

中信证券股份有限公司
关于
海南天鸿市政设计股份有限公司
重大资产重组
之
2018 年持续督导意见书

独立财务顾问



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

二零一九年四月



目录

释义	2
独立财务顾问声明	3
一、交易资产的交付或者过户情况	4
二、交易各方当事人承诺的履行情况及未能履行承诺时相关约束措施的执行情况	6
三、公司治理结构与运行情况	8
四、本次重大资产重组对公司运营、经营业绩影响的状况	9
五、盈利预测的实现情况	9
六、业绩对赌的实现情况	9
七、与已公布的重组方案存在差异的其他事项	9

释义

除非本意见书另有说明，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、天鸿设计、挂牌公司、公众公司、买受人	指	海南天鸿市政设计股份有限公司
天鸿设计有限	指	海南天鸿市政设计有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股份转让系统、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
本次交易、本次重组	指	天鸿设计以支付现金的方式向海南锦颐房地产开发有限公司购买位于海口市滨海大道 105 号百方大厦 27 层建筑面积 1,663.35 平方米办公用房产及地下 12 个停车位
海南锦颐、交易对方、出卖人	指	海南锦颐房地产开发有限公司
交易标的、标的资产	指	海口市滨海大道 105 号百方大厦 27 层建筑面积 1,663.35 平方米办公用房产及地下 12 个停车位
《重组管理办法》	指	非上市公众公司重大资产重组管理办法
本报告书、重组报告书	指	《海南天鸿市政设计股份有限公司重大资产重组报告书》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
评估基准日	指	2017 年 2 月 28 日
评估报告	指	北京卓信大华资产评估有限公司于 2017 年 3 月 10 日出具的《海南天鸿市政设计股份有限公司拟购置相关房产及停车位评估项目评估报告》（卓信大华评报字（2017）第 8201 号）
中信证券、独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
法律顾问、国浩律师	指	国浩律师（昆明）事务所
评估机构	指	北京卓信大资产评估有限公司
《重组管理办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
《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》

独立财务顾问声明

中信证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）作为海南天鸿市政设计股份有限公司（以下简称“天鸿设计”或“公司”）支付现金购买资产暨重大资产重组的独立财务顾问，依据《公司法》、《证券法》、《非上市公司监督管理办法》、《非上市公司重大资产重组管理办法》、《重大资产重组业务指引（试行）》等法律、法规、规范性文件的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，本独立财务顾问经过审慎核查，出具了关于本次重大资产重组的 2017 年度持续督导意见（以下简称“本持续督导意见”或“2017 年度持续督导意见”）。

本独立财务顾问特作如下声明：

（一）本报告所依据的文件、资料及其他相关材料由天鸿设计、交易对方、标的资产等有关各方提供，公司及交易对方对所提供信息的真实性、准确性、完整性负责，确保不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任；

（二）本持续督导意见不构成对挂牌公司的任何投资建议或意见，对投资者根据本持续督导意见作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任；

（三）本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本持续督导意见中列载的信息或者对本持续督导意见做任何解释或说明；

（四）本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读挂牌公司发布的其他相关公告，查阅有关文件。

一、 交易资产的交付或者过户情况

（一） 合同主体、标的资产

2017 年 3 月 24 日,天鸿设计与海南锦颐房地产开发有限公司签署了《百方广场(百方大厦)认购合同》、《百方广场(车位)认购合同》(以下简称“《认购合同》”)。本次交易的标的资产为位于海口市滨海大道 105 号百方大厦 27 层建筑面积 1,663.35 平方米办公用房产及地下 12 个停车位。

（二） 交易价格、定价依据以及支付方式

根据北京卓信大华资产评估有限公司于 2017 年 3 月 10 日出具的《海南天鸿市政设计股份有限公司拟购置相关房产及停车位评估项目评估报告》(卓信大华评报字(2017)第 8201 号),经评估,确定标的资产在评估时点的市场价值为 41,099,500.00 元。本次交易价格为 40,918,410.00 元,以资产评估值为基础,由双方友好协商确定。

