

中房置业股份有限公司
2020 年第一次临时股东大会
会议议案

议案一

关于公司本次重大资产置换及发行股份购买资产符合相关法律法规规定条件的议案

各位股东及股东代表：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《上市公司治理准则》等法律、行政法规、部门规章及规范性文件的相关规定，对照上市公司重大资产重组及发行股份购买资产的条件，经过对公司实际情况及相关事项进行论证后，董事会认为公司本次重大资产置换及发行股份购买资产（以下简称“本次重组”或“本次交易”）符合上述法律法规规定的要求和条件。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020年4月22日

议案二

关于公司本次重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案

各位股东及股东代表：

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”或“本次交易”）。

（一）交易主体

2.01 交易主体

1、中房股份

2、交易对方：忠旺精制、国家军民融合基金

（二）交易标的

2.02 拟置出资产：公司所持新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房”）100%股权

2.03 拟置入资产：忠旺精制、国家军民融合基金所持忠旺集团 100%股权

（三）具体交易方案

本次交易方案共包括两项交易环节：（1）重大资产置换；（2）发行股份购买资产。两项交易同时生效、互为前提，任何一项因未获得所需的批准（包括但不限于相关交易方内部有权审批机构及相关监管机构批准）而无法付诸实施，则两项交易均不予实施。

本次重组将导致公司的控股股东和实际控制人发生变化，本次交易完成后，公司控股股东将变更为忠旺精制、实际控制人将变更为刘忠田，本次重组构成重

组上市。

本次交易具体方案如下：

1、重大资产置换

公司拟以其持有的新疆中房 100%股权作为置出资产，与忠旺精制所持有忠旺集团股权中的等值部分进行置换。

2.04 置出资产的交易价格及定价依据

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 2019 年 10 月 31 日为评估基准日，最终采用资产基础法评估结果作为评估结论。根据评估结论，置出资产的评估值为 21,318.71 万元，经各方协商一致确定，置出资产交易价格为 2 亿元。

2.05 置入资产的交易价格及定价依据

根据辽宁众华资产评估有限公司出具的《中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司等股东持有的辽宁忠旺集团有限公司股权项目资产评估报告》（众华评报字[2020]第 11 号），以 2019 年 10 月 31 日为评估基准日，本次交易采用了资产基础法和收益法两种评估方法对拟置入资产价值进行了评估，并最终选用收益法评估结果作为评估结论。根据评估结论，置入资产的评估值为 3,052,892.23 万元，经各方协商一致确定，置入资产交易价格为 305 亿元。

2、发行股份购买资产

本次交易中拟置出资产作价 2 亿元，拟置入资产作价 305 亿元，中房股份向忠旺精制非公开发行对价股份购买忠旺精制所持忠旺集团 96.55%股权与拟置出资产置换的作价差额所对应的剩余股权；中房股份向国家军民融合基金非公开发行对价股份购买国家军民融合基金所持忠旺集团剩余 3.45%股权（以下简称“本次发行股份购买资产”）。具体方案如下：

2.06 发行股份购买资产发行股票种类和面值

本次发行股份购买资产发行的股份为境内上市人民币普通股（A 股），每股

面值为人民币 1.00 元。

2.07 发行股份购买资产发行方式

本次发行股份购买资产采用非公开发行的方式，在获得中国证监会核准之日起十二个月内实施。

2.08 发行股份购买资产发行对象及其认购方式

本次发行股份购买资产的发行对象为忠旺精制、国家军民融合基金。其中，忠旺精制以资产置换的差额部分认购本次发行股份购买资产发行的股份；国家军民融合基金以所持有的忠旺集团股权认购本次发行股份购买资产发行的股份。

2.09 发行股份购买资产定价基准日、发行价格及定价原则

本次发行股份购买资产定价基准日为公司第八届董事会第五十七会议决议公告日。

根据《重组管理办法》等有关规定，在上市公司发行股份购买资产的情况下，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

基于公司及置入资产的内在价值、未来预期等因素进行综合考量和平等协商，经与交易对方协商，选择定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价（定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量）为市场参考价，并确定本次发行股份购买资产所发行股份的价格为 6.16 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90%。

若公司股票在本次发行股份购买资产定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，将按照上海证券交易所（以下简称“上交所”）相关规则相应调整发行价格，同时相应调整本次发行股份购买资产的发行股份数量。

