

民生证券股份有限公司

关于中房置业股份有限公司本次重大资产重组前发生业绩“变脸”

或本次重组存在拟置出资产情形

之专项核查意见

中房置业股份有限公司（以下简称“上市公司”或“中房股份”）拟通过资产置换及发行股份的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司、国家军民融合产业投资基金有限责任公司持有的辽宁忠旺集团有限公司 100%股权（以下简称“本次重大资产重组”）。

作为中房股份本次重大资产重组的独立财务顾问，民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”、“本独立财务顾问”）按照中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的要求对上市公司相关事项进行了专项核查，具体如下：

一、中房股份上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

（一）中房股份上市后的承诺履行情况

根据中房股份的书面确认、中房股份在上海证券交易所网站披露的相关公告，并经本独立财务顾问查询中国证监会、上海证券交易所等证券主管机关网站，截至本核查意见出具日，上市公司出具的重要承诺（不包括本次重大资产重组中相关方作出的承诺）及其履行情况如下：

序号	承诺主体	承诺作出时间	承诺内容	承诺届满期限	履行情况
1	中国房地产开发集团公司（简称“中房集团”）	2006/12/4	在法定承诺禁售期（即所持股票获得流通权后 12 个月）期满后，48 个月内不上市交易	2012/1/5	已履行完毕，未发现违反承诺的情形

2		2006/12/4	在上述承诺的禁售期满后，通过交易所出售的价格不低于 7 元/股	长期	中房集团已于 2013 年将持其当时持有的中房股份全部股份通过协议转让方式转让给了嘉益投资，未发现违反承诺的情形
3		2011/11/1	中房股份曾于 2005 年 4 月 7 日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，控告甘肃证券有限责任公司等被告对中房股份计 137,659,400.00 元的投资资金未尽谨慎保管义务，并未经中房股份同意随意处置中房股份资产。甘肃省高级人民法院后判决驳回中房股份的诉讼请求。中房股份的诉讼请求被驳回后，中房股份积极与相关各方进行了协商谈判，并依据甘肃省高级人民法院民事判决书发函给中房集团，要求其向中房股份重新支付重组尾款 137,659,400.00 元。中房集团于 2011 年 11 月 1 日发函向中房股份承诺：在甘肃省高级人民法院判决中房集团在其另一诉讼案件（简称“另一诉讼案件”）中胜诉后，中房集团即与中房股份协商安排重组尾款的具体支付事宜。	无期限	2012 年 9 月，中房集团发函告知中房股份，另一诉讼案件已经下达了终审裁定书，根据该裁定对有关事实的认定，中房集团之前曾向中房股份承诺的在其胜诉后将与中房股份协商安排重组尾款的具体支付事宜的前提条件已确定不成立。据此，中房集团无须再向中房股份支付 137,659,400.00 元重组尾款。
4	天津中维商贸集团有限公司	2006/12/4	在法定承诺禁售期（即所持股票获得流通权后 12 个月）期满后，48 个月内不上市交易	2012/1/5	未发现违反承诺的情形

		2006/12/4	在上述承诺的禁售期满后，通过交易所出售的价格不低于 7 元/股	长期	履行中
		2015/7/10	未来的 6 个月不通过二级市场减持中房股份股票	2016/1/10	未发现违反承诺的情形
		2015/7/10	拟通过合法合规的形式择机增持本公司股份，在增持完成 6 个月内及相关法律法规规定的期限内，不减持本公司股份。	增持完成后 6 个月内	未发现违反承诺的情形
5	嘉益（天津）投资管理有限公司	2013/5/13	通过交易所出售的价格不低于 7 元/股	长期	未发现违反承诺的情形
		2013/5/13	关于避免同业竞争的承诺函	长期	未发现违反承诺的情形
		2013/5/13	关于规范与上市公司关联交易的承诺函	长期	未发现违反承诺的情形
		2013/5/13	关于维持上市公司独立性的承诺函	长期	未发现违反承诺的情形
		2015/7/10	未来的 6 个月不通过二级市场减持公司股票	2016/1/10	未发现违反承诺的情形
		2016/5/17	在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份	增持实施期间及增持完成后 6 个月内	未发现违反承诺的情形
6	中房股份当时的董事、监事及高级管理人员	2015/7/10	未来的 6 个月不通过二级市场减持公司股票	2016/1/10	未发现违反承诺的情形
7	中房股份	2019/8/27	在终止重大资产重组事项公告后的一个月內，不筹划重大资产重组事项	2019/9/27	未发现违反承诺的情形

（二）独立财务顾问核查意见

综上，本独立财务顾问认为，上市公司不存在不规范承诺、违背承诺或承诺未履行等情形。对于因承诺期尚未到期或需长期履行而未履行完毕的承诺，本次交易完成后，本独立财务顾问将继续督促相关承诺方按照承诺的具体内容继续严格履行，不会对上市公司本次重大资产重组产生不利影响。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被我会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被我会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