关于百方广场百方大厦写字楼 B 座第 27 层的支付方式为:首期房款 19,518,410 元于签订认购合同后 30 个工作日内付清,首期房款付清后,由双方根据合同条款签订网签合同并备案;银行按揭 19,000,000.00 元,网签合同签订并备案后,由买受人向出卖人指定的(或买受人指定的)银行申请法人按揭贷款,且买受人必须积极配合银行办理法人按揭手续。车位的支付方式为:12 个车位款 2,400,000.00 元于签订认购合同后 30 个工作日内付清,由双方根据合同条款签订网签合同并备案。

截至本持续督导意见出具日,公司已于 2017 年 6 月 28 日与海南锦颐签署了《海口市商品房买卖合同》(以下简称“商品房买卖合同”),该合同性质为网签合同,并经海口市房屋交易与产权管理中心备案。

2017 年 7 月 3 日,公司支付“百方广场百方大厦写字楼 B 座第 27 层”的首期房款 19,518,410 元、12 个车位款 2,400,000.00 元,向银行按揭 19,000,000.00 元。公司于 2017 年 7 月 3 日召开第一届董事会第十五次会议、2017 年 7 月 20 日召开的 2017 年第三次临时股东大会审议通过《关于申请银行贷款并由关联方提供担保的关联交易议案》,公司向海口市农村信用合作联社美鑫分社申请 19,000,000 元贷款,贷款期限为 10 年,由公司实际控制人柏斌先生及其配偶孙雪涛女士、公司法定代表人余明先生及其配偶李贵娟女士提供连带保证责任担保。公司分别于 2017 年 7 月 5 日在全国中小企业股份转让系统披露了《第一届董事会第十五次会议决议公告》(公告编号:2017-045)、《关于

申请贷款并由关联方提供担保的关联交易的公告》（公告编号：2017-046），于 2017 年 7 月 20 日披露了《2017 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2017-050）。

（三） 资产交付或过户的时间安排

海南锦颐已于 2017 年 7 月将 27 层房屋及地下 12 个停车位交付公司使用，按照购房合同约定海南锦颐自房屋交付之日起 720 日内为公司办理房屋权属证书。在公司取得该商品房权属证书后，海南锦颐应当在 360 日内向土地登记机关申请，为公司办理土地使用权证。

截至本持续督导意见出具日，本次交易尚未完成，公司未完成本次交易有关的房产的登记手续，尚未取得该房产的不动产权证书。

（四） 交易标的风险责任转移

根据《认购合同》、《商品房买卖合同》的相关约定，“房屋的风险责任自交付之日起由出卖人转移给买受人，如买受人未按约定的日期办理该房屋的验收交接手续，出卖人应当发出书面催告书一次。买受人未按催告书规定的日期办理该房屋的验收交接手续的，则催告书约定的验收交接日之第二日起该房屋的风险责任由买受人承担。”。

（五） 合同的生效条件和生效时间

本合同自双方签署且经天鸿设计董事会及股东大会审议通过，并经全国中小企业股份转让系统有限责任公司审查通过后，即时生效。

（六） 违约责任

根据双方签订的《百方广场（百方大厦）认购合同》、《百方广场（车位）认购合同》，约定如下：“买受人行使本合同约定的单方面解除本合同的权利时，应书面通知出卖人。出卖人须自收到买受人的书面通知之日，一次性将买受人已支付的房价款及同期银行贷款利率计算的利息全部退还买受人。出卖人逾期未退款的，每逾期一日，出卖人应按未退款金额的万分之 0.1 向买受人支付违约金，直至全部退完款项为止”。

根据双方签订的《商品房买卖合同》，相关协议存在如下约定：“买受人行使本合同约定的单方面解除本合同的权利时，应书面通知出卖人。出卖人须自收到买受人的书面通知之日，一次性将买受人已支付的房价款及同期银行贷款利率计算的利息全部退还买受人。出卖人逾期未退款的，每逾期一日，出卖人应按未退款金额的万分之二向买受

