

# 国泰君安证券股份有限公司

## 关于

### 上海证券交易所

#### 《关于对上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》相关问题

#### 之专项核查意见

上海证券交易所：

上海临港控股股份有限公司（以下简称“上海临港”或“上市公司”）于 2018 年 9 月 26 日收到上交所上市公司监管一部《关于对上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函[2018]2522 号，以下简称“问询函”），国泰君安证券股份有限公司作为上海临港本次重大资产重组的独立财务顾问，现根据问询函的要求，就相关问题进行核查并回复如下：

如无特别说明，本专项核查意见中的简称均与《上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》（以下简称“《预案》”）中的简称具有相同含义。

**1、预案披露，本次交易标的之一为漕总公司所持合资公司 65%的股权。根据合资公司章程，股东未经各方同意不得转让出资额，一方股东转让出资额时，其他股东有优先购买权。目前，合资公司其他股东东兴投资、裕成公司及侨辉公司尚未完成内部决策，存在合资公司 65%股权无法注入公司的风险。请公司补充披露：（1）上述股东内部决策的进展及预计取得时间；（2）如果 65%股权无法注入公司，对本次交易的具体影响，并进行相应风险提示；（3）剩余 35%的股权的后续计划。请财务顾问发表意见。**

回复：

### **(1) 合资公司股东内部决策的进展及预计取得时间**

本次合资公司 65%股权转让已于 9 月 4 日取得合资公司董事会的原则通过，合资公司股东东兴投资、裕诚公司及侨辉公司已原则同意放弃本次股权转让的优先购买权，但董事会决议的生效尚需合资公司股东东兴投资、裕诚公司及侨辉公司各自完成内部决策并出具书面文件予以同时确认。

截至本核查意见出具日，侨辉公司尚在履行内部决策审批程序，预计将于十月下旬完成相关决策程序，并出具放弃优先受让权的同意函。东兴投资、裕诚公司内部已完成立项工作，目前仍在根据内部相关规定履行相应的决策审批程序；东兴投资、裕诚公司预计十一月可完成相关决策程序，并出具书面文件予以确认。

### **(2) 合资公司 65%股权无法注入的影响**

若合资公司 65%股权无法注入上海临港，则本次交易标的资产范围将发生变更，进而使本次重组方案面临重大调整。若本次重组方案进行重大调整，上海临港将重新召开董事会审议调整后的重组方案，本次发行股份购买资产的股份发行定价基准日也将相应进行调整，上海临港需与交易对方另行签署相关补充协议。

上市公司已针对上述风险，在《预案》重大风险提示部分进行了补充披露。

### **(3) 剩余 35%股权的后续计划**

东兴投资、裕诚公司及侨辉公司持有的合资公司 35%股权本次不一并注入上海临港，截至本核查意见出具日，东兴投资、裕诚公司及侨辉公司持有的合资公司股权暂未有明确安排，但不排除未来待完成内部决策程序后择机对外转让的可能性。

### **(4) 独立财务顾问核查意见**

经核查，独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，合资公司股东东兴投资、裕诚公司及侨辉公司的内部决策流程尚在进行中；若合资公司股权无法注入，会使本次重组方案面临重大调整；东兴投资、裕诚公司及侨辉公司持有的合资公司 35%股权暂未有明确安排。

2、预案披露，南桥公司股东于 2018 年 3 月增资 4.3 亿元。请公司补充披露：（1）结合南桥公司的资金需求，说明本次增资的必要性；（2）说明本次估值如何考虑该次增资；（3）结合前述问题，说明对南桥公司相关股东的锁定期是否符合《重组办法》的规定。请财务顾问和律师发表意见。

回复：

### （1）增资的必要性

2016 年 9 月 9 日，南桥公司召开第十八次股东会会议并通过决议，同意公司注册资本由 4.50 亿元增至 8.80 亿元，其中临港投资以货币增资 23,650.00 万元，天健置业以货币增资 17,200.00 万元，久垄投资以货币增资 2,150.00 万元。

