
中房置业股份有限公司

详式权益变动报告书

上市公司名称：中房置业股份有限公司

股票上市地点：上海证券交易所

股票简称：中房股份

股票代码：600890

信息披露义务人：深圳市盈泰洁能投资管理有限公司

住 所：深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街一号前海
深港合作区管理局综合办公楼 A 楼 201 室（入住深
圳市前海商务秘书有限公司）

通讯地址：北京市朝阳区高碑店乡惠河南街 1003-18 号

股份变动性质：增加

签署日期：二〇一六年十二月

信息披露义务人声明

一、本报告书系信息披露义务人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书》及其他相关法律、法规和部门规章的有关规定编写。

二、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反信息披露义务人公司章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

三、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露信息披露义务人在中房置业股份有限公司拥有权益的股份。

截至本报告书签署日，除本报告书披露的持股信息外，上述信息披露义务人没有通过任何其他方式在中房置业股份有限公司拥有权益。

四、本次权益变动为信息披露义务人深圳市盈泰洁能投资管理有限公司通过协议转让的方式受让中投晨曦（北京）投资顾问有限公司所持有的百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）的6万元普通合伙出资并成为百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）的普通合伙人和执行事务合伙人；同时，百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）合伙人会议决议终止办理相关清算注销手续、不予提前解散并清算的事项，并修订《合伙协议》，约定“合伙企业提前解散并清算、执行事务合伙人的除名和/或更换、合伙协议的修订等，需合计占合伙企业合伙权益份额比例100%的合伙人会议通过方可作出决议；上市公司的重大资产重组事宜、委派至上市公司的董事、监事和高级管理人员由执行事务合伙人决定；合伙企业的合伙事务由执行事务合伙人或其委派的管理人执行”。

上述调整直接导致百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）的实际控制人变更，并间接导致中房置业股份有限公司的实际控制人变更。

五、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。信息披露义务人没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中刊载的信息和本报告书做出任何解释或者说明。

六、信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

目 录

信息披露义务人声明	2
目 录	4
释 义	7
第一节 信息披露义务人介绍	9
一、信息披露义务人的基本情况	9
二、信息披露义务人的控股股东及实际控制人情况	10
三、信息披露义务人的主要业务及最近三年财务状况的简要说明	14
四、信息披露义务人最近五年内违法违规的情况	15
五、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员情况	15
六、信息披露义务人在境内、境外其他上市公司拥有权益的简要情况	15
第二节 权益变动目的	16
一、本次权益变动的目的	16
二、本次权益变动所涉及的决策及批准情况	16
三、信息披露义务人未来 12 个月继续增持或减持计划	16
第三节 权益变动方式	17
一、本次权益变动的方式	17
二、本次权益变动前后信息披露义务人持有上市公司股份情况	17
三、本次权益变动相关协议的主要内容	17
四、本次权益变动涉及的上市公司股份的权利限制情况	20
五、本次权益变动的附加条件、补充协议、权益对应的上市公司股份表决权等情况	20
第四节 资金来源	21
一、本次权益变动所支付的资金总额	21
二、本次权益变动的资金来源	21
三、本次权益变动资金的支付方式	21
第五节 后续计划	22
一、未来 12 个月内对上市公司主营业务的调整计划	22

二、未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务的后续安排，或上市公司购买或置换资产的重组计划	22
三、对上市公司董事、监事和高级管理人员的调整计划	22
四、对上市公司《公司章程》的修改计划	22
五、对上市公司现有员工的聘用作重大变动的计划	23
六、对上市公司分红政策的调整计划	23
七、其它对上市公司有重大影响的调整计划	23
第六节 对上市公司的影响分析	24
一、本次权益变动对上市公司独立性的影响	24
二、本次权益变动对上市公司同业竞争的影响	24
三、本次权益变动对上市公司关联交易的影响	24
第七节 与上市公司之间的重大交易	25
一、信息披露义务人与上市公司之间的重大交易情况	25
二、信息披露义务人与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间的重大交易情况	25
三、信息披露义务人对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排	25
四、信息披露义务人对公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排	25
第八节 前六个月内买卖上市交易股份的情况	26
一、信息披露义务人前六个月内买卖上市公司股票的情况	26
二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属前六个月内买卖上市公司股票的情况	26
第九节 信息披露义务人的财务资料	27
一、资产负债表	27
二、利润表	29
第十节 其他重大事项	31
第十一节 备查文件	32
一、备查文件	32

二、查阅地点	33
信息披露义务人声明	34

释 义

除非特别说明，以下简称在本报告书中如下特定意义：

本报告、本报告书、 权益变动报告书	指	《中房置业股份有限公司详式权益变动报告书》
上市公司、中房股份	指	中房置业股份有限公司，股票代码：600890
信息披露义务人、 盈泰洁能	指	深圳市盈泰洁能投资管理有限公司
中投晨曦	指	中投晨曦（北京）投资顾问有限公司
百 傲 特	指	百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）
嘉益投资	指	嘉益（天津）投资管理有限公司
建瓴添翼	指	樟树市建瓴添翼投资管理中心（有限合伙）
大唐盈泰	指	深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）
信怡投资	指	信怡投资有限公司
盈泰和玺	指	盈泰和玺（北京）资产管理有限公司
盈泰箭翎	指	北京盈泰箭翎投资管理有限公司
云南嘉德	指	云南嘉德投资有限公司
融金赢通	指	北京融金赢通资本投资有限公司
鼎 丰 铭	指	北京鼎丰铭投资有限公司
《合伙协议》	指	《百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》及其修正案或者修正后的版本
《出资份额转让协议书》	指	百傲特的普通合合伙人中投晨曦与盈泰洁能于 2016 年 12 月 22 日签署的《出资份额转让协议书》

