

财达证券股份有限公司
关于
中房置业股份有限公司
重大资产出售
之
独立财务顾问持续督导意见

独立财务顾问



财达证券股份有限公司
CAIDA SECURITIES CO., LTD.

二零一七年五月

声 明

财达证券股份有限公司（以下简称“财达证券”、“独立财务顾问”、“本独立财务顾问”）接受委托，担任中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份”、“上市公司”、“公司”）本次重大资产出售的独立财务顾问。

依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录--第二号上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》以及《北京证监局保荐机构持续督导工作监管指引（试行）》等法律、法规、文件的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的态度，遵循客观、公正原则，经审慎核查，本独立财务顾问出具了中房股份本次重大资产出售的独立财务顾问持续督导意见。

本独立财务顾问对中房股份本次重大资产出售所出具独立财顾问持续督导意见的依据是本次交易各方提供的资料，资料提供方对所提供的为出具本独立财务顾问持续督导意见所依据的所有文件和材料的真实性、准确性、完整性和及时性负责，保证其所提供的资料不存在重大遗漏、虚假记载或误导性陈述，并对其所提供资料的真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带法律责任。本独立财务顾问不承担由此引起的风险和责任。

本独立财务顾问持续督导意见不构成对中房置业股份有限公司的任何投资建议，投资者根据本独立财务顾问持续督导意见所作出的任何投资决策所产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

目 录

声 明	1
目 录	2
释 义	3
一、标的资产的交付或者过户情况	5
二、各方当事人相关协议及承诺的履行情况	7
三、盈利预测的实现情况	10
四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状	10
五、公司治理结构与运行情况	12
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项	12

释 义

在本持续督导意见中除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

持续督导意见、本持续督导意见	指	《财达证券股份有限公司关于中房置业股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问持续督导意见》
中房股份、公司、本公司、上市公司、资产出让方	指	中房置业股份有限公司
本次交易、本次重大资产出售	指	中房股份将其所持有的中房长远100%股权和中房华北100%股权出售给张志永
标的资产、交易标的	指	中房长远100%股权、中房华北100%股权
交易对方、资产受让方	指	张志永
中房长远	指	原名为“北京中房长远房地产开发有限责任公司”，自2017年5月4日起更名为“北京长远天地房地产开发有限责任公司”
中房华北	指	原名“中房集团华北城市建设投资有限公司”，自2017年3月15日起更名为“北京万方家苑城市建设开发有限公司”
新疆中房	指	新疆中房置业有限公司
财达证券、独立财务顾问	指	财达证券股份有限公司
《重大资产出售协议》	指	《中房置业股份有限公司与张志永之重大资产出售协议》
过渡期间	指	自交易基准日次日至交割日（含交割日当日）的期间
交割日	指	在《重大资产出售协议》生效的前提下，交易双方以2015年11月30日为交割日
本次重大资产重组	指	中房置业股份有限公司与辽宁忠旺精制投资有限公司重大资产置换及向辽宁忠旺精制投资有限公司发行股份购买资产并募集配套资金
忠旺香港	指	忠旺中国投资（香港）有限公司
忠旺精制	指	辽宁忠旺精制投资有限公司
中国忠旺	指	中国忠旺控股有限公司（01333.HK）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
联交所	指	香港联合交易所有限公司
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本持续督导意见中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，或部分比例指标与相关数值直接计算的结果在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

中房股份通过本次交易向交易对方张志永出售中房长远100%股权、中房华北100%股权，交易价格参考上述资产以2015年9月30日为评估基准日的评估结果协商确定，交易对方以货币资金支付对价。

本次交易前，中房股份持有中房长远100%股权与中房华北100%股权；本次交易后，张志永持有中房长远100%股权与中房华北100%股权，中房股份不再持有中房长远与中房华北的股权。

财达证券担任中房股份本次重大资产出售的独立财务顾问，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》以及《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等法律、法规、文件的有关规定和要求，通过现场和非现场的方式对中房股份重大资产出售进行持续督导，并将相关事项的督导发表如下意见：

一、标的资产的交付或者过户情况

（一）本次交易履行的决策程序和批准情况

1、2015年10月8日，因筹划可能涉及重大资产重组的重大事项，中房股份向上交所申请自2015年10月9日起停牌；

2、2015年10月15日，因正在筹划的重大事项或为购买、出售资产，可能构成重大资产重组，中房股份向上交所申请自2015年10月16日起继续停牌；

3、2015年10月22日，经与有关各方论证和协商，中房股份正在筹划的重大事项为出售资产，且构成重大资产重组，中房股份向上交所申请自2015年10月23日起预计停牌不超过1个月；

