

中房地产股份有限公司

关于

《中房地产股份有限公司

非公开发行股票申请文件反馈意见》

之

回复报告

二〇一七年一月

中房地产股份有限公司关于《中房地产股份有限公司非公开发行股票
申请文件反馈意见》之回复报告

中国证券监督管理委员会：

贵会于 2016 年 12 月 21 日出具的《中房地产股份有限公司非公开发行股票
申请文件反馈意见》（以下简称“反馈意见”）收悉，中房地产股份有限公司（以
下简称“中房地产”、“申请人”、“发行人”、“公司”）与保荐机构中信证券股份有
限公司（以下简称“中信证券”、“保荐机构”）、申请人律师北京市嘉源律师事务
所（以下简称“申请人律师”）、会计师瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以
下简称“会计师”）对反馈意见所列的问题进行了逐项说明、核查和落实，现将具
体情况汇报如下，请予以审核。

除非特别说明，本回复报告中的简称或名词的释义同非公开发行预案。

本专项核查报告的字体情况如下：

反馈意见所列问题	黑体、加粗
对问题的回答	宋体
核查意见	楷体、加粗

目 录

一、重点问题	4
1.本次认购对象温州德欣投资有限公司为申请人总经理杨剑平控制的企业。(1) 请申请人补充说明杨剑平通过温州德欣参与认购而不是直接认购的原因；(2) 请保荐机构和申请人律师核查杨剑平及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持情况或减持计划，如是，就该等情形是否违反《证券法》第四十七条以及《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第(七)项的规定发表明确意见；如否，请出具承诺并公开披露。	4
2.申请人与控股股东和实际控制人控制的企业存在同业竞争情况。(1) 请发行人补充披露与控股股东和实际控制人控制企业存在同业竞争的详细情况；(2) 请发行人披露因同业竞争问题收到的监管机构监管措施的具体内容，相关情况是否已整改落实；(3) 请发行人补充说明 2015 年中交集团收购绿城中国股权的战略考虑，该等收购行为是否违背避免同业竞争的承诺；(4) 请发行人公开披露申请文件中关于控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的相关承诺，并补充说明相关承诺是否可以切实解决同业竞争，相关承诺是否符合《上市公司监管指引第 4 号》的规定；(5) 请保荐机构对前述事项进行核查，请保荐机构和律师结合前述情况就申请人是否存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第(二)项不得非公开发行股票的情形发表核查意见；(6) 请保荐机构和律师就本次非公开发行股票是否符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第(四)项、《上市公司非公开发行股票实施细则》第二条的规定发表核查意见。	6
3.上市公司最近五年多次受到深交所及证监会的关注及问询，涉及的问题包括同业竞争、公司治理、信息披露等问题。请申请人公开披露最近五年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的情况，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、发行人的内控是否存在重大缺陷发表核查意见。	27
4.申请人本次拟投入 8.50 亿元用于“中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）项目”，截至本次非公开发行预案签署日，该项目 4#地块已开工建设；申请人拟投入 3.50 亿元用于“中交漫山 A83、A84 项目”，截至本次非公开发行预案签署日，该项目 A84 地块已开工建设。请申请人：(1) 结合前述项目	

建设进展情况、说明本次募集资金投资构成、具体用途，是否用于非资本性支出，并说明相关测算依据及其合理性；（2）结合项目所在城市及周边竞品房价走势及近期房地产业的调控政策情况、近一年一期毛利率下降情况，分析募投项目库存去化风险，说明本次募投项目经济效益的具体测算过程、测算依据及合理性。请保荐机构核查并发表意见。	45
二、一般问题	58
1.请保荐机构及会计师结合申请人房地产项目的收入结转情况、预收款情况对申请人房地产业务收入确认政策的执行情况予以核查；并按产品类型对申请人房地产销售收入确认是否符合会计准则规定、成本结转是否符合配比原则发表意见。	58
2.请保荐机构对申请人《公司章程》与现金分红相关的条款、最近三年现金分红政策实际执行情况是否符合证监会《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》的规定发表核查意见。	61

一、重点问题

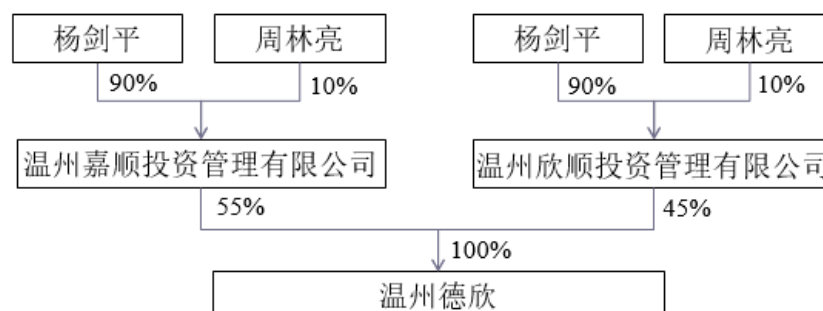
1.本次认购对象温州德欣投资有限公司为申请人总经理杨剑平控制的企业。

- (1) 请申请人补充说明杨剑平通过温州德欣参与认购而不是直接认购的原因；
- (2) 请保荐机构和申请人律师核查杨剑平及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持情况或减持计划，如是，就该等情形是否违反《证券法》第四十七条以及《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项的规定发表明确意见；如否，请出具承诺并公开披露。

答复：

一、杨剑平通过温州德欣参与认购而不是直接认购的原因

截至本回复出具之日，本次认购对象温州德欣的股权结构如下：



杨剑平通过温州德欣参与认购而非直接认购的原因主要是：

1、温州德欣由杨剑平所控制，为其所属投资平台公司，除认购本次非公开发行股份外，还可能参与其他投资业务。以温州德欣认购申请人的股份，符合杨剑平对温州德欣的定位。

2、温州德欣成立于2016年4月，杨剑平、周林亮通过温州嘉顺投资管理有限公司、温州欣顺投资管理有限公司分别享有温州德欣90%和10%的权益。以温州德欣认购申请人股份，体现了杨剑平与周林亮的合资、合作关系。周林亮作为杨剑平从事房地产业务多年的下属、商业伙伴，引入周林亮作为温州欣顺、温州嘉顺小股东，更易增强杨剑平核心业务团队的稳固。

3、温州德欣作为法人与自然人相比，登记信息、信用记录更为健全，在交易中商业信誉更高，也更容易筹集资金，从而具备参与本次认购的资金实力。

二、保荐机构和申请人律师关于杨剑平及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持情况或减持计划的核查意见

本次非公开发行的定价基准日为中房地产审议本次发行的董事会（第七届董事会第二十二次会议）决议公告之日，即 2016 年 8 月 5 日，定价基准日前六个月的起算日期为 2016 年 2 月 4 日。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 2017 年 1 月 12 日出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》（业务单号：114000017289，查询期间：2016 年 2 月 4 日--2017 年 1 月 10 日），杨剑平及其关联方（杨剑平控制的公司、杨剑平的近亲属及其控制的公司）在本次非公开发行的定价基准日（即董事会决议公告日 2016 年 8 月 5 日）前 6 个月至之 2017 年 1 月 10 日间，未持有任何中房地产股份，不存在减持中房地产股份的情况。

杨剑平于 2017 年 1 月 10 日出具承诺，“1、自中房地产本次非公开发行股票定价基准日前六个月至今，本人及本人关联方不存在减持中房地产股票的行为；2、自本承诺出具之日起至中房地产本次非公开发行完成后六个月内，本人及本人关联方将不以任何方式减持中房地产股票（包括承诺期间因中房地产发生资本公积转增股本、派送股票红利、配股、增发等产生的股票），亦不会作出减持中房地产股票的计划或安排；3、若本人及本人关联方违反上述承诺减持中房地产股票，减持股票所得收益将全部上缴中房地产，并承担由此引发的法律责任。”

申请人已在深圳证券交易所指定的信息披露网站巨潮资讯（www.cninfo.com.cn）上公开披露上述承诺。

经核查，保荐机构认为：根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的查询结果和杨剑平出具的书面承诺，杨剑平及其关联方从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，不存在违反《证券法》第四十七条及《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项规定的情形。相关承诺已在指定信息披露平台公开披露。

发行人律师经核查后认为：根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的查询结果和杨剑平出具的书面承诺，杨剑平及其关联方从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，不存在违反《证券法》第四十七条及《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项规

定的情形。

2.申请人与控股股东和实际控制人控制的企业存在同业竞争情况。(1)请发行人补充披露与控股股东和实际控制人控制企业存在同业竞争的详细情况；(2)请发行人披露因同业竞争问题收到的监管机构监管措施的具体内容，相关情况是否已整改落实；(3)请发行人补充说明2015年中交集团收购绿城中国股权的战略考虑，该等收购行为是否违背避免同业竞争的承诺；(4)请发行人公开披露申请文件中关于控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的相关承诺，并补充说明相关承诺是否可以切实解决同业竞争，相关承诺是否符合《上市公司监管指引第4号》的规定；(5)请保荐机构对前述事项进行核查，请保荐机构和律师结合前述情况就申请人是否存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第(二)项不得非公开发行股票的情形发表核查意见；(6)请保荐机构和律师就本次非公开发行股票是否符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第(四)项、《上市公司非公开发行股票实施细则》第二条的规定发表核查意见。

答复：

一、请发行人补充披露与控股股东和实际控制人控制企业存在同业竞争的详细情况

发行人与控股股东、间接控股股东控制的企业存在相同相似业务的情况如下：

(一) 中房集团

中房集团注册资本 6.60 亿元，为地产集团全资子公司，经营范围为：国内外房地产综合开发（含土地开发）与经营；城市基础设施建设、民用与工业建筑（含高层建筑）总承包，建筑装修；进出口业务；黑色金属（含钢材）、非金属矿产品、木材、水泥、建筑材料、橡胶、化工原料及产品（危险化学品除外）、机械设备、电子产品、仪器仪表、纸张、轻工产品、针纺织品、服装、五金交电、家用电器、家具、工艺美术品的销售、仓储；汽车的销售；计算机软硬件及工程建设新技术、新工艺的开发、应用、推广；与以上业务相关的各类咨询、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）。中房集团为资产管理公司，自身不实际从事业务，因此，中房集团自身与发行人之间不存在同业竞争。中房集团控制的涉及房地产业务的企业情况如下：

公司	注册资金 (万元)	持股比例	经营范围
沈阳裕宁房产开发有限公司	300 万美元	100	房产开发、室内外装修设计与施工，自有产权房屋出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
中房集团安居投资建设有限公司	3,200	100	居民住宅的开发与经营；住宅小区的物业管理；室内外装饰装修；建筑材料、装饰材料、木材、化工材料、五金交电的销售；相关技术开发、技术转让、技术服务；物业管理人员的业务培训、中介服务；经济信息咨询
中国住房投资建设公司	5,080	100	房地产开发与经营；房地产管理；房地产经纪与代理；农业、旅游、矿产、音像制品项目的投资；企业管理、证券投资咨询、经济信息咨询服务；建筑、机械、电子设备的租赁；仓储服务；五金交电、建筑材料、化工材料及产品（危险化学品除外）、机械电子设备、仪器仪表、工艺美术品的研制、销售。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
北京中房军安房地产开发有限公司	1,000	100	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；销售建筑材料。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
中国广顺房地产业开发公司	10,000	不存在股权关系，但实际控制管理	房地产开发、经营；国内各类工程的总承包；建设技术的开发、转让；技术咨询、技术服务；建筑材料、木材、五金交电、机械设备及器材、家用电器、仪器仪表、汽车零配件、日用百货、针纺织品、工艺美术品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
中交（郑州）投资发展有限公司	50,000	55	对房地产业投资、对城市绿化、公用事业、基础产业建设投资，房地产开发与经营（凭有效资质证经营），房屋租赁，物业管理（凭有效资质证经营），批发零

			售：建筑材料、装饰材料、市政设施工程施工、房屋建筑工程施工及技术咨询（凭有效资质证经营）
东莞市山水雅居房地产开发有限公司	300	50	山水雅居项目开发经营

沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设公司、北京中房军安房地产开发有限公司、中国广顺房地产业开发公司尽管经营范围包含房地产开发，但该等公司目前不存在房地产开发项目，与发行人不存在实质性同业竞争。该等公司将不再从事新的房地产开发项目，未来中房集团安居投资建设有限公司、北京中房军安房地产开发有限公司、中国广顺房地产业开发公司拟转让或注销；沈阳裕宁房产开发有限公司、中国住房投资建设公司拟变更经营范围。2016 年 12 月 30 日，中交集团出具《关于同意中房集团转让北京中房军安房地产开发有限公司 100%股权的批复》（中交战发[2016]348 号）同意中房集团转让北京中房军安房地产开发有限公司。目前上述转让事项已在北京产权交易所预披露，并正在开展资产评估工作。

中交（郑州）投资发展有限公司（简称中交郑州）负责郑州市郑东新区龙湖金融中心项目的投资建设，建设内容包括龙湖金融中心内环办公写字楼、商业及相应的配套设施建设，合作协议约定根据政府部门的招商需求进行定向定价销售、由政府回购或由中交郑州自持。2014 年 5 月中房集团向公司送达了《关于河南省郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的函》及项目相关资料，通知公司关于郑州市郑东新区龙湖金融中心项目商业机会的相关事宜。公司第六届董事会第二十九次会议、2014 年第二次临时股东大会审议后拟放弃上述商业机会，并与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时公司再决定是否行使优先收购权。该项目属于与地方政府的合作项目，具有一定特殊性，不会与中房集团的房地产开发业务产生竞争关系，且中交郑州未来将不再从事房地产开发业务。

东莞市山水雅居房地产开发有限公司（简称山水雅居）负责广东东莞中房·龙域项目的开发经营，目前山水雅居处于破产和解履行阶段，该项目处于尾盘状态，除少量物业由于诉讼纠纷暂时无法销售外，其他均已售罄，且山水雅居后续将不再从事房地产开发业务。2016 年 11 月 10 日，中房集团已向地产集团报送《关于中住房转让东莞中房 50%股权的请示》（（中房管发）（2016）262 号），中房集

团拟将所持山水雅居控股股东东莞市中房实业有限公司全部 50%股权转让予中交集团无关联的第三方。

（二）中交地产

中交地产注册资本 50 亿元，为地产集团全资子公司，经营范围为：房地产投资；房地产综合开发、经营；土地一级开发与土地整理；城市新区综合开发与旧城改造；城市综合服务设施建设；城乡一体化综合开发与运营；物业资产经营与酒店管理；房地产中介服务；与上述业务相关的技术开发与服务、研究设计及管理咨询服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。截至本回复出具之日，中交地产的地产项目具体如下：

序号	项目名称	项目公司全称	宗地用途	项目开发阶段	项目位置
1	中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目（M）地块住宅楼及商业配套项目	中交（青岛）城镇化建设投资有限公司	城镇住宅、其他商服	完工、在售	山东省青岛市
2	中交（青岛）顺河片区镇化建设项目 B 地块项目	中交（青岛）城镇化建设投资有限公司	住宅、其他商服	在建	山东省青岛市
3	中交（青岛）顺河片区镇化建设项目 C 地块项目		城镇住宅、其他商服	在建、在售	
4	中交（青岛）顺河片区镇化建设项目 I 地块项目		住宅、其他商服	在建、在售	
5	原市政府地块普通商住楼开发项目	中交地产大丰有限公司	商住	在建、在售	江苏省盐城市
6	中交御景湾建设项目	中交汇锦置业宜兴有限公司	城镇住宅用地	在建、在售	江苏省宜兴市
7	中交地产火车站项目	中交地产（呼和浩特）有限公司	城镇住宅用地	在建、在售	内蒙古自治区呼和浩特市
8	中交地产火车站项目（二期）		城镇住宅用地	在建、在售	
9	哈西 E-14 地块项目	哈尔滨南兴房地产开发有限责任公司	商务金融用地	在建、在售	黑龙江省哈尔滨市