本次权益变动	指	盈泰洁能通过协议转让的方式受让中投晨曦所持有的百傲特的6万元普通合伙出资，并成为百傲特的普通合伙人和执行事务合伙人，与此同时，百傲特合伙人会议决议终止办理相关清算注销手续、不予提前解散并清算的事项，并修订《合伙协议》，约定“百傲特提前解散并清算、执行事务合伙人的除名和/或更换、合伙协议的修订等，需要合计占百傲特合伙权益份额比例100%的合伙人会议通过方可作出决议；上市公司的重大资产重组事宜、委派至上市公司的董事、监事和高级管理人员由执行事务合伙人盈泰洁能决定；百傲特的合伙事务由执行事务合伙人或其委派的管理人执行”。 上述调整直接导致百傲特的实际控制人变更，并间接导致中房股份的实际控制人变更。
权益变动完成之日	指	百傲特普通合伙出资份额转让、普通合伙人及执行事务合伙人变更、修订《合伙协议》等事项的工商变更完成之日
上市公司重大资产重组		上市公司拟以其持有的新疆中房置业有限公司100%股权与辽宁忠旺精制投资有限公司持有的辽宁忠旺集团有限公司100%股权的等值部分进行置换并拟以发行股份方式向辽宁忠旺精制投资有限公司购买置入资产与置出资产的差额部分的重大资产重组行为。
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《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》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《准则15号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书》
《准则16号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 信息披露义务人介绍

鉴于深圳市盈泰洁能投资管理有限公司（以下简称“盈泰洁能”、“信息披露义务人”）通过协议转让的方式受让中投晨曦（北京）投资顾问有限公司（以下简称“中投晨曦”）所持有的百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“百傲特”）的6万元普通合伙出资并成为百傲特的普通合伙人和执行事务合伙人；与此同时，百傲特合伙人会议决议终止办理相关清算注销手续、不予提前解散并清算的事项，并修订《合伙协议》，约定“百傲特提前解散并清算、执行事务合伙人的除名和/或更换、合伙协议的修订等，需要合计占百傲特合伙权益份额比例100%的合伙人会议通过方可作出决议；上市公司的重大资产重组事宜、委派至上市公司的董事、监事和高级管理人由执行事务合伙人盈泰洁能决定；百傲特的合伙事务由执行事务合伙人盈泰洁能或其委派的管理人执行”。

经上述调整，盈泰洁能实际控制百傲特，并通过百傲特间接控制中房置业股份有限公司（股票简称：中房股份，股票代码：600890，以下简称“中房股份”、“上市公司”）的大股东嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益投资”），进而导致中房股份的实际控制人发生变更。

因此，盈泰洁能为本次权益变动的信息披露义务人，现将其基本情况介绍如下：

一、信息披露义务人的基本情况

公司名称	深圳市盈泰洁能投资管理有限公司
住 所	深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街一号前海深港合作区管理局综合办公楼 A 楼 201 室（入住深圳市前海商务秘书有限公司）
法定代表人	呼健
注册资本	12,500 万元
统一社会信用代码	91440300094239169Y
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目可以自主经营，许可经营项目凭批准文件、证件经营。 一般经营项目：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理；投资咨询；企业管理咨询；经济信息咨询；会议服务。
成立日期	2014 年 4 月 11 日

经营期限	2014 年 4 月 11 日--2034 年 4 月 11 日
联系电话	010-65615440

二、信息披露义务人的控股股东及实际控制人情况

（一）信息披露义务人的控股股东及实际控制人

1. 盈泰洁能的股权控制关系

截至 2016 年 12 月 21 日，呼健持有盈泰洁能 40%股权并任盈泰洁能董事长，为盈泰洁能的实际控制人，信息披露义务人盈泰洁能的原出资情况如下表所示：

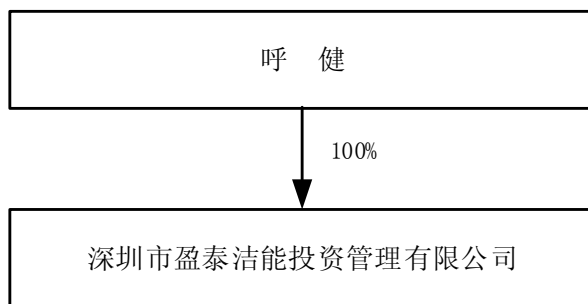
股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
呼健	5,000	40%	货币
云南嘉德投资有限公司	3,125	25%	货币
北京融金赢通资本投资有限公司	3,125	25%	货币
北京鼎丰铭投资有限公司	1,250	10%	货币
合 计	12,500	100%	—

2016 年 12 月 22 日，呼健分别与云南嘉德投资有限公司（以下简称“云南嘉德”）、北京融金赢通资本投资有限公司（以下简称“融金赢通”）、北京鼎丰铭投资有限公司（以下简称“鼎丰铭”）签署了《股权转让协议》，分别受让云南嘉德所持有的盈泰洁能 25%股权、融金赢通所持有的盈泰洁能 25%股权、鼎丰铭所持有的盈泰洁能 25%股权。

