交易方式，2014 年 12 月 30 日成交，成交价格 55,000 万元，合楼面单价 12,148 元/平方米。

案例二 地块编号：京土整储挂（丰）[2014]069号，东旭光电科技股份有限公司建设项目用地，位于丰台区花乡四合庄，建设用地面积为 21,137.72 平方米，规划用途为商服用地，规划建筑面积为 84,551.00 平方米，容积率为 4；土公开招标交易方式，2014 年 10 月 21 日成交，成交价格 85,000 万元，合楼面单价 10,053 元/平方米。

案例三 地块编号：京土整储挂（丰）[2013]110号，国开东方城镇发展投资有限公司和北京青龙湖国际会展有限公司联合体建设项目用地，位于丰台区王佐镇魏各庄村，建设用地面积为 155,266.41 平方米，规划用途为商服用地，规划建筑面积 263,953 平方米，容积率 1.7；公开挂牌交易方式，2013 年 11 月 19 日成交，成交价格 251,000 万元，合楼面单价 9,509 元/平方米。

b: 比较因素选择

根据估价对象的条件，参考商业用地地价修正体系，影响估价对象价格的主要因素有：

交易日期：确定地价指数；

交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；

剩余使用年期：根据剩余使用年期公式确定系数；

区域因素：主要指商服繁华程度、基础设施完善程度、公共配套完善程度、距市中心距离、交通状况、环境景观、区域规划；

个别因素：主要面积、形状及可利用度、地形地质条件、临街状况、规划用途、使用权性质、他项权利等。

c: 编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表

比较因素	委估宗地	实例一	实例二	实例三	
详细地址	丰台区王佐镇	丰台区花乡樊家村	丰台区花乡四合庄	丰台区王佐镇	
交易价格	待估	12,148	10,053	9,509	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易日期	2015/5/31	2014/12/30	2014/10/21	2013/11/19	
土地剩余使用年限	37.54	40	40	40	
容积率修正	1.10	2.2	4.00	1.70	
区域因素	商服繁华程度	差	繁华	差	
	基础设施完善程度	七通一平	六通一平	七通一平	
	公共配套完善程度	配套尚不完善，较差	周边学校、医院、购物、银行、餐饮、酒店、娱乐、邮局等商服齐全，好	周边学校、医院、购物、银行、餐饮、酒店、娱乐、邮局等商服齐全，好	配套尚不完善，较差
	距市中心距离	26 公里	10 公里	12 公里	26 公里
	交通状况	有少数公交线路通过，区域路网较发达	多路公交线路通过，区域路网发达	多路公交线路通过，区域路网发达	有少数公交线路通过，区域路网较发达
	环境景观	空气质量较好，噪音较小	空气质量较好，噪音较小	空气质量较好，噪音较小	空气质量较好，噪音较小
个别因素	面积	72,710.97	20,070.20	21,137.72	155,266.41
	形状及可利用度	矩形，可利用度高	矩形，可利用度高	矩形，可利用度高	矩形，可利用度高
	地形地质条件	平坦，有承载力	平坦，有承载力	平坦，有承载力	平坦，有承载力
	临街状况	临交通主干道	临生活主干道	临生活主干道	临交通主干道

d: 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

交易日期：跟据中国城市地价动态监测网发布的数据，北京市商业用地地价水平每个季度上涨约0.5%，本次评估按每相差一个季度0.5%计算；

交易情况：比较案例为采用公开竞买方式进行的土地出让。属正常成交价格，不做修正。

剩余使用年期：待估宗地剩余使用年限37.79年，商业用地法定使用年限为40年，根据年期修正公式计算，年期修正系数的计算公式为：

$$K=[1-1/(1+R)^n]/[1-1/(1+R)^N]$$

公式中：K—土地使用年期修正系数

R—土地还原率取 6.38%

n—待估宗地的剩余使用年期 37.54 年

N—法定土地使用年期 40 年

计算结果 $K=0.9848$

容积率修正系数：根据北京市基准地价容积率修正系数表，本次评估对象及所选案例容积率对应的修正系数如下表：

北京市商业用地容积率修正系数表

容积率	1.10	2.2	4.00	1.70
修正系数	1.3761	1.0497	0.8665	1.1534

e: 区域因素和个别因素修正系数

商服繁华程度：分为繁华、较繁华、一般、较差、差，每相差一级修正2.5%。

基础设施完善程度：每相差一通（或“一平”）修正1%。

公共设施和基础设施状况：分为配套齐全、配套较齐全、配套一般、配套不齐全、配套几乎没有，每相差一级修正1%；委估宗地除各项配套外独享一处公园，本次评估考虑修正5%。

距离市中心距离：距离所在市中心距离每相差1公里修正1%。

交通条件：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正2%。

环境景观：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正1%。

面积：根据评估人员调查，土地面积对于土地价格影响极小，本次评估不做修正；

宗地形状及可利用程度：分为矩形、正方形、规则、不规则、极不规则，每相差一级修正1%。

坡度：分为平坦、 $2^{\circ}\sim 6^{\circ}$ 、 $6^{\circ}\sim 15^{\circ}$ 、 $15^{\circ}\sim 25^{\circ}$ 、 $>25^{\circ}$ ，每相差一级修正2%。

临街状况：分为临生活主干单、临生活次干道、临混合主干道、临混合次干道、临交通主干道、临交通次干道、临支路，每相差一级修正1.5%。

根据以上说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

比较因素	委估宗地	实例一	实例二	实例三
详细地址	丰台区王佐镇	丰台区花乡樊家村	丰台区花乡四合庄	丰台区王佐镇
交易价格（元/平方米）	待估	12,148	10,053	9,509
交易情况	100	100	100	100

	交易日期	100	99	99	97
	土地剩余使用年限	100	101.54	101.54	101.54
	容积率修正	100	76.28	62.97	83.82
区域因素	商服繁华程度	100	110	110	100
	基础设施完善程度	100	99	100	100
	公共配套完善程度	100	105	105	100
	距市中心距离	100	116	114	100
	交通状况	100	106	106	100
	环境景观	100	100	100	100
个别因素	面积	100	100	100	100
	土地形状及可利用度	100	100	100	100
	坡度	100	100	100	100
	临街状况	100	103	103	100

f: 比准价格确定

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，得到各比较案例的比准价格。

因素比较修正系数表

比较因素	委估商品房	实例一	实例二	实例三
位置	丰台区王佐镇	丰台区花乡樊家村	丰台区花乡四合庄	丰台区王佐镇
交易价格(元/平方米)	待估	12,148	10,053	9,509
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	99	99	97
土地剩余使用年限	100	101.54	101.54	101.54
容积率修正	100	76.28	62.97	83.82
区域因素	100	141	140	100
个别因素	100	103	103	100
比准价格	11,147	10,909	11,013	11,518

根据计算，委估宗地楼面单价为11,147元/平方米。

④ 评估结果

本次评估采用了基准地价系数修正法与市场比较法对委估土地进行评估，两种方法分别从不同的角度反应了土地的价值，评估结果相差不大，由于市场法更能客观反映土地的市场价值，考虑到这一情况，决定市场比较法取 60%，基准地价系数修正法取 40%作为最终评估结果。评估结果详见下表：

序号	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	评估单价(元/ 建筑平米)	评估价值 (元)
1	京丰国用 2013 出第 00083 号	72,710.97	155,011.00	11,045.20	1,712,128,000.00
2	京丰国用 2013 出第 00084 号	68,208.53			
3	土地契税			3%	51,363,840.00
	土地成本合计	140,919.50			1,763,491,840.00

根据国际会展提供的共同成本分摊表，开发成本账面值中包含的土地成本是扣除已转固美高美酒店所占土地的剩余土地，按照其占地面积占宗地面积的比例

分摊所得（美高美酒店占地面积为 53,950.00 平方米，其确定方法为，根据委估房屋地上建筑面积除以土地出让合同约定的容积率 1.1 计算所得，59,345.00 平方米 ÷ 1.1 = 53,950.00 平方米），本次评估以同样的比例确定开发成本账面值中土地成本的重置成本。

开发成本中的土地重置成本 =
 $1,763,491,840.00 \text{ 元} \times (140,919.50 - 53,950.00) \text{ 平方米} / 140,919.50 \text{ 平方米} = 1,088,351,903.00 \text{ 元}$ （取整）。

国际会展存货中的开发成本本次评估结果如下：

单位：万元

科目编号	科目名称	账面值	评估值	评估增值
1	土地成本	55,587.45	108,835.19	53,247.74
2	前期费及其他	4,376.33	4,376.33	0.00
3	建安成本	32,420.92	31,931.84	-489.08
4	资金成本	14,906.56	13,968.82	-937.74
	成本合计	107,291.26	159,112.18	51,820.92

2、资产评估增减值结果依据充分、未损害投资者利益

(1) 评估机构具备相关资质

本次评估机构北京中同华资产评估有限公司具有证券期货业务资格，评估机构及其经办评估师与本次交易各方均不存在关联关系，也不存在影响其服务的现实或预期的利益冲突，具有充分的独立性。

(2) 评估方法符合相关规定、增值合理

本次评估采用资产基础法、市场法两种方法对国开东方全部权益价值进行了评估，两种方法的评估结果差异 49,822.81 万元，差异率 10.60%，由于市场法评估在对参考对象选取交易对比指标的过程中，受资料获取程度和实际操作的影响，同时参考交易对象存在着交易双方的个人素质差异和爱好、地区因素等方面对标的评估结果的影响，因此选定以资产基础法评估结果作为此次评估的最终评估结论，更能够有效地评价交易标的国开东方股东全部权益价值，评估方法与评估目的具有较强的相关性。

对于一级开发成本的评估，评估师根据开发成本的构成分别评估各组成部分的现行价值；评估机构依据企业与北京市土地整理储备中心丰台区分中心签订的《土地一级开发管理委托协议》确认核实后的实际成本；评估机构依据《关于印

发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》(【京国土储[2015]37号】)确定开发成本的开发利润率。

对于土地的评估,评估师采用了基准地价系数修正法与市场比较法对委估土地进行评估。根据《城镇土地估价规程》,通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。待估宗地所在区域土地市场较成熟,近期类似商业用地市场交易案例较多,故宜选择市场比较法对待估宗地进行评估;待估宗地处于北京市基准地价覆盖范围之内,北京市基准地价为 2014 年最新发布,更能够真实地反映土地的真实市场价值,故采用基准地价法进行测算。两种方法分别从不同的角度反应了土地的价值,评估结果相差不大,由于市场法更能客观反映土地的市场价值,决定市场比较法取 60%,基准地价系数修正法取 40%作为最终评估结果。

本次评估净资产评估增值 69,196.41 万元,主要是国开东方已经发生的土地一级开发成本增值,原因是评估值中包含了已发生成本预计可实现的利润;北京青龙湖国际会展有限公司拥有的 2 宗土地增值,主要原因是评估基准日距离购买日间隔 1 年以上,而此期间土地价格上涨,导致评估增值。

评估机构运用的评估方法按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况,评估方法合理,评估增减值依据充分。

(3) 履行了董事会、股东大会相关决策程序

2015 年 9 月 8 日,东方集团第八届董事会第十次会议审议通过了本次非公开发行的相关议案,其中包括《董事会关于评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性等意见的议案》。2015 年 9 月 24 日,东方集团 2015 年第一次临时股东大会审议通过了上述关于本次非公开发行的相关议案。