南桥公司本次增资 4.3 亿元中，2.5 亿元用于开发南桥园区二期项目，1.8 亿元用于南桥园区一期项目变更土地性质。其中，南桥园区二期项目于 2017 年 12 月开工，项目总投资额 74,632 万元，为确保项目施工建设的资金需求，南桥公司向股东方申请增资 2.5 亿元用于项目开发。另外，南桥园区一期项目于 2012 年 6 月取得土地（性质为工业用地），2015 年《关于加快推进具有全球影响力科技创新中心建设的规划土地政策实施办法（试行）》发布后，南桥公司决定通过补交土地价款的方式将该项目土地性质由工业用地转变为研发总部用地，基于该需求，南桥公司向股东方申请增资 1.8 亿元用于补缴该述土地出让金。

综上，南桥公司本次增资具有必要性。

### （2）估值方法说明

本次评估基准日前，南桥公司上述增资款已全部到位，其中临港投资、久垄投资的 25,800.00 万元增资款于 2016 年 11 月到位，天健置业的 17,200.00 万元增资款于 2018 年 3 月到位。南桥公司的净资产中已包含上述增资款，本次估值系采用资产基础法确定南桥公司的评估值，估值中已包含了上述增资款对于股东全部权益的影响。

### （3）锁定期是否符合《重组办法》规定的说明

本次交易前，临港集团通过全资子公司临港资管持有上海临港 36.03% 股份，

通过控股子公司浦江公司持有上海临港 10.55%股份，合计持有上海临港 46.58%股份，为上海临港实际控制人。久垄投资持有上海临港 0.89%股份，且久垄投资与临港集团或其下属企业之间不存在股权控制关系。天健置业不持有上海临港股份，且天健置业与临港集团或其下属企业之间不存在股权控制关系。因此，久垄投资与天健置业不属于上海临港的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人。

根据本次交易相关标的资产的预估值，本次交易完成后，在不考虑募集配套资金的情况下，久垄投资将持有上海临港约 0.74%股份，天健置业将持有上海临港约 1.23%股份，临港集团将通过漕总公司、临港资管和浦江公司合计持有上海临港约 66.23%股份，临港集团仍为上市公司实际控制人，久垄投资与天健置业不会因认购上海临港本次发行的股份而取得上海临港的实际控制权。

久垄投资于 2011 年 8 月参与投资设立南桥公司，并持有南桥公司 45%股权。2016 年 4 月，久垄投资将其持有的南桥公司 40%股权转让予天健置业，转让完成后天健置业持有南桥公司 40%股权。2016 年 9 月 9 日，因业务经营需要，南桥公司召开股东会会议并通过决议，同意南桥公司注册资本由 4.50 亿元增至 8.80 亿元，各股东同比例进行增资。其中，久垄投资于 2016 年 11 月完成实缴 2,150.00 万元，天健置业于 2018 年 3 月完成实缴 17,200.00 万元。2018 年 3 月 9 日，南桥公司向上海市奉贤区市场监督管理局出具《情况说明》表示其系因办理工商变更手续资料欠缺，导致工商手续的迟延办理，并于 2018 年 3 月补办了该次增资的全部工商变更手续。

根据久垄投资于 2018 年 9 月 14 日作出的关于股份限售期的承诺：“本公司因上海临港发行股份购买资产而取得的上海临港股份，自该等股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。”根据天健置业于 2018 年 10 月 8 日作出的关于股份限售期的承诺：“若本公司通过出售标的资产取得上海临港股份时，持有标的资产的时间尚不足 12 个月，则本公司通过本次交易取得的上海临港股份自股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；若本公司通过出售标的资产取得上海临港股份时，持有标的资产的时间已超过 12 个月，则本公司通过本次交易取得的上海临港股份自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让”。

综上，本次交易中，上海临港向南桥公司股东天健置业、久垄投资发行股份

的锁定期安排符合《重组办法》第四十六条的规定。

#### **(4) 独立财务顾问核查意见**

经核查，独立财务顾问认为：南桥公司该次增资具有必要性；对南桥公司的估值已充分考虑该述增资影响；上市公司向南桥公司股东天健置业、久堃投资发行的股份的锁定期安排符合《重组办法》第四十六条的规定。