经上述股权转让，呼健持有盈泰洁能 100%股权，并任盈泰洁能董事长。截至本报告书签署之日，上述股权转让的工商变更工作正在进行之中。

综上，信息披露义务人盈泰洁能的控股股东和实际控制人为呼健，盈泰洁能的实际控制人最近两年内未发生变更。

上述股权转让完成后，盈泰洁能与其控股股东和实际控制人呼健的股权控制关系如下图所示：



2. 盈泰洁能的控股股东和实际控制人简介

呼健，女，1944 年生，中国国籍，身份证号码：11010819*****496X，无境外永久居留权，通讯地址：北京市东城区安定路 30 楼 1006 号。

（二）本次权益变动情况简介

1. 本次权益变动过程

本次权益变动前，樟树市建瓴添翼投资管理中心（有限合伙）（以下简称“建瓴添翼”）持有百傲特合伙权益份额的比例为 90.29%、深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“大唐盈泰”）持有百傲特合伙权益份额的比例为 9.71%、中投晨曦持有百傲特合伙权益份额的比例为 0%，百傲特持有嘉益投资股权的比例为 81.814%，嘉益投资持有中房股份股权的比例为 19.47%。

2016 年 12 月 22 日，经百傲特合伙人会议决议，同意盈泰洁能受让中投晨曦所持有的百傲特的 6 万元普通合伙出资（合伙权益份额比例 0%），并成为百傲特的普通合伙人和执行事务合伙人；

2016 年 12 月 22 日，盈泰洁能与中投晨曦签署了《出资份额转让协议书》；

2016 年 12 月 22 日，经百傲特合伙人会议决议，同意百傲特终止办理相关清算注销手续、不予提前解散并清算的事项；

2016 年 12 月 22 日，经百傲特合伙人会议决议，同意修订《合伙协议》，根据最新修订的百傲特合伙协议第 5.1 条、第 5.3.1 条、第 8.1 条、第 13.3 条约定，百傲特提前解散并清算、执行事务合伙人的除名和/或更换、合伙协议的修订等，需要合计占百傲特合伙权益份额比例 100%的合伙人会议通过方可作出决议；上市公司的重大资产重组事宜、委派至上市公司的董事、监事和高级管理人由执行事务合伙人盈泰洁能决定；百傲特的合伙事务由执行事务合伙人盈泰洁能或盈泰洁能委派的管理人执行。

经上述调整，呼健实际控制的盈泰洁能成为百傲特的普通合伙人和执行事务合伙

人，而呼健实际控制的大唐盈泰持有百傲特 9.71%的合伙权益份额（大唐盈泰的普通合伙人和执行事务合伙人为盈泰洁能、大唐盈泰的唯一有限合伙人为盈泰洁能的实际控制人呼健，即大唐盈泰的实际控制人为呼健），根据 2016 年 12 月 22 日最新修订的《合伙协议》，百傲特的合伙事务由执行事务合伙人盈泰洁能或盈泰洁能委派的管理人执行，并且，非经呼健实际控制的大唐盈泰的表决通过，百傲特的普通合伙人、执行事务合伙人将不可更改，即，呼健通过盈泰洁能实际控制百傲特。

综上所述，经上述调整，呼健成为百傲特的实际控制人，并通过嘉益投资实际控制中房股份。

截至本报告书签署之日，上述调整的工商变更工作正在进行之中。

2. 本次权益变动结果

（1）本次权益变动后，百傲特的控制权发生变更。控制权变更后百傲特的基本信息如下表所示：

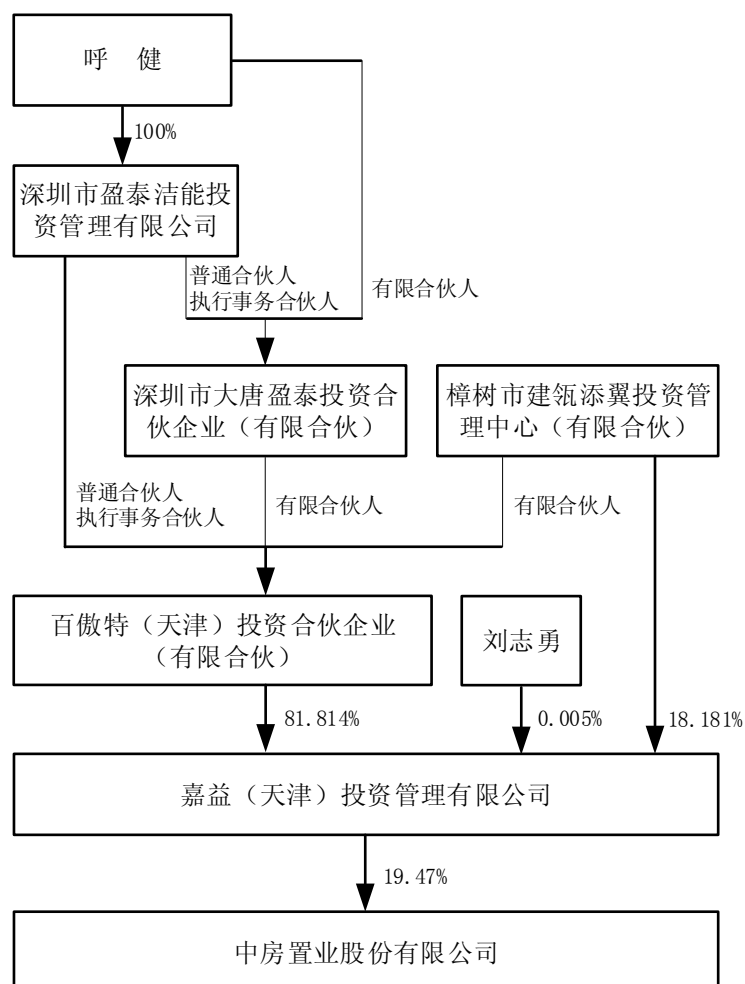
名 称	百傲特（天津）投资合伙企业(有限合伙)
住 所	天津生态城动漫中路 482 号创智大厦 203 室-231
执行事务合伙人	深圳市盈泰洁能投资管理有限公司（委派代表卢建）
认缴出资额	36,006 万元
统一信用代码	91120116061202642G
企业类型	有限合伙企业
经营范围	以自有资金进行投
成立日期	2013 年 1 月 16 日
经营期限	2013 年 1 月 16 日至 2018 年 1 月 15 日
联系电话	010-65615440