2.10 发行股份购买资产发行数量

本次发行股份购买资产的发行股份数量根据以下方式确定：

忠旺精制：为购买资产所发行的股份数量=（置入资产交易价格中归属于忠旺精制的部分－置出资产的交易价格）÷本次发行股份购买资产发行股份的发行价格

国家军民融合基金：为购买资产所发行的股份数量=置入资产交易价格中归属于国家军民融合基金的部分÷本次发行股份购买资产发行股份的发行价格

依据上述确定方式，本次交易中公司拟向忠旺精制、国家军民融合基金发行的股份数量分别为 4,748,096,730 股、170,734,437 股。忠旺精制、国家军民融合基金依据上述公式计算取得的股份数量精确至股，所取得股份数量不足一股的，忠旺精制、国家军民融合基金自愿放弃。最终发行的股份数量以中国证监会核准的数量为准。

若公司股票在本次发行股份购买资产定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，将按照上交所相关规则相应调整发行数量。

2.11 发行股份购买资产置入资产的过户及违约责任

根据公司与忠旺精制、国家军民融合基金签署的《资产置换及发行股份购买资产协议》，忠旺精制、国家军民融合基金应在交割日后 30 个工作日内办理并完成置入资产的股权转让的工商变更登记手续。

根据公司与忠旺精制、国家军民融合基金签署的《资产置换及发行股份购买资产协议》，如果任何一方违反其声明、保证、承诺或存在虚假陈述行为，不履行其在该协议项下的任何责任或义务，则构成违约，违约方应当根据守约方的请求继续履行义务、采取补救措施，或给予其全面、及时、充分、有效的赔偿。

根据公司与忠旺精制、国家军民融合基金签署的《资产置换及发行股份购买资产协议》，非因任何一方的过错（如：中房股份股东大会批准或香港联交所、中国证监会等有权监管机构审批等原因，但该等原因非严重违反适用法律或本协议的约定的）导致本次重组不能生效或不能完成的，各方均无须对此承担违约责任。

2.12 发行股份购买资产股份锁定期

忠旺精制因本次交易取得的公司股份，自该等股份发行完成并登记上市之日起 36 个月内不得上市交易或转让；国家军民融合基金因本次交易取得的公司股份，截至该等股份发行完成并登记上市之日起，如国家军民融合基金对其所持有忠旺集团 3.45%股权持续拥有权益的时间不足 12 个月，则自该等股份发行完成并登记上市之日起 36 个月内不得上市交易或转让；截至该等股份发行完成并登记上市之日起，如国家军民融合基金对其所持有忠旺集团 3.45%股权持续拥有权益的时间超过 12 个月（含本数），则自该等股份发行完成并登记上市之日起 24 个月内不得上市交易或转让。

根据《重组管理办法》与《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，忠旺精制、国家军民融合基金均承诺公司向其发行的股份的锁定期自动延长 6 个月。

忠旺精制、国家军民融合基金均承诺：如本次交易因其自身涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，不转让其因本次交易取得的公司股份。

本次交易完成后，忠旺精制、国家军民融合基金由于公司配股、送红股、转增股本等原因增持的公司股票，亦应遵守上述约定。

2.13 发行股份购买资产滚存利润分配安排

公司在本次发行股份购买资产前的滚存未分配利润，将由本次发行股份购买资产完成后的新老股东按股份比例共享。

2.14 发行股份购买资产上市安排

本次发行股份购买资产的股份锁定期届满后，所发行股份将在上交所上市交易。

2.15 发行股份购买资产决议有效期

本次发行股份购买资产有关事项的决议有效期为股东大会审议通过之日起 12 个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次重组的核准文件，

则有效期自动延长至本次发行股份购买资产完成日。

2.16 发行股份购买资产评估基准日至资产交割日期间的损益安排

自本次交易的评估基准日（不包括基准日当日）起至标的资产交割日（包括交割日当日）止的期间（以下简称“过渡期间”），拟置出资产所产生的盈利归公司享有，所产生的亏损由公司承担；拟置入资产所产生的盈利由公司享有，所产生的亏损由忠旺精制、国家军民融合基金按本次重组前对忠旺集团的持股比例非连带地承担，并由忠旺精制、国家军民融合基金于本次重组完成后以现金形式对上市公司予以补足。过渡期间损益的确定以交割日审计报告为准。

请各位股东及股东代表逐项审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020年4月22日

议案三

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暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的议案

各位股东及股东代表：

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”）。

根据《重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组（2018年修订）》等相关规定，公司就本次重组编制了《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暨关联交易报告书（草案）》及其摘要，已于2020年3月21日披露于上海证券交易所网站。

2020年4月15日，公司在上海证券交易所网站披露了《关于上海证券交易所关于对公司重大资产重组草案审核意见函回复的公告》，并披露了《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暨关联交易报告书（草案）》（修订稿）及其摘要。