4、2015年11月19日，经申请，中房股份股票自2015年11月23日起继续停牌，预计继续停牌时间不超过1个月；

5、2015年11月30日，中房股份与交易对方签署《重大资产出售协议》；

6、2015年11月30日，中房股份召开第八届董事会第十九次会议，审议通过包括《中房置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》在内的本次交易相关议案；

7、2015年12月17日，中房股份召开2015年第三次临时股东大会，审议通过包括《中房置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》在内的本次交易相关议案。

8、其他已获得的批准程序

由于中房股份本次交易不涉及发行股份，且不涉及《重组办法》第十三条、第二

十七条规定之内容，因此，中房股份本次交易并不构成上报中国证监会批准的情况。

2015年12月11日，上海证券交易所就本次交易出具了《关于对中房置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）的审核意见函》（上证公函[2015]1991号）。

2015年12月16日，中房股份、独立财务顾问以及法律顾问北京市振邦律师事务所就审核意见函中的内容进行了回复并公告。

（二）股权转让价款支付

中房股份本次交易以具有证券期货相关业务评估资格的资产评估机构出具的资产评估报告的评估值为参考依据，经交易双方协商一致，中房长远100%股权的交易价格定为9,179.86万元，中房华北100%股权的交易价格定为5,548.06万元。

截至2015年11月24日，中房股份应付中房长远9,076.98万元往来款、应付中房华北4,150.94万元往来款，合计13,227.92万元。

交易双方同意：上述中房股份应付中房长远和中房华北共13,227.92万元往来款全部由张志永承担支付义务（交易双方与中房长远、中房华北分别另行签署《债务转让协议》，作为《重大资产出售协议》的附件）；同时，张志永扣减应付中房股份的13,227.92万元标的资产转让对价款，剩余转让对价款1,500万元的具体支付方式如下：

（1）2015年11月30日之前，张志永应支付中房股份交易定金柒佰伍拾万元（小写：750万元）；

（2）2015年12月15日之前，张志永应支付中房股份转让对价款柒佰伍拾万元（小写：750万元）。

张志永先生已按照《重大资产出售协议》的约定于2015年11月30日向中房股份支付定金750万元、于2015年12月15日向中房股份支付剩余的750万元转让对价款，中房股份业已收到上述定金及转让对价款。

（三）标的资产的交割及过户情况

2015年12月31日，中房长远向北京市工商行政管理局西城分局递交了股东、法定代表人等事项的工商变更登记申请资料；2016年1月8日，中房长远取得了由北京市工商行政管理局西城分局核发的《营业执照》；

2015年12月25日，中房华北向天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局递交了股东、法定代表人等事项的工商变更登记申请资料；2015年12月29日，中房华北取

得了由天津市自由贸易试验区市场和质量监督管理局核发的《营业执照》。2016年1月13日，中房股份公告了《中房置业股份有限公司重大资产出售实施情况报告书》，截至《中房置业股份有限公司重大资产出售实施情况报告书》公告之日，标的资产的交割工作已经完成，且标的资产过户至张志永名下的工商变更登记手续已办理完毕。

（四）过渡期的损益归属

经交易双方同意并确认，在交割日前，标的资产的风险由上市公司承担，上市公司应对标的资产的毁损或者灭失承担责任；在交割日后，该等资产的风险转由交易对方承担。

经交易双方同意并确认，自交易基准日（即2015年9月30日）次日起至交割日（含当日）止为过渡期，标的资产在过渡期间产生的收益和亏损均由上市公司享有或承担。

（五）交易标的相关债务的处理

根据《重大资产出售协议》的约定，中房股份所欠中房长远与中房华北的债务全部由资产受让方承担，具体见本持续督导意见“一、标的资产的交付或者过户情况”之“（二）股权转让价款支付”。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易双方已按照《重大资产出售协议》及相关承诺的约定顺利完成了标的资产的交割、债权债务处理、相关公司股权转让的工商变更登记等手续，上市公司本次重大资产出售中涉及的交易标过户手续已经办理完毕。

二、各方当事人相关协议及承诺的履行情况

（一）相关协议的履行情况

本次重大资产出售的相关协议为《重大资产出售协议》及其附件。

- 1、2015年11月30日，中房股份与交易对方签署《重大资产出售协议》；
- 2、2015年11月30日，中房股份召开第八届董事会第十九次会议，审议通过包括《中房置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》在内的本次交易相关议案；
- 3、2015年11月30日，张志永先生按照《重大资产出售协议》的约定向中房股份支付定金750万元；2015年12月15日，张志永先生按照《重大资产出售协议》的约定向中房股份支付剩余的750万元转让对价款；