对于评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性以及评估结果的公允性,东方集团董事会及独立董事分别做出了说明:公司选聘的资产评估机构具有独立性,评估假设前提合理,评估方法与评估目的相关,评估结论合理,符合相关法律法规的规定,不存在损害公司及股东利益的行为。

综上,经保荐机构核查,国开东方资产评估结果与账面价值的变动金额与变动依据、资产评估增减值结果依据充分,不存在损害投资者利益的情形。

3、合同对过渡期损益归属的约定是否合理

根据商业投资与西藏华镞签订的《关于国开东方城镇发展投资有限公司之附条件生效的股权转让合同》，合同双方约定：“各方确认，自本次股权转让所确定的基准日起至本次股权转让完成股东变更工商登记日之前，若目标公司净资产及股东权益发生或出现任何改变，即目标公司发生的盈亏损益，均由目标公司本次股权转让变更登记完成后的股东依法享有或承担。若目标公司在本次股权转让的基准日至标的股权的交割日前进行利润分配，分配利润归受让方所有。”

商业投资与西藏华镞就过渡期损益归属于股权受让方，主要考虑了如下因素：

(1) 评估方法

本次收购，资产评估增值主要是土地成本增资所致，增值的主要原因是近年来土地价格有所上涨。本次收购，交易价格参考了评估报告的结果。本次资产评估采用了资产基础法和市场法两种评估方法，以资产基础法评估结果作为此次评估的最终评估结论。本次资产评估以及具体科目资产的评估未采用收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法。

(2) 公司对国开东方影响力较强

商业投资目前持有国开东方 40.9% 的股份，对国开东方影响力较强，拥有 3 名董事席位，熟悉该公司的经营状况。

(3) 房地产企业具有自身的特点

房地产开发具有周期长、投资大、项目建设环节繁多的特点，在项目开发阶段主要是投入，效益体现在未来项目上市交易以后。国开东方目前正在进行的房地产一级、二级开发尚处于投入阶段，项目市场前景良好。

(4) 国开东方目前各项生产经营活动正常

国开东方土地一级开发相关项目正在进行，未来将实现开发利润。北京市房地产开发市场活跃，国开东方未来发展前景良好，国开东方经营出现严重问题的风险较小。2015 年 10 月份以来，北京市土地出让价格持续上涨，据北京市国土局官网发布的土地交易结果统计，北京市土地成交活跃，且成交楼面价频频刷新区域最高价。近期代表性案例有：

序号	开发商	地块
1	2015 年 10 月 20 日，葛洲坝地产	经过 104 轮竞拍，以 49.5 亿摘丰台樊家村宅地，溢价率高达 50%，据初步测算，楼面价或高达 7.5 万元/平方米，未来售价预期破十五万
2	2015 年 10 月 30 日，	以总价 85.95 亿元拿下北京丰台区南苑地块，扣除 5.6 万平

	天恒、中粮、首创 组建联合体	方米公租房配建，楼面地价超 5 万元/平方米，是北京史上总价第二高地块
3	2015 年 11 月 18 日， 绿城与中交和平安 组建联合体	以总价 57 亿元拿下北京门头沟一宗土地，扣除公租房配建，楼面价达 3.32 万元/平方米。

综上，经保荐机构核查，基于市场化的交易原则，转让合同对过渡期损益归属的约定合理，不存在损害投资者利益的情形。

（二）本次收购价格确定的公允性合理性说明

1、国开东方历次股权变动情况

国开东方的历史沿革参见本反馈重点问题 1 的相关回复说明。

2、西藏华镭收购国开精诚与国开思远持有的国开东方股权过程

国开精诚与国开思远于 2015 年 6 月 29 日至 2015 年 7 月 27 日，通过上海联合产权交易所公开挂牌转让二者合计持有的国开东方 27.5% 的股权，其挂牌底价为 13.72 亿元。

中同华为该次股权转让出具了以 2015 年 2 月 28 日为基准日的《资产评估报告》（中同华评报字（2015）第 299 号），采用了资产基础法对国开东方全部权益进行了评估。截止评估基准日，国开东方的所有者权益账面值为 41.23 亿元，评估值为 47.65 亿元，产权交易标的对应评估值为人民币 13.11 亿元。

挂牌期间上海联合产权交易所征集到西藏华镭一个意向受让方，按照产权交易所规则确定西藏华镭为最终的受让方。2015 年 8 月 18 日，西藏华镭与国开精诚、国开思远签署了《上海市产权交易合同》，取得了国开精诚与国开思远合计持有的国开东方 27.50% 的股权，其摘牌价格为 13.72 亿元。

2015 年 9 月 23 日，国开东方完成了本次工商变更登记手续，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（亿元）	出资比例
1	商业投资	16.36	40.90%
2	西藏华镭	15.00	37.50%
3	国开城市	8.00	20.00%
4	开元城市	0.64	1.60%
合计		40.00	100.00%

本次西藏华镭收购国开东方股权的评估值是 47.65 亿元，最终摘牌估值是 49.89 亿元（计算过程： $13.72/0.275=49.89$ ）。

3、国开精诚、国开思远与西藏华镭不存在关联关系

国开精诚、国开思远的基金管理人为国开金融有限责任公司（以下简称“国

开金融”) 下属全资子公司国开投资发展基金管理(北京)有限责任公司。国开金融是国家开发银行经国务院批准设立的全资子公司。

经查询“全国企业信用信息公示系统”、公司章程,国开精诚成立于2012年12月10日,注册资本为68.4亿元。住所为北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心F1009。法定代表人、执行董事为吴丰硕,监事为王军。该公司股东结构如下:

序号	投资人名称	出资金额(万元)
1	中新苏州工业园区置业有限公司	100,000
2	合肥市建设投资控股(集团)有限公司	40,000
3	临汾市投资集团有限公司	40,000
4	遵义市新区开发投资有限责任公司	25,000
5	福建省投资开发集团有限责任公司	24,000
6	常德市城市建设投资集团有限公司	20,000
7	海南航空股份有限公司	20,000
8	绿地金融投资控股有限公司	20,000
9	河南高速公路发展有限责任公司	20,000
10	湖南省高速公路投资集团有限公司	20,000
11	宁波城建投资控股有限公司	20,000
12	上海建工集团股份有限公司	20,000
13	杭州市铁路投资有限公司	20,000
14	天津市武清区国有资产经营投资公司	20,000
15	甘肃省公路航空旅游投资集团有限公司	20,000
16	四川长虹电器股份有限公司	20,000
17	宁乡县城市建设投资开发有限公司	15,000
18	湘潭高新集团有限公司	15,000
19	沈阳农业高新区国有资产经营有限公司	15,000
20	绵阳市投资控股(集团)有限公司	10,000
21	西宁城市投资管理有限公司	10,000
22	上饶市城市建设投资开发集团有限公司	10,000
23	广西金融投资集团有限公司	10,000
24	广西铁路投资(集团)有限公司	10,000
25	台州恒金创业投资有限公司	10,000
26	广西来宾市工业投资有限责任公司	10,000
27	河南省济源市建设投资公司	10,000
28	上海市北高新(集团)有限公司	10,000
29	柳州市龙建投资发展有限责任公司	10,000
30	乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司	10,000
31	天津东方财信投资集团有限公司	5,000
32	赤峰市城市基础设施投资开发有限公司	5,000
33	漯河市城市建设投资有限公司	5,000

34	鄂尔多斯市城市建设投资集团有限公司	5,000
35	天津经济技术开发区国有资产经营公司	5,000
36	桂林市经济建设投资总公司	5,000
37	徐州市新盛建设发展投资有限公司	5,000
38	黄河三角洲建设开发有限公司	5,000
39	安徽省投资集团控股有限公司	5,000
40	洛阳城市发展投资集团有限公司	5,000
41	滁州市城市建设投资有限公司	5,000
42	中国五矿股份有限公司	5,000
43	常州和泰股权投资有限公司	5,000
44	邹平县国有资产投资经营有限公司	5,000
45	四川九洲创业投资有限责任公司	5,000
46	晋江市围头湾开发建设有限公司	5,000
	合计	684,000

经查询“全国企业信用信息公示系统”、公司章程，国开思远成立于 2013 年 3 月 19 日，注册资本为 50.6 亿元。住所为北京市延庆县延庆经济开发区百泉街 10 号 2 栋 209。法定代表人、执行董事为李晓峰，监事为王建刚。该公司股东结构如下：

序号	投资人名称	出资金额（万元）
1	北大资源集团控股有限公司	50,000
2	南京市河西新城区国有资产经营控股（集团）有限责任公司	30,000
3	北京银河创新科技发展有限公司	30,000
4	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	20,000
5	广西有色金属集团有限公司	20,000
6	南宁城市建设投资集团有限责任公司	20,000
7	河北建设投资集团有限责任公司	20,000
8	南京市交通建设投资控股（集团）有限责任公司	20,000
9	长春城投建设投资有限公司	20,000
10	湖北省交通投资有限公司	20,000
11	TCL 集团股份有限公司	20,000
12	昆明市交通投资有限责任公司	15,000
13	钦州市开发投资集团有限公司	15,000
14	江西省高速公路投资集团有限责任公司	15,000
15	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	10,000
16	三亚鹿回头旅游区开发有限公司	10,000
17	重庆市城市建设投资（集团）有限公司	10,000
18	鞍山市城市建设投资发展有限公司	10,000
19	海南金海浆纸业有限公司	10,000
20	中燃投资有限公司	10,000
21	内蒙古高等级公路建设开发有限责任公司	10,000

22	大连德泰控股有限公司	10,000
23	蚌埠市城市投资控股有限公司	10,000
24	新奥（中国）燃气投资有限公司	10,000
25	南昌市政公用投资控股有限责任公司	10,000
26	安徽新华发行（集团）控股有限公司	10,000
27	重庆高速公路集团有限公司	10,000
28	英利能源（中国）有限公司	10,000
29	中兴通讯股份有限公司	10,000
30	抚顺经济开发区城建投资有限公司	6,000
31	茌平信发华宇氧化铝有限公司	5,000
32	重庆市涪陵国有资产投资经营集团有限公司	5,000
33	无锡市太湖新城发展集团有限公司	5,000
34	海南英利新能源有限公司	5,000
35	吉林昊融有色金属集团有限公司	5,000
36	广西玉柴机器集团有限公司	5,000
37	首创置业股份有限公司	5,000
	合计	506,000

经查询“全国企业信用信息公示系统”，西藏华镭成立于2014年12月2日，注册资本为1,000万元。住所为拉萨市达孜县工业园区。法定代表人、执行董事兼总经理为向僖，监事为谢嘉桐。东方投控持有其100%的股份。

综上，国开精诚、国开思远从股东结构、公司高管任职等方面与西藏华镭不存在关联关系。

4、本次收购价格确定

商业投资拟收购西藏华镭持有的国开东方37.50%股权的价格主要考虑了以下方面的因素：

（1）评估值

根据中同华评报字（2015）第543号《资产评估报告》，国开东方截止2015年5月31日评估值为47.02亿元，则对应的37.5%股权价值为17.63亿元。

（2）西藏华镭摘牌27.5%股权相应的估值

西藏华镭于2015年通过公开摘牌的方式取得国开东方27.50%的股权所花费成本为13.72亿元，国开东方对应100%股权的估值为49.89亿元。按照该次交易价格，则对应的国开东方37.5%股权价值为18.71亿元。