**3、预案披露，合资公司拟将其持有的物业公司 87.4%的股权及能通实业 15%的股权协议转让给漕总公司，将亿威实业 90%的股权转让给上海临港现代物流经济发展有限公司。请公司补充披露上述标的的评估值，本次交易对价是否包含上述资产的价值，如包含，说明本次交易前未进行剥离的原因。请财务顾问发表意见。**

**回复：**

#### **(1) 拟剥离公司预估值情况**

截至本核查意见出具日，拟剥离公司的评估报告尚未完成，根据上海东洲资产评估有限公司的预估结果，物业公司全部股东权益预估值为 2.01 亿元，能通实业全部股东权益预估值为 1.09 亿元；亿威实业全部股东权益预估值为 0.46 亿元；锦虹公司全部股东权益预估值为 1,052.36 万元。

因此，物业公司 87.4%股权预估值为 1.75 亿元，能通实业 15%股权的预估值为 0.16 亿元，亿威实业 90%股权的预估值为 0.42 亿元，锦虹公司 100%股权的预估值为 0.11 亿元。

上述拟剥离公司的最终评估结果需依据有权国有资产监督管理部门备案确认的评估结果为准。

#### **(2) 本次交易对价已包含上述资产的价值**

上述内部重组发生在本次交易审计、评估基准日后，本次重组交易对价已包含上述资产的价值，由于上述内部重组转让作价系根据拟相应剥离公司截至 2018 年 6 月 30 日的评估值（并已扣减相应的所得税）确定，因此内部重组不会

影响标的公司的最终交易作价。

### **(3) 本次交易前未进行剥离的原因**

为保证信息公平披露，上海临港、交易对方及相关中介在公司股票停牌（6月15日）后才正式开展本次重组方案的具体论证工作，经过交易各方的详细论证，考虑到合资公司下属物业公司、能通实业、亿威实业及高科技园公司下属锦虹发展与和本次重组拟注入的园区开发业务资产功能属性不一致，因此决定将该述公司股权予以剥离。由于方案论证工作未能在6月30日前完成，因此该述资产剥离工作在审计评估基准日后方才正式启动。

### **(4) 独立财务顾问核查意见**

经核查，独立财务顾问认为：本次交易对价已包含拟剥离资产的价值，本次交易前未对该述公司进行剥离的原因属实、合理。

**4、预案披露，标的资产主营业务为漕河泾开发区、南桥园区、南桥欣创园、浦江高科技园创新创业园的开发与经营，主要收入来源为园区物业租售。请公司补充披露：（1）标的资产各主要园区租金确认方法，报告期内的租金收入；（2）未来12个月内，标的资产各园区主要租约到期期限和续签安排。请财务顾问发表意见。**

**回复：**

#### **(1) 标的资产各主要园区租金确认方法及报告期内租金收入**

标的资产各园区租金确认方法为：按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。具体按以下标准确认：A、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；B、履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；C、出租物业成本能够可靠地计量。

报告期内，标的资产各主要园区的租金收入如下：

1) 漕河泾开发区（合资公司、高科技园公司、科技绿洲公司）

营业收入	2018年1-6月		2017年		2016年	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
房屋租赁收入	54,400.19	26.43	113,379.38	44.97	102,367.90	52.32

注：表中房屋租赁收入未经审计，下同。

## 2) 南桥园区（南桥公司）

营业收入	2018年1-6月		2017年		2016年	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
房屋租赁收入	581.06	28.51	113.80	0.36	12.13	6.04

## 3) 南桥欣创园（华万公司）

南桥欣创园实现的收入均为园区产业载体销售收入，报告期内无租金收入。

## 4) 浦江高科技园创新创业园（双创公司）

营业收入	2018年1-6月		2017年		2016年	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
房屋租赁收入	532.13	93.05	1,019.65	82.39	965.19	74.20