控制权变更后百傲特的全体合伙人名单及出资情况如下表所示：

合伙人名称	合伙人性质	出资额（万元）	出资方式	合伙权益份额
深圳市盈泰洁能投资管理有限公司	普通合伙人	6	货币	0%
深圳市大唐盈泰投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	3,000	货币	9.71%
樟树市建瓴添翼投资管	有限合伙人	33,000	货币	90.29%

理中心（有限合伙）				
合计		36,006	—	100%

（2）本次权益变动后，中房股份控制权发生变更，呼健成为中房股份的实际控制人。控制权变更后中房股份的控制权结构如下图所示：



（三）控股股东、实际控制人控制的核心企业及关联企业

截至本报告书签署之日，除本节“二、信息披露义务人的控股股东及实际控制人情况/（二）本次权益变动情况简介/2. 本次权益变动结果”部分中房股份控制权结构图中所列示的企业外，信息披露义务人盈泰洁能的控股股东、实际控制人呼健还持有北京盈泰箭翎投资管理有限公司 50%股权、通过盈泰洁能持有北京幽州海棠投资管理有限公司 40%股权、通过大唐盈泰持有信怡投资有限公司 100%股权，并担任盈泰和玺（北京）资产管理有限公司的法定代表人。

呼健所控制的核心企业及关联企业的基本情况如下表所示：

公司名称	注册资本 (万元)	注册地址	主营业务
深圳市盈泰洁能投资管理有限公司	12,500	深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街一号前海深港合作区管理局综合办公楼 A 楼 201 室	实业投资、投资管理
深圳市大唐盈泰投资合伙企业(有限合伙)	31,050	深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街一号前海深港合作区管理局综合办公楼 A 楼 201 室	对为上市企业进行股权投资、开展股权投资和企业上市咨询业务
百傲特(天津)投资合伙企业(有限合伙)	36,006	天津生态城动漫中路 482 号创智大厦 203 室-231	以自有资金进行投资
嘉益(天津)投资管理有限公司	22,001	天津生态城动漫中路 482 号创智大厦 203 室-232	实业投资、投资管理
中房置业股份有限公司	57,919.49	北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间	房地产管理与开发
北京幽州海棠投资管理有限公司	100	北京市丰台区郑王坟南 6 号 D 座 2 层 338 号	暂未开展业务
北京盈泰箭翎投资管理有限公司	100	北京市丰台区郑王坟南 6 号 D 座 2 层 339 号	暂未开展业务
信怡投资有限公司	5,000	上海市金山区涇商路 99 弄 3183 号 305 室	实业投资、投资管理
盈泰和玺(北京)资产管理有限公司	2,500	北京市丰台区西四环南路 101 号 1 号楼 4 层 5002 室	实业投资、投资管理

三、信息披露义务人的主要业务及最近三年财务状况的简要说明

信息披露义务人盈泰洁能成立于 2014 年 4 月 11 日，其 2014 年、2015 年及 2016 年 1-9 月的主要财务数据和财务指标如下表所示：

单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产总额	106,518,267.69	151,028,286.39	151,028,628.27
负债总额	76,531,750.67	76,519,660.67	76,779,660.67
所有者权益	29,986,517.02	74,508,625.72	74,248,967.60
资产负债率	71.85%	50.67%	50.84%
项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-13,482.98	-477,891.30	-259,658.12

净资产收益率	-0.04%	-0.64%	-0.35%
--------	--------	--------	--------

说明:上表中 2014 年及 2016 年 1-9 月的财务数据未经审计。

四、信息披露义务人最近五年内违法违规的情况

截至本报告书签署之日,信息披露义务人盈泰洁能及其控股股东和实际控制人呼健最近五年内未有行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚、或者有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。

五、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员情况

信息披露义务人盈泰洁能的董事、监事、高级管理人员情况如下:

姓名	职务	身份证号码	国籍	长期居住地	其他国家或地区居留权
呼 健	董事长、总经理	11010819*****496X	中国	北京	无
朱洪策	董事	21010519*****1238	中国	北京	无
何 敏	董事	35012519*****4413	中国	北京	无
鄢 英	监事	35012519*****4423	中国	北京	无

截至本报告书签署之日,上述人员最近五年之内未曾受到过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁事项。

六、信息披露义务人在境内、境外其他上市公司拥有权益的简要情况

截至本报告书签署之日,信息披露义务人盈泰洁能及其控股股东、实际控制人呼健均不存在在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份的 5%的情形。

第二节 权益变动目的

一、本次权益变动的目的

信息披露义务人盈泰洁能进行本次权益变动的目的是为了满足自身发展的需要。

二、本次权益变动所涉及的决策及批准情况

1. 2016 年 12 月 21 日，盈泰洁能股东会审议通过了盈泰洁能受让中投晨曦持有百傲特的 6 万元普通合伙出资并担任百傲特的普通合伙人和执行事务合伙人等相关事项；

2. 2016 年 12 月 22 日，百傲特合伙人会议审议通过了盈泰洁能受让中投晨曦持有百傲特的 6 万元普通合伙出资并担任百傲的特普通合伙人和执行事务合伙人等相关事项；