（3）控制权溢价因素

本次商业投资收购西藏华镭持有的国开东方37.50%股权后，东方集团将间接持有国开东方78.40%的股权，达到绝对控股地位，东方集团未来将会享受到

控股股东地位所带来的利益。

(4) 时间成本因素

由于本次商业投资收购西藏华镞持有的国开东方股权需经中国证监会审核通过后才能得以实施，本次收购的作价考虑了时间成本因素，商业投资需要支付给西藏华镞一定的利息。

假定商业投资于 2016 年 1 季度能够取得西藏华镞持有的 37.5% 股权，按照商业投资与西藏华镞签订附生效条件的股权转让协议时（2015 年 9 月 8 日），一年期贷款利率为 4.85% 计算时间成本：西藏华镞于 2014 年 12 月 31 日取得的国开东方 10% 的股权，按照西藏华镞取得股权的成本加一年利息给予支付；对西藏华镞于 2015 年 8 月 18 日取得的国开东方 27.50% 的股权，按照西藏华镞取得股权成本加半年的利息给予支付，合计支付成本为 18.61 亿元

综合考虑上述因素，最终协商确定商业投资拟收购西藏华镞持有的国开东方 37.50% 股权交易价格为 18.60 亿元。

5、收购价格公允性分析

本次商业投资拟收购西藏华镞持有的国开东方 37.50% 股权交易价格为 18.60 亿元，国开东方对应的估值为 49.6 亿元（计算过程： $18.6/0.375=49.6$ ）。

国开东方近年来历次股权转让、评估的估值情况如下：

序号	股权转让事件	国开东方估值 (亿元)
1	2014 年年初股权转让	47.83
2	2015 年年初股权转让	43.70
3	西藏华镞摘牌 27.5% 股权评估值	47.65
4	西藏华镞摘牌 27.5% 股权价格计算的估值	49.89
5	商业投资拟收购西藏华镞持有的 37.50% 股权评估值	47.02
6	商业投资拟收购西藏华镞持有的 37.50% 股权价格计算的估值	49.60

国开东方 2014 年年初、2015 年年初发生了两次股权转让，均是在非国开系股东之间的转让，股权转让价格均较原始出资额有一定的溢价。2014 年年初的股权转让，国开东方的估值是 47.83 亿元（计算过程： $18.7/0.391=47.83$ ），2015 年年初的股权转让，国开东方的估值是 43.7 亿元（计算过程： $0.786534/0.018=43.7$ ）。两次转让估值相差不大、均超过当时国开东方账面净资产值，有一定的溢价，主要原因是国开东方前期获取的土地资产增值较大。

本次商业投资拟收购西藏华镞持有的国开东方 37.50% 股权对应的估值比 2014 年年初、2015 年年初两次股权转让对应的估值略高，与西藏华镞摘牌 27.5%

股权价格计算的估值相当。

综上,经保荐机构核查,本次国开东方收购西藏华镞持有的国开东方 37.50% 股权交易价格定价是在综合考虑评估结果、控制权溢价、时间成本、历次交易价格等各方面因素的基础上,经双方协商定价,交易价格公允,不会损害投资者利益。

(三) 增资商业投资价格相关问题

商业投资股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	占公司总股本比例
1	东方集团股份有限公司	549,750.00	99.95%
2	东方集团实业股份有限公司	250.00	0.05%
	合计	550,000.00	100.00%

截止 2015 年 9 月 30 日,商业投资合并报表每 1 元注册资本对应的净资产为 1.002 元。2015 年 9 月 8 日,商业投资召开股东会,通过了《关于同意东方集团股份有限公司增资的决议》:东方集团向商业投资增资金额为不超过 66.10 亿元,每 1 元注册资本增资价格为 1 元。

经保荐机构核查,东方集团增资商业投资的价格为每 1 元注册资本为 1 元,已经履行了商业投资股东会程序,取得了其他股东同意,增资价格与商业投资每股净资产价格相当。

重点问题 4、申请人本次募投项目为先增资东方集团商业投资有限公司,再以借款方式投入相应实施主体实施。请申请人:(1)说明增资商业投资公司的价格,是否已取得其他股东同意,是否已履行相应决策程序;(2)以借款方式投入实施主体,实施本次募投项目的必要性与合理性,实施主体其他股东是否同比例提供借款;结合实施主体及同行业公司融资成本、募投项目预期收益率等,说明借款利率确定的依据及公允性。请保荐机构出具核查意见。

回复说明:

(一) 增资商业投资价格相关问题

截止 2015 年 9 月 30 日,商业投资合并报表每 1 元注册资本对应的净资产为 1.002 元。2015 年 9 月 8 日,商业投资召开股东会,通过了《关于同意东方集团

股份有限公司增资的决议》：东方集团向商业投资增资金额为不超过 66.10 亿元，每 1 元注册资本增资价格为 1 元。

经保荐机构核查，东方集团增资商业投资的价格为每 1 元注册资本为 1 元，已经履行了商业投资股东会程序，取得了其他股东同意，增资价格与商业投资每股净资产价格相当。

（二）借款方式投入实施主体相关问题

1、借款方式实施本次募投项目的必要性与合理性分析

（1）本次收购后东方集团获得绝对控股权

东方集团通过下属控股子公司商业投资收购西藏华镞持有的国开东方 37.50% 股权，收购完成后，东方集团将间接持有国开东方 78.40% 股权，国开系基金持有 21.60% 的股权。鉴于东方集团绝对控股国开东方，通过增资方式而不是借款方式实施募投项目，对控股权的增强影响不大。

（2）国开系基金股权比例被进一步稀释不利于国开东方的发展

根据国开东方股东之间签署的《投资协议》，国开系基金（指国开城市和开元城市）承诺事项如下：发挥国家开发银行的信贷资金等整体优势，推动项目顺利进行；在项目建设过程中，引入城市开发战略联盟的优质资源，支持会都项目的全面发展；国家相关部门就城镇开发建设给予国开系基金的所有政策、资金等各项扶持优惠政策，优先用于支持会都项目和国开东方的发展。

借助于国开系基金的资源优势，国开东方在资金、政策、品牌形象方面都得到了国开系基金的大力支持。东方集团在与国开系基金沟通时，国开系基金认为若东方集团对国开东方增资将大幅摊薄其对国开东方的持股比例，这将影响对“国开”品牌的使用和国开系基金提供的相关资源支持。因此，双方经协商确定以借款方式实施募投项目。

2、其他股东是否提供同比例借款

本次募投项目实施过程中，国开系基金没有直接同比例向国开东方借款，但国开系基金协调国家开发银行为国开东方提供了贷款。

按照《投资协议》中的承诺，在国开系基金的协调下，国家开发银行组织的银团向国开东方提供了贷款 33.17 亿元，贷款期限为 2013 年 8 月 28 日至 2016 年 8 月 27 日，贷款利率为 6.15%。

本次募投项目实施后，未来东方集团通过商业投资将控股国开东方的持股比例为 78.4%，国开系基金持股比例为 21.6%，商业投资拟通过借款方式将募集资金支付给国开东方的金额不超过 47.5 亿元，则国开系基金应同比例提供的借款金额不超过 13.09 亿元。而目前，国开系基金协调国家开发银行组织的银团向国开东方提供的贷款金额为 33.17 亿元，远超过 13.09 亿元。

综上，经保荐机构核查，商业投资拟以借款方式投入募投项目实施主体，实施本次募投项目是必要的、合理的；本次非公开发行国开系基金虽然没有直接同比例向国开东方提供借款，但国开系基金已经协调国家开发银行为国开东方提供了贷款。

3、借款利率确定的依据及公允性

商业投资拟通过借款方式将募集资金支付给国开东方用于相关的房地产一级、二级开发项目，借款利率为 10%。

(1) 国开东方目前的融资成本情况

截止 2015 年 11 月 30 日，国开东方及其下属公司的银行贷款情况如下：

借款主体	贷款人	金额 (万元)	借款时间	期限	到期时间	年利率
国开东方城镇发展投资有限公司	国家开发银行股份有限公司北京分行	331,700	2013-8-28	3 年	2016-8-27	6.15%
国开东方城镇发展投资有限公司	中国人寿保险（集团）公司	160,000	2014-5-14	10 年	2024-5-13	8%
国开东方城镇发展投资有限公司	中国人寿财产保险股份有限公司	36,000	2014-5-14	10 年	2024-5-13	8%
国开东方城镇发展投资有限公司	平安银行大连分行	100,000	2015-8-31	2 年	2017-8-30	9%
北京青龙湖国际会展有限公司	平安银行北京分行	90,000	2015-9-25	3+1 年	2019-9-24	8%
北京滨湖文慧置业有限公司	平安银行北京分行	60,000	2015-10-30	3+1 年	2019-10-29	8%
合计		777,700				

除了国开金融系协调国家开发银行提供的贷款，国开东方的银行贷款利率为 8—9%。本次募投项目借款利率为 10%，高于国开东方目前银行贷款利率，也高于上市公司银行贷款利率（4.08%-7.59%），没有损害上市公司及股东利益。

(2) 同行业房地产上市公司融资成本情况

国开东方目前总资产规模为 90 亿元左右，净资产为 50 亿元左右。我们选取了 10 家净资产规模在 20-80 亿元左右的房地产类上市公司进行比较，相关上市公司公开披露的长期借款利率情况（2015 年半年报数据）如下：

序号	上市公司	资产规模情况 (2015年6月30日)	长期借款情况		
			贷款方	期限 (年)	利率 (%)
1	栖霞建设 600533	总资产: 135.72 亿元 净资产: 40.47 亿元	紫金信托有限责任公司 工商银行城东支行 中信银行江苏路支行 交通银行中央门支行	2 2 2 2	7.50 5.775 9 7.38
2	卧龙地产 600173	总资产: 45.31 亿元 净资产: 16.18 亿元	中建投信托责任有限公司 杭州工商信托有限公司 浙商银行上虞支行 中国农业银行汉阳支行	2 2 2 3	11.50 12.20 7.20 基准利率上 浮 15%
3	鲁商置业 600223	总资产: 318.28 亿元 净资产: 23.04 亿元	抵押借款 保证借款 抵押+保证借款		6.6-7.26 6.958 5.25-8
4	中航地产 000043	总资产: 223.09 亿元 净资产: 40.96 亿元	工商银行华强支行 光大永明资产管理公司 东亚银行深圳分行 建信信托有限公司 农行深圳中心支行	3 3 8 2 3	7-8 8-9 7-8 8-9 7-8
5	宁波富达 600724	总资产: 189.63 亿元 净资产: 43.18 亿元	工商银行 中融信托 宁波银行 浦发银行 交通银行	15 3 2 3 2.5	5.31 6.74-8.3 6.9 7.2 7.2
6	信达地产 600657	总资产: 425.29 亿元 净资产: 84.41 亿元	未披露贷款方		5.6-11.8
7	中华企业 600675	总资产: 418.57 亿元 净资产: 66.73 亿元	平安银行委托(深圳平安 大华汇通财富管理公司) 建行五支行 民生银行	3 9 5	8.5 6.15 7.68
8	冠城大通 600067	总资产: 189.09 亿元 净资产: 86.43 亿元	五矿国际信托有限公司 上海诚盈三期股权投资中 心 建行苏州相城支行 浦发银行北京分行	3 3 3 3	8.85 12 6.3 6.9
9	三湘股份 000863	总资产: 127.46 亿元 净资产: 31.65 亿元	信用借款 抵押借款		12.5 5.5-12.01
10	皇庭国际 000056	总资产: 78.92 亿元 净资产: 29.34 亿元	西部信托有限公司 华融资产管理公司深圳分 公司 农业银行锦湖支行	2 2 5-15	10.8 10.8 基准利率上 浮 18%