## (2) 未来12个月内标的资产各园区主要租约到期期限和续签安排

漕河泾开发区主要租约期限一般为2-3年，未来12个月内到期租约出租面积约占全部出租面积的36%。合资公司、高科技园公司、科技绿洲公司对即将到期（一般3-6月）的租约，及时了解客户前期租赁合同执行情况，对续租项目结合实际情况拟定合同初稿，与客户进行协商并达成一致后，进行审批流程并签订续约合同。

南桥园区主要租约期限一般为3-5年，无未来12个月内到期的租约，故尚未开始推进到期租约的续签工作。

浦江高科技园创新创业园主要租约期限一般为2-3年，未来12个月内到期租约出租面积约占全部已出租面积的48%。浦江高科技园创新创业园为科技部认定的“国家级科技企业孵化器”，目前已在行业内形成了较强的品牌影响力，形成了健全的企业引进机制和孵化流程。根据行业管理要求，作为创业项目的企业

成长达到一定条件后就需从具有孵化器功能的双创园毕业，并入驻浦江高科技科技园。一般而言，在创业项目企业毕业前，双创公司即开始与其他储备项目企业进行洽谈，以便在原企业毕业后能尽快完成后续出租，减少房屋的空置时间。

### (3) 独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：标的资产各主要园区租金确认方法合理；各园区未来 12 个月内的租约到期期限及续签安排合理，符合行业情况。

5、预案披露，标的公司存在部分划拨土地。请公司结合划拨土地性质、能否转让、转让是否需要补交出让金等情况，补充披露上述地块的评估情况。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

#### (1) 标的资产持有划拨土地及评估情况

截至本核查意见出具日，标的公司房地产项目中纳入评估范围的划拨土地概况及评估情况如下：

序号	房地产权证号	土地状况						房产状况		
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	持有产权面积 <sup>注</sup> (m <sup>2</sup> )	房屋类型 (实际用途)
1	沪房地徐字(1999)第006574号	合资公司	东兰路111弄1-19号、119号、121弄1号、151弄20号	闵行区梅陇镇9坊3丘	划拨	住宅	13,338.50	19,380.28	1,762.09	新工房
2	沪房地徐字(1999)第000407号	合资公司	古美路491弄	梅陇街道9街坊3丘	划拨	住宅	11,793.60	16,736.95	523.21	新工房
3	沪房地市字(2002)第001603号	合资公司	虹梅路1688号	徐汇区虹梅路街道268街坊2丘	划拨	市政公共设施	6,082.00	886.82	886.82	公共设施用房
4	沪房地徐字(2012)第016597号	合资公司、中国农业银行	宜山路888号	徐汇区虹梅街道259街坊7	划拨	综合	4,975.00	1,552.20	698.49	其他(地下车库)



序号	房地产权证号	土地状况						房产状况		
		权利人	房地坐落	地块地号	使用权来源	土地用途	宗地/土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	持有产权面积 <sup>注</sup> (m <sup>2</sup> )	房屋类型 (实际用途)
		行股份有限公司上海徐汇支行		丘						
5	沪房地徐字(2013)第007677号	高科技园公司	钦州北路1018弄1号、3号、5号、17号、20号、22号、30号、32号、37号、44号	徐汇区虹梅街道243街坊2丘	划拨	住宅	46,398.00	2,137.74	525.84	公寓
6	沪房地徐字(2003)第024224号	高科技园公司	钦州北路1018弄51-65号	徐汇区虹梅街道243街坊2丘	划拨	住宅	46,398.00	15,708.51	382.25	公寓
7	沪房地市字(2002)第008462号	高科技园公司	钦州北路986-1016号(双)	徐汇区虹梅街道243街坊2丘	划拨	住宅	46,398.00	2,262.24	1,129.57	店铺(配套店铺)
8	沪房地徐字(2004)第045033号	高科技园公司	苍梧路468弄1-29号、钦江路28弄1-17号	徐汇区虹梅街道244街坊4丘	划拨	住宅	48,875.00	80,371.70	51.92	公寓
9									802.76	商场(配套商铺)
10									9,275.87	其他(地下车库及配套用房)