序号	项目名称	项目公司全称	宗地用途	项目开发阶段	项目位置
10	中交中坝房地产开发项目	中交（巴中）投资发展有限公司	商服、住宅	在建、在售	重庆市巴中
11	临城新区 Lke-5-6 地块（一期）项目	中交地产舟山有限公司	城 镇 住 宅 用地	在建、在售	浙江省舟山市
12	临 城 新 区 Lke-5-10 地块（一期）项目		城 镇 住 宅 用地	在建、在售	
13	中交红钢城项目	中交地产武汉开发有限公司	城 镇 住 宅 用地、商务金融用地	在建、在售	湖北省武汉市
14	中房凯旋城建设项目	盘锦中房京昊房地产开发有限公司	城 镇 住 宅 用地	在建、在售	辽宁省盘锦市
15	阳羡湖旅游度假小镇项目	中交地产宜兴有限公司	其 他 普 通 商 品 住 房 用地、商业、其他商服用地	在建、在售	江苏省宜兴市
16	东疆港区 C 地块商业项目	天津港湾置业有限公司	商服用地	在建、在售	天津
17	东疆港区 D 地块商业项目		商服用地	在建、在售	
18	天津东疆港区 A 地块住宅项目	中交地产（天津）有限公司	城 镇 住 宅 用地	在建、在售	天津
19	山姆城市广场项目	江苏山姆置业有限公司	商 业 、 居 住、批发零售	在建、在售	江苏省南通市
20	中交（青岛）顺河片区 A 地块项目	中交（青岛）城镇化建设投资有限公司	其他商服、商务金融	拟建	山东省青岛市
21	中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目 D 地块项目		住宅、其他商服	拟建	
22	中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目 E 地块项目		住宅、其他商服	拟建	
23	中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目 F 地块项目		住宅、其他商服	拟建	
24	中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目（G）地块住		住宅、其他商服	拟建	

序号	项目名称	项目公司全称	宗地用途	项目开发阶段	项目位置
	宅楼及商业配套项目				
25	中交（青岛）顺河片区城镇化建设项目（H）地块住宅楼及商业配套项目		住宅、其他商服	拟建	
26	中交（青岛）顺河片区 J 地块项目		住宅、其他商服	拟建	
27	中交（青岛）顺河片区 L 地块项目		住宅、其他商服	拟建	

2017 年 1 月 13 日，中房地产召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过中房地产委托管理中交地产的议案，并与地产集团签署了《托管协议》，委托管理中交地产。具体托管方案如下：

1、托管内容：中交地产经营管理权，包括项目开发、投资、运营管理，制定并组织实施中交地产年度经营计划，制定中交地产年度财务预算、决算方案，制定中交地产内部管理机构设置方案等。

2、管理团队：改组中交地产董事会，托管期间，中交地产董事会由三人组成，其中地产集团委派一人，中房地产委派两人。取消中交地产经营管理层，中交地产设总经理 1 名，不设其他高级管理人员。

3、业务开展：为了不再新增同业竞争，中交地产将不再拓展新开发项目。

4、组织架构：为了满足管理存量资产的需要，本着“精干高效、避免重叠”的原则，中交地产部门架构从现有 12 个部门缩减成 5 个部门，取消战略发展部、投资管理部、设计研发部、法律合规部、审计部，保留运营部、财务资金部、人力行政部、成本合约部、营销策划部。

5、绩效考核：托管期间，中交地产经营业绩纳入中房地产高管团队考核范围。

6、运营模式：中交地产存量项目按照中房地产对项目开发、运营的模式进行管理。中房地产拥有对中交地产项目的开发运营管理的决策权限。

（三）中国城乡

中国城乡注册资本 8.62 亿元，为地产集团全资子公司，经营范围为：城乡

基础设施的综合开发、建设和经营；建筑材料、装饰材料的销售；与以上业务有关的咨询、服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。中国城乡为控股型公司，自身不实际从事业务，因此，中国城乡自身与发行人之间不存在同业竞争。中国城乡控制的涉及房地产开发业务的企业情况如下：

公司	注册资金 (万元)	持股比例	经营范围	开发项目	项目区域	项目类型
大连海岸东方发展有限公司	1000.00	51%	房地产开发、销售。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	金海湾项目	辽宁省大连市	住宅
河北中航盈科房地产置业有限公司	5000.00	51%	房地产开发、销售；房屋拆迁；城市基础设施及配套设施开发（以上项目凭资质证经营）	枫丹雅苑项目	河北省廊坊市	住宅、商业

截至本回复出具之日，中国城乡控股子公司大连海岸东方发展有限公司、河北中航盈科房地产置业有限公司尚有地产项目。但大连海岸东方存在股权纠纷，致使公司股权结构处于不确定状态；中航盈科与合作方之间合作协议的后续履行存在较大不确定性且存在潜在法律纠纷，因此这两家公司目前不适合注入上市公司。中交集团已出具承诺，在承诺生效之日起3年内，解决大连海岸和中航盈科的遗留问题并在满足注入上市公司的条件后，由中房地产对大连海岸和中航盈科实施收购或采取其他可行的方式注入中房地产，如中房地产放弃优先收购，则将其出售给与中交集团无关联的第三方或予以注销。

（四）中国交建

中国交建注册资本 161.75 亿元，为中交集团控股上市公司，经营范围为：

对外派遣实施境外工程所需的劳务人员。港口、航道、公路、桥梁的建设项目总承包；工程技术研究、咨询；工程设计、勘察、施工、监理以及相关成套设备和材料的采购、供应、安装；工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政的建设工程总承包；各种专业船舶的建造总承包；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程的有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；进出口业务；国际技术合作与交流；物流业、运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。中国交建的主营业务为基建建设、基建设计、疏浚工程、装备制造，但因其核心的基建业务而开发了少量衍生的房地产项目。截至本回复出具之日，中国交建及其下属公司的地产项目具体情况如下：

序号	项目名称	项目公司全称	宗地用途	项目开发阶段	项目位置
1	青岛城阳夏庄项目(中交.阳光屿岸项目)	中交地产青岛城阳置业有限公司	住宅	在建、在售	山东省青岛市
2	中交.滨江国际	汉中中交投资有限公司	商业、住宅	在建、在售	陕西省汉中市
3	中交·香滨国际花园	淮安中交盛业房地产开发有限公司	商业、办公、住宅	在建、在售	江苏省淮安市
4	中交金融投资大厦	中交南方投资发展有限公司	商业、办公、住宅	在建	广东省珠海市横琴新区
5	香邑花苑	中交一航局房地产开发有限公司	住宅和商服	在建、在售	天津市西青区
6	启航上东项目	大振华（天津）海湾工程开发有限公司	住宅	完工、在售	天津市塘沽区
7	中交港湾大厦	中交四航局第二工程有限公司	商业办公	在建、在售	广东省广州市
8	中交卧龙轩	中交四航局第三工程有限公司	住宅	在建、在售	广东省湛江市
9	高福小镇项目	海南岛三亚日出观光有限公司	住宅、餐饮和商业	在建、在售	海南省三亚市
10	中交 锦湾	中交阳明（资阳）置业有限公司	商业、住宅	完工、在售	四川省资阳市

序号	项目名称	项目公司全称	宗地用途	项目开发阶段	项目位置
11	锦亭·心街	资阳锦亭置业有限公司	商服、住宅	在建、在售	四川省资阳市
12	2012JP03 项目(中交 和美新城)	中交(厦门)投资有限公司	商业、酒店、办公、住宅	在建、在售	福建省厦门市
13	国际养生度假中心项目	三亚凤凰岛发展有限公司	住宅、商业	完工、在售	海南省三亚市
14	湛江海东新区项目	湛江宝航置业有限公司	住宅	在建、在售	广东省湛江市

截至本回复出具之日，发行人与中国交建同一城市开发情况如下：

开发主体	项目名称	所在城市	所在区域	项目类型	项目均价 (元/平方米)	项目户型	预售时间
中国交建	香邑花苑(中交樾公馆)	天津	西青区	住宅、商服	10,500	85-150 平方米不等的洋房	2014
	启航上东(启航嘉园)	天津	塘沽区	住宅	9,400	65、85 平方米不等的住宅	2011
中房地产	金梧桐花园	天津	宝坻区	住宅	10,600	97-186 平方米不等的住宅	2016

由上表可看出，两公司虽然在天津均有地产开发项目，但具体区域、开发推盘时间等均存在差异，上述项目不存在销售竞争。

房地产业并非中国交建的主业。根据中交集团的战略规划，中国交建将逐步退出地产业务，在开发完毕上述存量项目后，不再新增新的地产项目。

(五) 关于绿城中国的情况

绿城中国成立于 1995 年 1 月，2006 年 7 月于港交所上市(3900.HK)。2014 年 12 月 24 日，绿城中国公告向中交集团出售股份事项；2015 年 3 月 27 日，中交集团下属子公司 CCCG Holding (HK) Limited 完成对宋卫平等所持绿城中国 5.25 亿股股份的收购，持股比例达到 24.49%，与九龙仓并列第一大股东；2015 年 6 月，中交集团下属子公司地产集团通过 CCCG Real Estate Holding Limited 收购罗钊明等所持绿城中国 1 亿股股份，中交集团合计持股比例达到 28.90%，中交集团为绿城中国第一大股东。2015 年 12 月，中交集团集团将 CCCG Holding (HK) Limited 股权划转至地产集团。至此地产集团通过 CCCG Holding (HK)

Limited 与 CCCG Real Estate Holding Limited 持有绿城中国 28.90%股权。

截至 2016 年 9 月 30 日，发行人与绿城中国同一城市开发情况如下：

开发主体	项目名称	所在城市	所在区域	项目类型	项目均价	项目户型	预售时间
绿城中国	长沙青竹园	长沙	开福区	别墅	600 万-3,000 万/套	500-800 平米不等的毛坯独栋别墅	2007
中房地产	中房瑞致项目	长沙	芙蓉区	高层住宅、商业	6,200 元/平方米	79、118 平米不等的住宅	2012

由上表可看出，两公司虽然在长沙均有地产开发项目，但项目类型、具体区域、市场受众均存在显著差异，两项目不存在销售竞争。

中房地产与绿城中国在经营开发中，坚持使用“中房”和“绿城”两个不同品牌，并在企业标识和产品宣传上有明显差异。

作为绿城中国的第一大股东，在本次发行中，中交集团、地产集团对绿城中国可能与发行人发生的同业竞争做出了承诺，通过行使股东权利规范双方业务发展。具体承诺内容详见本题“四、请发行人公开披露申请文件中关于控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的相关承诺”之回复。

二、请发行人披露因同业竞争问题收到的监管机构监管措施的具体内容，相关情况是否已整改落实

（一）2013 年重庆证监局现场检查的监管意见及整改情况

1、监管意见内容

2013 年，重庆证监局对发行人进行了现场检查，并于 9 月 29 日出具了《关于中房重地产股份有限公司现场检查的监管意见函》（渝证监函【2013】54 号），其中涉及同业竞争的问题如下：中交集团全资子公司中交地产有限公司主营业务为：房地产投资、房地产综合开发、经营，中交地产股份有限公司已在全国各地开展房地产开发业务，中房集团尚有商品房项目广东东莞龙域。上述发行人实际控制人控制的企业经营的业务，与发行人构成同业竞争。

2、发行人整改情况

2016 年 2 月 22 日，中房地产停牌并启动重大资产重组工作，地产集团拟将其持有的中交地产 100%股权注入中房地产，中房地产董事会审议通过了资产重

组的相关议案并履行了信息披露程序。但该次重组因中交地产公司债券持有人会议未获通过而未能成功实施，中房地产根据规定在终止重组公告刊登之日起六个月内不再筹划重大资产重组事项。截至本回复出具之日，中房地产委托管理中交地产事项已经地产集团 2016 年 10 月 25 日召开的 2016 年第十八次总经理办公会审议通过；发行人于 2017 年 1 月 13 日召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过中房地产委托管理中交地产事项。中房地产已与地产集团签署《托管协议》，委托管理中交地产。

广东东莞中房·龙域项目是中房集团收购重组中房地产之前下属企业山水雅居遗留的项目，目前山水雅居处于破产和解履行阶段，项目处于尾盘状态，除少量物业由于诉讼纠纷暂时无法销售外，其他均已售罄。根据地产集团和中交集团于 2016 年 10 月 28 日的《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本公司拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方”。2016 年 11 月 10 日，中房集团已向中交集团上报《关于中住房转让东莞中房 50% 股权的请示》（中房管发）〔2016〕262 号，中房集团拟将所持山水雅居控股股东东莞市中房实业有限公司全部 50% 股权转让予中交集团无关联的第三方。

（二）2014 年深圳证券交易所出具的关注函及整改情况

1、关注问题

2014 年 2 月 17 日，深圳证券交易所出具《关于对中房地产股份有限公司的关注函》（公司部关注函【2014】第 40 号），关注到发行人控股股东中住地产于 2008 年承诺：为避免同业竞争，中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司（简称三亚公司）、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司（简称惠州公司）等部分股权，已着手予以处置，或因其资产状况不宜转入上市公司，中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。但据公开资料显示，华能（海南）实业开发公司三亚公司、惠州华能房地产开发经营公司目前尚未处置完成，前述承诺已超期。

2、发行人整改情况

2014 年，经发行人第六届董事会第三十次会议、2014 年第三次临时股东大会审议通过，中住地产根据实际情况对三亚公司、惠州公司清理的完成期限进行了变更。中住地产承诺在 2014 年底前完成三亚公司税务清算工作，2015 年 6 月 30 日前完成三亚公司全部清算工作。承诺力争在 2015 年 6 月 30 日前完成惠州公司股权转让工作，如在 2015 年 6 月 30 日前无法完成股权转让，将通过继续推进股权转让或通过清算、变更经营范围等其他方式解决相关问题，最迟于 2016 年底前完成。

2015 年，发行人第六届董事会第四十四次会议、2015 年第三次临时股东大会审议通过了《关于豁免控股股东中住地产开发有限公司履行相关承诺的议案》，鉴于三亚公司变更后的经营范围与房地产开发无关，豁免中住地产履行处置三亚公司的承诺。

2016 年，发行人第七届董事会第十四次会议、2016 年第三次临时股东大会审议通过了《关于豁免中住地产开发有限公司履行相关承诺的议案》，鉴于惠州公司变更后的经营范围与房地产经营无关，豁免中住地产履行处置惠州公司的承诺。

综上，三亚公司与惠州公司的同业竞争问题已整改落实完成。

（三）2015 年重庆证监局出具的关注函及整改情况

1、关注问题

2015 年 1 月 8 日，重庆证监局向中国交通建设集团有限公司出具《关于中房地产股份有限公司同业竞争的关注函》（渝证监函【2015】3 号），重庆证监局在日常监管中关注到，中交集团控制的公司与发行人存在同业竞争问题：

（1）与中交地产的同业竞争问题

中交集团的全资子公司中交地产有限公司的经营范围为房地产投资，房地产综合开发经营等，中交地产与中房地产存在同业竞争。

（2）与绿城中国的同业竞争问题

2014 年 12 月 24 日，香港上市公司绿城中国控股有限公司公告称，中交集团与绿城中国相关股东签订协议，拟受让绿城中国 24.288%股份，交易完成后，中交集团与九龙仓集团有限公司并列成为绿城中国第一大股东，且其执行董事联

席主席和财务总监由中交集团提名，由于绿城中国也在国内从事住宅物业开发业务，与中房地产构成同业竞争。

2、发行人整改情况

（1）中交地产

2016年2月22日，中房地产停牌并启动重大资产重组工作，地产集团拟将其持有的中交地产100%股权注入中房地产，中房地产董事会审议通过了资产重组的相关议案并履行了信息披露程序。但该次重组因中交地产公司债券持有人会议未获通过而未能成功实施，中房地产根据规定在终止重组公告刊登之日起六个月内不再筹划重大资产重组事项。截至本回复出具之日，中房地产委托管理中交地产事项已经地产集团2016年10月25日召开的2016年第十八次总经理办公会审议通过；发行人于2017年1月13日召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过中房地产委托管理中交地产议案。中房地产与地产集团签署《托管协议》，委托管理中交地产。

（2）绿城中国

2016年10月28日，中交集团及地产集团为保证发行人在市场上竞争地位的独立、完整，避免同业竞争的利益冲突，分别出具了避免同业竞争的承诺函，其中对于发行人与绿城中国的同业竞争解决进行了承诺。承诺内容详见本题“四、请发行人公开披露申请文件中关于控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的相关承诺”之回复。