数据来源: wind 资讯。

如上表所示, 房地产上市公司长期借款利率水平平均在 9% 左右, 公司本次发行募集资金向国开东方提供借款的利率为 10%, 与可比房地产上市公司贷款利率相差不大, 利率水平公允。

(3) 募投项目收益率情况分析

本次募投项目丰台区青龙湖国际文化会都核心区 B 地块、C 地块一级土地开发项目按照不低于经审计审定的土地一级开发总成本的 8% (含 8%) 计取土地

一级开发管理费，丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目投资利润率预计为 21%。本次募投项目的综合收益率水平高于本次借款利率。

经保荐机构核查，本次募投项目借款利率为 10%，借款利率的确定是在综合考虑国开东方的融资成本、同行业上市公司融资水平、上市公司股东利益的基础上，与国开东方股东进行充分协商确定的。利率确定的依据合理，没有损害上市公司股东利益。

重点问题 5、申请人拟使用本次募集资金 20 亿元偿还借款。请申请人：（1）说明拟偿还的借款明细、借款主体、原有用途；若偿还非全资子公司借款，请说明具体偿还方式，是否损害投资者利益；（2）请结合目前的资产负债率水平、银行授信、持有金融资产等情况，说明通过股权融资用于偿还债务的考虑及经济性。请保荐机构结合上述事项的核查过程及结论，说明本次偿还债务是否与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露是否充分合规，本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，是否可能损害上市公司及中小股东的利益。请申请人说明，自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今，除本次募集资金投资项目以外，公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易内容、交易金额、资金来源、交易完成情况或计划完成时间。同时，请申请人说明未来三个月有无进行重大投资或资产购买的计划。请申请人结合上述情况说明公司是否存在变相通过本次募集资金补充流动资金以实施重大投资或资产购买的情形。请保荐机构对上述事项进行核查，并就申请人是否存在变相通过本次募集资金补充流动资金以实施重大投资或资产购买的情形发表意见。上述重大投资或资产购买的范围，参照证监会《上市公司信息披露管理办法》、证券交易所《股票上市规则》的有关规定。

回复说明：

（一）拟偿还的借款明细

为满足公司业务发展需求、优化资本结构，公司拟将本次非公开发行股票募集资金中的 20 亿元用于偿还银行贷款，拟偿还的银行贷款明细如下：

单位：万元

借款主体	贷款银行	借款金额	募集资金偿还金额	借款日	到期日	利率	用途
东方集团	民生银行北京什刹海支行	50,000	50,000	2014-11-21	2015-11-21	6.18%浮动	收购粮食
东方集团	交通银行哈尔滨道里支行	30,000	30,000	2015-2-4	2016-2-4	5.6%浮动	收购粮食
东方集团	招商银行哈尔滨文化宫支行	23,500	23,500	2015-7-9	2016-4-7	4.85%	收购粮食
东方集团	招商银行哈尔滨文化宫支行	23,500	23,500	2015-7-21	2016-4-7	4.85%	收购粮食
东方集团	招商银行哈尔滨文化宫支行	17,900	17,900	2015-7-24	2016-4-7	4.85%	收购粮食
东方集团	招商银行哈尔滨文化宫支行	15,000	15,000	2015-6-30	2016-4-7	4.85%	收购粮食
东方粮油	农业银行方正县支行	10,000	10,000	2015-4-23	2016-4-22	5.6175%浮动	收购粮食
东方粮油	国家开发银行黑龙江省分行	10,000	10,000	2015-5-28	2016-5-27	5.355%浮动	收购粮食
东方集团	龙江银行哈尔滨西大直支行	30,000	20,100	2015-7-10	2016-6-25	5.09%	收购粮食
	合计	209,900	200,000				

公司从中国民生银行北京什刹海支行借款 5 亿元，已于 2015 年 11 月 21 日到期，公司以自筹资金进行了偿还。对于用于偿还该笔银行借款的自筹资金，公司将在本次非公开发行募集资金到位之后予以置换。

经保荐机构核查，公司本次募集资金拟偿还的借款均为东方集团或其全资子公司借款，不存在损害投资者利益的情况。

（二）通过股权融资用于偿还债务的考虑及经济性分析

1、发行人偿债能力分析

由于公司目前实际从事的主营业务为粮油购销，该业务板块由公司全资子公司东方粮仓及其下属子公司实际经营，因此，该公司的资产负债率水平更能体现公司经营过程中的实际偿债能力。

截至 2015 年 6 月 30 日，根据证监会最新行业分类，农业行业类所有上市公司家数为 15 家。公司及农业板块最近三年一期与同行业其他农业类上市公司合并报表资产负债率的比较情况如下表所示：

证券代码	证券简称	资产负债率（%）			
		2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
000998.SZ	隆平高科	47.07	50.78	54.65	54.31
002041.SZ	登海种业	20.39	26.49	25.81	28.73

002772.SZ	众兴菌业	36.97	53.06	48.95	37.24
300087.SZ	荃银高科	29.59	30.50	27.89	31.73
300143.SZ	星河生物	52.10	57.22	37.80	18.91
300189.SZ	神农基因	13.77	15.24	12.98	9.53
600108.SH	亚盛集团	35.14	37.46	27.52	28.68
600313.SH	农发种业	28.18	26.43	25.46	29.73
600354.SH	敦煌种业	65.89	65.52	60.06	65.00
600359.SH	新农开发	63.99	65.10	84.25	82.61
600371.SH	万向德农	46.03	49.66	61.78	56.48
600506.SH	香梨股份	5.41	5.55	4.96	14.04
600540.SH	新赛股份	49.61	58.23	67.52	66.09
600598.SH	北大荒	37.03	31.48	63.97	65.01
601118.SH	海南橡胶	35.39	25.81	23.37	17.34
	平均数	37.77	39.90	41.80	40.36
	农业行业	-	40.39	44.62	44.42
	东方集团	50.82	46.41	46.79	49.33
	东方粮仓	80.36	78.61	80.74	77.47

数据来源：wind 资讯，“平均数”为 15 家公司算数平均数计算，“农业行业”为 wind 资讯数据库“行业中心”直接调取的农业行业数据。

公司以及农业板块的资产负债率水平高于同行业上市公司平均水平和农业行业资产负债率水平。本次非公开发行通过股权融资偿还部分银行贷款，有利于改善公司财务结构，降低财务风险。本次非公开发行偿还银行及其他机构借款后，按照 2015 年 6 月 30 日合并报表财务数据为基础测算，发行人合并资产负债率将从 50.82% 降至 32.15%。

公司及农业板块最近三年一期与同行业其他农业类上市公司合并报表流动比率、速动比率情况如下：

证券代码	证券简称	流动比率			
		2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
000998.SZ	隆平高科	1.57	1.51	1.53	1.64
002041.SZ	登海种业	4.50	3.47	3.39	2.95
002772.SZ	众兴菌业	6.62	2.77	3.61	2.31
300087.SZ	荃银高科	2.47	2.40	2.79	2.64
300143.SZ	星河生物	0.32	0.38	0.38	1.04
300189.SZ	神农基因	5.59	4.95	5.88	9.50
600108.SH	亚盛集团	2.75	2.34	1.70	2.26
600313.SH	农发种业	3.10	3.42	3.18	2.93
600354.SH	敦煌种业	1.21	1.09	1.19	1.18
600359.SH	新农开发	0.82	1.18	0.78	0.77
600371.SH	万向德农	1.31	1.20	1.00	1.11
600506.SH	香梨股份	16.16	14.09	28.18	3.84
600540.SH	新赛股份	1.00	1.01	0.79	1.00

600598.SH	北大荒	1.28	1.33	0.85	0.87
601118.SH	海南橡胶	1.71	1.75	2.16	3.10
平均数		3.36	2.86	3.83	2.48
东方集团		0.75	0.66	0.92	1.06
东方粮仓		1.14	1.06	1.10	1.22

数据来源：wind 资讯。

证券代码	证券简称	速动比率			
		2015/6/30	2014/12/31	2012/12/31	2012/12/31
000998.SZ	隆平高科	0.85	0.74	0.67	0.65
002041.SZ	登海种业	3.74	2.75	2.57	2.14
002772.SZ	众兴菌业	6.26	2.42	3.05	1.88
300087.SZ	荃银高科	1.38	1.21	1.35	1.36
300143.SZ	星河生物	0.20	0.28	0.26	0.81
300189.SZ	神农基因	3.27	2.72	3.44	6.93
600108.SH	亚盛集团	2.18	1.71	1.29	1.89
600313.SH	农发种业	2.41	2.68	2.64	2.56
600354.SH	敦煌种业	0.82	0.75	0.81	0.76
600359.SH	新农开发	0.51	0.79	0.43	0.44
600371.SH	万向德农	0.52	0.30	0.15	0.13
600506.SH	香梨股份	14.60	5.82	17.08	3.05
600540.SH	新赛股份	0.76	0.78	0.54	0.75
600598.SH	北大荒	0.94	0.80	0.41	0.40
601118.SH	海南橡胶	1.26	1.27	1.28	1.82
平均数		2.64	1.67	2.40	1.70
东方集团		0.64	0.48	0.71	0.82
东方粮仓		0.92	0.72	0.74	0.78

数据来源：wind 资讯。

2015年6月30日，公司及农业板块流动比率、速动比率要远低于行业平均水平，公司的短期偿债风险较大。

公司通过本次非公开发行股票募集资金偿还流动负债，公司的流动比率和速动比率将得到提升，将提高公司的短期偿债能力、降低短期偿债风险，增强抗风险能力。

2、发行人银行授信情况

截止2015年6月30日，发行人银行授信情况如下：

单位：万元

主体	贷款行	授信额度	未使用额度	未使用额度提款条件	
				质押	保证
东方集团	中信银行沈阳分行	100,000.00	50,020.00	50,020.00	-

东方集团	哈尔滨银行道外支行	35,000.00	-	-	-
东方集团	交通银行哈尔滨道里支行	30,000.00	-	-	-
东方集团	招商银行哈尔滨文化宫支行	100,000.00	100.00	100.00	-
东方集团	龙江银行哈尔滨西大直支行	50,000.00	20,000.00	20,000.00	-
东方集团	民生银行北京什刹海支行	50,000.00	-	-	-
东方集团	北京天地方中资产管理有限公司	60,000.00	-	-	-
东方粮油	浦发银行哈尔滨分行	25,000.00	15,000.00	15,000.00	-
东方粮油	工商银行开发区支行	42,000.00	31,000.00	10,000.00	21,000.00
东方粮油	国家开发银行	100,000.00	50,000.00	-	50,000.00
东方粮油	哈尔滨银行道外支行	15,000.00	-	-	-
东方粮油	农业银行方正县支行	70,000.00	23,000.00	6,000.00	17,000.00
方正粮油	工商银行哈尔滨开发区支行	7,680.00	-	-	-
方正粮油	交通银行哈尔滨道里支行	10,000.00	-	-	-
东方粮油	东方集团财务有限责任公司	80,000.00	65,000.00	-	65,000.00
合计		774,680.00	254,120.00	101,120.00	153,000.00