3. 2016 年 12 月 22 日，盈泰洁能与中投晨曦签署了《出资份额转让协议》；

4. 2016 年 12 月 22 日，百傲特合伙人会议审议通过了终止办理相关清算注销手续、不予提前解散并清算百傲特的事项，并审议通过了修订《合伙协议》的事项。

三、信息披露义务人未来 12 个月继续增持或减持计划

本次权益变动后，信息披露义务人盈泰洁能不排除在未来 12 个月内进一步增持上市公司权益的可能性；

盈泰洁能在未来 12 个月内不处置本次权益变动所取得的上市公司权益；

若盈泰洁能所持有的上市公司股份变动幅度达到信息披露义务标准，盈泰洁能将严格按照《证券法》、《收购办法》、《上市规则》、《准则 15 号》、《准则 16 号》等相关法律、法规的要求，履行信息披露义务和相应的报告义务。

第三节 权益变动方式

一、本次权益变动的方式

本次权益变动方式为信息披露义务人盈泰洁能通过协议转让的方式受让中投晨曦所持有的百傲特的6万元普通合伙出资并成为百傲特的普通合伙人和执行事务合伙人；与此同时，百傲特合伙人会议决议终止办理相关清算注销手续、不予提前解散并清算的事项，并修订《合伙协议》，约定“百傲特提前解散并清算、执行事务合伙人的除名和/或更换、合伙协议的修订等，需要合计占百傲特合伙权益份额比例 100%的合伙人会议通过方可作出决议；上市公司的重大资产重组事宜、委派至上市公司的董事、监事和高级管理人由执行事务合伙人盈泰洁能决定；百傲特的合伙事务由执行事务合伙人盈泰洁能或其委派的管理人执行”。

经上述调整，盈泰洁能实际控制百傲特，盈泰洁能的实际控制人呼健通过百傲特实际控制嘉益投资，进而实际控制中房股份。

二、本次权益变动前后信息披露义务人持有上市公司股份情况

本次权益变动前，信息披露义务人盈泰洁能通过实际控制下的大唐盈泰持有百傲特 9.71%的合伙权益份额，百傲特持有嘉益投资股权的比例为 81.814%，嘉益投资持有上市公司股份的数量为 11,278.2809 万股，占上市公司总股本的比例为 19.47%。

本次权益变动完成后，盈泰洁能成为百傲特的普通合伙人和执行事务合伙人，并实际控制百傲特，盈泰洁能的实际控制人呼健通过百傲特实际控制嘉益投资，进而实际控制上市公司 11,278.2809 万股股份，占上市公司总股本的比例为 19.47%。

三、本次权益变动相关协议的主要内容

（一）盈泰洁能与中投晨曦所签署的《出资份额转让协议书》

2016 年 12 月 22 日，盈泰洁能与中投晨曦签署了《出资份额转让协议书》，受让中投晨曦所持有百傲特的 6 万元普通合伙出资，并成为百傲特的普通合伙人和执行事务合伙人。协议主要内容如下：

1. 协议当事人

转让方：中投晨曦

受让方：盈泰洁能

2. 转让标的

本次转让标的为中投晨曦所持有的百傲特的 6 万元普通合伙出资份额，以及对应的权益。

3. 协议对价、付款安排

(1) 本次出资份额转让的对价为人民币陆万元（¥60,000）；

(2) 盈泰洁能自协议签署后 3 日内以银行转账的方式一次性支付给中投晨曦人民币陆万元（¥60,000）。

4. 保证条款

中投晨曦保证对出资份额拥有所有权及完全处分权，保证在出资份额上未设定抵押、质押，保证出资份额未被查封，保证出资份额不受第三人之追索，否则，中投晨曦应承担由此引起的一切经济和法律责任。

5. 转让的效力

自协议书项下的转让完成之日起，盈泰洁能对上述受让的百傲特合伙权益份额享有所有权及相关的权益，并承担无限责任。

（二）百傲特《合伙协议》修订内容

1. 第 5.2.2 条修订为：

“全体合伙人以签署本协议的方式一致同意选择**深圳市盈泰洁能投资管理有限公司**担任本合伙企业的执行事务合伙人。”

2. 第 5.3.1 条增加：

“（1）决定被投资企业及目标公司的重大资产重组事宜；”

3. 第 6.2.3 条修订为：

“本合伙企业的管理费收取方式如下：

2017 年 1 月 1 日起至本合伙企业清算前管理费：**管理费按年计提并于每年初支付**，即按合伙人认缴出资额的 0.25%/年的标准，由执行合伙人在上年度的 12 月 31 日从合伙人实缴出资及本合伙企业其他财产（包括但不限于收益、收入）计提并支付下一年度的管理费，如某一缴付日适逢法定节假日，则提前一个自然日缴付。

若本合伙企业提前终止，执行事务合伙人已提取的管理费不予退还。

在本合伙企业成立后接纳新的有限合伙人入伙或现有有限合伙人追加出资的情况下，执行合伙人有权对新增的有限合伙人认缴出资额追加收取自有限合伙设立之日起的管理费。

如未能按照上述约定向执行事务合伙人支付管理费，则执行事务合伙人有权根据 3.3.2 条的规定收取逾期利息。”

4. 第 8.1.1 条增加：

- “（5）本合伙企业提前解散并清算；
- （6）执行事务合伙人的除名和 / 或更换；
- （7）本协议的修订；
- （8）本协议约定的其他应由合伙人会议决定的事项。”

5. 第 8.1.5 条修订为：

“合伙人会议讨论本协议第 8.1.1 条第 (1) 项至第 (4) 项时，由合计占本合伙企业合伙权益份额比例 50% 及以上的合伙人通过方可作出决议。”