三、请发行人补充说明 2015 年中交集团收购绿城中国股权的战略考虑，该等收购行为是否违背避免同业竞争的承诺

（一）中交集团收购绿城中国股权的战略考虑

1、符合中交集团“五商中交”战略

中交集团在2014年提出了“五商中交”的战略方向，意在将中交集团打造成“全球知名的工程承包商、城市综合体开发运营商、特色房地产商、基础设施综合投资商、海洋重型装备与港口机械制造及系统集成总承包商”。其中，将紧紧依托中交集团在基础设施建设方面的全产业链优势，大力发展房地产业作为核心战略之一。但经过多年发展，中交集团原有自身地产业务始终未在市场上拥有

与基础设施建设领域同等的影响力。而绿城中国是国内知名的房地产开发企业，连续多年位居中国房企百强前 10 名。因此，中交集团拟通过收购绿城中国股权，实现强强联合，学习借鉴绿城中国优秀的地产领域管理开发经验，促进中交集团地产板块的不断做大做强。

2、获得投资收益回报

绿城中国作为全国优质的房地产上市公司，经过多年发展，拥有优秀的管理与经营团队，良好的市场口碑和影响力，经营情况稳步发展，盈利情景向好。中交集团拟通过本次投资获得稳定、丰厚的投资收益回报。

（二）该种收购行为未违背同业竞争的承诺

地产集团于 2016 年 3 月向发行人 2015 年年报中承诺履行情况回复表示，“根据中国证监会的相关要求，对于中房集团尚未履行完毕且适用于地产集团的承诺，地产集团承诺予以承接并继续履行相关义务。地产集团及下属控股子公司与中房地产业务的同业竞争事项，地产集团将按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范和解决。地产集团正在筹划与中房地产的重大资产重组事宜，中交房地产将在本次重大资产重组过程中，根据实际情况提出有效可行的同业竞争问题解决方案，保证中小股东的合法权益”。地产集团、中交集团于 2016 年 10 月 28 日出具了避免同业竞争的承诺函，具体内容详见本题“四、请发行人公开披露申请文件中关于控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的相关承诺”之回复。

除此之外，在本次非公开发行前，中交集团未向中房地产出具过避免同业竞争的承诺，亦未向绿城中国出具过避免同业竞争的承诺。因此，中交集团收购绿城中国的行为未违背同业竞争的承诺。

四、请发行人公开披露申请文件中关于控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的相关承诺，并补充说明相关承诺是否可以切实解决同业竞争，相关承诺是否符合《上市公司监管指引第 4 号》的规定

（一）间接控制股东中交集团及地产集团关于避免同业竞争的相关承诺

发行人的间接控制股东中交集团为保证发行人在市场上竞争地位的独立、完整，避免同业竞争的利益冲突，于 2016 年 10 月 28 日出具《中国交通建设集团关于避免同业竞争的承诺函》，核心内容如下：

“本集团对现有其他涉及房地产开发业务的企业将作如下安排和承诺：

1、本集团承诺，根据本集团的发展规划，中房地产将作为本集团下属除绿城中国外，未来唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本集团控制的与中房地产之间存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重本集团控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本集团不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。

2、本集团承诺地产集团下属中交地产除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。在本承诺函生效之日起三年内，并在满足注入上市公司条件的前提下，由中房地产对地产集团下属中交地产或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入中房地产。在注入中房地产前，并且在中房地产同意接受委托的情况下，由地产集团与中房地产签署委托管理协议，将中交地产托管给中房地产。

3、本集团承诺，将综合考虑中国交建和中房地产两家上市公司及其股东的利益，通过必要之程序促使中国交建及其合并范围内的下属公司逐步退出房地产开发业务：除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目；若下属公司在存量房地产开发业务基础上需要开展新的房地产业务，则由中房地产对该等业务和资产进行收购或采取其他可行的方式注入中房地产，如中房地产放弃优先收购权，则将其出售给与本集团无关联的第三方或予以注销；未来，如果中国交建在基础设施投资以及工程承包等业务开展过程中，发现获得优质土地储备的机会，将根据土地储备的实际情况与中房地产协商，由中房地产控股设立新的项目公司，获取土地进行房地产项目开发。在中国交建和中房地产履行上市公司决策程序并获通过后，中国交建可将部分存量房地产开发项目或相关开发主体转让给中房地产，以减少与中房地产的同业竞争关系。

4、本集团承诺在本承诺函生效之日起三年内，对中房地产和绿城中国的房地产资产和业务进行统筹规划，通过行使股东权利，推动两家上市公司进一步明确业务发展战略定位及业务拓展范围。综合考虑两家上市公司及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本集团承诺逐步通过品牌定位划分、

区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决中房地产和绿城中国可能存在的同业竞争问题。

5、本集团承诺中交郑州不再从事新的房地产开发业务，如中房地产放弃优先收购，则在其现有房地产项目开发完成后将其注销或转让给与本集团无关联的第三方；山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本集团拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本集团无关联的第三方。

本集团承诺中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设公司、北京中房军安房地产开发有限公司、中国广顺房地产业开发公司不再从事新的房地产开发项目，本集团未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与本集团无关联的第三方。

6、本集团承诺在本承诺函生效之日起三年内，解决大连海岸和中航盈科的遗留问题并在满足注入上市公司的条件后，由中房地产对大连海岸和中航盈科实施收购或采取其他可行的方式注入中房地产，如中房地产放弃优先收购，则本集团承诺将其出售给与本集团无关联的第三方或予以注销。

7、本集团承诺中交海外不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与中房地产构成竞争的业务。

进一步承诺：

1、除上述情况以外，本集团及本集团控制的其他企业的主营业务不存在与中房地产主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为中房地产主营业务期间，本集团及本集团控制的其他企业将逐步规范和避免从事与其构成竞争的业务。

2、本集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿中房地产因本集团违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。

本承诺函于本次发行获得中国证监会核准后，自本次发行实施完毕之日起生效。若他方取代本集团成为中房地产控股股东或因不可抗力因素导致本承诺函无法实际履行，则本承诺函自动失效。”

发行人的间接控制股东地产集团为保证发行人在市场上竞争地位的独立、完整，避免同业竞争的利益冲突，于2016年10月28日出具《中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，核心内容如下：

“本公司对现有其他涉及房地产开发业务的企业将作如下安排和承诺：

1、本公司承诺，根据本公司的发展规划，中房地产将作为本公司下属除绿城中国外，未来唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本公司控制的与中房地产之前存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重本公司控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本公司不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。

2、本公司承诺中交地产除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。在本承诺函生效之日起三年内，并在满足注入上市公司条件的前提下，由中房地产对中交地产或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入中房地产。在注入中房地产前，并且在中房地产同意接受委托的情况下，由本公司与中房地产签署托管协议，将中交地产托管给中房地产。

3、本公司承诺在本承诺函生效之日起三年内，对中房地产和绿城中国的房地产资产和业务进行统筹规划，通过行使股东权利，推动两家上市公司进一步明确业务发展战略定位及业务拓展范围。综合考虑两家上市公司及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，本公司承诺逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决中房地产和绿城中国可能存在的同业竞争问题。

4、本公司承诺中交郑州不再从事新的房地产开发业务，如中房地产放弃优先收购，则在其现有房地产项目开发完成后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方；山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，本公司拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。

本公司承诺中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设公司、北京中房军安房地产开发有限公司、中国广顺房地产业开发公司不再从事新的房地产开发项目，本公司未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。

5、本公司承诺在本承诺函生效之日起三年内，解决大连海岸和中航盈科的遗留问题并在满足注入上市公司的条件后，由中房地产对大连海岸和中航盈科实施收购或采取其他可行的方式注入中房地产，如中房地产放弃优先收购，则本公司承诺将其出售给与本公司无关联的第三方或予以注销。

6、本公司承诺中交海外不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与中房地产构成竞争的业务。

进一步承诺：

1、除上述情况以外，本公司及本公司控制的其他企业的主营业务不存在与中房地产主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为中房地产主营业务期间，本公司及本公司控制的其他企业将逐步规范和避免从事与其构成竞争的业务。

2、本公司承诺，自本承诺函生效日起，赔偿中房地产因本公司违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。

本承诺函于本次发行获得中国证监会核准后，自本次发行实施完毕之日起生效。若他方取代本公司成为中房地产控股股东或因不可抗力因素导致本承诺函无法实际履行，则本承诺函自动失效。”

申请人已在深圳证券交易所指定的信息披露网站巨潮资讯（www.cninfo.com.cn）上公开披露上述承诺。

（二）相关承诺可以切实解决同业竞争，符合《上市公司监管指引第4号》的规定

发行人对相关承诺已进行了充分的信息披露。地产集团、中交集团出具的承诺函内容合法有效，对承诺方均具有约束力，承诺中根据公司实际情况，对各相关主体制定了同业竞争解决措施，该等承诺能够切实解决同业竞争。地产集团、中交集团出具的避免同业竞争的承诺函约定了解决期限、解决方式等，符合《上市公司监管指引第4号》的规定。

五、请保荐机构对前述事项进行核查，请保荐机构和律师结合前述情况就申请人是否存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（二）项不得非公开发行股票的情形发表核查意见

保荐机构通过与发行人及控股股东、间接控股股东高管进行访谈，调取发行

人控股股东、间接控股股东及其控制的企业营业执照、业务等相关资料，以及取得相关主体出具的关于避免同业竞争的承诺函等方式进行了核查。

经核查，保荐机构认为：

中交集团由于历史遗留、国有资产划拨和自身战略发展等原因，旗下部分企业从事了房地产开发业务，但从房地产行业竞争的特殊性以及房地产产品本身的特殊属性等方面而言，未对发行人的利益造成实质性的损害。

1、中交集团所属企业的房地产开发业务按照市场化模式运作，在公平、有序、规范、透明的市场环境中开展业务，不存在侵害、损害中房地产业务机会的情况。

2、发行人作为一家上市公司，其业务经营保持了独立性，发行人的生产经营决策均在符合其公司自身决策程序的基础上独立制定。发行人控股股东、间接控股股东只能够通过持有的控股股权、委派的董事、监事实现股东权益，而不能利用控股股东地位直接干预上市公司的正常经营。

3、房地产作为不动产的特殊产品属性，决定了房地产的市场具有明显的地域性，主要针对当地消费者进行销售，不同城市之间的房地产项目一般不存在竞争关系。即使在相同城市，不同区域的房地产项目由于地理位置的差异，相互之间的可替代性很小，相互间的竞争程度也很弱；房地产产品可分为写字楼、商业用房、普通住宅、别墅等多种类型，在同一地域内不同类型的房地产产品面对的客户群体明显不同，相互之间不存在竞争关系。

截至本回复出具之日，中交集团、地产集团的其他地产项目与发行人所开发项目大部分不在同一城市，在天津、长沙等地的项目与发行人所开发的项目在具体区域、产品类型、市场定位、开盘时间上存在差异。

4、近年来，中交集团、地产集团对形成的同业竞争业务进行了系统梳理，并就逐步减少与上市公司的同业竞争作出安排，该等承诺切实有效。上市公司控股股东及间接控股股东将切实履行关于避免及减少同业竞争的相关承诺，维护上市公司利益。

综上，控股股东、间接控股股东不存在严重损害上市公司权益且尚未消除的

情况，不属于《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（二）项不得非公开发行股票的情形。

经核查，发行人律师认为：

1、发行人的资产独立完整，业务、人员、机构、财务独立，拥有完整的业务体系和独立面向市场自主经营的能力。发行人的经营决策均依据法律法规及公司章程规定的决策程序独立制定。发行人控股股东、间接控股股东主要通过参加股东大会并选举董事、监事实现股东权益，未利用控股股东地位直接干预上市公司的正常经营。

2、上市公司目前与控股股东、间接控股股东下属企业存在的同业竞争情况主要系历史遗留、国有资产划拨和集团战略发展等原因形成，但从房地产行业以及房地产产品的地域属性而言，未对发行人的利益造成实质性的损害。中交集团、地产集团的其他地产项目与发行人所开发项目大部分不在同一城市，在天津、长沙等地的项目与发行人所开发的项目在具体区域、产品类型、市场定位、开盘时间上存在差异。

3、上市公司控股股东及间接控股股东已就避免及减少与上市公司的同业竞争事项出具书面承诺，对历史原因形成的同业竞争业务进行了系统梳理，并就逐步减少与上市公司的同业竞争作出安排，该等承诺切实有效。上市公司控股股东及间接控股股东将切实履行关于避免及减少同业竞争的相关承诺，维护上市公司利益。

综上，控股股东、间接控股股东不存在严重损害上市公司权益且尚未消除的情况，不属于《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（二）项不得非公开发行股票的情形。

六、请保荐机构和律师就本次非公开发行股票是否符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第（四）项、《上市公司非公开发行股票实施细则》第二条的规定发表核查意见。

保荐机构和申请人律师通过核查募投项目资料、公司治理文件，高管访谈，获取相关主体承诺函等方式进行了核查。

(一)本次非公开发行股票符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第(四)项的规定

经核查,保荐机构及发行人律师认为:本次非公开发行募集资金投资项目为发行人既有的房地产开发业务,本次非公开发行募投项目的实施不会导致新增发行人与控股股东、间接控股股东之间的同业竞争。发行人的资产独立完整,业务、人员、机构、财务独立,拥有完整的业务体系和独立面向市场自主经营的能力,本次非公开发行募投项目的实施不会影响公司生产经营的独立性。因此,本次非公开发行股票符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第(四)项的规定。

(二)本次非公开发行股票符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第二条的规定

经核查,保荐机构及发行人律师认为:

1、发行人与关联方之间在报告期内发生的关联交易符合相关法律法规及发行人关联交易制度的规定,不存在关联方通过关联交易损害发行人及非关联股东利益的情况。发行人通过《公司章程》及相关制度规定了关联交易的决策程序,该等规定合法、有效。发行人已采取必要的措施对非关联股东的利益进行保护,该等措施在本次发行完成后持续有效。

2、本次非公开发行过程中,发行人控股股东、间接控股股东、发行对象及其实际控制人已就减少及避免与发行人的同业竞争问题作出了有效承诺,上述承诺的切实履行有利于发行人及其中小股东利益的保护,有利于减少和避免同业竞争;

3、发行人的资产独立完整,业务、人员、机构、财务独立,拥有完整的业务体系和独立面向市场自主经营的能力,发行人控股股东及间接控股股东已就保证上市公司的独立性出具有效承诺。本次发行完成后,上市公司将继续保持上述独立性;

4、本次非公开发行募集资金的使用,将有利于募投项目的实施有利于公司更快、更好地推进现有优质房地产开发项目,提升经济效益;有利于公司把握

新的投资机遇，谋求新的利润增长点，促进公司可持续健康发展；本次非公开发行完成后，公司的资产总额与净资产总额将同时增加，公司的资产负债率将有所降低，有利于增强公司抵御财务风险的能力；本次非公开发行募投项目符合国家相关的产业政策以及行业发展趋势，贴合当地市场需求。本次非公开发行募投项目实施后，能够有力促进公司房地产业务的可持续发展，进一步提高公司房地产业务的区域影响力，公司的营业收入有望进一步增加，公司的长期盈利能力也将获得提升，符合公司及全体股东的利益。因此，本次非公开发行利于上市公司提高资产质量、改善财务状况、增强持续盈利能力。

综上，本次非公开发行股票符合《上市公司非公开发行股票实施细则》第二条的规定。

3.上市公司最近五年多次受到深交所及证监会的关注及问询，涉及的问题包括同业竞争、公司治理、信息披露等问题。请申请人公开披露最近五年被证券监督部门和交易所采取处罚或监管措施的情况，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、发行人的内控是否存在重大缺陷发表核查意见。