截止 2015 年 6 月 30 日，公司获得银行综合授信金额总计 77.47 亿元，未使用金额为 25.41 亿元。由于每年第四季度为粮食贸易业务旺季，资金需求量较大，为保障资金周转，除账面需保留大量现金外，公司需保留部分授信额度用于应对不时之需。另一方面，公司需在未来三个月支付大成饭店土地出让金及契税约 5.6 亿元。综合考虑上述因素，公司未来资金需求较大，剩余银行授信额度近期也将得以充分利用。

3、发行人持有金融资产情况

截至 2015 年 6 月末，公司持有金融资产账面价值情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015年6月30日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,419.97
可供出售金融资产	144,030.74
其中：按公允价值计量	118,375.26
按成本计量	25,655.49
合计	150,450.71
占总资产比例	6.81%

2015 年 6 月 30 日，公司账面金融资产主要为可供出售金融资产，金额为 144,030.74 万元，占总资产比重为 6.52%，均为按照 2014 年 3 月新修订的《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大

影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算产生，包括方正证券、民生电子商务有限责任公司等 6 家公司股权。故该金融资产实质具有长期投资的性质。

公司作为一家投资控股型公司，持有或出售该等股权，系从公司战略和产业布局层面考虑。根据自身整体发展定位的考虑，公司正常情况下不会因资金压力而将该部分股权大量变现。

4、通过股权融资用于偿还债务的经济性

鉴于公司自 2000 年以来未进行过股权融资，所需融资均通过债务融资解决，因此债务融资规模相对较高，相应的利息支出也处于较高水平。公司报告期末有息负债情况如下表：

单位：万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
短期借款	320,100.00	316,000.00	521,600.00	346,905.00
一年内到期的非流动负债	63,840.00	63,840.00	60,000.00	80,000.00
其他流动负债(短期融资券)	149,789.57	149,738.37	-	99,814.38
长期借款	53,820.00	140,650.00	122,000.00	73,600.00
应付债券	223,080.99	74,308.12	-	-
有息负债合计	810,630.56	744,536.49	703,600.00	600,319.38

公司报告期末有息负债呈逐年上升的趋势，相应的利息支出逐年增加，受此影响，公司利息保障倍数整体呈逐年下降趋势，具体如下：

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
利润总额(万元)	40,981.35	102,243.58	102,486.77	83,895.77
利息支出(万元)	25,779.12	43,926.55	40,074.68	38,184.95
利息保障倍数	2.59	3.33	3.56	3.20

报告期内，公司的利息支出情况如下：

年份	利息支出金额(万元)	同期营业利润(万元)	占同期营业利润比例
2012年	38,184.95	84,540.61	45.17%
2013年	40,074.68	100,056.83	40.05%
2014年	43,926.55	100,671.55	43.63%
2015年1-6月	25,779.12	44,019.03	58.56%

从上表可以看出，公司利息支出占同期营业利润的比例较高。按照本次偿还银行借款计划，不考虑利率的浮动因素，可节省约 10,766 万元的利息支出。

经保荐机构核查，公司及农业板块资产负债率高于可比行业上市公司的平均水平和农业行业资产负债率水平，流动比率和速动比率远低于可比行业上市

公司的平均水平，公司面临着较大的偿债风险；基于战略考虑，在公司总资产中占有较高比例的长期股权投资和可供出售的金融资产等优质资产也不应因现金流紧张或降低财务费用的考虑而被大量出售。因此，公司需要通过本次非公开发行募集资金偿还一部分债务，以降低财务风险，为未来的可持续发展奠定基础。

（三）保荐机构核查情况

保荐机构查阅了发行人银行借款的合同、银行授信文件、审计报告等文件；查阅了本次募集资金投资项目的可研报告、相关审批文件、非公开发行 A 股股票预案、公司募集资金管理制度等文件；查询了可比行业上市公司的资产负债率、流动比率、速动比率指标；并与发行人相关人员进行了访谈。

1、本次偿还债务与公司现有资产、业务规模相匹配

截止 2015 年 6 月 30 日，公司总资产 221.07 亿元、负债总额 112.33 亿元，所有者权益 108.73 亿元，2015 年上半年实现营业总收入 28.25 亿元。本次非公开发行偿还银行借款金额 20 亿元，占发行人 2015 年 6 月 30 日总资产、负债总额和所有者权益的比例分别为 9.05%、17.80% 和 18.39%，占比较低。

经保荐机构核查，本次偿还银行借款金额与公司资产和业务规模相匹配。

2、公司本次募集资金用途信息披露充分合规

发行人信息披露情况如下：

会议	召开时间	信息披露时间	披露事项
第八届董事会第十次会议	2015 年 9 月 8 日	次日	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》、《关于非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告的议案》等
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 9 月 24 日	次日	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》、《关于非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告的议案》等
第八届董事会第十二次会议	2015 年 11 月 2 日	次日	《关于调整公司非公开发行股票发行方案的议案》、《关于调整非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于调整非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告的议案》等
2015 年第二次临时股东大会	2015 年 11 月 18 日	次日	《关于调整非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于调整非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告的议案》等

经核查上述公告文件，保荐机构认为：公司关于本次非公开发行募集资金用途的信息披露工作已严格按照相关法律法规进行，相关信息披露工作充分合规。

3、本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，不存在可能损害上市公司及中小股东的利益的情形

《上市公司证券发行管理办法》第十条	是否满足规定
募集资金数额不超过项目需要量	是
募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定	是
除金融类企业外，本次募集资金使用项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司	是
投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性	是
建立募集资金专项存储制度，募集资金必须存放于公司董事会决定的专项账户	是

经核查，保荐机构认为，申请人本次募集资金的使用符合《上市公司证券发行管理办法》第十条的有关规定，本次募集资金的使用不存在可能损害上市公司及中小股东的利益的情形。

（四）重大投资情况

1、项目情况

除本次募集资金投资项目外，自发行人本次非公开发行相关董事会决议日（2015年9月8日）前六个月起至今未发生重大投资或资产购买行为，发行人未来三个月无超过公司净资产10%的进行重大投资或资产购买的计划。

2、保荐机构核查意见

保荐机构核查了本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今发行人的董事会决议、经理办公会文件，查看了发行人公告、本次募集资金偿还银行贷款的明细等文件，与发行人沟通了未来投资计划。保荐机构认为：自发行人本次非公开发行相关董事会决议日（2015年9月8日）前六个月起至今未发生重大投资或资产购买行为，发行人未来三个月无进行重大投资或资产购买的计划；发行人不存在变相通过本次募集资金补充流动资金以实施重大投资或资产购买的情形。

二、一般问题

一般问题 1、请申请人公开披露最近五年被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的情况，以及相应整改措施；同时请保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表意见。

回复说明：

发行人自上市以来，严格遵守《公司法》、《证券法》以及中国证监会、上交所等监管部门的有关规定，不断完善公司法人治理机制，推动企业持续健康发展。发行人最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚及整改情况公告如下：

（一）最近五年被证券监管部门采取监管措施的情况

最近五年，公司收到中国证监会黑龙江监管局下发的行政监管措施决定书 1 份、监管关注函 1 份，具体情况如下：

1、行政监管措施决定书

2011 年 9 月，中国证券监督管理委员会黑龙江监管局对公司进行了现场检查，并下发了《关于对东方集团股份有限公司采取责令整改措施的决定》（[2011]16 号）。

（1）主要内容

2011 年 11 月 1 日，发行人公告了《关于收到黑龙江证监局责令改正决定书的公告》，主要内容：

①公司未按《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》（证监会公告〔2009〕34 号）有关要求建立健全重大资金往来的控制制度。

②公司《章程》第三十七条个别条款与《公司法》第一百零三条有关规定不符。另外，公司 2009 年 10 月 15 日股东大会审议通过了《章程》第十三条修改议案，但公司正在使用的《章程》未按股东大会决议予以变更。

③公司目前无符合《关于在上市公司建立独立董事制度指导意见》规定的“至少包括一名会计专业人士（会计专业人士是指具有高级职称或注册会计师资格的人士）”的独立董事。

④公司 2010 年年报披露预付账款中预付山西太原绿缘房地产开发公司的履约保证金 1062.84 万元、预付深圳金讯新世纪投资发展有限公司履约保证金 100 万元，上述保证金不属于预付款性质，应计入其他应收款。

⑤公司 2008 年至 2010 年每年拆借给北京农森生物科技有限公司 3.8 亿元，借款协议每年一签，约定借款年利率为 7%，借款的质押物为中国中小企业投资有限公司 5265.6 万元的股权。北京农森生物科技有限公司每年能够正常支付利息，但本金归还不及时，合同条款未得到严格执行。

⑥截止 2010 年 12 月 31 日，东方集团子公司东方粮油存货余额为 4.26 亿元，存货大部分由第三方代储、公司虽然制定了较为完善的存货管理制度，但粮油类存货定期盘点程序执行不到位，未形成详细的盘点记录，不利于有效降低存货的管理风险。

(2) 整改情况

2011 年 11 月 24 日，发行人公告了《关于黑龙江证监局现场检查有关问题的整改报告》，2012 年 10 月 11 日，中国证券监督管理委员会黑龙江监管局对发行人进行了现场回访。整改情况如下：

①发行人于第七届董事会第九次会议审议通过了《东方集团股份有限公司重大资金往来控制制度》。公司将加强对重大资金往来的管理力度，控制风险。

②发行人 2011 年第三次临时股东大会审议通过了新的《公司章程》，删除公司原《公司章程》第三十七条第（六）项，已符合公司法的相关规定。2011 年 9 月 26 日，公司召开 2011 年第二次临时股东大会，对《公司章程》第十三条进行了修订。

同时，公司进一步加强了各项制度的管理工作，确保公司的各项管理制度符合《公司法》、《证券法》等法律法规以及证监会、上海证券交易所的相关要求。在制定或修订相关制度的同时关注制度的执行情况，梳理工作流程，确保公司各项制度的贯彻落实。

③发行人已按监管照要求，经 2011 年股东大会审议通过，任命徐彩堂为公司独立董事，徐彩堂为注册会计师。

④2011 年 8 月 18 日，公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过了《关于哈尔滨透笼轻工批发市场有限公司和北京凯利蓝茵园林绿化有限公司拟分别受

让子公司东方家园有限公司持有的东方家园实业有限公司 65%和 35%股权的议案》，2011年9月6日，东方家园有限公司收到全部股权收购价款，东方家园实业有限公司自2011年第三季度不再纳入公司合并报表范围。鉴于上述两项履约保证金的支付主体均为东方家园实业有限公司下属子公司，因此也不再纳入公司合并报表范围。

发行人进一步学习了《会计法》、《企业会计准则》等有关规定，加强财务管理，提高账务处理的准确性。

⑤发行人与北京农森生物科技有限公司的借款协议于2011年12月9日到期，已收回全部本金及利息。

⑥公司在已经制定的存货管理制度及存货盘点程序的基础上，进一步加强了存货盘点执行力度，要求盘点人员必须形成详细的盘点记录并妥善保管，以有效控制存货的管理风险。

2、监管关注函

2013年10月，中国证券监督管理委员会黑龙江监管局对公司进行了现场检查，并下发了《关于对东方集团股份有限公司的监管关注函》（黑证监函[2013]253号）。

(1) 主要内容

①公司治理方面

你公司部分董事会授权委托书格式不规范；未按照规定建立《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》。上述行为不符合公司《章程》的相关规定。