6. 第 8.1.6 条修订为：

“合伙人会议讨论本协议第 8.1.1 条第 (5) 项至第 (8) 项约定的事项时，由合计占本合伙企业合伙权益份额比例 100% 的合伙人通过方可作出决议。在决定更换执行事务合伙人的情况下，除非执行事务合伙人存在故意或过失导致合伙企业遭受重大损失的情况下，全体有限合伙人应当与执行事务合伙人就此达成损失补偿协议，补偿执行事务合伙人因执行事务合伙人更换所遭受的损失。”

7. 第 13.3.2 条修订为：

“执行事务合伙人除名或者更换应履行如下程序：

如执行事务合伙人故意或重大过失行为，致使本合伙企业受到或可能受到重大损害时，经合计占本合伙企业合伙权益份额比例 50% 及以上的合伙人提议并提交证明前述情形的充分证据的前提下，合伙人会议或临时合伙人会议可以讨论执行事务合伙人除名或者更换事项；经合计占本合伙企业合伙权益份额比例 100% 的合伙人表决通过，可作出执行事务合伙人除名/更换的决议；”

8. 第 13.3.3 条修订为：

“合伙人会议或临时合伙人会议作出执行事务合伙人除名或者更换决议之后，除已被除名的执行事务合伙人外的其他合伙人应进一步决议并选择新的执行事务合伙人，经合计占本合伙企业合伙权益份额比例 100%的合伙人表决通过，可决定新的执行事务合伙人。”

9. 第 13.3.4 条修订为：

“如合伙人会议未能选择新的执行事务合伙人，则本合伙企业应立即进入清算解散程序，由执行事务合伙人担任清算人，除非经合计占本合伙企业合伙权益份额比例 100%的合伙人表决通过而委任其他人士担任清算人。”

四、本次权益变动涉及的上市公司股份的权利限制情况

2016 年 5 月 12 日，嘉益投资将其持有的上市公司 7,000 万股无限售条件流通股质押给华泰证券有限责任公司，用于办理股票质押式回购交易业务，质押日为 2016 年 5 月 12 日，购回交易日为 2017 年 5 月 12 日。相关质押登记手续已于 2016 年 5 月 12 日在华泰证券有限责任公司办理完毕。

嘉益投资共持有上市公司股份 11,278.28 万股，占上市公司总股本的 19.47%，其中累计质押股份 7,000 万股，占上市公司总股本的 12.09%。

截至本报告书签署之日，除上述事项外，本次权益变动涉及的权益所对应的其他上市公司股份不存在任何权利限制，包括但不限于股份被质押、冻结或者司法强制执行等权利受限制的情形。

五、本次权益变动的附加条件、补充协议、权益对应的上市公司股份表决权等情况

除《出资份额转让协议书》以及修订后《合伙协议》所约定的条件外，本次权益变动无其他附加条件，不存在补充协议，不存在协议各方就本次变动的权益对应的上市公司股份表决权的行使进行其他安排的情况。

第四节 资金来源

一、本次权益变动所支付的资金总额

本次权益变动中，信息披露义务人盈泰洁能所需支付中投晨曦的普通合伙出资份额转让价款的资金总额为人民币 60,000 元。

二、本次权益变动的资金来源

本次权益变动采取协议转让方式，信息披露义务人盈泰洁能本次支付转让价款的 60,000 元人民币全部来源于自筹资金，不存在直接或间接来源于上市公司的情形。

三、本次权益变动资金的支付方式

本次权益变动资金的支付方式见本报告书第三节之“三、本次权益变动相关协议的主要内容/（一）盈泰洁能与中投晨曦所签署的《出资份额转让协议书》”的内容。

第五节 后续计划

一、未来 12 个月内对上市公司主营业务的调整计划

本次权益变动后，信息披露义务人将继续推进上市公司重大资产重组的实施工作，推动上市公司置出盈利性较弱的房地产业务，同时置入行业前景良好、竞争优势突出、具有较强盈利能力的工业铝挤压业务，进而实现上市公司主营业务的转型。

信息披露义务人承诺将严格按照相关法律法规之要求，依法履行相关批准程序和信息披露义务。

二、未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务的后续安排，或上市公司购买或置换资产的重组计划

本次权益变动后，信息披露义务人将继续推进上市公司重大资产重组的实施工作；

信息披露义务人承诺将严格按照相关法律法规的要求，依法履行相关批准程序和信息披露义务。

三、对上市公司董事、监事和高级管理人员的调整计划

截至本报告书签署之日，信息披露义务人暂无对上市公司现任董事、监事或高级管理人员进行调整的计划，但不排除未来 12 个月内对上市公司董事、监事或高级管理人员进行调整的可能。

如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

四、对上市公司《公司章程》的修改计划

截至本报告书签署之日，信息披露义务人暂无对上市公司《公司章程》的条款进行修改的计划，但不排除未来 12 个月内对上市公司《公司章程》的条款进行调整的可能。

如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

五、对上市公司现有员工的聘用作重大变动的计划

截至本报告书签署之日，信息披露义务人暂无对上市公司现有员工的聘用做重大变动的计划，但不排除未来 12 个月内有对上市公司现有员工的聘用进行调整的可能性；

如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

六、对上市公司分红政策的调整计划

截至本报告书签署之日，信息披露义务人暂无调整上市公司现有分红政策的计划，但不排除未来 12 个月内有对上市公司现有分红政策进行调整的可能性；

如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

七、其它对上市公司有重大影响的调整计划

截至本报告书签署之日，信息披露义务人暂无其他对上市公司的组织结构等有重大影响的调整计划，但为增强上市公司的持续发展能力和盈利能力，改善上市公司资产质量，促进上市公司长远、健康发展，信息披露义务人不排除未来 12 个月内有对上市公司的组织机构等进行调整的可能性；