- 4、2015年12月17日，中房股份召开2015年第三次临时股东大会，审议通过包括

《中房置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》在内的本次交易相关议案；

5、2015年12月31日，中房长远向北京市工商行政管理局西城分局递交了股东、法定代表人等事项的工商变更登记申请资料；2016年1月8日，中房长远取得了由北京市工商行政管理局西城分局核发的《营业执照》；

6、2015年12月25日，中房华北向天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局递交了股东、法定代表人等事项的工商变更登记申请资料；2015年12月29日，中房华北取得了由天津市自由贸易试验区市场和质量技术监督局核发的《营业执照》。

7、根据《重大资产出售协议》的约定及承诺，本次交易对方张志永先生应在完成中房长远和中房华北的股东变更登记后办理中房长远和中房华北的名称变更，其名称中不得继续使用“中房”字号。中房长远已于2017年5月4日更名为“北京长远天地房地产开发有限责任公司”；中房华北已于2017年2月6日更名为“北京万方家苑科技有限公司”，并于2017年3月15日再次更名为“北京万方家苑城市建设开发有限公司”。截至本持续督导意见出具之日，中房长远、中房华北均已完成更名，且新名称中不再使用“中房”字号。

综上所述，截至《中房置业股份有限公司重大资产出售实施情况报告书》公告之日，《重大资产出售协议》及其附件的生效条件已全部实现，协议已生效，且本次交易双方已按照协议约定顺利完成了标的资产的交割、债权债务处理、相关公司股权转让的工商变更登记等手续等事项；截至本持续督导意见出具之日，本次重大资产出售的交易对方张志永先生已根据《重大资产出售协议》的约定及承诺，完成中房长远及中房华北的更名，且新名称中不再使用“中房”字号。

（二）相关承诺的履行情况

本次交易之前，中房长远已与中房股份签署股权转让协议，将其所持新疆中房置业有限公司4.44%的股权、天津乾成置业有限公司40%的股权和徐州天嘉房地产开发有限公司22%的股权转让给中房股份；本次交易过程中，上述股权转让事宜正在办理工商过户手续，交易对方张志永针对上述股权转让事宜出具确认及承诺函：新疆中房置业有限公司4.44%的股权、天津乾成置业有限公司40%的股权和徐州天嘉房地产开发有限公司22%的股权的一切权益由中房股份享有并承担相关义务；截至本持续督导意见出具之日，天津乾成置业有限公司、徐州天嘉房地产开发有限公司和新疆中房置业有限公司的股权转让事宜均完成工商过户。

关于交易对方与上市公司之间的关联关系情况，交易对方张志永出具的声明承诺：本人与中房股份、嘉益（天津）投资管理有限公司、百傲特（天津）投资合伙企业及其合伙人不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。

关于交易对方与上市公司之间的关联关系情况，上市公司出具的声明承诺：本公司与交易对方张志永不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。

关于交易对方与上市公司之间的关联关系情况，上市公司大股东嘉益（天津）投资管理有限公司出具的声明承诺：本公司与张志永不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。

关于交易对方与上市公司之间的关联关系情况，百傲特（天津）投资合伙企业出具的声明承诺：本企业与张志永不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。

关于交易对方与上市公司之间的关联关系情况，百傲特（天津）投资合伙企业的合伙人出具的声明承诺：本合伙人与张志永不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。

除上述承诺事项外，本次交易对方张志永在《重大资产出售协议》中承诺办理中房长远和中房华北的名称变更，具体见本持续督导意见“二、各方当事人相关协议及承诺的履行情况”之“（一）相关协议的履行情况”。

综上所述，截至本持续督导意见出具之日，交易双方已按照《重大资产出售协议》及《中房置业股份有限公司重大资产出售报告书》的要求履行了相关承诺。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具之日，交易各方已经按照上述协议、承诺的约定履行了各自义务，未发生协议或承诺纠纷事项。

三、盈利预测的实现情况

经本独立财务顾问核查，中房股份本次重大资产出售不涉及盈利预测。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

中房股份主营业务为房地产开发业务，主要在华北及北京等地区开发住宅小区，并积极参与城市危房改造、经济适用房建设等项目；但自2008年以来，中房股份的房地产开发业务长期处于停滞状态；2009年出售徐州天嘉55%股权后，中房股份实质上已无新增房地产开发业务。由于没有后续在建项目，近年来中房股份的收入和利润主要来源于对剩余尾房的销售及自有物业的出租。