答复：

一、申请人最近五年被证券监督部门和交易所采取处罚或监管措施的情况及相应整改措施

最近五年，申请人未受到证券监管部门和交易所的处罚。最近五年，申请人受到了重庆证监局及深圳证券交易所的关注、问询及监管措施，具体情况及相应整改措施如下：

（一）2012 年深圳证券交易所关于申请人股价异常波动的关注

1、关注问题

2012 年 5 月 4 日，深圳证券交易所出具《关于对重庆国际实业投资股份有限公司的关注函》（公司部关注函【2012】第 125 号），对申请人最近一周股票交易价格上涨幅度超过 30%，且 2012 年 5 月 4 日股票交易价格触及涨停这一事项请申请人董事会根据相关规定，核实并确认是否存在应披露而未披露的重大信息。

2、申请人回复及整改措施

2012年5月7日，申请人董事会根据相关规定进行了认真的问询和核实，未发现应披露而未披露的重大信息，并对上述关注函进行了书面回复。

（二）2013年深圳证券交易所对申请人重大诉讼信息披露事项的关注

1、关注问题

2013年8月19日，深圳证券交易所出具《关于对中房重地产股份有限公司的关注函》（公司部关注函【2013】第232号），关注到上海证券报刊登了《中房地产离奇官司扯出尘封旧事》的报道。该文章质疑申请人子公司长沙兆嘉起诉华夏投资的合同纠纷诉讼中，华夏投资反客为主最终胜诉，这一结果显示，申请人已披露公告的背后应该还有“隐情”。请申请人核查该诉讼事件，并进行全面梳理，对照一审判决书有关案情的描述，逐项说明公司披露情况，是否存在应披露未披露的补充协议等相关信息。

2、申请人回复及整改措施

2013年8月21日，申请人就上述关注函进行了书面回复。申请人于2008年12月3日正式完成重大资产重组之前，控股股东中住地产和华夏投资于2008年10月24日签订了《补充协议》，其中涉及重组标的长沙兆嘉土地拆迁的约定有：应华夏投资的要求，就土地拆迁成本增加、控规调整费用、协议款项延期支付等问题，中住地产一次性补偿华夏投资7,300万元，作为对此前协议执行中的问题的了结；从2008年12月1日起，长沙兆嘉项目土地的拆迁工作由华夏投资移交至长沙兆嘉，如有剩余工作，由长沙兆嘉继续完成；若在华夏投资向长沙兆嘉移交拆迁工作时尚余未拆迁户，华夏投资按每户伍万元的标准预留拆迁工作经费准备金。

《补充协议》并不在申请人信息披露范围内，主要原因在于：一是《补充协议》是申请人重大资产重组正式完成以前，公司股东之间达成的协议；二是申请人所属企业没有作为主体参与签署上述《补充协议》；三是《补充协议》中有关长沙兆嘉对项目地块进行拆迁工作的内容，是长沙兆嘉项目开发正常经营行为。

综上所述，《补充协议》并不在申请人信息披露范围内，上海证券报《中房地产离奇官司扯出尘封旧事》的报道中，关于“上市公司方面在2.5亿元的拆迁包干费之外，还与华夏科技签订了一份补充协议”的描述与事实不符。

（三）2013 年证监会重庆证监局对申请人重大诉讼信息披露事项的监管措施

1、关注问题

2013 年 8 月 29 日，重庆证监局出具《关于对中房重地产股份有限公司采取监管谈话措施的决定》（【2013】9 号）。经重庆证监局核查，申请人披露的《重大诉讼进展情况公告》中，在披露控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司被湖南华夏投资集团有限公司反诉事项时，仅披露了华夏投资反诉请求，未披露反诉的起因。上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第 40 号）第三十条的相关规定，要求申请人董事长沈东进、总经理吴文德、董事会秘书田玉利到重庆证监局接受监管谈话。

2、申请人回复及整改措施

申请人时任董事长沈东进、总经理吴文德、董事会秘书田玉利于 2013 年 9 月 4 日赴重庆证监局接受了监管谈话。

2013 年 9 月 30 日，申请人向重庆证监局提交了《关于有关诉讼事项信息披露存在问题的整改报告》（重实董字[2013]25 号），针对本次信息披露中出现的问题，采取了以下整改措施：

（1）对公司信息披露有关规定进行梳理和学习

结合本次信息披露中出现的问题，申请人组织信息披露分管领导和工作人员认真学习《上市公司信息披露管理办法》、《信息披露管理制度》，确保公司信息披露的真实、完整和及时，让投资者及时、全面地了解公司信息披露的事项，在今后的信息披露过程中，杜绝此类事件的发生。

（2）对本项诉讼有关情况进行补充披露

为了让投资者更加充分了解本项诉讼情况，申请人已于 2013 年 8 月 27 日对本项诉讼事项进行补充披露，说明了华夏投资反诉的具体原因及《补充协议》中与长沙兆嘉土地拆迁有关的内容。

（3）致函控股股东，确保上市公司利益不因本项诉讼受到损害

由于该诉讼事项中涉及申请人控股股东中住地产与华夏投资签署的《补充协议》，而长沙中院根据《补充协议》作出一审判决申请人败诉，根据判决结果，

申请人将承担 7,672.23 万元的经济责任及部分诉讼费用,并因此减少当期利润约 4,232 万元。申请人已于 2013 年 9 月 9 日向中住地产致函,请中住地产出具相关函件,以确保上市公司利益不因本项诉讼受到侵害。2013 年 9 月 27 日,申请人收到中住地产《对兆嘉公司和华夏科技公司拆迁合同纠纷有关事宜的复函》,中住地产表示:最终审判结果中,若因《补充协议》长沙兆嘉承担了应由中住地产承担的责任,中住地产将给予长沙兆嘉相应的补偿。上述复函公司已于 2013 年 9 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》上进行披露。

重庆证监局本次谈话指出了申请人在信息披露方面存在的问题和不足,公司已认识到上述问题和不足的影响,认识到公司在信息披露工作中存在的缺陷。申请人将以此次谈话为契机,通过上述措施,进一步增强对公司规范信息披露的认识,加强公司相关人员对信息披露法规的学习和领会,增强规范信息披露的意识,提高信息披露水平,切实保障全体股东的合法权益。

(四) 2013 年重庆证监局对申请人现场检查的监管意见

1、关注问题

2013 年,重庆证监局对申请人进行了现场检查,并于 9 月 29 日出具了《关于中房重地产股份有限公司现场检查的监管意见函》(渝证监函【2013】54 号),主要问题如下:

(1) 存在同业竞争问题

中交集团全资子公司中交地产有限公司主营业务为:房地产投资、房地产综合开发、经营,中交地产股份有限公司已在全国各地开展房地产开发业务,中房集团尚有商品房项目广东东莞龙域。上述申请人实际控制人控制的企业经营的业务,与申请人构成同业竞争。

(2) 独立性存在问题

申请人使用的浪潮软件系统,其服务器在中房集团,并由中房集团维护。申请人财务人员的权限设置或新增财务人员均需中房集团进行设置;中房集团通过该财务系统,能查询申请人各模块信息。中房集团总部管理机构与申请人总部管理机构部分职能交叉重叠,对申请人独立运作造成影响。

(3) 重大事项未及时履行决策程序和信息披露义务

2012年5月22日，申请人控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司与中国建设银行长沙湘江支行签订最高额抵押合同，长沙兆嘉以130,098.24平方米的国有土地作抵押向建行湘江支行申请办理3.2亿元开发贷款，最高额抵押项下担保责任的最高限额为人民币4.97亿元。上述事项事先仅由长沙兆嘉2012年4月25日召开的第四届董事会第五次会议审议通过，未及时提交申请人董事会审议并公告。直至2012年6月1日，申请人第五届董事会第三十六次会议才审议通过《关于控股子公司长沙兆嘉房地产开发有限公司申请总额度3.2亿元开发贷款的议案》，并于2012年6月2日公告。

（4）三会运作不规范

申请人2012年年度股东大会的会议登记册中，未登记参加人员的身份证号码和住所地址，未登记部分出席、列席人员情况；子公司长沙兆嘉股东会和董事会没有会议记录，2012年1月1日至2013年9月10日，没有召开过监事会。上述情况不符合《上市公司治理准则》（证监发【2002】1号）、《国务院批转证监会关于提高上市公司质量意见的通知》（国发【2005】34号）、《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第40号）、《上市公司章程指引（2006年修订）》和申请人及长沙兆嘉《公司章程》的相关规定。

（5）成本核算不准确

申请人子公司湖南修合地产实业有限责任公司在将开发成本结转至开发产品、以及将开发产品结转至主营业务成本时，按照预估的单位成本进行结转（一期单位成本为2,382.32元/平方米，二期单位成本为3,484.18元/平方米）。修合地产一期项目已于2010年起陆续确认营业收入，二期项目已于2011年起陆续确认营业收入，截至检查日，仍未结合实际情况对开发成本和主营业务成本进行调整，导致已确认营业收入配比结转的营业成本与实际成本不一致。

（6）期间费用跨期

申请人本部及子公司修合地产、长沙兆嘉均存在期间费用跨期问题：如公司本部将2012年12月发生机票费4.1万元在2013年1月核算；修合地产将2012年9月至12月发生的销售代理费共计108.18万元分别在2013年1月至3月进行核算；长沙兆嘉将2012年12月份应支付给网络顾问公司的销售服务费21.43万元计入2013年1月。上述行为不符合《企业会计准则》的相关规定。

重庆证监局就上述问题，要求申请人：

（1）积极推动解决同业竞争和独立性问题

申请人应按照国家国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会发布的《关于印发〈关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争规范关联交易的指导意见〉的通知》（国资发产权【2013】202号）的要求，立即与中交集团、中房集团沟通协调，结合申请人和中交集团、中房集团实际情况及所处行业特点与发展状况等，研究提出解决同业竞争和上市公司独立性问题的总体思路；与中交集团、中房集团在依法合规、充分协商的基础上，提出解决同业竞争和独立性问题的措施和期限，向市场作出公开承诺，并做好持续信息披露工作。

（2）结合实际，建立健全规范运作长效机制

申请人应组织相关专家对公司及下属公司的全体董事、监事、高管就上市公司规范运作、信息披露、内部控制、董监高权利义务等相关内容进行专题培训，并对培训效果进行考核。同时，申请人应结合房地产开发行业特点，建立健全内部控制、项目管理、财务管理、会计核算、内部信息报告、员工持续培训等制度，强化制度约束和责任追究，建立健全规范运作长效机制。

（3）严格管理，规范财务会计工作

申请人应立即对相关财务会计处理进行全面复核，对存在的问题及时整改。同时，组织财务会计人员对《企业会计准则》、中国证监会相关信息披露规则等法规进行学习，切实提高会计核算和财务信息披露水平。

2、申请人回复及整改措施

申请人董事会对此高度重视，针对本次发现的问题，马上组织机构和人员提出整改措施，并持续督促落实，并于2013年11月8日向重庆证监局提交了《关于重庆证监局对我司现场检查发现问题的整改报告》，将问题整改落实情况报告如下：

（1）同业竞争问题方面

申请人就上述同业竞争问题与中房集团、中交集团进行了沟通协调。中交集团表示，自2010年8月起，中房集团通过无偿划转方式成为中交集团全资子公司，在无偿划转之前，中交集团已经开展部分房地产开发业务，两家集团公司

存在少量相同、相似业务，具有一定历史原因。自中房集团划转至中交集团后，中交集团对中房集团及其下属各子公司业务和资产进行梳理的工作尚在进行中，鉴于资产量巨大，历史遗留问题很多，对协调两家集团业务发展战略正在研究之中，尚未形成结论性意见。中交集团下属企业的房地产开发业务均是按照市场化模式运作，在公平、公正、透明的市场环境中开展业务，中交集团尊重中房地产的业务选择，不存在侵占、损害上市公司业务机会的情况。中交集团还表示，自成为上市公司的间接控股股东以来，严格遵守上市规则的要求，维护上市公司及中小股东的利益，不滥用控股股东地位，中交集团将持续秉承维护上市公司及中小股东的利益，维护上市公司独立性的思路，引导上市公司的业务健康发展。

关于广东东莞中房•龙域项目，中房集团表示，该项目是收购重组中房地产之前下属企业遗留的项目，目前正在进行后期销售。该项目完成销售后，中房集团将不再从事与房地产开发相关的与申请人产生同业竞争的业务。

（2）独立性方面的问题

申请人组织公司财务部与中房集团财务部门及系统维护部门就上述独立性问题召开专题会议进行沟通协调。

申请人以及所属投资企业由于历史沿革，财务系统软件有金蝶、用友等，没有统一。考虑到浪潮软件符合房地产行业特点，也符合申请人实际情况，为统一申请人及所属企业的财务软件系统，提高工作效率，2013 年，申请人委托浪潮软件公司开发财务集中管理信息系统，在该系统下开设申请人以及所属企业用户帐套。该系统虽然服务器在中房集团，但中房集团仅限于系统维护人员对系统提供维护，不具备任何操作权限。考虑到系统维护人员在提供系统维护过程中有可能接触到申请人财务信息，申请人向相关人员传达了《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《股票交易规则》等有关法律、法规以及申请人《内幕信息知情人登记管理制度》等公司章程中关于内幕信息及知情人管理、禁止股票交易条款的全部相关规定。同时，为进一步确保公司财务信息不泄露，申请人与中房集团浪潮软件系统维护人员签订了保密协议，对相关人员纳入内幕知情人管理范围，确保公司财务信息的安全。

中房集团总部管理机构与申请人总部管理机构存在部分职能交叉重叠的问题由历史原因造成，但未影响申请人的独立运作。与中交集团重组前，中房集团

需要管理多家房地产子公司，因此设置了相应的业务管理部门归口管理。目前，申请人是中房集团商品房开发的唯一运作平台，基于房地产业务管理水平和效率提升的需要，相应的业务部门设置需要进行调整。中房集团将统筹考虑，通过合并简化相关机构等方式解决与申请人的机构设置部分职能交叉重叠问题。上述工作已于 2014 年上半年完成。

（3）重大事项未及时履行决策程序和信息披露义务

申请人组织公司信息披露机构及其它业务部门、人员及下属企业对重大信息内部报告流程进行梳理，对公司《上市公司信息披露管理办法》、《重大信息内部报告制度》等文件组织学习，确保公司重大信息及时履行决策程序和进行信息披露，杜绝此类事项的发生。

（4）三会运作不规范

申请人对股东大会会议登记册格式进行修订，细化股东大会会务工作；对会务人员进行培训，加强对公司《股东大会议事规则》的学习，严格《股东大会议事规则》各项规定，完善细化股东大会会务工作，组织长沙兆嘉及其它下属公司就《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等文件进行学习；对下属公司三会运作进行规范，严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》开展公司及子公司的三会运作，规范公司治理。

（5）成本核算不准确

申请人组织专题研究，对相关财务会计处理进行了全面复核，并认真研究整改措施，积极组织落实。修合地产在 2010 年、2011 年结转营业收入时，采用按当时的建安合同、协议以及公共配套设施协议等对成本进行预估，随着项目的陆续完工，建安工程以及公共配套设施陆续结算，成本将按实结转等会计政策。修合地产截止 2013 年 9 月前未对前期预估的开发成本和主营业务成本根据实际情况进行调整。针对检查中发现的问题，修合地产已对所有已经结转的开发产品、主营业务成本根据实际结算情况进行重新预估调整确保财务数据准确。同时，为避免上述问题再次发生，其他项目公司在结转收入时也将根据实际情况，确认相应的实际成本。

（6）期间费用跨期

申请人组织专题研究，对相关财务会计处理进行了全面复核，并认真研究整改措施，积极组织落实。经复核，存在跨期问题的费用为 2012 年年末费用，由于对方结算以及开票在 2012 年年底或者延续到 2013 年第一季度，业务部门实际付款也发生在 2013 年，会计处理体现在 2013 年。针对这种情况，公司以后将严格按照权责发生制的原则进行会计处理，避免费用跨期。

（7）后续的整改措施

为进一步强化公司董事、监事、高级管理人员对相关法律法规、规范性文件和公司内部规章制度的学习，公司邀请专家到公司做现场培训，使公司人员对《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》等相关法律法规进一步深入了解，提升法律法规意识及政策水平，切实提高公司规范运作水平及信息披露质量。