如果根据上市公司实际情况需要进行上述重组和调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

第六节 对上市公司的影响分析

一、本次权益变动对上市公司独立性的影响

本次权益变动完成后，信息披露义务人成为百傲特的普通合伙人和执行事务合伙人，并通过百傲特实际控制嘉益投资，进而实际控制上市公司。

本次权益变动不会对上市公司的人员独立、资产完整、财务独立产生影响。

本次权益变动完成后，为保持上市公司的独立性，保护广大股东特别是中小股民的利益，信息披露义务人承诺：将充分尊重上市公司的独立法人地位，严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，并依据《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规的要求，确保上市公司在人员、资产、财务等方面的完整及独立；将善意履行作为实际控制人的义务和权利，不利用实际控制人身份促使上市公司股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决定。

二、本次权益变动对上市公司同业竞争的影响

本次权益变动前，信息披露义务人及其关联方与上市公司之间均不存在同业竞争或潜在的同业竞争情形。

本次权益变动不会导致信息披露义务人及其关联方与上市公司产生同业竞争或潜在的同业竞争情形。

本次权益变动后，信息披露义务人及其控股股东、实际控制人承诺：将严格遵守中国证监会关于上市企业同业竞争的规定，未来不会在中国境内从事与上市公司有竞争或可能构成竞争的业务或活动。

三、本次权益变动对上市公司关联交易的影响

本次权益变动前，信息披露义务人盈泰洁能的控股股东和实际控制人呼健之子朱雷为上市公司董事长、配偶朱耀庭为上市公司监事及上市公司大股东嘉益投资的经理。

本次权益变动不会导致信息披露义务人及其关联方与上市公司产生新的关联交易。

本次权益变动后，信息披露义务人及其控股股东、实际控制人承诺：如果与上市公司之间发生关联交易，将严格按照相关法律法规作出明确约定，并按照有关信息披露的要求充分披露，其关联交易价格也将严格按照公允原则而确定，以充分保证上市公司的利益及其他投资者的权益。

第七节 与上市公司之间的重大交易

一、信息披露义务人与上市公司之间的重大交易情况

截至本报告书签署之日前 24 个月内，信息披露义务人及其董事、监事及高级管理人员（或主要负责人）与上市公司之间不存在交易合计金额高于 3,000 万元或者高于上市公司最近经审计的合并财务报表净资产 5%以上的情况。

二、信息披露义务人与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间的重大交易情况

截至本报告书签署之日前 24 个月内，信息披露义务人及其董事、监事及高级管理人员（或主要负责人）与上市公司董事、监事、高级管理人员之间不存在交易合计金额超过人民币 5 万元以上的情况。

三、信息披露义务人对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排

截至本报告书签署之日前 24 个月内，信息披露义务人及其董事、监事及高级管理人员（或主要负责人）不存在对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或其他类似安排的情况。

四、信息披露义务人对公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排

截至本报告书签署之日前 24 个月内，除本报告书所披露的信息外，信息披露义务人及其董事、监事及高级管理人员（或主要负责人）不存在对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者相关安排。

第八节 前六个月内买卖上市交易股份的情况

一、信息披露义务人前六个月内买卖上市公司股票的情况

信息披露义务人在上市公司本次权益变动发生之日（即 2016 年 12 月 22 日）前 6 个月内没有通过证券交易所买卖上市公司股票的情况。

二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属前六个月内买卖上市公司股票的情况

信息披露义务人的实际控制人、董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）及其直系亲属在上市公司本次权益变动发生之日（即 2016 年 12 月 22 日）前 6 个月内没有通过证券交易所买卖上市公司股票的情况。

第九节 信息披露义务人的财务资料

信息披露义务人盈泰洁能成立于 2014 年 4 月 11 日，其 2014 年、2015 年及 2016 年 1-9 月的主要财务数据和财务指标如下表所示：

一、资产负债表

单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
流动资产：			
货币资金	14,767.69	13,536.39	56,878.27
交易性金融资产	60,000.00		
应收票据			
应收账款			
减：坏账准备			
应收账款净额			
预付账款			
其他应收款	26,443,500.00	26,014,750.00	25,971,750.00
存货			
其中：在建 开发产品			
待摊费用			
待处理流动财产 净损失			
一年内到期的长 期债券投资			
其他流动资产			
流动资产合计	26,518,267.69	26,028,286.39	26,028,628.27
长期投资：			
长期投资	80,000,000.00	125,000,000.00	125,000,000.00
固定资产：			
固定资产原价			
减：累计折 旧			
固定资产净值			
固定资产清理			

固定资产购建支出			
待处理固定资产净损失			
固定资产合计			
无形资产及递延资产：			
无形资产			
递延资产			
无形资产及递延资产合计			
其他长期资产：			
其他长期资产			
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计	106,518,267.69	151,028,286.39	151,028,628.27
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款			
预收账款			
应付工资			
应付福利费			
未付利润			
未交税金			
其他应付款	76,531,750.67	76,519,660.67	76,779,660.67
其他未交款			
预提费用			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计	76,531,750.67	76,519,660.67	76,779,660.67
长期负债：			
长期借款			
应付债券			

长期应付款			
递延出租收入			
其他长期负债			
其中:住房 周转金			
长期负债合计			
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计	76,531,750.67	76,519,660.67	76,779,660.67
所有者权益:			
实收资本	30,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00
资本公积			
盈余公积			
其中:公益 金			
未分配利润	-13,482.98	-491,374.28	-751,032.40
所有者权益合计	29,986,517.02	74,508,625.72	74,248,967.60
负债及所有者权益总 计	106,518,267.69	151,028,286.39	151,028,628.27