②内部控制方面

I、你公司部分制度存在一定缺陷，公司《章程》尚需进一步修订完善。

II、公司制度中对审批权限规定不明确，没有规定对同一类别交易按照连续十二个月内累计计算履行审议程序和信息披露义务。

③内幕信息知情人管理方面

I、2012年年审期间，公司未按照制度规定填写大华会计师事务所的内幕信息知情人档案；

II、公司《内幕信息知情人登记管理制度》需按照《关于上市公司建立内幕

信息知情人登记管理制度的规定》（[2011]30号）进一步修订完善。

④信息披露方面

I、2012年度，公司银行贷款未执行同一交易类别在连续十二个月内累计计算后履行内部审议程序和信息披露义务。

II、公司2012年年度报告存在部分长期股权投资未披露及其他应收款披露不准确。

⑤财务会计方面

I、部分会计科目需要调整。公司对大成饭店的2亿元预付账款应根据协议约定适当调整。

II、未对基于预付账款下的未入库产品做风险分析。东方集团粮油食品有限公司的预付账款中预付方正县东正农业发展有限公司余额227,883,190.63元，其中1-2年预付226,748,559.22元，本年仅入库8,251,440.78元，公司未对未入库产品做风险分析。

III、2012年期初合并报表其他应收款按账龄划分的1年以内坏账与比例不配比。

（2）整改情况

2014年7月9日，中国证券监督管理委员会黑龙江监管局对发行人进行了现场回访，发行人向中国证券监督管理委员会黑龙江监管局递交了《东方集团股份有限公司关于现场检查存在问题的整改情况报告》，汇报了相关整改情况：

①发行人已于2013年10月29日召开的第七届董事会第二十七次会议审议通过了《东方集团股份有限公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》并实施。

②发行人已于2013年10月29日召开的第七届董事会第二十七次会议制定并修订了如下管理制度，包括：

I、对《公司章程》部分条款进行了修订：增加《公司章程》中董事会审批权限对同一类别交易按照连续十二个月累计计算应履行的审议程序和信息披露程序；修订了董事会会议通知的时间。

II、审议了公司《总裁工作细则》，进一步明确总裁及总裁办公会审批权限，以及对同一交易类别按照连续十二个月累计计算的审批权限。

③发行人已在 2013 年年审中对年审机构相关内幕信息知情人信息进行了登记。

④发行人已于 2013 年 10 月 29 日召开的第七届董事会第二十七次会议对《东方集团股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》进行了修订。

⑤发行人于 2014 年 3 月 28 日召开的第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于审议公司及子公司 2014 年度累计贷款额度的议案》，根据公司财务预算，公司及子公司预计 2014 年度累计贷款额度不超过 80 亿元，全部为银行贷款。该议案已经公司 2013 年度股东大会审议通过。

⑥2012 年 12 月起由于股东之间重组，子公司东方家园对家园零售不再具有实际控制权，个别报表长期股权投资由成本法改为权益法核算，公司在 2012 年度财务报表附注之(四)企业合并及合并财务报表之(二)合并范围发生变更的说明中已作充分披露,考虑到信息重复披露故未在 2012 年度报告财务报告附注之(五)合并财务报表主要项目注释之(九)长期股权投资项目中未作披露。原三级子公司家园零售截至 2012 年 12 月 31 日净资产已为负数，根据《企业会计准则第 2 号长期股权投资》第十一条规定，东方家园对家园零售的长期股权投资权益法核算的账面价值已减记至零，因此未作为长期股权投资披露。2013 年 6 月，公司将子公司东方家园对外转让，该长期股权投资作为其资产的一部分一并转让。

2012 年度报告财务报告附注之(五)合并财务报表主要项目注释之(九)其他应收款项目之(6)其他应收款金额前五名单位情况，其他应收款—北京青龙湖盛城体育文化有限公司 10,911.21 万元；同时公司已在 2012 年度报告财务报告附注之(六)关联方和关联交易及往来之(7)关联方应收应付款项，其他应收款—北京青龙湖盛城体育文化有限公司 11,022.21 万元，进行了准确披露。公司在 2012 年度报告中其他应收款金额前五名单位情况中考虑到款项内容和账龄等因素的不同，未进行合并披露。2013 年度报告已准确披露。

⑦公司 2009 年在与大成饭店签署协议时，购买的是大成饭店从正式营业日期起 10 年的收益权，未来将构成无形资产，故将预付大成饭店的 2 亿元挂在预付款项。参照《企业会计准则应用指南附录》会计科目和主要账务处理之 1123 预付款项有关规定，“企业进行在建工程预付的工程价款，也在本科目核算。”考虑到此款项支付是为购买长期资产而预付的款项，财务报表列报为预付款项符

合企业会计准则要求。同时其他应收款与预付款项均为流动资产，预计对财务报告使用者判断财务信息有用性影响较小。

2012 年度发行人的控股子公司东方集团商业投资有限公司董事会决议通过了关于向北京利达博恒投资咨询有限公司收购其持有的北京大成饭店有限公司 30% 股权《意向书》。2012 年委托北京湘资国际资产评估有限公司对北京大成饭店有限责任公司股权转让之股东全部权益价值评估并出具了评估报告，初步确定转让价格为 4 亿元，商业投资公司已预付 2.6 亿元。根据评估报告有关未来现金流量，预付款项未发现减值迹象发生。

发行人 2013 年 12 月购买大成饭店股权并增资，交易完成后，公司持有大成饭店 70% 股权，2013 年年报中已将大成饭店纳入合并报表范围，预付账款中已无对大成饭店 2 亿元的款项。

⑧截止 2012 年 12 月 31 日，东方集团粮油食品有限公司（以下简称“东粮公司”）预付账款-方正县东正农业发展有限公司余额 22,788.32 万元。经核实，上述款项主要为预付购粮款项目。但在 2013 年第一季度，东粮公司已经与方正县东正农业发展有限公司及时进行交易款项结算。截止 2013 年 3 月 31 日，东粮公司预付账款-方正县东正农业发展有限公司余额 2,823.60 万元。公司在 2013 年 4 月披露 2012 年度财务报告时，考虑到该笔大额预付账款在期后（2013 年 1-3 月间）大部分已经结算且相关合同正常履行，因此发行人认定该笔预付款项不存在损失风险，未计提坏账准备。

根据发行人应收款项坏账准备的确认标准及计提方法相关要求，“将金额大于 500 万元的应收款项，确定为单项金额重大的应收款项。在资产负债表日，应对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试”。因此，会计师在现场审计过程中，针对东粮公司的预付账款-方正县东正农业发展有限公司执行了包括款项业务内容了解、款项坏账风险检查以及期后结算检查程序，并根据审计程序的结果认定该笔预付款项不存在无法收回的可能性（详见会计师底稿）。据此，会计师认定截止 2012 年 12 月 31 日，预付账款-方正县东正农业发展有限公司 22,788.32 万元不存在坏账风险，也未计提坏账准备。但会计师底稿中并未单独列表对该笔款项执行减值测试程序。

经与会计师沟通，在今后的工作中，发行人会注重相关的工作底稿内容及索

引的完整性，对于 2012 年工作底稿已根据证监局要求进行了补充和完善。

公司 2013 年年报中已无预付方正县东正农业发展有限公司的款项。

⑨2012 年期初合并报表其他应收款按账龄划分的 1 年以内 1,375,003,294.15 元，按规定的 0.5% 计算应计提坏账准备 6,875,016.47 元，而企业账面计提 6,863,217.09 元，相差 11,799.38 元。差异原因为：二级子公司赤峰银海金业有限责任公司少计提，根据《企业会计准则讲解 2010》第二十九章之第四节有关规定，考虑到对财务报告使用者影响较小，2012 年未作为重要前期差错进行追溯重述。公司 2013 年其他应收款按账龄划分的 1 年以内坏账其与按规定计提 0.5% 比例相配比。

除上述情况外，公司最近五年内不存在其他被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的情况。

2015 年 12 月 22 日，发行人公开披露了《东方集团股份有限公司关于近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况及整改情况的公告》。

（二）保荐机构核查意见

保荐机构核查了发行人公开披露的各类公告文件，并登录中国证监会、上交所网站，通过证券期货监督管理信息公开目录及监管信息公开等业务板块，查询了监管部门及交易所对发行人的监管信息。同时，保荐机构核查了发行人收到的证券监管部门出具的行政监管措施决定书、监管关注函等，并对发行人有关问题的自查报告及整改报告的回复说明进行了检查，询问了发行人相关负责人员各项整改措施的落实情况以及对监管机构关注函的回复情况。

保荐机构认为，发行人收到证券监管部门的行政监管措施决定书、监管关注函后，及时进行了详细的说明回复，并积极落实整改。发行人的说明回复是符合公司实际经营情况的、符合公司所处于行业特征；发行人已就相关问题进行了整改并且取得了良好的整改效果，不会对本次非公开发行股票造成不利影响。

一般问题 2、申请人报告期内现金分红比例较低。请申请人：说明（1）《公司章程》现金分红条件关于“（3）公司年度经营活动产生的现金流量净额为正值，且公司年度现金流量净额不低于公司近三年实现的年均可分配利润的 30%”的含义，具体指母公司口径还是合并报表口径；（2）上述标准的确定依据，历史经营结果与上述标准的关系。请保荐机构逐条核查申请人是否落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的相关要求。

回复说明：

（一）现金分红条件

发行人《公司章程》中规定的“（3）公司年度经营活动产生的现金流量净额为正值，且公司年度现金流量净额不低于公司近三年实现的年均可分配利润的 30%”，指合并报表口径。

（二）确定依据、历史经营结果与上述标准的关系

报告期内，发行人营业利润主要来源于投资收益，详细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资收益	80,363.31	172,323.23	143,572.11	133,973.22
营业利润	44,019.03	100,671.55	100,056.83	84,540.61
投资收益占比	182.56%	171.17%	143.49%	158.47%

公司的营业利润主要来源于投资收益，发行人的投资收益主要来源于其所持有的民生银行的股权。报告期内来源于民生银行的投资收益与民生银行的现金分红情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
来源于民生银行投资收益	78,294.68	139,138.40	132,495.34	120,186.64
对应期间分红	-	19,735.14	22,935.43	26,669.11
现金分红占比	-	14.18%	17.31%	22.19%

报告期内，公司现金流情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	49,823.33	35,185.60	159,195.72	-80,999.32
投资活动产生的现金流量净额	-14,033.04	-9,937.55	-148,629.95	-8,547.99
筹资活动产生的现金流量净额	40,883.56	17,627.39	9,785.07	39,871.90
现金及现金等价物净增加额	76,673.85	42,862.78	20,351.33	-49,675.38

公司的利润主要来源于民生银行的投资收益，而从民生银行获得现金分红占投资收益的比例每年都不足 30%，也不能满足投资活动的现金支出，报告期内公司投资活动产生的现金流量净额均为负。

