

(上接A43版)

商贸货发生重大安全、环境污染事故,符合国家关于安全生产和环境保护的要求。

本次交易涉及的瑞和商贸持国营中心资产处于改造修缮阶段,相关装修改造工程将在本次交易后启动,截止至本报告书签署之日,国营中心物业资产的装修改造尚需取得建筑施工许可证,建筑工程施工许可证将另行办理。

(十五) 相关债权债务转移的情况

本次交易涉及的资产由三胞集团持有的兴宁实业100%股权和瑞和商贸100%股权。根据工商登记部门提供的材料以及有关各方出具的承诺与声明,截至本报告书签署之日,三胞集团合法持有兴宁实业和瑞和商贸股权。

同时,三胞集团出具《关于标的资产合法性的承诺函》,承诺如下:

“一、兴宁实业、瑞和商贸设立且有效存续,其注册资本已全部缴足。兴宁实业、瑞和商贸及其主要资产不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁或行政诉讼案件;兴宁实业、瑞和商贸最近三年不存在因违反反洗钱规定而被处罚的重大违法行为;

二、本公司对标的资产拥有完全的财产权利,不存在任何质押、抵押、托管、代管、冻结等违反其作为股东所应履行的义务和责任;

三、本公司对标的资产拥有完整的所有权,本公司对标的资产的转让已经征得出让方同意;

四、标的资产不存在任何质押、担保、查封或设置任何权利限制,不存在法律诉讼或可能引致潜在纠纷的其他情形;

五、本公司持有的资产已购入南京新百发行的股份符合《中华人民共和国公司法》及公司章程等有关规定,不存在法律障碍。”

本次交易涉及的标的资产为股权,不涉及债权、债务的处置或变更。

综上所述,本次交易涉及的资产权属清晰,资产过户或者转移不存在法律障碍,相关债权债务处理合法。

(十六) 其他重要事项

1. 关联方资金占用情况的说明

截至本报告书签署之日,瑞和商贸不存在资金被股东及关联方占用的情形。

2. 报告书披露前十二个月内进行的重大资产收购出售事项的说明

截至本报告书签署之日,前十二个月内和商资产未进行重大资产收购出售事项。

第四章 交易标的的评估情况

IV 比较因素修正 将交易案例与评估对象进行比较,进行系数修正,得出评估对象的比准价格。详见下表。

比较因素条件指数表(A面)

| 区域状况 | 物业名称 | 估价对象 | 比较因素指数表 | | |
|--------|---------|------|----------|---------|-----------|
| | | | 中城国际广场门面 | 户部街门面 | 新街口万达广场门面 |
| 地段级别 | 格易易交 | 待估 | 130,000 | 130,000 | 140,000 |
| 时间属性 | 随时易交 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地位置 | 100 | 96 | 96 | 100 | 100 |
| 土地级别 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 94 | 96 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 100 | 99 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地类型 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 繁华程度 | 100 | 98 | 99 | 100 | 100 |
| 交通条件 | 100 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 功能配租服务 | 100</td | | | | |