说明:上表中 2014 年及 2016 年 1-9 月的财务数据未经审计。

二、利润表

单位: 元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
一、经营收入			
减:经营成本			
销售费用			
销售税金及附加			
二、经营利润			
加:其他业务利润(亏 损以“-”号填列)			
减:管理费用	76,067.25	484,751.50	258,000.00
财务费用	-2,414.45	-80.61	1,658.12
加:投资收益	60,169.82	6,779.59	
三、营业利润	-13,482.98	-477,891.30	-259,658.12
加:投资收益(损失以			

“-”号填列)			
营业外收入			
减:营业外支出			
加:以前年度损益调整			
四、利润总额	-13,482.98	-477,891.30	-259,658.12
减:所得税			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-13,482.98	-477,891.30	-259,658.12

说明:上表中 2014 年及 2016 年 1-9 月的财务数据未经审计。

第十节 其他重大事项

一、按有关规定对本次权益变动的有关信息进行了如实披露，无其他为避免对报告内容产生误解应披露而未披露的信息。

二、信息披露义务人不存在《收购办法》第六条规定的情形，并能够按照《收购办法》第五十条的规定提供相关文件。

三、信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任

第十一节 备查文件

一、备查文件

1. 信息披露义务人的营业执照；
2. 信息披露义务人董事、监事、高级管理人员的名单及其身份证复印件；
3. 信息披露义务人关于受让中投晨曦所持有百傲特合伙份额并成为百傲特普通合伙人及执行事务合伙人的合伙人的股东会决定；
4. 百傲特关于同意信息披露义务人受让中投晨曦所持有百傲特合伙份额并成为百傲特普通合伙人及执行事务合伙人的合伙人会议决议；
5. 信息披露义务人与中投晨曦签订的《出资份额转让协议书》；
6. 百傲特终止清算的合伙人会议决议；百傲特关于修订《合伙协议》的合伙人会议决议；
7. 修订后的百傲特《合伙协议》；
8. 信息披露义务人关于公司及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近 5 年内所受相关处罚的声明；
9. 信息披露义务人关于控股股东、实际控制人最近两年未发生变化的说明；
10. 信息披露义务人关于本次权益变动所用资金的来源说明；
11. 信息披露义务人关于本次权益变动后未来 12 个月后续安排的声明；
12. 信息披露义务人关于本次权益变动所涉及的上市公司股份情况的说明；
13. 信息披露义务人关于保证上市公司独立性的承诺；
14. 信息披露义务人关于规避与上市公司同业竞争的承诺；
15. 信息披露义务人关于规范和减少与上市公司关联交易的承诺；
16. 信息披露义务人与上市公司及其关联方之间在报告日前 24 个月内发生的重大交易的声明；
17. 信息披露义务人及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及上述人员的直系亲属名单及在报告日前 6 个月内持有或买卖上市公司股票的情况说明；
18. 信息披露义务人关于不存在《收购办法》第六条规定情形以及符合《收购办法》第五十条规定的说明；
19. 信息披露义务人 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-9 月的财务会计报表；

20. 信息披露义务人关于所提供文件真实、准确、完整性的承诺函。

二、查阅地点

1. 中房置业股份有限公司
2. 上海证券交易所

信息披露义务人声明

本人(以及本人所代表的机构)承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人(盖章)：深圳市盈泰洁能投资管理有限公司

法定代表人（签字）：_____

呼 健

日期： 2016 年 12 月 23 日

（本页无正文，为《中房置业股份有限公司详式权益变动报告书》之签字盖章页）

信息披露义务人(盖章)：深圳市盈泰洁能投资管理有限公司

法定代表人（签字）：_____

呼 健

日期：2016 年 12 月 23 日

附表：

详式权益变动报告书

基本情况			
上市公司名称	中房置业股份有限公司	上市公司所在地	北京市
股票简称	中房股份	股票代码	600890
信息披露义务人名称	深圳市盈泰洁能投资管理有限公司	信息披露义务人注册地/住所	深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街一号前海深港合作区管理局综合办公楼 A 楼 201 室
拥有权益的股份数量变化	增加 ☐ 不变，但持股人发生变化 ☒	有无一致行动人	有 ☐ 无 ☒
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 ☐ 否 ☒	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 ☐ 否 ☒ 上市公司实际控制人为呼健女士
信息披露义务人是否对境内、境外其他上市公司持股 5% 以上	是 ☐ 否 ☒	信息披露义务人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是 ☐ 否 ☒
权益变动方式(可多选)	通过证券交易所的集中交易 ☐ 协议转让 ☒ 国有股行政划转或变更 ☐ 间接方式转让 ☐ 取得上市公司发行的新股 ☐ 执行法院裁定 ☐ 继承 ☐ 赠与 ☐ 其他 ☐ (请注明)		
信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	持股数量： <u>0</u> 股 持股比例： <u>0%</u> 注：本次权益变动前，信息披露义务人盈泰洁能通过实际控制下的大唐盈泰持有百傲特 9.71% 的合伙权益份额，百傲特持有嘉益投资股权的比例为 81.814%，嘉益投资持有上市公司股份的数量为 11,278.2809 万股，占上市公司总股本的比例为 19.47%。		

（本页无正文，为《中房置业股份有限公司详式权益变动报告书附表》之签字盖章页）

信息披露义务人(盖章)：深圳市盈泰洁能投资管理有限公司

法定代表人（签字）：_____

呼 健

日期： 2016 年 12 月 23 日