因此，公司的利润主要来源于投资收益，导致按照年均可供分配利润的基数较大，而投资收益获得的分红远低于投资收益，导致实际的分红能力低于盈利能力。为了保证公司的可持续经营，公司制定现金分红条件需要考虑经营活动产生的现金流情况以及现金流量净额情况，满足公司的正常经营的资金需求，实现公司未来发展计划和经营目标，能够有足够可靠的利润可以用来回馈股东。

（三）公司落实相关法规要求

1、关于申请人落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》相关内容的核查意见

《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（以下简称“《通知》”）中第一条至第八条为对上市公司的具体要求，其中第六条为针对首次公开发行股票公司的要求、第八条为针对上市公司借壳上市、重大资产重组、合并分立或者因收购导致上市公司控制权发生变更的要求，不适用于申请人本次非公开发行。对于《通知》中的其他要求，保荐机构对申请人的落实情况逐条核查如下：

第一条：上市公司应当进一步强化回报股东的意识，严格依照《公司法》和公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项，制定明确的回报规划，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制。

保荐机构查阅了公司有关三会资料、公司章程、未来分红回报规划及公司年报等资料。

经核查，报告期内，发行人利润分配方案严格按照《公司法》和公司章程的规定，由公司董事会审议通过后，再提交公司股东大会审议批准，系自主决策。

2012年5月18日，中国证券监督管理委员会黑龙江监管局下发了《关于转发〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉的通知》（黑证监上字[2012]7号）。2012年9月6日，中国证券监督管理委员会黑龙江监管局开展辖区上市公司现金分红摸底调研工作。东方集团于2012年9月13日向中国证券监督管理委员会黑龙江监管局提交了《现金分红事项报告》，对公司落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的情况进行了说明并修改了相应的现金分红政策。

报告期内，根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的有关规定，发行人两次对《公司章程》关于利润分配事项的决策程序和机制进行了修订和完善，分别经2012年第一次临时股东大会、2013年年度股东大会审议通过。

发行人第八届董事会第十次会议和2015年第一次临时股东大会审议通过了《未来三年（2015年至2017年）股东回报规划》，明确了2015-2017期间三年公司的分红计划。

综上所述，保荐机构经核查后认为，发行人已依照《公司法》和公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项，制定明确的回报规划，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第一条的规定。

第二条：上市公司制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，应当履行必要的决策程序。董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，详细说明规划安排的理由等情况。上市公司应当通过多种渠道充分听取独立董事以及中小股东的意见，做好现金分红事项的信息披露，并在公司章程中载明以下内容：

（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。

（二）公司的利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容，利润分配的形式，利润分配尤其是现金分红的期间间隔，现金分红的具体条件，发放股票股利的条件，各期现金分红最低金额或比例（如有）等。

首次公开发行股票公司应当合理制定和完善利润分配政策，并按照本通知的要求在公司章程（草案）中载明相关内容。保荐机构在从事首次公开发行股票的保荐业务中，应当督促首次公开发行股票公司落实本通知的要求。

发行人不适用《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》本条中有关首次公开发行股票的相关规定。

经核查，发行人两次对《公司章程》中关于利润分配政策、现金分红政策程序和机制进行了修订和完善，分别经 2012 年第一次临时股东大会、2013 年年度股东大会审议通过。履行了必要的决策程序。

报告期内，发行人利润分配预案均经过了董事会审议，且经公司三分之二以上独立董事表决同意并发表明确独立意见；经董事会审议通过后，再提交公司股东大会审议，履行了必要的决策程序。

发行人 2015 年第一次临时股东大会就股东回报事宜进行审议，并制定了《未来三年（2015 年至 2017 年）股东回报规划》，详细说明了规划安排的理由等情况。

发行人董事会在有关利润分配方案的决策和论证过程中，关注并听取了独立董事和中小股东的意见。董事会及股东大会审议通过的利润分配方案均通过规定的信息披露平台进行了披露。

为了更好的落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，发行人公司章程中对公司利润分配政策规定如下：

“（一）公司的利润分配政策应当重视对投资者的合理回报，利润分配政策应当保持连续性和稳定性。

（二）公司可以采取现金分红或者股票股利的分配方式，其中现金分红优先于股票股利。

（三）现金分红政策

1、公司拟实施现金分红应符合公司章程第一百六十条的规定，并同时满足以下条件：

- （1）审计机构对公司年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
- （2）公司年度实现的归属于上市公司股东的净利润为正值；
- （3）公司年度经营活动产生的现金流量净额为正值，且公司年度现金流量

净额不低于公司近三年实现的年均可分配利润的 30%；

(4) 公司无重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指公司拟在未来十二个月内进行对外投资、收购资产等累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产 10%。

2、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形提出差异化的现金分红方案：

(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

3、公司在满足现金分红条件的情况下，连续三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。现金分红的期间间隔由董事会根据公司实际情况确定。

公司可以进行中期现金分红。

(四) 公司根据年度盈利情况和现金流状况，在保证现金分红、股本规模和股权结构合理的前提下，可以进行股票股利分红。

(五) 利润分配方案的决策程序和机制

1、公司董事会、管理层结合公司章程的规定、公司盈利情况和资金需求提出利润分配方案，经董事会审议通过后提交股东大会批准。

2、公司在制定利润分配方案时，董事会应认真研究和论证，充分听取独立董事的意见，独立董事应对利润分配方案发表独立意见。股东大会对利润分配方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

3、年度公司盈利但董事会未做出现金利润分配方案的，应当依据中国证监会和上海证券交易所有关规定披露原因，独立董事应当对此发表独立意见。

4、监事会应对董事会执行利润分配政策是否履行相应决策程序和信息披露等情况进行监督。

（六）公司应当严格执行确定的利润分配政策以及股东大会审议批准的利润分配方案。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。”

发行人在修订《公司章程》利润分配政策相关条款时，充分听取了独立董事和广大投资者尤其是中小投资者的利益诉求。2012 年 9 月 13 日，发行人发布《东方集团关于征求投资者对利润分配政策修订意见的公告》（公告编号：临 2012-012），就董事会拟对《公司章程》利润分配政策相关条款进行修订事宜向投资者公开征求意见。截止 2012 年 9 月 18 日，发行人董事会办公室共收到投资者反馈意见 75 人次，其中来电 28 人次，来信 47 人次，发行人在制定利润分配政策时已充分考虑了投资者的反馈意见。在修订《公司章程》利润分配政策相关条款时，发行人管理层与独立董事也以电话沟通形式进行了充分的研究和论证，发行人第七届董事会第十五次会议以董事包括独立董事全部赞成审议通过了《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》。

综上所述，保荐机构经核查后认为，报告期内发行人制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，履行了必要的决策程序，董事会就股东回报事宜进行了专项研究论证，详细说明了规划安排的理由等情况。发行人公司章程中已经按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等法律法规载明了利润分配的决策程序和机制，调整的具体条件、决策程序和机制，充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施，以及利润分配政策的具体内容，符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第二条的规定。

第三条：上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

发行人 2012 年度现金及现金等价物净增加额低于公司近三年实现的年均可

分配利润的 30%，不满足分红条件。发行人 2013 年 4 月 25 日召开第七届董事会第二十二次会议，审议通过了《2012 年度利润分配方案》，公司 2012 年度利润分配方案为：不分配不转增。发行人独立董事对发行人 2012 年度利润分配方案发表了同意的独立意见。2013 年 5 月 17 日，发行人 2012 年年度股东大会审议通过了上述议案。

发行人 2013 年度现金及现金等价物净增加额低于公司近三年实现的年均可分配利润的 30%，不满足分红条件，但实施了分红。发行人 2014 年 3 月 29 日召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过了《2013 年度利润分配预案》，公司 2013 年度利润分配方案为：以公司 2013 年 12 月 31 日的总股本 1,666,805,374 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 0.30 元（含税），共计派发现金股利 50,004,161.22 元。方案实施后留存未分配利润 3,169,361,575.13 元结转以后年度进行分配。发行人独立董事对发行人 2013 年度利润分配预案发表了同意的独立意见。2014 年 4 月 22 日，发行人 2013 年年度股东大会审议通过了上述议案。

发行人 2015 年 4 月 29 日召开第八届董事会第四次会议决议，审议通过了《2014 年度利润分配预案》，公司 2014 年度利润分配方案为：以公司 2014 年 12 月 31 日的总股本 1,666,805,374 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 0.30 元（含税），共计派发现金股利 50,004,161.22 元。方案实施后留存未分配利润 4,161,964,193.02 元结转以后年度进行分配。发行人独立董事对发行人 2014 年度利润分配预案发表了同意的独立意见。2015 年 5 月 21 日，发行人 2014 年年度股东大会审议通过了上述议案。

2013-2015 年度，公司累计分配现金股利 100,008,322.44 元，利润分配方案符合中国证监会有关文件及《公司章程》的规定，符合公司长远发展的需要，有利于维护公司全体股东的利益。

发行人通过投资者关系互动平台、业绩说明会、股东大会、投资者热线、现场交流等多种渠道加强与投资者的沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。具体情况如下：

2013 年 5 月 10 日，发行人在上证路演中心召开 2012 年度（网上）业绩说明会，就 2012 年度业绩、利润分配、经营状况等投资者所关心的问题，与投资者进行交流。本次网上业绩说明会共回复投资者问题 83 个，发行人总裁、财务

总监以及董事会秘书出席了本次业绩说明会。

2014年4月10日，发行人在上证路演中心召开2013年度（网上）业绩说明会，就2013年度业绩、利润分配、经营状况等投资者所关心的问题，与投资者进行交流。本次网上业绩说明会共回复投资者问题174个，发行人总裁、财务总监、董事会秘书以及财务副总监出席了本次业绩说明会。

2015年5月8日，发行人在上证路演中心召开2014年度（网上）业绩说明会，就公司2014年度经营业绩、利润分配等投资者所关心的问题，与投资者进行交流。本次网上业绩说明会共回复投资者问题113个，发行人财务总监、副总裁、董事会秘书以及财务副总监出席了本次业绩说明会。

除上述业绩说明会外，发行人2013年度至目前在上证e互动上共回复投资者问题491个，针对上证e互动的提问，包括利润分配方案相关问题，发行人均进行了及时解答。

综上所述，保荐机构经核查认为：发行人董事会在制定现金分红具体方案时，已认真研究和论证了公司现金分红的时机、条件和最低比例等事宜，独立董事发表了明确意见。发行人股东大会对现金分红具体方案进行审议时，通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行了沟通和交流，充分听取了中小股东的意见和诉求，符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第三条的规定。

第四条：上市公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。

2012年度、2013年度及2014年度，发行人董事会严格按照当时有效的《公司章程》，制订了利润分配的具体方案，2013-2015年度，公司累计分配现金股利100,008,322.44元，利润分配方案符合中国证监会有关文件及《公司章程》的规定，符合公司长远发展的需要，有利于维护公司全体股东的利益。

经核查，报告期内，发行人严格执行了公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案，不存在违反公司章程和股东大会决议的情况。

报告期内，发行人对公司章程确定的现金分红政策进行了两次调整，分别经

2012 年第一次临时股东大会、2013 年年度股东大会审议通过，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

综上所述，保荐机构经核查认为：报告期内，发行人严格执行了公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案；发行人在对公司章程确定的现金分红政策进行调整时，履行了相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过，符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第四条的规定。

第五条：上市公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

报告期内，发行人在每年年报中披露了公司现金分红政策的制定及执行情况，对现金分红政策进行调整或变更的年度，发行人详细说明了调整或变更的条件和程序，合规和透明。发行人将在以后的定期报告中详细说明现金分红政策的制定及执行情况是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。