中房股份董事会和管理层已充分认识到持续经营能力不足的现状，通过审慎考量和分析，拟定通过“挖掘自身财务资源，盘活自身存量资产”的方式有效改善中房股份2015年的财务状况。2015年度，中房股份实现业务收入15,919,322.11元，归属于母公司的净利润为12,133,533.81元。通过出售中房长远与中房华北股权，一方面有效的改善了中房股份2015年度的财务状况，避免公司在2015年度被实施退市风险警示；另一方面，中房股份借此机会对自身的资产进行了梳理，对持续经营能力欠佳的房地产资产进行了初步剥离，为产业转型积蓄了力量，奠定了基础。

2016年度，中房股份的主要经营状况如下表所示：

单位：元

	2016年12月31日	2015年12月31日	本期末比上年同期末增减(%)
总资产	318,483,900.38	365,142,943.59	-12.78
归属于上市公司股东的净资产	285,867,598.52	327,886,421.11	-12.82
	2016年度	2015年度	本期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-36,953,959.06	-19,029,388.24	不适用
	2016年度	2015年度	本期比上年同期增减(%)
营业收入	10,833,463.82	15,919,322.11	-31.95
归属于上市公司股东的净利润	-42,018,822.59	12,133,533.81	-446.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-50,992,045.43	-17,505,849.56	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-13.69	3.77	减少17.46个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0725	0.0209	-446.89
稀释每股收益(元/股)	-0.0725	0.0209	-446.89

在盘活自身存量资产的同时，中房股份也在积极筹划重大资产重组事项，谋求向其他行业转型。

2016年1月4日，中房股份与忠旺中国投资（香港）有限公司签署重大资产重组的框架协议。

2016年3月22日，中房股份召开第八届董事会二十五次会议，审议通过了《关于〈中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等相关议案，并与忠旺精制签署《资产置换及发行股份购买资产协议》及《利润补偿协议》、与配套资金认购方签署《附条件生效的股份认购协议》，中房股份拟以其持有的新疆中房100%股权与忠旺精制持有的忠旺集团100%股权的等值部分进行置换，并以发行股份方式向忠旺精制购买忠旺集团100%股权与新疆中房100%股权的差额部分。

2016年8月19日，中房股份召开第八届董事会三十次会议，审议通过了《关于〈中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等相关议案，并与忠旺精制签署《〈资产置换及发行股份购买资产协议〉之补偿协议》及《〈利润补偿协议〉之补充协议》。

2016年9月2日，中房股份收到上海证券交易所《关于对中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书信息披露的二次问询函》（上证公函[2016]0998号）。

2016年9月6日，中房股份召开2016年第二次临时股东大会，审议了本次重大资产重组正式方案等相关议案。根据本次股东大会表决结果，本次重大资产重组涉及的配套融资的相关议案未获通过，其他议案均获得通过。

根据中国证监会的相关规定，中房股份应在股东大会做出决议后的3个工作日内向中国证监会报送本次重大资产重组的申请文件；由于配套融资相关议案未获通过，故中房股份暂不向中国证监会报送申请文件。

截至本持续督导意见出具之日，中房股份及有关各方正在积极核实《关于对中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书信息披露的二次问询函》中涉及的相关事项，准备回复，并根据进展情况及时履行信息披露义务。

若本次重大资产重组实施成功，忠旺精制将成为中房股份的控股股东、刘忠田将成为中房股份的实际控制人，中房股份将成为一家具备较强市场竞争力、盈利能力较

强、市场前景广阔的工业铝挤压产品研发制造商。同时，全铝特种车辆制造等业务领域的拓展也将推动中房股份未来盈利能力持续、快速提升，最大程度地保护中房股份全体股东、尤其是广大中小股东的利益。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司的实际经营情况符合《中房置业股份有限公司重大资产出售报告书》中管理层讨论与分析部分提及的业务发展状况。

五、公司治理结构与运行情况

经核查，本独立财务顾问认为：中房股份已按照《公司法》、《证券法》及其他相关法律、法规、规章的要求，建立了较为完善的法人治理结构；中房股份能够按照法律、法规及公司管理制度真实、准确、完整、及时地披露有关信息，同时积极开展投资者关系管理工作，保护了公司和投资者的合法权益。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具之日，本次重大资产出售的交易各方均依照已公布的重大资产出售方案及相关承诺履行或持续履行各自的责任和义务，不存在与已公布的重组方案存在重大差异的其他事项。

（以下无正文）

(本页无正文，为《财达证券股份有限公司关于中房置业股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问持续督导意见》之签字盖章页)

财务顾问主办人:


张超超


衣龙涛