（一）最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

中房股份制定了《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《防范控股股东及其他关联方占用上市公司资金管理制度》、《公司章程》等规章制度。此外，中审环众会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《关于中房置业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（众环专字（2017）080111 号）、《关于中房置业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（众环专字（2018）080200 号）、《关于中房置业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（众环专字（2019）080062 号），并对中房股份编制的《2019 年 1-10 月期间非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》进行了审核，出具了《关于中房置业股份有限公司重大资产重组的专项核查意见》（众环专字（2020）080029 号）。

根据中审环众会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2016 年度、2017 年度和 2018 年度《内部控制审计报告》、2016 年度、2017 年度和 2018 年度《审计报告》、2016 年度、2017 年度和 2018 年度《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》、《关于中房置业股份有限公司重大资产重组的专项核查意见》（众环专字（2020）080029 号）、中房股份 2016 年度、2017 年度、2018 年度的年度报告、2019 年第三季度报告及其他信息披露文件以及中房股份出具的说明，并经本独立财务顾问查询中国证监会、上海证券交易所等证券主管机关网站，中房股份最近三年一期不存在被控股股东、实际控制人及其关联方非经营性资金占用、违规对外担保的情形。

经核查，本独立财务顾问认为，中房股份最近三年不存在违规资金占用、违

规对外担保等情形。

（二）上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被我会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被我会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

1、是否存在受到行政处罚的情形

根据中房股份及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的书面确认，并经查询中国证监会网站、上海证券交易所网站、国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询平台、全国法院失信被执行人名单公布与查询平台等，中房股份及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到行政处罚的情形。

2、是否存在受到刑事处罚的情形

根据中房股份及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的书面确认，并经查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询平台、全国法院失信被执行人名单公布与查询平台等，中房股份及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到刑事处罚的情形。

3、是否存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形

（1）北京证监局对中房股份重大资产出售的现场检查及监管关注

2016年6月14日，中国证监会北京监管局（以下简称“北京证监局”）于下发《关于对中房置业股份有限公司的现场检查通知》（京证监发[2016]100号）（以下简称“《检查通知》”），根据《检查通知》及中房股份的说明，北京证监局于2016年6月16日起对中房股份进行现场检查，《检查通知》中载明本次现场检查主要包括：公司董事长、总经理等汇报公司有关情况，年审会计师、独立财务顾问汇报工作情况；重大资产出售相关事宜；关联方相关事宜等。

2017年4月12日，北京证监局下发《关于对中房置业股份有限公司的监管

关注函》（京证监发[2017]84号），基于现场检查情况，就中房股份的持续经营问题及办公用房租赁问题予以监管关注。

2017年5月3日，中房股份就公司经营现状、持续经营面临较大风险的解决措施与解决期限，以及对公司办公用房存在被相关权利人收回风险的评估、风险应对措施等方面对北京证监局予以回复。

（2）北京证监局对中房股份年报审计机构等事项的监管关注

2017年4月5日，北京证监局下发《关于对中房置业股份有限公司的监管关注函》（京证监发[2017]64号），就中房股份尚未聘请2016年财务报告审计机构以及股票长期停牌、重大资产重组存在重大不确定性两个问题对中房股份予以监管关注。

2017年4月17日，中房股份就尚未聘请审计机构的原因、后续安排、解决期限、责任人，以及重大资产重组进展情况、重大资产重组事项的可行性与相关风险的评估、相关信息披露工作安排、责任人等方面对北京证监局予以回复。

除上述情形外，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形。

4、是否存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

根据中房股份及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的书面确认承诺，并经查询最近三年中房股份公开披露的信息及公告文件、中国证监会网站、上海证券交易所网站等，中房股份及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

（三）独立财务顾问核查意见

综上，本独立财务顾问认为，除上述已经披露的情形外，中房股份最近三年一期不存在违规资金占用、违规对外担保情况。中房股份及其控股股东、实际控

制人及中房股份的现任董事、监事、高级管理人员最近三年：（1）不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形；（2）不存在其他被证券交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形；（3）不存在被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或被其他有权部门调查等情形。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

（一）关于“是否存在虚假交易、虚构利润”的说明

本独立财务顾问查阅了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中房股份《2016 年度财务报表审计报告》、《2017 年度财务报表审计报告》、《2018 年度财务报表审计报告》及《中房置业股份有限公司审计报告 2019 年 1-10 月、2018 年度审计报告》（众环审字（2020）080039 号），报告意见类型为带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见。

经核查，本独立财务顾问认为，中房股份最近三年一期重大交易主要为房屋租赁、处置投资性房地产，不存在虚构交易、虚构利润的情形。

（二）关于“是否存在关联方利益输送”的说明

中房股份最近三年一期的关联交易情况如下：

单位：元

企业名称	2019 年 1-10 月发生额	2018 年发生额	2017 年发生额	2016 年发生额	交易性质
盈泰和玺（北京）资产管理有限公司	-	237,864.07	-	-	处置固定资产