注：标的资产实际持有的划拨房产面积合计 16,038.82 平方米。

对于上述划拨土地及房产，存在如下几种不同情形：

第1项、第2项、第5项、第6项、第8项系划拨土地及附着其上的住宅用房，相关房产为园区配套动迁安置房。根据《关于内销商品住房各类归并的若干规定》、《上海市房屋土地管理局关于内销商品住房各类归并若干规定的实施意见》及《关于同意上海漕河泾开发区西区发展有限公司建设非商品住宅用地直接归并为商品住宅用地的通知》，该等划拨土地上的住房已归并为内销商品住房，可直接对外销售并办理过户、取得房地产权证，无需缴纳土地出让金。在评估时

按市场法确定其销售价格并扣减后续销售税费后确定估值，无需考虑相应土地出让金。

就其他项资产，该述房产均无法直接转让，若能转让需缴纳土地出让金。其中，第 3 项系划拨土地及其上公共设施用房，土地用途为市政公有设施，属于《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）规定的城市基础设施用地，本次评估系根据收益法确定该资产价值，未考虑相应土地出让金。第 4 项系新银大厦之地下车库，其中合资公司持有 45%，中国农业银行股份有限公司上海徐汇支行持有 55%，截至目前双方未就补缴土地出让金达成一致意见，故土地来源目前仍为划拨，本次在评估时按照其实际用途采用收益法确定估值，已考虑扣除应补缴的土地出让金。第 7 项、第 9 项系欣嘉苑住宅之配套店铺或商场，在评估时按照其实际用途采用收益法确定估值，并扣除应补缴的土地出让金。第 10 项系欣嘉苑住宅之地下车库及配套用房，其中，地下车库在评估时按市场法确定的销售价格并扣减后续销售税费后确定估值，已考虑扣除应补缴的土地出让金；配套用房主要为小区地下室配套用房和会所，均属于业主共有，本次不对其进行估值。

针对上述划拨土地，漕总公司已出具承诺，若因该述资产中存在的房产、土地相关问题（包括但不限于部分房产土地性质为划拨）导致相关房地产无法正常租售、需缴纳出让金等额外费用或房地产权证所载建筑面积与评估取值存在差异等情形，漕总公司将补偿上海临港因此而遭受的相应经济损失。

## **（2）独立财务顾问核查意见**

经核查，独立财务顾问认为：标的资产持有的上述划拨土地情况属实，评估方法合理。

**6、预案披露，本次交易对方包括控股股东的关联方，请公司根据《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，补充披露控股股东及其一致行动人本次交易前持有的上市公司股份的锁定期安排。请财务顾问和律师发表意见。**

**回复：**

## **(1) 控股股东及其一致行动人本次交易前持有的上市公司股份锁定期安排**

本次交易前，临港资管持有上市公司 36.03% 的股份，是上海临港的控股股东，其一致行动人浦江公司持有上市公司 10.55% 的股份，临港集团通过临港资管及浦江公司合计持有上海临港 46.58% 股份，为上海临港实际控制人。因本次交易涉及向漕总公司发行股份，且漕总公司与临港资管、浦江公司均为临港集团实际控制的下属子公司，故漕总公司构成临港资管、浦江公司的一致行动人。

根据《证券法》第九十八条及《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定，临港资管及浦江公司已于 2018 年 9 月 14 日做出承诺：“本公司在本次交易前持有的上海临港的股份，在本次交易完成后 12 个月内不进行转让。”

## **(2) 独立财务顾问核查意见**

经核查，独立财务顾问认为：上市公司控股股东及其一致行动人已就本次交易前持有上市公司股份的锁定期做出承诺，符合《证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条的规定。

(以下无正文)

(本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于上海证券交易所<关于对上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函>相关问题之专项核查意见》之签章页)

项目主办人： 王 牌  
王 牌

任彦昭  
任彦昭

项目协办人： 蒋华琳  
蒋华琳

曾蕴也  
曾蕴也