综上所述，保荐机构经核查认为：报告期内，发行人在定期报告中详细披露了现金分红政策的制定及执行情况，符合《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》第五条的规定。

第七条：拟发行证券的上市公司应制定对股东回报的合理规划，对经营利润用于自身发展和回报股东要合理平衡，要重视提高现金分红水平，提升对股东的回报。

上市公司应当在募集说明书或发行预案中增加披露利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近 3 年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并作“重大事项提示”，提醒投资者关注上述情况。保荐机构应当

在保荐工作报告中对上市公司利润分配政策的决策机制是否合规，是否建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制，现金分红的承诺是否履行，本通知的要求是否已经落实发表明确意见。

对于最近 3 年现金分红水平较低的上市公司，发行人及保荐机构应结合不同行业 and 不同类型公司的特点和经营模式、公司所处发展阶段、盈利水平、资金需求等因素说明公司现金分红水平较低的原因，并对公司是否充分考虑了股东要求和意愿、是否给予了投资者合理回报以及公司的现金分红政策是否符合上市公司股东利益最大化原则发表明确意见。

经核查，发行人已根据自身经营和发展情况制定了《未来三年（2015 年至 2017 年）股东回报规划》。

发行人已在本次发行预案和年度报告中披露利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近 3 年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并在发行预案中做“重大事项提示”。详细内容请参见《非公开发行 A 股股票预案（修订稿）》“重大事项提示”和“第六节 公司利润分配情况”。

保荐机构已在保荐工作报告中对上市公司利润分配政策的决策机制是否合规，是否建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制，现金分红的承诺是否履行，通知的要求是否已经落实发表了明确意见如下：“发行人能够根据证监会和上海证券交易所的最新要求落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》相关意见。发行人已经建立的利润分配政策的决策机制符合证监会的相关规定，已经建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制。”

发行人最近三年累计现金分红 100,008,322.44 元，占最近三年年均可分配利润的比例为 3.30%。发行人最近 3 年现金分红水平不高，主要有以下原因：（1）公司的利润主要来源于民生银行的投资收益，而从民生银行获得分红占投资收益的比例不足 30%，也不能满足投资活动的现金支出，报告期内公司投资活动产生的现金流量净额均为负，可用于现金分红的利润较少。（2）目前，公司主营业务为粮油购销，所处行业与宏观经济密切相关，处于持续下滑阶段，行业内的公司盈利能力逐年减弱，发行人主营业务盈利能力较弱；（3）发行人始终坚持多元化的发展战略，报告期内，收购大成饭店和国开东方的股权等投资活动支出大量的现金，对资金需求较大。发行人利润分配充分考虑了发行人未来持续经营及发展

的资金需求，体现了对股东的合理回报；决策程序符合《公司章程》等相关规定的要求，充分考虑了股东的要求和意愿。

2、关于申请人落实《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》相关内容的核查意见

报告期内，发行人根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（中国证券监督管理委员会[2013]43号）的相关要求，分别于公司2012年第一次临时股东大会、2013年年度股东大会审议通过了关于修订《公司章程》部分内容的议案，对《公司章程》关于公司现金分红政策相关条款进行了两次修改。在充分听取、征求股东及独立董事意见的基础上，2015年9月8日公司第八届董事会第十次会议审议通过了《未来三年（2015年至2017年）股东回报规划》的议案，2015年9月24日2015年第一次临时股东大会审议通过了《未来三年（2015年至2017年）股东回报规划》。

经核查，发行人已经落实了《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关要求，相关分红情况符合公司章程的相关规定。

一般问题3、请保荐机构督促申请人公开披露以下内容：（1）请申请人公开披露本次发行当年每股收益、净资产收益率等财务指标与上年同期相比，可能发生的变化趋势和相关情况，如上述财务指标可能出现下降的，应对于本次发行摊薄即期回报的情况进行风险提示，或在招股说明书中就该情况作重大事项提示；（2）请申请人公开披露将采用何种措施以保证此次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力。如有承诺，请披露具体内容。

回复说明：

发行人于2015年12月22日公告了《东方集团股份有限公司关于非公开发行股票后填补被摊薄即期回报措施的公告》，相关内容如下：

（一）本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

1、本次发行摊薄即期回报分析的假设前提

①本次非公开发行方案于2016年3月底实施完毕，该完成时间仅为估计，

最终以中国证监会核准本次发行后的实际完成时间为准。

②假设宏观经济环境和公司各相关产业的市场情况没有发生重大不利变化。

③2014 年度利润分配方案为：以公司 2014 年 12 月 31 日的总股本 1,666,805,374 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 0.3 元（含税），共计派发现金股利 50,004,161.22 元。方案实施后留存未分配利润 4,161,964,193.02 元结转以后年度进行分配。本年度无资本公积转增及派发股票股利。假设公司 2015 年度利润分配方案仅采取现金分红，且每 10 股派发现金红利金额与 2014 年度相同，并将于 2016 年 6 月实施完毕。

④假设本次非公开发行数量为 119,493.84 万股，募集资金总额不超过 87.35 亿元（含 87.35 亿元），实际发行数量、募集资金额以经中国证券监督管理委员会核准发行的发行数量、实际募集资金总额为准。

⑤公司 2015 年 1-9 月净利润为 443,997,131.10 元，归属于母公司所有者的净利润为 474,161,021.39 元，2015 年 9 月末归属于母公司所有者权益为 10,050,463,036.76 元。以上数据未经审计。

⑥本次 2015 年归属于母公司所有者的净利润预测基数按照 2015 年前三季度净利润 4/3 进行预测，为 632,214,695.19 元，2016 年净利润在此预测基础上按照 0%、10%、20% 的业绩增幅分别测算；2015 年末归属于母公司所有者权益为 10,158,512,549.34 元。

⑦未考虑本次发行募集资金到账后对公司生产经营、财务状况等的其他影响。

⑧在预测公司发行后净资产时，未考虑除募集资金和净利润之外的其他因素对净资产的影响。

⑨上述假设仅为测算本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对 2015 年、2016 年经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

2、对公司主要财务指标的影响

基于上述假设的前提下，本次非公开发行对公司主要财务指标的影响对比如下：

项目	2015.12.31 /2015 年度	2016.12.31/2016 年度 利润增长率为 0	2016.12.31/2016 年度 利润增长率为 10%	2016.12.31/2016 年度 利润增长率为 20%

		本次发行前	本次发行后	本次发行前	本次发行后	本次发行前	本次发行后
总股本（万股）	166,680.54	166,680.54	286,174.38	166,680.54	286,174.38	166,680.54	286,174.38
归属于母公司所有者的净利润（万元）	63,221.47	63,221.47	63,221.47	69,543.62	69,543.62	75,865.76	75,865.76
基本每股收益（元/股）	0.38	0.38	0.25	0.42	0.27	0.46	0.30
每股净资产（元/股）	6.12	6.47	6.82	6.51	6.85	6.55	6.87
加权平均净资产收益率	6.04%	6.02%	3.71%	6.60%	4.07%	7.18%	4.43%

注：1、本次发行前基本每股收益=当期归属于母公司股东的净利润÷普通股加权平均总股本；

2、本次发行后基本每股收益=当期归属于母公司股东的净利润÷（发行前总股本+本次新增发行股份数×发行月份次月至年末的月份数÷12）；

3、每股净资产=期末归属于母公司股东的净资产÷期末总股本；

4、期末归属于母公司股东的净资产=期初归属于母公司股东的净资产-本期现金分红+本期归属于母公司股东的净利润+本次非公开发行融资额；

5、本次发行前加权平均净资产收益率=当期归属于母公司股东的净利润÷（期初归属于母公司股东的净资产+当期归属于母公司股东的净利润÷2-本期现金分红×分红月份次月至年末的月份数÷12）；

6、本次发行后加权平均净资产收益率=当期归属于母公司股东的净利润÷（期初归属于母公司股东的净资产+当期归属于母公司股东的净利润÷2-本期现金分红×分红月份次月至年末的月份数÷12+本次发行募集资金总额×发行月份次月至年末的月份数÷12）。

（二）对于本次非公开发行摊薄即期回报的风险提示

本次非公开发行股票募集资金用于以下用途：（1）18.60 亿元用于国开东方股权收购项目；（2）13.50 亿元用于丰台区青龙湖文化会都核心区 B 地块土地一级开发项目；（3）12.20 亿元用于丰台区青龙湖文化会都核心区 C 地块土地一级开发项目；（4）21.80 亿元用于丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目；（5）20.00 亿元用于偿还公司和子公司银行及其他机构借款。本次非公开发行募集资金到位后，将有助于进一步提升公司的盈利能力和持续经营能力，公司股本及净资产规模将有一定幅度的增加。但由于募集资金投资项目的实施和收益实现需要一定周期，若公司在 2016 年度最终实现的净利润未能与股本及净资产规模同比例增长，每股收益和加权平均净资产收益率等指标将可能出现一定幅度的下降。

本次募集资金到位后公司即期回报（每股收益、净资产收益率等财务指标）存在被摊薄的风险，敬请广大投资者注意上述风险。

（三）为保证此次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力所采取的措施

为保证此次募集资金的有效使用，有效防范即期回报被摊薄的风险，提高公司未来的回报能力，公司拟通过以下措施，增厚未来收益，实现公司业务的可持续发展，以提高股东回报。

1、加强募集资金管理，防范募集资金使用风险

为规范募集资金的管理和使用，保护投资者利益，公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定制定了《募集资金管理制度》，对募集资金存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督等进行了详细的规定。

根据《募集资金管理制度》，本次非公开发行募集资金应当存放于董事会设立的专项账户集中管理，公司应当在募集资金到账后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订募集资金专户存储三方监管协议，由保荐机构、银行与公司共同对募集资金进行监管。严格遵循集中管理、周密计划、预算控制、规范运作、公开透明的募集资金使用原则，充分防范募集资金使用风险。

2、加快实施募集资金投资项目，提高资金使用效率

本次募集资金将用于股权收购、城镇化开发和偿还银行及其他机构借款，项目符合国家新型城镇化和京津冀协同发展等产业政策，符合公司整体战略的发展方向。项目具有良好的市场前景和经济效益，项目完成后能够进一步提升公司的盈利水平，增强竞争能力，改善财务结构。本次非公开发行募集资金到位后，公司将加快推进募集资金投资项目，提高资金使用效率，争取募集资金投资项目早日实施并实现预期收益，以更好地回报广大股东。

3、进一步完善利润分配政策，优化投资回报机制

为完善公司的利润分配制度，推动公司建立更为科学、合理的利润分配和决策机制，更好地维护股东和投资者的利益，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》及其他相关法律、法规和规范性文件的要求，结合公司的实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定。并制定了《公司未来三年

《（2015-2017年）股东回报规划》，明确了未来三年股东的具体回报计划，建立了股东回报规划的决策、监督和调整机制，公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制。

本次非公开发行完成后，公司将按照法律法规的规定和《公司章程》的规定，在符合利润分配条件的情况下，积极推动对股东的利润分配，增加对股东的回报。

（此页无正文，为东方集团股份有限公司关于《东方集团股份有限公司 2015 年度非公开发行股票反馈意见回复说明》之盖章页）

东方集团股份有限公司

年 月 日