结合房地产开发行业特点，在公司现有各项制度的基础上，持续健全完善公司内部控制、项目及工程管理、财务管理、会计核算、内部信息报告、信息披露、投资者关系等各项制度，并对其相应的控制环节、审批流程、工作流程进行梳理，查找其中存在的不足，及时予以修正，强化制度约束和责任追究，建立规范化、长效化的规范运作机制，不断提升法人治理及规范运作水平。

持续加强公司全体人员对各项法规和制度的培训，组织财务人员、信息披露工作人员对《企业会计准则》、中国证监会相关信息披露规则等法规进一步进行梳理和学习，切实提高会计核算和各项信息的披露水平；组织公司全体人员对公司各项制度进行专题学习，提升全员规范运作意识。

通过此次现场检查，申请人认识到了在公司治理、信息披露和财务核算方面存在的问题和不足，申请人将引以为戒，严格按照各项法律法规要求，严格执行公司各项制度的规定，不断规范公司的行为，并以此为契机，进一步加强公司法人治理和内部管理，勤勉尽责，规范运作，切实做好保护上市公司投资者合法权益的相关工作。

（五）2013 年深圳证券交易所对申请人控股股东承诺履行情况的关注

1、关注问题

2013 年 12 月 27 日，深圳证券交易所出具《关于对中房地产股份有限公司的关注函》（公司部关注函【2013】第 360 号），关注到申请人于 2013 年 12 月

27 日披露了控股子公司长沙兆嘉房地产开发有限公司与湖南华夏投资集团有限公司诉讼的终审判决结果。公告显示，终审判决驳回了长沙兆嘉的诉讼请求，维持初审长沙兆嘉支付华夏投资 2,381.2 万元欠款的判决，并判决长沙兆嘉支付华夏投资违约金数额由初审判决的 5,291.03 万元增至 5,540.58 万元，同时撤销了申请人控股股东中住地产开发公司的债务连带清偿责任。申请人曾在 2013 年 9 月 28 日披露中住地产向申请人出具《对兆嘉公司和华夏科技公司拆迁合同纠纷案有关事宜的复函》，函中承诺“最终审判结果中，若因《补充协议》长沙兆嘉承担了应由中住地产承担的责任，中住地产将给予长沙兆嘉相应补偿。”深圳证券交易所请申请人督促中住地产及时履行前述承诺。

2、申请人回复及整改措施

申请人向公司控股股东中住地产开发公司书面发函督促，并于 2014 年 1 月 6 日就关注函涉及的问题回复如下：

（1）在收到湖南省高级人民法院终审判决书之后，公司管理层立即召开专题会议对终审判决后的措施及安排进行了讨论。申请人认为终审判决书的审理程序违法，事实认定错误，适用法律不当，终审判决由长沙兆嘉承担巨额赔偿是不合理的。为维护上市公司合法权益，将由长沙兆嘉向最高人民法院提出申诉，申请对该案进行再审。根据申诉结果，再确定下一步将采取的法律措施，确保上市公司正当权益不受到损害。

（2）就中住地产于 2013 年 9 月 27 日出具《对兆嘉公司和华夏科技公司拆迁合同纠纷案有关事宜的复函》中的承诺事项，申请人及时进行了督促，于 2013 年 12 月 31 日向中住地产发出承诺履行情况的问询函。2014 年 1 月 6 日，申请人收到中住地产回函，中住地产在回函中表示：湖南省高级人民法院终审判决存在审理程序、事实认定、适用法律等方面错误，严重损害了长沙兆嘉权益。我公司支持长沙兆嘉进一步采取法律措施维护自身合法权利。我公司保证《对兆嘉公司和华夏科技公司拆迁合同纠纷案有关事宜的复函》的有效性，即“最终审判结果中，若因《补充协议》长沙兆嘉承担了应由中住地产承担的责任，中住地产将给予兆嘉公司相应补偿。”

长沙兆嘉随后向最高人民法院申诉，2014 年 7 月最高人民法院受理再审。2015 年 11 月，最高人民法院终审判决，华夏投资支付长沙兆嘉 4,963.31 万元。

2015 年 12 月，长沙兆嘉收到华夏投资上述款项。

(六) 2014 年深圳证券交易所对申请人控股股东承诺履行情况的关注

1、关注问题

2014 年 2 月 17 日，深圳证券交易所出具《关于对中房地产股份有限公司的关注函》（公司部关注函【2014】第 40 号），关注到申请人控股股东中住地产于 2008 年承诺：为避免同业竞争，中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，已着手予以处置，或因其资产状况不宜转入上市公司，中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。但据公开资料显示，华能（海南）实业开发公司三亚公司、惠州华能房地产开发经营公司目前尚未处置完成，前述承诺已超期。

同时对于拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产有如下承诺：如果上述公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项，如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。截至日前，因江苏华能尚未完成清算，该承诺尚未履行完毕。

请申请人就下述事项书面回复说明：

（1）华能（海南）实业开发公司三亚公司、惠州华能房地产开发经营公司自 2008 年以来的经营状况、截至日前尚未处置的原因、处置进展、后续的处置计划和时间表，申请人自 2008 年以来采取了何种督促措施；

（2）江苏华能目前的清算进展情况、后续计划和时间表，截至日前是否存在剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值的迹象以及是否发生过影响上市公司权益的或有事项。

2、申请人回复及整改措施

2014 年 2 月 28 日，申请人就上述关注函进行了书面回复：

（1）华能（海南）实业开发公司三亚公司处置情况

①经营情况：除重组前遗留的地产项目之外，三亚公司未开展新的房地产业务。

②处置进展及未完成处置的原因：2009 年中住地产正式下发通知对三亚公司进行清理，并于当年起成立清算组，三亚公司进入清算程序，2009 年 11 月 12 日，三亚公司在海南日报刊登了《注销公告》。由于涉及资产处置及法律纠纷等事项，致使三亚公司清算工作存在障碍。

③后续处置计划：由于三亚公司名下资产已基本处置完毕，2013 年底三亚公司与税务师事务所签订委托协议，正式进入税务清算程序。

④预计完成清算时间：中住地产计划争取在 2014 年年内完成税务清算，2015 年上半年完成公司清算注销工作。但由于资产处置和法律诉讼结果仍然会对清算进度产生影响，清算工作存在一定的不确定性。

（2）惠州华能房地产开发经营公司进展情况

①经营情况：中住地产持有惠州公司 70%股权，惠州公司自 2008 年至今未开展房地产业务。

②处置进展及未完成处置的原因：中住地产于 2008 年就对拟转让惠州公司 70%股权一事委托亚太中汇会计师事务所进行审计，并要求出具清产核资专项报告、审计报告。但当时由于惠州公司账面的部分短期借款未能取得充分、适当的审计证据以证明是否偿还，导致无法发表标准意见的审计报告，后虽经多次沟通协商，始终无法取得适当证据确认该笔债务，导致该审计、评估项目搁浅至今。

③后续处置计划：继续加大力度寻找相关证据，尽快出具产权转让所需的审计和评估报告。

④预计完成转让时间：争取 2014 年年内完成审计评估工作，2015 年完成股权转让工作。

（3）申请人对中住地产履行承诺事项的督促措施

自中住地产于 2008 年 12 月成为申请人控股股东以来，申请人对中住地产承诺事项履行情况持续保持了关注与督促。每年的定期报告披露之前，申请人都向中住地产发出正式的问询函，就中住地产应履行承诺事项的进展情况进行提醒和问询，并根据回函情况在 2008 年末至今的每一期定期报告中进行了披露。自

2008年12月至今,申请人累计向中住地产发出承诺事项履行情况问询函16次。此外,对深圳证券交易所、证监会及派出机构关于控股股东履行承诺的监管文件,申请人也都于第一时间转告中住地产。

(4) 江苏汇智房地产开发有限公司目前的清算进展情况、后续计划和时间表,截至日前是否存在剩余财产价值低于2007年5月31日评估值的迹象以及是否发生过影响上市公司权益的或有事项

江苏汇智房地产开发有限公司(原名:江苏华能房地产开发有限公司,简称江苏公司)自2007年5月31日至2013年12月31日,一直致力于处理剩余资产,期间未发生或有负债等影响上市公司权益的或有事项。

截止2013年底,该公司剩余资产基本处置完毕。2012年公司清算组已在南京市玄武区工商局完成备案。由于该公司设立时并未进行国税登记,因此还需要在国税取得相关证明文件。目前该公司正在进行地税清算工作,预计于2014年年内完成地税注销。

江苏公司2007年5月31日净资产评估值2,660万元。2009年申请人从江苏公司收回的分红款1,130万元。截至2013年12月31日,江苏公司剩余资产1,243万元。该公司清算完成时,收回的净资产预计略低于2007年5月31日江苏公司净资产评估值。根据中住地产开发公司的承诺,申请人从江苏公司清算后收回的净资产低于评估值的部分,将由中住地产开发公司以现金进行补足。

(5) 后续工作进展情况

2015年,申请人第六届董事会第四十四次会议、2015年第三次临时股东大会审议通过了《关于豁免控股股东中住地产开发有限公司履行相关承诺的议案》,鉴于三亚公司变更后的经营范围与房地产开发无关,豁免中住地产履行处置三亚公司的承诺。

2016年,申请人第七届董事会第十四次会议、2016年第三次临时股东大会审议通过了《关于豁免中住地产开发有限公司履行相关承诺的议案》,鉴于惠州公司变更后的经营范围与房地产经营无关,豁免中住地产履行处置惠州公司的承诺。

2014年12月18日,江苏公司完成清算并进行了工商注销,清算后剩余资

产价值低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，中住地产需要现金补足 296.65 万元。该款项已于 2015 年 1 月 21 日到账。

（七）2014 年深圳证券交易所对申请人公司治理问题的监管

1、主要问题

2014 年 4 月 1 日，深圳证券交易所出具《关于对中房地产股份有限公司的监管函》（公司部监管函【2014】第 16 号），关注到申请人独立董事刘洪跃 2013 年 4 月起因工作原因担任瑞华会计师事务所高级合伙人职务。2013 年 11 月 20 日，申请人召开第六届董事会第十六次会议，审议通过了聘请瑞华会计师事务所为公司 2013 年财务报告及内部控制审计中介机构的议案。独立董事刘洪跃作为关联董事未回避表决相关议案。在 12 月 10 日申请人股东大会通过续聘瑞华会计师事务所为公司 2013 年度审计机构的议案后，刘洪跃至 2014 年 1 月 28 日方才提出辞职报告，且截至监管函出具日，申请人尚未提名新任候选独立董事，其仍在履职。

申请人的上述行为违反了证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发【2001】102 号）第一条第（一）款（四）规定、《上市规则》第 10.2.1 条规定，刘洪跃的行为违反了《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发【2001】102 号）第三条第（五）款规定及深圳证券交易所《独立董事备案办法》第 7 条。

2、申请人回复及整改措施

申请人对上述问题进行了整改：刘洪跃董事于 2014 年 1 月 28 日提出辞职报告。公司于 2014 年 4 月召开第六届董事会第二十六次会议、2014 年第一次临时股东大会审议通过郭海兰女士为第六届董事会独立董事。

（八）2015 年重庆证监局对申请人同业竞争问题的关注

1、主要问题

2015 年 1 月 8 日，重庆证监局向中国交通建设集团有限公司出具《关于中房地产股份有限公司同业竞争的关注函》（渝证监函【2015】3 号），重庆证监局在日常监管中关注到，中交集团控制的公司与申请人存在同业竞争问题：

（1）与中交地产的同业竞争问题

中交集团的全资子公司中交地产有限公司的经营范围为房地产投资，房地产综合开发经营等，中交地产与中房地产存在同业竞争。

（2）与绿城中国的同业竞争问题

2014 年 12 月 24 日，香港上市公司绿城中国控股有限公司公告称，中交集团与绿城中国相关股东签订协议，拟受让绿城中国 24.288%股份，交易完成后，中交集团与九龙仓集团有限公司并列成为绿城中国第一大股东，且其执行董事联席主席和财务总监由中交集团提名，由于绿城中国也在国内从事住宅物业开发业务，与中房地产构成同业竞争。

（3）监管要求

按照《关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争规范关联交易的指导意见》（国资委、证监会 国资产权[2013]202 号）的相关要求，请中交集团就解决同业竞争的总体思路、措施和期限向市场作出公开承诺，并通过上市公司中房地产进行披露。

2、申请人回复及整改措施

针对上述关注函，中交集团时任副总裁朱碧新与申请人董事长吴文德、董事会秘书田玉利前往重庆证监局进行了当面沟通，表示公司近年来一直致力于研究并解决上述同业竞争问题，会尽快同中交集团研究解决思路。2016 年 1 月 22 日，中交集团就上述关注函事项回复如下：

（1）中交集团由于历史遗留、国有资产划拨和自身战略发展等原因，所属中交地产、中房集团、绿城集团等企业从事房地产开发业务。近年来，中交集团对旗下的房地产业务和资产一直在进行梳理工作，并积极寻求协调下属房地产企业业务发展的战略方针。现已成立中交房地产集团有限公司统一管理房地产业务板块。但由于历史遗留问题较多，资产量大，牵扯面广，相应战略发展方针正在审慎讨论研究之中，目前仍然尚未形成结论性意见。

（2）中交集团所属企业的房地产开发业务按照市场化模式运作，在公平、有序、规范、透明的市场环境中开展业务，不存在侵害、损害上市公司业务机会的情况。

（3）中交集团成为中房地产的间接控股股东以来，严格遵守上市规则的要

求，充分尊重上市公司的独立经营自主权，未发生利用控股股东地位损害上市公司及中小股东合法权益的情形，未发生利用对上市公司的控股关系进行损害上市公司及中小股东利益的经营活动的情形。

（4）中交集团将持续秉承维护上市公司及中小股东的利益，维护上市公司独立性的思路，引导上市公司的业务健康发展，加快研究讨论下属房地产企业业务发展相关战略方针和解决同业竞争问题的思路及措施，在形成结论性意见后，及时上报监管机构，同时按规定及时通过上市公司完成信息披露。

2016 年 10 月 28 日，中交集团及地产集团为保证申请人在市场上竞争地位的独立、完整，避免同业竞争的利益冲突，分别于出具了避免同业竞争的承诺函。

（九）2015 年深圳证券交易所对申请人信息披露的关注

1、关注问题

2015 年 5 月 27 日，深圳证券交易所出具《关于对中房地产股份有限公司的关注函》（公司部关注函【2015】第 229 号），关注到申请人股票交易存在异常，5 月 26 日、27 日连续达到涨跌幅限制；且存在部分媒体关于“公司与中交地产合并已经启动，中交地产拟通过 A 股上市平台来控制整个地产板块”传闻的报道。请公司董事会关注并核实是否存在应披露而未披露的重大信息。

2、申请人回复及整改措施

2015 年 5 月 27 日，申请人针对上述关注事项发布澄清公告，说明公司不存在应披露而未披露的重大信息，不存在重大资产重组、收购、发行股份等行为，并承诺 3 个月内不筹划上述事项。

（十）2016 年深圳证券交易所对发行人信息披露的关注

1、关注问题

2016 年 1 月 5 日，深圳证券交易所出具《关于对中房地产股份有限公司 2015 年公司债券的监管关注函》（固收部关注函【2015】第 85 号），关注到截至 2015 年 9 月 30 日，公司 2015 年新增借款总额 13.16 亿元，占上年末净资产的 44.63%，新增借款（扣除 2015 年 1-9 月到期已偿还金额）6.16 亿元，占上年末净资产的 20.09%，均超过了上年末净资产的 20%，但公司未及时披露，违反了《公司债券交易与管理办法》（简称“《管理办法》”）第四十五条第一款第（五）项和《深

圳证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》（简称“《上市规则》”）第 4.3.2 条的规定。

2、申请人整改措施

申请人已在 2015 年 10 月 29 日披露的 2015 年第三季度报告中对上述新增借款情况进行了披露；公司债券受托管理人华融证券股份有限公司亦已于 2015 年 11 月 5 日发布《关于“15 中房债”重大事项的受托管理事务临时报告》，对上述事项进行了披露。