人支付违约金，直至全部退完款项为止”。

根据双方签订的《百方广场（百方大厦）认购合同》、《百方广场（车位）认购合同》、《商品房买卖合同》，约定如下：“如因出卖人的责任，买受人不能在约定期限内取得房地产权属证书的，出卖人自逾期之日起每日按已付房款的万分之五向买受人支付违约金。逾期 360 日以上的，买受人有权单方解除合同。”；“买受人形式本合同约定的单方面解除本合同的权利时，应书面通知出卖人。出卖人须自收到买受人的书面通知之日，一次性将买受人已支付的房价款及同期银行贷款利率计算的利息全部退还买受人。出卖人逾期未退款的，每逾期一日，出卖人应按未退款金额的万分之二向买受人支付违约金，直至全部退完款项为止。”

（七） 相关资产过户或交付、相关债权债务处理

本次交易相关资产存在以下抵押、担保情况：根据海南锦颐房地产开发有限公司与海口市农村信用合作联社于 2014 年 12 月 2 日签署的《社团抵押合同》（合同编号：海口社 2014 年社团抵字第 8 号），海南锦颐房地产开发有限公司以其拥有的编号为海口市国用（2009）第 009657 号的土地使用权证、编号 460100201000039 的建设工程规划许可证、编号 460100201202060101 的建筑工程施工许可证的在建工程为其与海口市农村信用合作联社于 2014 年 12 月 2 日签署的《海南省农村信用社固定资产社团贷款合同》（合同编号：海口社 2014 年（项）社团固借（诚）字第 5 号）项下债务的履行提供担保。

标的资产设置抵押情形属于房地产开发行业的通常做法，对标的房产产权证书的办理不会产生实质性影响，公司按照相关房地产法律法规的规定取得相关资产的权属证书不存在法律障碍。

二、 交易各方承诺履行情况及未能履行承诺时相关的约束措施的执行情况

（一） 本次重组有关协议的履行情况

2017 年 3 月 24 日，天鸿设计与海南锦颐房地产开发有限公司签署了《百方广场（百方大厦）认购合同》、《百方广场（车位）认购合同》。截至本持续督导意见出具之日，上述合同已经生效，公司与海南锦颐已签署了《商品房买卖合同》并已备案，相关房产

已于 2017 年 7 月交付公司，合同各方不存在违反合同相关规定的情况。

（二）本次重组相关承诺的履行情况

1、关于与交易对方不存在关联关系的承诺

公司及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均已出具承诺：“天鸿设计与交易对方不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。”

2、关于交易对方及其主要管理人员最近两年不存在违法违规情形的承诺

交易对方及其控股股东、董事、监事、高级管理人员已出具承诺：“自 2015 年 1 月 1 日至今，未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查；未受到过行政处罚或者刑事处罚；不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼或仲裁；不存在被列入失信联合惩戒对象的情形”。

3、未能履行承诺时的约束措施

根据双方签订的《百方广场（百方大厦）认购合同》、《百方广场（车位）认购合同》，约定如下：“买受人行使本合同约定的单方面解除本合同的权利时，应书面通知出卖人。出卖人须自收到买受人的书面通知之日，一次性将买受人已支付的房价款及同期银行贷款利率计算的利息全部退还买受人。出卖人逾期未退款的，每逾期一日，出卖人应按未退款金额的万分之 0.1 向买受人支付违约金，直至全部退完款项为止”。本次交易标的资产已设置抵押，如因交易对手的原因导致未能按期解除设定的抵押权，将给资产顺利过户带来一定风险。交易合同已对因房产出卖人的原因导致标的资产不能过户的违约责任作出了明确约定：“第十四条 1、出卖人保证销售的商品房不存在权利瑕疵，没有产权纠纷和债权债务纠纷，也不存在被司法机关、行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利等情况。若存在权利瑕疵，出卖人应在签订本合同时书面告知买受人。买受人愿意购买的，出卖人应在买受人约定的期限内或合理期限内消除瑕疵；超过约定期限或合理期限未消除瑕疵的，买受人有权单方解除合同。2、鉴于本合同项下的商品房（含土地使用权）设置了抵押权，出卖人保证买受人首付款支付完毕后 30 个工作日内办理解除质押的相关手续。如在规定期限内未能解除质押，买受人有权单方解除合同；买受人解除合同的，出卖人应全额退还买受人已支付的首付款，并按首付款金额的 20%向买受人支付违约金”。