请各位股东及股东代表审议《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暨关联交易报告书（草案）》（修订稿）及其摘要。

中房置业股份有限公司董事会

2020年4月22日

议案四

关于公司签署附条件生效的《资产置换及发行股份购买资产协议》的议案

各位股东及股东代表：

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”）。

为明确公司与忠旺精制、国家军民融合基金在本次重组中的权利义务，公司拟与忠旺精制、国家军民融合基金签订附条件生效的《资产置换及发行股份购买资产协议》，该协议的具体内容详见附件一。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020年4月22日

附件一：公司与忠旺精制、国家军民融合基金签订的附条件生效的《资产置换及发行股份购买资产协议》。

议案五

**关于公司与辽宁忠旺精制投资有限公司签署附条件生效的
《利润补偿协议》的议案**

各位股东及股东代表：

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”）。

资产评估机构将采取收益法和成本法对忠旺集团 100%股权进行评估，并最终采用收益法评估结果作为评估结论，且忠旺集团 100%股权的转让价格以资产评估机构按上述评估方法出具的资产评估报告的评估结论为基础确定。

参照《重组管理办法》和中国证监会关于盈利预测补偿的相关规定，经交易各方协商一致，公司拟与忠旺精制签订附条件生效的《利润补偿协议》，该协议的具体内容详见附件二。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020 年 4 月 22 日

附件二：公司与忠旺精制签订的附条件生效的《利润补偿协议》

议案六

关于本次重大资产重组构成关联交易的议案

各位股东及股东代表：

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”或“本次交易”）。本次重组完成后，忠旺精制将成为上市公司的控股股东，刘忠田将成为上市公司的实际控制人。根据《重组管理办法》和《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易系上市公司与潜在控股股东之间的交易，本次重组构成关联交易。本次重组无需回避表决的关联董事。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020年4月22日

议案七

关于同意辽宁忠旺精制投资有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案

各位股东及股东代表：

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”）。本次重组完成后，忠旺精制将持有公司 86.36%的股份，成为上市公司的控股股东，刘忠田将成为上市公司的实际控制人。

依据中国证监会《上市公司收购管理办法》的相关规定，忠旺精制认购公司本次重组发行的股份将触发要约收购义务。

忠旺精制已承诺其通过本次重组认购的上市公司股份自股份上市之日起 36 个月内不以任何方式转让，依据中国证监会《上市公司收购管理办法》的相关规定，董事会同意提请公司股东大会批准忠旺精制免于以要约方式增持公司股份。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020 年 4 月 22 日

议案八

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

各位股东及股东代表：

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”）。

公司聘请了辽宁众华资产评估有限公司（以下简称“众华评估”）、中和资产评估有限公司（以下简称“中和评估”）分别对本次重组的置入资产和置出资产进行评估，众华评估和中和评估分别出具了《中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司等股东持有的辽宁忠旺集团有限公司股权项目资产评估报告》（众华评报字[2020]第 11 号）和《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）。

公司董事会认为：

1、本次重组聘请的评估机构具有相关证券业务资格，该等机构及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司，除业务关系外无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、置出资产和置入资产的评估报告的假设前提均能按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等

原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

4、公司以置出资产和置入资产的评估结果为参考依据，经交易双方协商确定置出资产和置入资产的交易价格，置出资产和置入资产的交易价格是公允的。

综上所述，公司本次重组所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告评估结论合理，评估定价公允。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020 年 4 月 22 日

议案九

关于批准本次重大资产重组有关审计报告、审核报告 和评估报告的议案

各位股东及股东代表：

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”）。

根据《重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组（2018年修订）》等相关规定，在本次重组过程中，公司编制了2018年、2019年1-10月的财务报告和置出资产2016年、2017年、2018年、2019年1-10月的财务报告，上述财务报告已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告；公司还根据本次重组后的架构编制了备考财务报告，备考财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告；拟注入的标的公司忠旺集团编制了2016年、2017年、2018年和2019年1-10月的模拟财务报告、非经常性损益明细表和内部控制评价报告，致同会计师事务所（特殊普通合伙）就忠旺集团三年一期的财务报告出具了审计报告，就忠旺集团三年及一期非经常性损益明细表出具了专项审核报告，就忠旺集团原始财务报表与申报财务报表差异情况出具了专项审核报告，就忠旺集团主要税种纳税情况出具了专项审核报告，就忠旺集团内部控制评价报告出具了内部控制鉴证报告；辽宁众华资产评估有限公司对置入资产进行了评估，并出具了资产评估报告；中和资产评估有限公司对置出资产进行了评估，并出具了资产评估报告。前述相关报告已于2020年3月21日披露在上海证券交易所网站。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020年4月22日