经核查，本独立财务顾问认为，中房股份最近三年一期发生的关联交易中，不存在关联方利益输送的情形。

（三）关于“是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关

会计处理是否符合企业会计准则规定” 的说明

根据中审环众会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2016 年度、2017 年度和 2018 年度《内部控制审计报告》、2016 年度、2017 年度和 2018 年度《审计报告》，中房股份按照《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。

经核查，本独立财务顾问认为，上市公司最近三年不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定。

（四）是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

中房股份除 2017 年度、2019 年 1-10 月期间根据财政部颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号）、《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）、《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）、《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号——债务重组〉的通知》以及《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）的要求对会计政策进行变更外，最近近三年一期未发生其他会计政策变更、会计差错更正和会计估计变更，未发现滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

经核查，本独立财务顾问认为，中房股份不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

（五）应收账款、存货、商誉计提减值准备的情形

中房股份最近三年一期有关资产的减值准备情况如下所示：

单位：元

项目	2019 年 1-10 月	2018 年	2017 年	2016 年
坏账损失	-	17,123.40	-751,614.08	-4,278,635.00
合计	-	17,123.40	-751,614.08	-4,278,635.00

中房股份 2016 年坏账损失转回 4,278,635.00 元、2017 年坏账损失转回 751,649.20 元，分别系因收到武汉证券有限责任公司破产管理人支付的债权分配款。

经核查，本独立财务顾问认为，中房股份最近三年一期有关资产的减值准备均按照公司会计政策进行减值测试和计提，公司各项减值测试和计提符合企业会计准则规定

（五）独立财务顾问核查意见

综上，本独立财务顾问认为，中房股份最近三年业绩真实、会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润的情形，不存在关联方利益输送、调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定，不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

四、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

（一）拟置出资产的评估基本情况

本次重大资产重组的拟置出资产为中房股份持有的新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房”）100%股权。

根据中和资产评估有限公司出具的《中房置业股份有限公司拟股权转让所涉及的新疆中房置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告书》（中和评报字（2019）第 XAV1179 号，以下简称“《评估报告书》”），以 2019 年 10 月 31 日为评估基准日，选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。新疆中房总资产账面价值为 8,748.54 万元，评估价值为 21,823.55 万元，增值额为 13,075.01 万元，增值率为 149.45%；总负债账面价值为 504.84 万元，评估价值为 504.84 万元；股东全部权益账面价值为 8,243.70 万元，评估价值为 21,318.71 万元，增值额为

13,075.01 万元，增值率为 158.61%。

经交易各方友好协商，新疆中房 100%股权以上述评估结论为基础，最终协商确定作价为 2 亿元。

（二）相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理以及是否符合资产实际经营情况

1、评估方法

根据《评估报告书》，本次评估对象为中房股份拟置出的新疆中房全部资产及负债，因此可按照企业价值评估的方法进行评估。

根据《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法，主要原因如下：

由于在国内公开交易市场及上市公司无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不能够采用市场法。

根据被评估单位的主营业务是对拥有的投资性房地产进行管理，该房地产 2010 年至今大部分处于空置状态，2017 年利润来源为出售地上二楼投资性房地产的方式取得，企业 2015 至今经营为亏损状况，该房地产内部为毛坯状态，未开展后续装修工程，未来经营模式存在不确定性，对未来收益不能进行预测，不具备采用收益法实施评估的操作条件，故本次评估未采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

综上所述，以上评估方法的选择具有适当性，符合新疆中房实际经营情况。

2、评估假设

根据《评估报告书》，本次评估假设如下：

（一）一般假设

- 1、新疆中房置业有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；
- 2、国家现行的税赋基准及税率，其他政策性收费等不发生重大变化；
- 3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）针对性假设

- 1、新疆中房置业有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
- 2、若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

3、评估参数

根据《评估报告书》，本次交易的主要取价依据如下：

- （1）《机电产品报价手册》（2019 年）；
- （2）《中华人民共和国增值税暂行条例》及《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 1 月 1 日）；
- （3）2016 年 5 月 1 日起施行的财政部、国家税务总局联合发布《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》及《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》；
- （4）财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- （5）财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

- (6) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》；
- (7) 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- (8) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录；
- (9) 评估人员收集的市场资料；
- (10) Wind 资讯；
- (11) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

（三）关于是否履行必要的决策程序的核查

上市公司董事会已审议通过了《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》，独立董事就评估机构独立性，评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表了独立意见。

（四）独立财务顾问核查意见

综上，本独立财务顾问认为，中房股份拟置出资产的评估考虑了拟置出资产质量、财务状况等因素，并以评估价值作为本次交易拟置出资产交易价格的参考基础。拟置出资产的定价公允、评估假设前提具有合理性、评估方法与评估目的相关性一致，拟置出资产的评估已履行必要的决策程序。

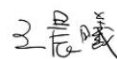
（以下无正文）

(本页无正文，为《民生证券股份有限公司关于中房置业股份有限公司本次重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形之专项核查意见》之签字盖章页)

财务顾问主办人：



蒋中杰



王晨曦



2020年 3月 20日