针对上述情况，申请人将加强法律法规学习，严格遵守《证券法》、《公司法》等法律、法规和《管理办法》和《上市规则》的规定，规范履行公司债券重大事项持续披露义务。

（十一）2016 年重庆证监局对发行人信息披露的监管措施

1、关注问题

2016 年 1 月 12 日，重庆证监局出具《关于对中房地产股份有限公司采取监管谈话措施的决定》（固收部关注函【2016】第 1 号），关注到截至 2015 年 9 月 30 日，发行人 2015 年新增借款 13.16 亿元，占上年末净资产的 44.36%，超过上年末净资产的 20%，发行人直至 2015 年 10 月 29 日披露的 2015 年三季度报告中才对上述事项予以披露，信息披露不及时。上述行为违反了《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条第一款第（五）项的规定，按照《管理办法》第五十八条的规定，要求公司董事会秘书田玉利到重庆证监局接受监管谈话。

2、申请人整改措施

申请人董事会秘书田玉利按照上述要求前往重庆证监局接受了监管机构谈话。公司内部将加强法律法规学习，严格遵守《证券法》、《公司法》等法律、法规和《管理办法》的规定，规范履行公司债券重大事项持续披露义务。

申请人已在深圳证券交易所指定的信息披露网站巨潮资讯（www.cninfo.com.cn）上公开披露上述事项。

二、保荐机构核查意见

保荐机构针对上述情况查阅了发行人最近五年受到证券监管部门和交易所监管措施的相关监管文件及发行人的相关回复，检索了中国证监会、重庆证监局

和深证所网站，查阅了公司历年来的相关信息披露文件、各项公司治理制度文件以及“三会”会议记录文件等，并就发行人后续整改情况和整改效果对发行人高管进行了访谈。

经核查，保荐机构认为：

1、发行人最近五年未受到证券监管部门和交易所处罚。

2、最近五年发行人受到监管机构关注及问询的问题进行了认真回复，除同业竞争问题已有相关方作出承诺并正在逐步解决以外，其他问题都得到解决和纠正。以本次发行为契机，发行人的间接控股股东地产集团和中交集团均已出具避免同业竞争的相关承诺，该等承诺切实有效。

3、发行人不存在重大内控缺陷。

发行人在最近五年中受到监管部门关注、问询涉及到的内控问题如信息披露、三会运作、会计核算等已整改完成。根据财政部等五部委发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》，内部控制重大缺陷指“一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离控制目标”；内部控制的目标是“合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略”。发行人最近五年内所受关注和问询的问题，其性质单独或组合均不足以导致发行人严重偏离上述内控目标，其影响具有局限性，已得到纠正，因此不属于重大内控缺陷。

发行人已建立了符合现代企业制度的法人治理结构及职能部门，按照《公司法》、《公司章程》及上市公司治理要求规范运行，建立了一套较为完善的内部控制制度，并得到有效执行。

发行人在执行《企业会计准则》的基础上，结合公司的实际情况制订了统一的会计政策，建立了各项财务管理、内部审计及会计核算基础制度，从制度上保证会计核算和财务管理工作的规范化，并采取有效措施保证这些制度得到有效执行。发行人按照《企业内部控制基本规范》等的要求，合理设置会计核算、涉税自查、财务管理、独立稽核及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成了相互制衡机制。

瑞华会计师事务所审计了公司截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31

日、2015 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性，并出具了编号为“瑞华专审字[2014]第 01610003 号”、“瑞华专审字[2015]第 01610005 号”、“瑞华专审字[2016]第 01610066 号”的《内部控制审计报告》，意见认为，公司于 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

综上，发行人内部控制健全并且能够有效执行，能够有效保证公司运行的效率、合法合规性和财务报告的可靠性，内部控制制度的完整性、合理性、有效性不存在重大缺陷。

4. 申请人本次拟投入 8.50 亿元用于“中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）项目”，截至本次非公开发行预案签署日，该项目 4#地块已开工建设；申请人拟投入 3.50 亿元用于“中交漫山 A83、A84 项目”，截至本次非公开发行预案签署日，该项目 A84 地块已开工建设。请申请人：（1）结合前述项目建设进展情况、说明本次募集资金投资构成、具体用途，是否用于非资本性支出，并说明相关测算依据及其合理性；（2）结合项目所在城市及周边竞品房价走势及近期房地产业的调控政策情况、近一年一期毛利率下降情况，分析募投项目库存去化风险，说明本次募投项目经济效益的具体测算过程、测算依据及合理性。请保荐机构核查并发表意见。

答复：

一、结合前述项目建设进展情况、说明本次募集资金投资构成、具体用途，是否用于非资本性支出，并说明相关测算依据及其合理性

（一）募投项目建设进展情况

截至 2016 年 8 月 4 日，即发行人第七届董事会第二十二次会议审议通过本次非公开发行方案之日，募投项目的建设进展如下表所示：

中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）项目

项目（单位：万元）	总投资金额	已投资金额
土地成本	22,359	22,359
开发建设成本	185,085	14,249
期间费用	11,006	0

税金及其他费用	17,668	0
总投资额	236,118	36,608

中交漫山 A83、A84 项目

项目（单位：万元）	总投资金额	已投资金额
土地成本	107,679	98,510
开发建设成本	196,164	12,959
期间费用	21,771	1,707
税金及其他费用	42,001	0
总投资额	367,615	113,175

（二）募投项目投资构成、具体用途及是否用于资本性支出

本次非公开发行两个募投项目的投资构成和具体用途如下：

中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）项目

项目	项目明细	金额(万元)	占比	费用类型	募集资金投入金额(万元)
土地成本	土地购置费用	22,359	9.47%	资本性支出 (不可作为募投项目)	0
开发建设成本	前期费用、市政基础设施费、建筑安装工程费、公建配套设施费、开发间接费、不可预见费、资本化利息	185,085	78.39%	资本性支出	85,000
期间费用	管理费用、营销费用	11,006	4.66%	非资本性支出	0
税金及其他费用	营业税金及附加、土地增值税	17,668	7.48%	非资本性支出	0
	总投资额	236,118	100.00%	募集资金总额	85,000

中交漫山 A83、A84 项目

项目	项目明细	金额(万元)	占比	费用类型	募集资金投入金额(万元)
土地成本	土地购置费用	107,679	29.29%	资本性支出 (不可作为募投项目)	0
开发建设成本	前期费用、市政基础设施费、建筑安装工程费、公建配套设施费、开发	196,164	53.36%	资本性支出	35,000

	间接费、不可预见费、资本化利息				
期间费用	管理费用、营销费用	21,771	5.92%	非资本性支出	0
税金及其他费用	营业税金及附加、土地增值税	42,001	11.43%	非资本性支出	0
	总投资额	367,614	100.00%	募集资金总额	35,000

募集资金在两个项目中均用于开发建设支出，均属于资本性支出，且未用于支付土地价款。

（三）项目投资的测算依据及合理性分析

土地成本计算是基于土地成交价格及相关税费；开发建设成本包括项目前期工程费、市政基础设施费、建筑安装工程费、公建配套设施费等，其测算参考当地收费标准及公司类似建筑工程开发经验；期间费用包括管理费用和营销费用，其测算参考项目所在城市的行业平均水平和物价水平；税金及其他费用则基于国家相关税收法律法规进行测算。

申请人在募投项目所在地的其他在建项目投资情况对比如下：

	项目名称	类别	所在地	规划总建筑面积（万平方米）	总投资（亿元）	投资强度（元/平方米）
在建项目	中房瑞致小区 2#地块、3#地块、5#地块以及商业-1 项目	住宅、商业	长沙	75.63	45.36	5,997.62
	中房 那里（重庆朝阳气体厂项目）	住宅	重庆	21.25	14.63	6,884.71
募投项目	中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）项目	住宅、商业	长沙	42.86	23.61	5,508.63
	中交漫山 A83、A84 项目	住宅	重庆	42.37	36.76	8,675.95

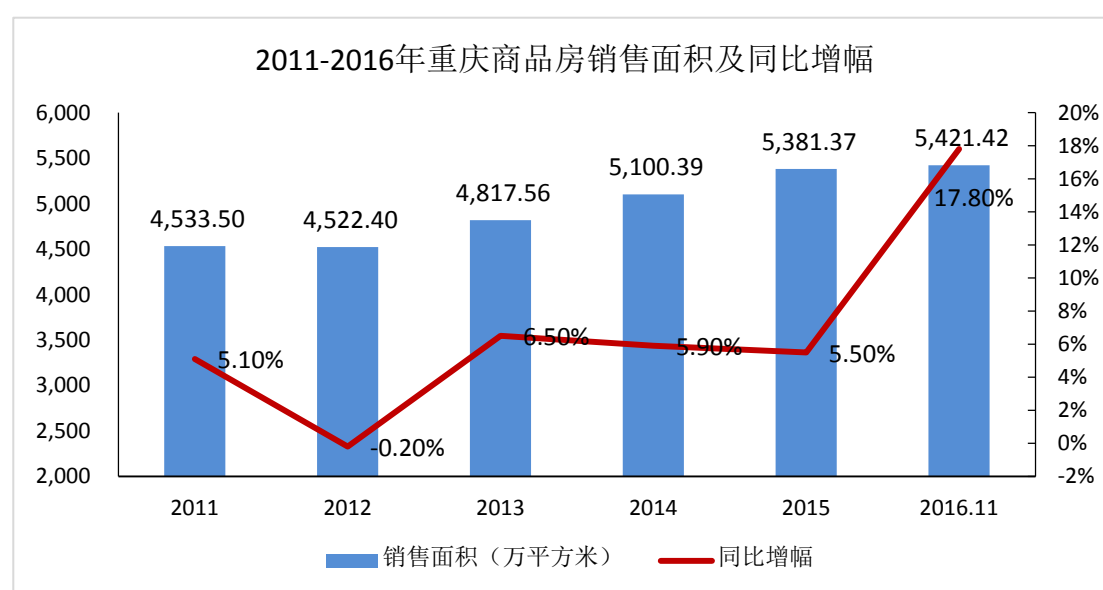
中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）项目的投资强度与长沙市现有在建项目的投资强度接近。中交漫山 A83、A84 项目由于其建设住宅类型为叠拼住宅、花园洋房和高层住宅等高端住宅，其投资强度较普通住宅类项目投资强度较高。

综上所述，上述测算依据符合行业惯例，符合公司的实际情况，具备合理性。

二、结合项目所在城市及周边竞品房价走势及近期房地产业的调控政策情况、近一年一期毛利率下降情况，分析募投项目库存去化风险，说明本次募投项目经济效益的具体测算过程、测算依据及合理性

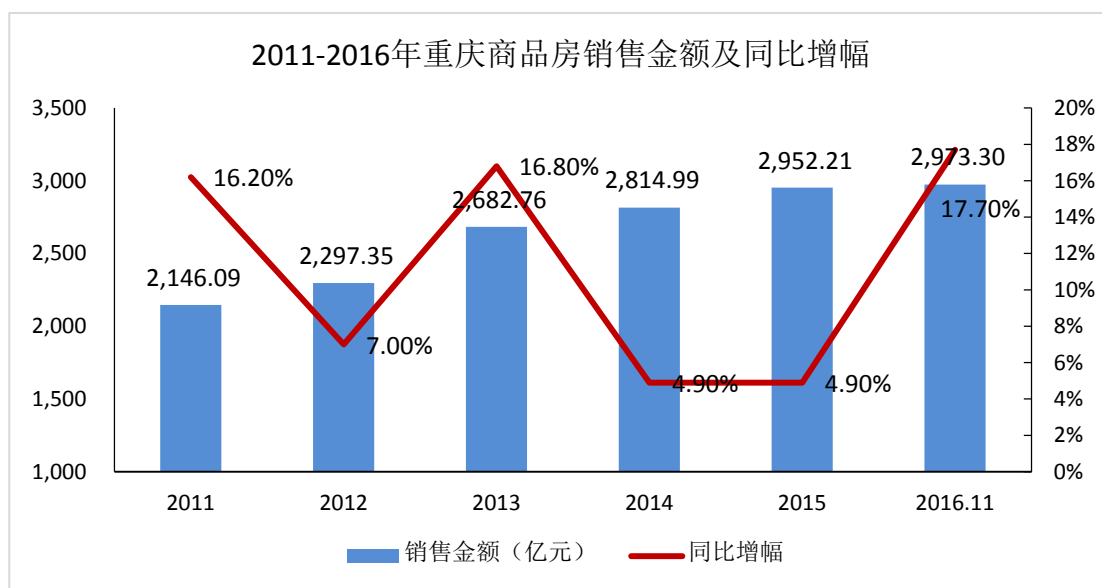
（一）项目所在城市及周边竞品房价走势及近期房地产业的调控政策对去库存化风险的影响

1、重庆及长沙房地产市场分析



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

重庆市 2012 年商品房销售面积同比小幅下降，2013 年开始回升，2013 年商品房销售面积达到 4,817.56 万平方米，2014-2015 年保持较为稳定的增幅至 5,381.37 万平方米。2016 年 1-11 月，商品房销售面积达到 5,421.42 万平方米，同比增幅 17.80%。



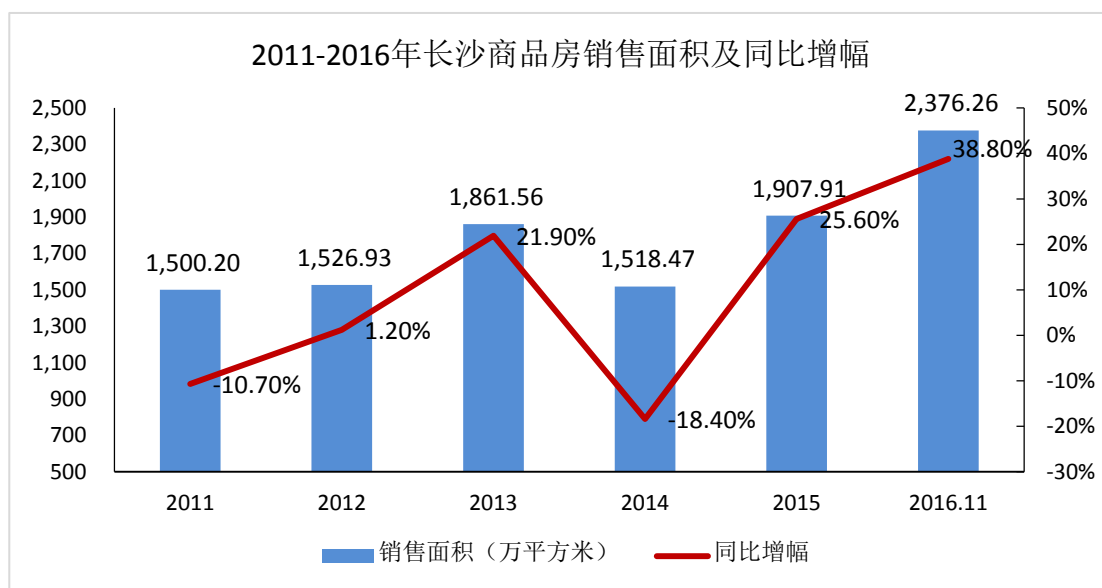
数据来源：国家统计局、Wind 资讯

重庆市 2011-2013 年商品房销售金额保持较大幅度的增长，2013 年达到 2,682.76 亿元，2014-2015 年销售金额增幅较为稳定，2015 年达到 2,952.21 亿元。2016 年 1-11 月，商品房销售金额达到 2,973.30 亿元，同比增幅为 17.70%。