根据双方签订的《商品房买卖合同》，关于交易标的的权利瑕疵担保约定如下：“出

卖人应当保证销售的商品房不存在权利瑕疵，没有产权纠纷和债权债务纠纷，也不存在被司法机关、行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利等情况。若存在权利瑕疵，出卖人应在签订本合同时书面告知买受人。买受人愿意购买的，出卖人应在买受人约定的期限内或合理期限内消除瑕疵；超过约定期限或合理期限未消除瑕疵的，买受人有权单方解除合同。”关于产权登记的约定如下：“出卖人应当在自房屋交付之日起 720 日内为买受人办理房屋权属证书。在买受人取得该商品房权属证书后，出卖人应在 360 日内向土地登记机关申请，为买受人办理土地使用权证。如因出卖人的责任，买受人不能在约定期限内取得房地产权属证书的，出卖人自逾期之日起每日按已付房款的万分之五向买受人支付违约金。逾期 360 日以上的，买受人有权单方解除合同。”

截至本持续督导意见出具之日，根据原交易双方签订的《认购合同》，交易双方已根据认购合同条款的约定，签订网签合同并备案。截至本持续督导意见出具之日，本次交易标的，交易对手方已交付予公司，尚需履行产权登记相关程序。相关承诺尚在履行期内，承诺人不存在未能履行已公开承诺的行为。

三、 公司治理结果与运行情况

本次交易前，本公司按照《公司法》、《证券法》及《非上市公司监督管理办法》等有关法律法规规范运作，建立了完善的法人治理结构和独立运营的经营机制。

本次重大资产重组完成后，公司能够按照法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，规范公司的运作，更好地保障全体股东的权益。

四、 本次重大资产重组对公司运营、经营业绩影响的状况

（一） 公司治理情况

本次交易前，本公司已建立符合，《公司法》、《证券法》及《非上市公司监督管理办法》规定的法人治理结构，且该法人治理结构在本次重组完成后将继续保持。天鸿设计公司法人治理结构未发生变动。

（二） 关联交易情况

天鸿设计和海南锦颐不具有关联关系，本次重大资产重组不构成关联交易。本次交易不会损害天鸿设计及股东的利益。

（三） 同业竞争情况

海南锦颐在本次交易前与公司不存在关联关系，故本次重大资产重组不构成关联交易，无同业竞争的情形出现。

（四） 公司业务情况

公司业务未发生重大改变。为了满足公司的发展需要和降低房屋租赁风险，公司拟购买海南锦颐房地产开发有限公司开发的位于海口市滨海大道 105 号百方大厦 27 层建筑面积 1,663.35 平方米办公用房产及地下 12 个停车位作为公司未来办公及经营场所。本次交易将进一步改善企业内部环境和提升公司形象，从而提高公司综合竞争力。

五、 盈利预测的实现情况

本次重大资产重组不涉及盈利预测的情况。

六、 业绩对赌的实现情况

本次重大资产重组不涉及业绩对赌的情况。

七、 与已公告的重组方案存在差异的其他事项

本独立财务顾问认为，交易各方严格按照重组方案履行各方责任和义务，截止至本持续督导意见出具之日，本次重大资产重组实际实施方案与公布的重组方案不存在差异。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于海南天鸿市政设计股份有限公司重大资产重组之 2018 年度持续督导意见》之盖章页）



中信证券股份有限公司

2019 年 4 月 25 日