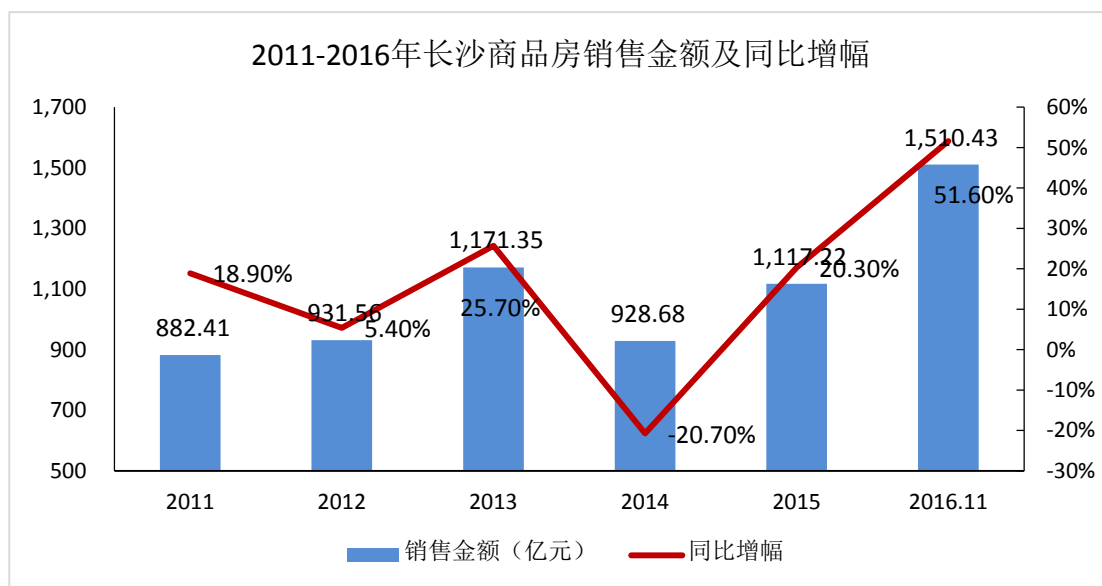
数据来源：国家统计局、Wind 资讯

2011 至 2013 年重庆市住宅销售价格保持平稳增长趋势，2013 年住宅销售均价为 7,797 元/平方米。2014 年重庆市住宅销售均价出现同比下降，2014 年住宅销售均价为 7,157 元/平方米，2015 年住宅销售均价为 6,986 元/平方米。2016 年 1-11 月重庆市住宅销售均价出现回升，达到 7,507 元/平方米。



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

长沙市 2011-2012 年商品房销售面积同比小幅下降，2013 年开始回升，2013 年商品房销售面积 1,861.59 万平方米，2014 年下降至 1,518.47 万平方米。2015 年，长沙市商品房销售面积开始回升，达到 1,907.91 万平方米。2016 年 11 月，长沙市商品房销售面积达到 2,376.26 万平方米，同比增幅达 38.80%。



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

长沙市 2011-2013 年商品房销售金额保持较大幅度的增长，2013 年达到 1,171.35 亿元。2014 年同比大幅下降 20.70%，2015 年有所回升，商品房销售金额达到 1,117.22 亿元。2016 年 1-11 月，商品房销售金额达到 1,510.43 亿元，同

比增幅为 51.60%。



数据来源：国家统计局、Wind 资讯

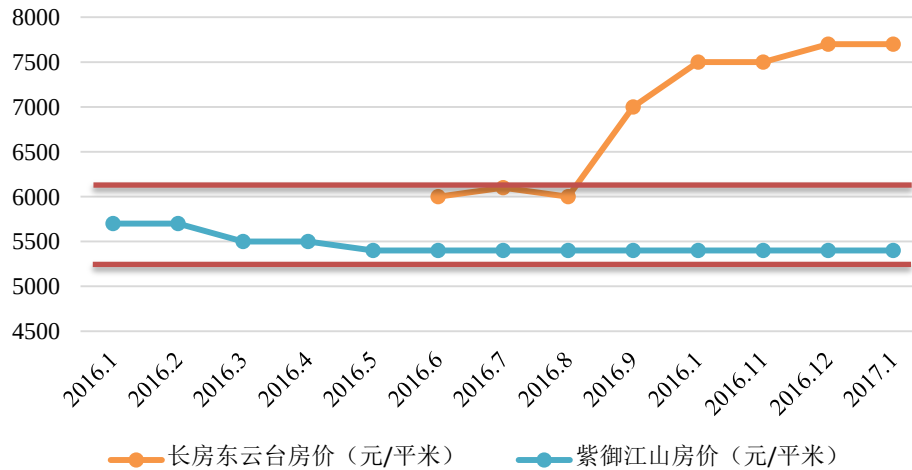
2011 至 2015 年长沙市住宅销售价格基本保持稳定，除 2013 年住宅销售均价大幅增加至 6,997 元/平方米。2015 年长沙市住宅销售均价为 6,324 元/平方米。2016 年 1-11 月长沙市住宅销售均价出现回升，达到 7,154 元/平方米。

从市场数据分析可以看出，重庆、长沙的普通住宅销售均价在 6,500-7,500 元/平方米的范围内，属于相对的房价“洼地”，库存压力及房地产泡沫风险较小。

2、周边竞品价格对比

本次非公开发行募投项目的预期收益测算中，中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块(集中商业)项目住宅产品预期销售价格为 5,000-6,000 元/平方米，低于所在的长沙市 7,154 元/平方米（截止 2016 年 11 月数据）的普通住宅销售均价，目前周边竞品长房东云台的销售价格为 7,700 元/平方米，紫御江山的销售价格为 5,400 元/平方米，近期周边竞品价格呈上涨走势。

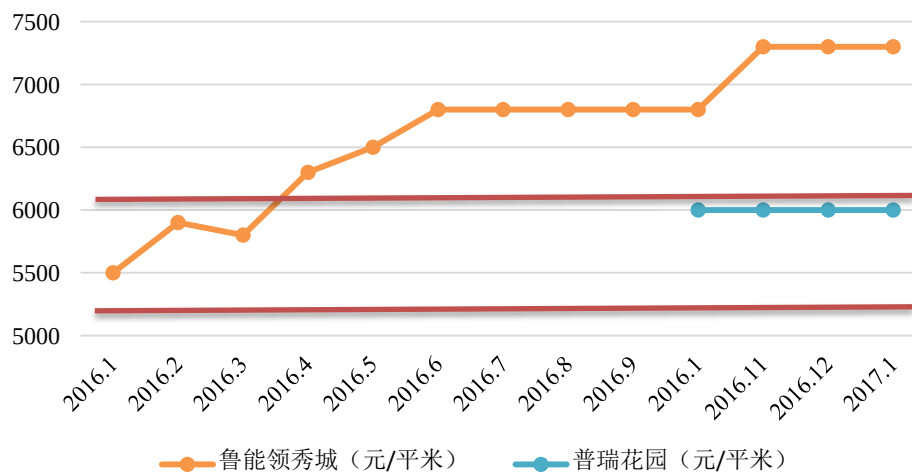
中房瑞致项目周边竞品价格走势



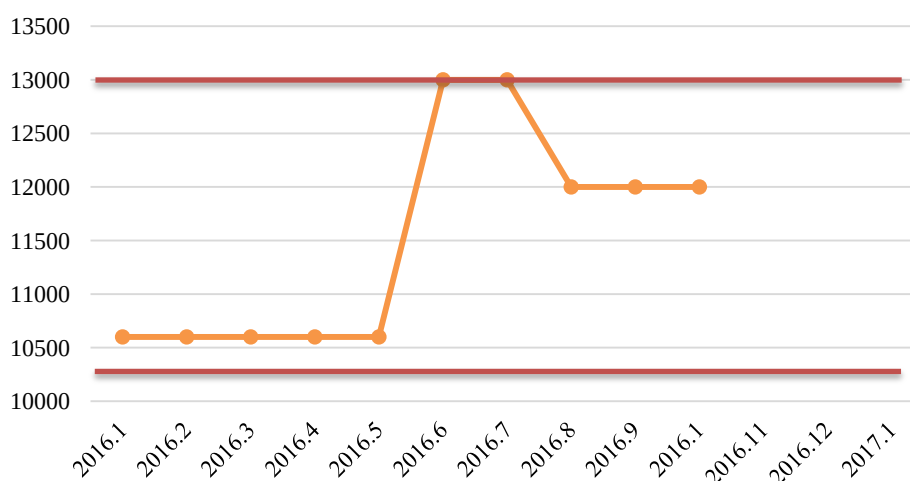
数据来源：搜房网

中交漫山 A83、A84 项目小高层预期销售价格为 5,000-6,000 元/平方米，低于所在的重庆市 7,507 元/平方米(截止 2016 年 11 月数据)的普通住宅销售均价，周边竞品鲁能领秀的销售价格为 7,300 元/平方米，普瑞花园的销售价格为 6,000 元/平方米；中交漫山 A83、A84 项目别墅预期销售价格为 10,000-13,000 元/平方米，周边竞品鸿笙苑宝销售价格为 12,000 元/平方米，近期周边竞品价格成稳步上涨走势。

中交漫山住宅项目竞品价格走势



中交漫山别墅竞品——鸿笙苑宝价格走势



数据来源：搜房网

因此，发行人在测算预期收益时采用的数据是较为审慎的，未高于所在城市的销售均价及周边竞品的市场价格，销售及去库存压力相对较小。

3、近期房地产行业调控政策分析

截至本回复出具之日，长沙市未出台房地产调控政策。2017 年 1 月 7 日，重庆市下发《关于加强主城区商品房项目预售方案管理的通知》，旨在收紧房地产预售，对于定价不合理以及调整预售价格，如果理由不充分不予以办理变更备案。1 月 13 日，重庆市宣布修订《重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》，再度加码房地产税收缴纳，将对重庆无户籍、无企业、无工作的“三无”个人新购的首套及以上的普通住房需要缴纳房产税。调控政策出台后，根据重庆市国土房管局的监测统计，2017 年 1 月 1 日至 10 日，重庆市主城区商品住房日均交易量较 2016 年 12 月日均交易量下降 9%，商品住房建面均价 7,632 元每平方米，与 12 月均价持平，价格保持稳定。由于这两个城市房价处于相对“洼地”，重庆市的房地产调控政策是针对近期主城区房地产市场出现的异常现象，遏制“炒房”牟利行为，引导合理市场预期，维护房地产市场平稳持续健康发展，因此本轮调控政策预计不会对公司募投项目具有较大不利影响。

4、库存去化风险相对较小

截至本回复出具之日，中房瑞致小区项目已经在售的 2 号地块和 6 号地块库存去化率达到 90.04%，中交漫山由于刚开盘目前仅有少量签约销售面积，但与

中交漫山同在重庆市的中房那里项目的住宅产品库存去化率已达到 94.32%。综合前述市场数据及宏观政策分析，两个募投项目的库存去化压力相对较小。

（二）近一年一期毛利率下降情况分析以及对库存去化风险的影响

最近一年一期申请人房地产项目毛利率和变动影响分析如下：

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		毛利率影响	收入占比影响	合计影响
	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比			
中房 F 联邦	20.10%	0.98%	50.02%	2.40%	-0.29%	-0.71%	-1.00%
中房千寻	65.93%	0.37%	72.91%	1.94%	-0.03%	-1.14%	-1.17%
中房瑞致	23.08%	26.06%	27.94%	52.35%	-1.27%	-7.34%	-8.61%
中房那里	3.88%	14.39%	6.54%	22.54%	-0.38%	-0.53%	-0.91%
中房颐园	24.42%	58.19%	17.71%	20.78%	3.91%	6.63%	10.53%
合计	21.23%	100.00%	22.40%	100.00%	1.93%	-3.10%	-1.17%

2016 年 1-9 月房地产板块综合毛利率为 21.23%，相比 2015 年的 22.40%下降 1.17 个百分点，下滑幅度较小。变动原因是：1、中房颐园项目 2016 年 1-9 月收入达到 100,764.64 万元，增长明显，收入占比大幅提高到 58.19%，同时单位面积售价随当地楼市增长，带动毛利率从 17.71%上升到 24.42%，对综合毛利率的影响合计为 10.53 个百分点；2、中房瑞致项目 2016 年 1-9 月收入为 45,130.97 万元，收入占比有所下降，同期销售产品以 2 号地洋房为主，利润率偏低，使得毛利率从 27.94%下降到 23.08%，对综合毛利率的影响合计为-8.61 个百分点；3、中房那里项目因为土地成本较高，各期毛利率均偏低，2015 年四季度至 2016 年一季度重庆楼市价格有短期回落，中房那里 2016 年 1-9 月确认收入的产品主要在上述期间预售，受此影响毛利率从 6.54%下降到 3.88%，收入占比也有所下降，对综合毛利率的影响合计为-0.91 个百分点；4、自 2015 年起，中房 F 联邦项目、中房千寻项目进入尾盘销售阶段，收入占比很低，2016 年 1-9 月，中房 F 联邦项目消化商业库存，导致毛利率偏低，两个项目对综合毛利率的合计影响为-2.17 个百分点。

中房瑞致项目 2016 年 1-9 月毛利率为 23.08%，9 月份开盘预售的 4 号地高层住宅受关注度较高，销售前景乐观，预售比率超过 90%。募投项目经济效益测算中，1 号、4 号、6 号地块（集中商业）综合毛利率为 22.86%。基于中房瑞致

项目毛利率走势比较分析，中房瑞致募投项目不存在库存去化风险。

募投项目经济效益测算中，中交漫山 A83、A84 项目毛利率为 23.05%。中交漫山项目主要产品为叠拼、联排别墅，与已在重庆地区实现销售的中房千寻项目、中房那里项目不具有可比性。考虑到重庆住宅平均价格处于稳定运行区间（2016 年 11 月住宅平均价格为 7505 元/平，相比 2015 年 12 月增长 13.12%），募投项目为高档住宅，具有较高品质附加值。申请人报告期内毛利率分别为 28.13%、29.31%、22.40%和 21.23%，募投项目测算毛利率与申请人报告期内房地产业务综合毛利率基本相当，因此中交漫山募投项目不存在库存去化风险。

（三）本次募投项目经济效益的具体测算过程、测算依据及合理性

公司本次非公开发行募集投资项目均编制可行性研究报告；依据政府部门设定的土地规划条件所形成的项目设计方案、项目所在地竞争楼盘销售价格及其未来房价走势等因素预测项目销售收入；基于土地成交价格及相关税费计算土地成本；项目前期工程费、市政基础设施费、建筑安装工程费、公建配套设施费等开发建设成本测算依据参考当地收费标准及公司类似建筑工程开发经验；期间费用测算参考项目所在城市的行业平均水平和物价水平；税金及其他费用则基于国家相关税收法律法规进行测算。具体测算过程如下：

中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）项目的效益测算过程及依据如下：

1 号地投资估算表				
序号	费用名称	计算依据	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
一	土地购置费用	4.21 万 m ²	2,021.6	8,507
二	前期费用	15.83 万 m ²	143.0	2,264
三	市政基础设施费	15.83 万 m ²	468.0	7,410
四	建筑安装工程费	15.83 万 m ²	2,587.1	40,966
五	公建配套设施费	15.83 万 m ²	86.3	1,366
六	开发间接费	15.83 万 m ²	148.4	2,350
七	不可预见费	三、四、五之和	3%	1,492
八	资本化利息	15.83 万 m ²	686.5	10,871
房地产开发建设成本（二-八）		15.83 万 m ²	4,750.9	75,227
九	管理费用			666
十	营销费用	销售额	3%	2,980
房地产开发费用（九-十）		15.83 万 m ²	230.2	3,646
十一	营业税及附加	销售额	5.6%	5,562

1 号地投资估算表				
序号	费用名称	计算依据	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
十二	土地增值税			653
项目总成本（一-十二）		15.83 万 m ²	5,373.6	85,088
十三	总销售收入			99,321
十四	总经营收入			
总收入（十三-十四）				99,321
十五	利润总额			14,234
十六	所得税			3,558
十七	净利润			10,675

4 号地投资估算表				
序号	费用名称	计算依据	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
一	土地购置费用	5.75 万 m ²	2,026.0	11,641
二	前期费用	21.83 万 m ²	142.0	3,101
三	市政基础设施费	21.83 万 m ²	449.3	9,810
四	建筑安装工程费	21.83 万 m ²	2,506.1	54,721
五	公建配套设施费	21.83 万 m ²	96.6	2,108
六	开发间接费	21.83 万 m ²	147.8	3,228
七	不可预见费	三、四、五之和	3%	1,999
八	资本化利息	21.83 万 m ²	689.4	15,054
房地产开发建设成本（二-八）		21.83 万 m ²	4,655.9	101,662
九	管理费用			1,162
十	营销费用	销售额	3%	3,819
房地产开发费用（九-十）		21.83 万 m ²	228.1	4,981
十一	营业税及附加	销售额	5.6%	7,129
十二	土地增值税			578
项目总成本（一-十二）		21.83 万 m ²	5,237.0	114,350
十三	总销售收入			127,312
十四	总经营收入			
总收入（十三-十四）				127,312
十五	利润总额			12,961
十六	所得税			3,240
十七	净利润			9,721

6 号地（集中商业）投资估算表				
序号	费用名称	计算依据	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
一	土地购置费用	1.06 万 m ²	2,095.7	2,211
二	前期费用	5.01 万 m ²	187.0	937

6号地（集中商业）投资估算表				
序号	费用名称	计算依据	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
三	市政基础设施费	5.01 万 m ²	484.2	2,426
四	建筑安装工程费	5.01 万 m ²	3,946.0	19,770
五	公建配套设施费	5.01 万 m ²	77.4	388
六	开发间接费	5.01 万 m ²	152.8	766
七	不可预见费	三、四、五之和	3%	677
八	资本化利息	5.01 万 m ²	674.9	3,381
房地产开发建设成本（二-八）		5.01 万 m ²	6,098.9	30,555
九	管理费用			1,110
十	营销费用	销售额	3%	1,269
房地产开发费用（九-十）		5.01 万 m ²	474.9	2,379
十一	营业税及附加	销售额	5.6%	2,368
十二	土地增值税			1,378
项目总成本（一-十二）		5.01 万 m ²	7,321.5	36,681
十三	总销售收入			42,289
十四	总经营收入			
总收入（十三-十四）				42,289
十五	利润总额			5,608
十六	所得税			1,402
十七	净利润			4,206

根据上述测算，三块地测算的净利润总额为 2.46 亿元，销售收入总额为 26.89 亿元，销售净利率为 9.15%。

中交漫山 A83、A84 项目的效益测算过程及依据如下：

序号	项目	估算依据	估算数值	估算数值 单位	单价（元）	金额 (万元)
(一)	土地成本	总建筑面积	423,687	平方米	2,541	107,679.22
(二)	前期工程费	总建筑面积	423,687	平方米	499	21,146.44
(三)	基础设施费	总建筑面积	423,687	平方米	535	22,652.99
(四)	建筑安装工程费	建筑面积	422,101	平方米		138,337.62
(五)	公共配套设施费	总建筑面积	423,687	平方米	39.9	1,690.57
(六)	开发间接费	总建筑面积	423,687	平方米	95.56	4,048.94
(七)	资本化借款费用	总建筑面积				3,844.71
(八)	不可预见费	总建筑面积	423,687	平方米	113.99	4,829.72
开发成本小计						
(九)	期间费用					21,743.63
1	销售费用	销售收入	395,339	万元	3.00%	11,860.16

序号	项目	估算依据	估算数值	估算数值单位	单价（元）	金额（万元）
2	管理费用	销售收入	395,339	万元	2.50%	9,883.47
项目不含税成本合计						
(十)	项目税金					42,000.80
1	营业税及附加	销售收入	395,339	万元	5.60%	22,138.97
2	土地增值税			万元		10,259.87
3	企业所得税			万元		9,241.52
项目含税成本合计						
(十一)	销售总收入	销售面积* 销售单价	380,373	平方米	10,393	395,339.74
(十二)	利润总额	销售总收入 -总成本（不含所得税）				36,966.07
(十三)	所得税	25%				9,241.52
(十四)	净利润	利润总额- 所得税				27,724.56

根据上述测算，该项目的净利润为 2.77 亿元，销售收入为 39.53 亿元，销售净利率为 7.01%。

综上，上述测算依据符合行业惯例，符合公司的实际情况，是合理的。

（四）保荐机构核查过程及核查意见

保荐机构查阅了本次发行《非公开发行股票预案》、《非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告》在内的与本次发行相关的信息披露文件；与公司管理层进行了访谈，向其了解本次发行募投项目的论证情况及实施进展、公司毛利率变动原因；查阅了行业相关的国家政策文件和行业研究报告。

经核查，保荐机构认为：上述募投项目中募集资金的具体投向明确，投资构成、测算依据和过程合理，募集资金未用于非资本性支出和土地价款；募投项目销售价格未高于所在城市和周边竞品均价，且所在城市房价处于价值“洼地”，因此本次募投项目库存去化风险较小；本次募投项目效益测算依据符合行业惯例及公司实际情况，效益测算过程合理、谨慎。

二、一般问题

1.请保荐机构及会计师结合申请人房地产项目的收入结转情况、预收款情况

对申请人房地产业务收入确认政策的执行情况予以核查；并按产品类型对申请人房地产销售收入确认是否符合会计准则规定、成本结转是否符合配比原则发表意见。

答复：

一、申请人房地产项目的收入结转情况和预收款情况

最近三年一期，申请人房地产项目的收入确认情况如下：

单位：万元

项目名称	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年	2013 年
中房 F 联邦	1,704.32	2,552.07	6,847.82	32,127.26
中房千寻	648.82	2,064.38	6,713.80	48,445.46
中房瑞致	45,130.97	55,678.47	52,593.59	-
中房那里	24,917.10	23,969.16	-	-
中房颐园	100,764.64	22,096.56	-	-
合计	173,165.86	106,360.65	66,155.21	80,572.72

截至 2016 年 9 月 30 日，申请人房地产项目的预收账款情况如下：

单位：万元

项目名称	2016 年 9 月 30 日
中房 F 联邦	1,444.66
中房千寻	74.00
中房瑞致	9,947.37
中房那里	4,488.31
中房颐园	190,417.17
中交漫山	3,558.39
合计	209,929.90

二、申请人房地产项目的收入确认政策

申请人房地产业务在同时满足以下条件时确认销售收入：1、已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；2、既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制；3、收入的金额能够可靠地计量；4、交易相关的经济利益很可能流入企业；5、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

申请人房地产业务销售收入确认具体政策为：开发产品已经完工并验收合格，

签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

申请人按照不同物业形态将房地产项目分为住宅、商业等产品类型，对于不同产品类型，收入确认条件各产品类型均一致。对于已取得预售款的房地产项目达到结转收入条件时结转收入，未达到结转收入条件的房地产项目预售款计入预收账款。

保荐机构、会计师对申请人房地产项目的预收款情况、收入结转情况，执行了包括查验各项目销售许可证、销售合同和收款记录、相关楼盘的竣工验收报告、竣工备案表、入伙通知书发出快递单号、业主验收表、物业管理系统、现场房屋状态，与项目公司人员进行访谈等核查程序。

三、申请人房地产项目的成本结转政策

申请人已完工开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用等。各项成本可以直接认定的，直接归属于某成本对象；无法直接认定的，按照一定方法（如同一项目中建造不同类型房地产开发产品的，按不同类型房地产开发产品的建筑面积占该项目总建筑面积的比例计算分摊土地成本，对占地相对独立的不同类型房地产，按该类型房地产占地面积占该项目房地产总占地面积的比例计算分摊土地成本；单个成本对象建筑面积占全部成本对象建筑面积的比例分摊等）进行分配。合理归集完全部开发成本后，根据已完工成本对象总开发成本数除以相应的可售建筑面积得出开发产品单位成本，再乘以当期实际确认收入的已售房建筑面积，得出当期营业成本。

保荐机构、会计师检查了发行人报告期结转房地产项目存货预计总成本的完整性，分配方法的合理性，对结转房地产项目收入成本是否匹配进行了分析性复核及检查等程序，包括但不限于各产品类型毛利率分析、收入成本结转面积匹配检查等。

经核查，保荐机构、会计师认为，申请人房地产项目收入确认政策符合《企业会计准则第 14 号——收入》的相关规定，成本结转符合配比原则。

2.请保荐机构对申请人《公司章程》与现金分红相关的条款、最近三年现金分红政策实际执行情况是否符合证监会《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》的规定发表核查意见。

答复：

一、关于现金分红相关章程条款的情况

为建立更加科学、合理的投资者回报机制，在兼顾股东回报和企业发展的同时，保证股东长期利益的最大化，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》（证监发[2012]37号）等相关规定，公司2013年年度股东大会审议通过对《公司章程》中包括现金分红在内的利润分配政策相关条款内容进行修订，修订后的《公司章程》对利润分配政策做如下规定：

“在公司盈利、现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司将实施积极的利润分配政策。

（一）利润分配的基本原则

1、公司应当以股东利益为出发点，注重对投资者利益的保护并给予投资者稳定的回报。

2、公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

3、公司优先采用现金分红的利润分配方式。

4、按照法定顺序分配的原则，坚持同股同权、同股同利的原则。

（二）利润分配的具体内容

1、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。

2、利润分配的期间间隔

在公司当年盈利且累计未分配利润为正数的前提下，公司每年度至少进行一次利润分配。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

3、利润分配的条件

（1）现金分红的具体条件和比例

在公司按照本章程第一百五十三条的规定弥补亏损和提取法定公积金、盈余公积金后，如无重大投资计划或重大现金支出发生，公司将采取现金方式分配股利。公司每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可供分配利润的 10%，且任意连续三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%或经审计资产总额的 20%。

（2）发放股票股利的具体条件

公司具体现金分红条件时，优先采用现金分红方式；在公司经营状况良好，满足现金分红比例的前提下，公司可以采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

（3）现金分红在利润分配中所占比例

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，并按公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

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%。

（三）利润分配方案的研究论证程序和决策机制

1、公司董事会拟订具体的利润分配预案时，应当遵守我国有关法律法规、部门规章、规范性文件和公司章程规定的政策，在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理投资回报的前提

下，研究论证利润分配预案。

2、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。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过电话、传真、信函、电子邮件、投资者关系互动平台等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，及时答复中小股东关心的问题。

（四）利润分配方案的审议程序

1、公司董事会审议通过利润分配预案后，方能提交股东大会审议。董事会在审议利润分配预案时，需经全体董事过半数同意，且经二分之一以上独立董事同意方可通过。

2、股东大会在审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。若股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案，应提供网络投票方式，并经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

（五）利润分配政策的调整

1、如果公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。上述外部经营环境或自身经营状况的较大变化，指以下情形之一：经营环境发生重大变化、不可抗力事件导致公司经营亏损；主营业务发生重大变化；重大资产重组等。

2、公司董事会在研究论证调整利润分配政策的过程中，应当充分考虑独立董事和中小股东的意见。董事会在审议调整利润分配政策时，需经全体董事过半数同意，且经二分之一以上独立董事同意方可通过。

3、对本《章程》规定的利润分配政策进行调整或变更的，应当经董事会审议后方能提交股东大会审议，且公司应当提供网络形式的投票平台为股东参加股东大会提供便利。公司应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证

和说明原因。股东大会在审议利润分配政策的调整或变更事项时，应当经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

（六）利润分配方案的实施

1、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

2、如果公司股东存在违规占用公司资金情况时，公司应当扣减该股东所获分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

二、公司最近三年利润分配情况

（一）最近三年利润分配方案

公司2015年度利润分配方案如下：公司2015年年度股东大会审议通过了公司2015年年度利润分配方案，按公司2015年末总股本297,193,885股为基数，每10股派送0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元。

公司2014年度利润分配方案如下：公司2014年年度股东大会审议通过了公司2014年年度利润分配方案，按公司2014年末总股本297,193,885股为基数，每10股派送0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元。

公司2013年度利润分配方案如下：公司2013年年度股东大会审议通过了公司2013年年度利润分配方案，按公司2013年末总股本297,193,885股为基数，每10股派送0.2元（含税）现金红利，共派送现金红利5,943,877.70元。

（二）最近三年现金分红情况及未分配利润的使用安排

公司重视对投资者的投资回报并兼顾公司的可持续发展，实行持续、稳定的利润分配政策。最近三年累计现金分红金额占最近三年归属于上市公司股东的年均可分配利润的比例为32.55%。除公司实施利润分配方案外，根据公司发展规划，公司累积的未分配利润用于主营业务发展。

（三）公司未来三年股东回报规划

为进一步增强公司利润分配的透明度，便于投资者形成稳定的回报预期，经公司2016年8月4日召开的第七届董事会第二十二次会议和2016年10月24日召开的2016年第九次临时股东大会审议通过，公司制订了《中房地产股份有限公司未来三年股东回报规划（2016-2018年）》（以下简称“本规划”），本规划具

体内容如下：

“一、制订本规划考虑的因素

公司着眼于长远的可持续发展，综合考虑公司实际情况、发展目标，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，从而对利润分配作出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

二、本规划的制订原则

本规划的制订应符合《公司章程》有关利润分配的相关条款规定，应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司实际经营情况和可持续发展，在充分考虑股东利益的基础上处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的利润分配方案，并据此制订未来三年的执行利润分配政策的规划，以保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。

三、未来三年股东回报规划（2016-2018 年）

公司未来三年的利润分配政策

1、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司优先采用现金分红的利润分配方式。

2、利润分配的期间间隔

在公司当年盈利且累计未分配利润为正数的前提下，公司每年度至少进行一次利润分配。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

3、利润分配的条件

（1）现金分红的具体条件和比例

在公司按照《公司章程》第一百五十三条的规定弥补亏损和提取法定公积金、盈余公积金后，如无重大投资计划或重大现金支出发生，公司将采取现金方式分配股利。公司每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可供分配利润的 10%，且任意连续三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%或经审计资产总额的 20%。

（2）发放股票股利的具体条件

公司具备现金分红条件时，优先采用现金分红方式；在公司经营状况良好，满足现金分红比例的前提下，公司可以采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

（3）现金分红在利润分配中所占比例

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，并按公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

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%。

（二）利润分配方案的研究论证程序和决策机制

1、公司董事会拟订具体的利润分配预案时，应当遵守我国有关法律法规、部门规章、规范性文件和公司章程规定的政策，在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理投资回报的前提下，研究论证利润分配预案。

2、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。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过电话、传真、信函、电子邮件、投资者关系互动平台等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，及时答复中小股东关心的问题。

（三）利润分配方案的审议程序

1、公司董事会审议通过利润分配预案后，方能提交股东大会审议。董事会在审议利润分配预案时，需经全体董事过半数同意，且经二分之一以上独立董事同意方可通过。

2、股东大会在审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。若股东大会审议发放股票股利或以公积金转增股本的方案，应提供网络投票方式，并经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

（四）利润分配政策的调整

1、如果公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。上述外部经营环境或自身经营状况的较大变化，指以下情形之一：经营环境发生重大变化、不可抗力事件导致公司经营亏损；主营业务发生重大变化；重大资产重组等。

2、公司董事会在研究论证调整利润分配政策的过程中，应当充分考虑独立董事和中小股东的意见。董事会在审议调整利润分配政策时，需经全体董事过半数同意，且经二分之一以上独立董事同意方可通过。

3、对《公司章程》规定的利润分配政策进行调整或变更的，应当经董事会审议后方能提交股东大会审议，且公司应当提供网络形式的投票平台为股东参加股东大会提供便利。公司应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证和说明原因。股东大会在审议利润分配政策的调整或变更事项时，应当经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

（五）利润分配方案的实施

1、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

2、如果公司股东存在违规占用公司资金情况时，公司应当扣减该股东所获分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

四、未来股东回报规划的制订周期和相关决策机制

公司董事会原则上每三年重新审阅一次本规划,并根据形势或政策变化等进行及时、合理地修订,确保其内容不违反相关法律法规和《公司章程》确定的利润分配政策。如因外部经营环境、自身经营状况、投资规划或长期发展要求需要调整本规划的,公司董事会应在本规划的调整过程中,与独立董事充分讨论,并充分考虑中小股东的意见,履行相应的决策程序,由独立董事发表独立意见,经董事会审议通过后提交股东大会审议。如本规划三年到期时,外部环境或自身经营状况等因素未发生较大变化,经董事会审议通过后,可对本规划进行展期,期限三年。

五、本规划自股东大会审议通过之日起生效。”

经核查,保荐机构认为,发行人利润分配政策的决策机制合规,且建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制,发行人已落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的相关要求。根据股东大会审议通过的《公司章程》及《中房地产股份有限公司未来三年股东回报规划(2016-2018年)》,发行人的利润分配政策和未来分红规划注重给予投资者合理回报,有利于保护投资者合法权益。

（本页无正文，为《中房地产股份有限公司关于〈中房地产股份有限公司非公开发行股票申请文件反馈意见〉之回复报告》之签章页）

中房地产股份有限公司

2017 年 1 月 19 日