议案十

关于本次重大资产重组符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案

各位股东及股东代表：

公司董事会对本次重组是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定进行了审慎分析，董事会认为本次重组符合第四条的规定：

1、本次重组拟购买的置入资产不涉及需要立项、环保、行业准入、规划等有关报批事项。

2、本次重大资产置换及发行股份购买资产的交易对方忠旺精制、国家军民融合基金合法拥有忠旺集团 100%股权的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形。忠旺集团合法存续，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

3、本次重组有利于提高公司资产的完整性；有利于公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面继续保持独立。

4、本次重组有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、规范关联交易、避免同业竞争。

5、标的公司与刘忠田控制的其他公司之间存在关联交易，本次交易完成后，对于必要的关联交易，上市公司将在保证关联交易价格合理、公允的基础上，严格执行《上市规则》、《公司章程》及公司《关联交易管理办法》等有关规定，履行相应决策程序并订立协议或合同，及时进行信息披露。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020 年 4 月 22 日

议案十一

关于本次重大资产重组摊薄即期回报的填补措施及承诺事项的议案

各位股东及股东代表：

公司拟通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）、国家军民融合产业投资基金有限责任公司（以下简称“国家军民融合基金”）所持辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）100%股权（以下简称“本次重组”）。

根据中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关规定，公司就本次重组摊薄即期回报事项进行了认真分析并制定了拟采取的填补措施，相关主体出具了承诺。具体内容详见2020年3月21日披露的《关于本次重组摊薄即期回报及其填补措施的公告》（公告编号：临2020-007）。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020年4月22日

议案十二

关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产重组相关事宜的议案

各位股东及股东代表：

为保证本次重组有关事宜的顺利进行，公司董事会提请公司股东大会批准授权公司董事会处理本次重组有关事宜，包括但不限于：

1、授权董事会按照公司股东大会审议通过的本次重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案具体办理本次重大资产置换及发行股份购买资产相关事宜，包括但不限于签署本次重大资产置换及发行股份购买资产涉及的有关全部协议；办理本次重大资产置换及发行股份购买资产过程中涉及的相关后续审批事宜；根据实际情况调整拟发行股份的价格及数量并具体办理相关股份的发行、登记、过户以及于上海证券交易所上市事宜；办理本次重大资产置换及发行股份购买资产涉及的拟交易资产的过户以及交接事宜；办理本次重大资产置换及发行股份购买资产涉及的公司章程修改、工商变更登记等事宜；

2、授权董事会为符合有关法律法规或相关证券监管部门的要求而修改本次重组方案(但有关法律法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项除外)；

3、授权董事会按照证券监管部门的要求制作、修改、报送本次重组的相关申报文件；

4、授权董事会按照证券监管部门的要求对本次重组涉及的相关文件进行相应的修改或调整，并签署相关补充协议；

5、授权董事会为符合有关法律法规或本次交易的要求而代表公司出具承诺文件；

6、如本次重组终止，授权董事会审议终止重组事项，无需另行召开股东大会；

7、办理与本次重组有关的其他事宜。

上述授权自公司股东大会审议通过后 12 个月内有效。但如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次重组的核准文件，则该授权有效期自动延长至发行全部完成日。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020 年 4 月 22 日

关于中房置业股份有限公司未来三年（2020-2022 年）股东回报规划的议案

各位股东及股东代表：

根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》及《公司章程》中有关利润分配政策的规定，在充分考虑公司实际经营情况及未来发展需要的基础上，为了给股东提供持续、稳定、合理的投资回报，制定了未来三年（2020 年-2022 年）股东回报规划。具体内容如下：

（一）制定规划考虑的因素

制定股东回报规划应综合考虑公司经营情况、发展目标、所处发展阶段、资金成本和融资环境等各方面因素，建立对投资者持续、稳定、科学、可预期的回报规划和机制，对利润分配作出积极、明确的制度性安排，从而保证公司利润分配政策的连续性和稳定性，并能兼顾公司可持续发展。

（二）规划的制定原则

本规划的制定应符合相关法律法规及《公司章程》有关利润分配的规定，在重视对股东的合理投资回报并兼顾公司可持续发展的原则基础上制定合理的股东回报规划，处理好公司短期利益及长远发展的关系，以保证利润分配政策的连续性和稳定性；在符合《公司章程》关于现金分红条件的情况下，公司将优先选择现金分红方式。

（三）未来三年（2020 年-2022 年）股东回报规划

1、分配方式：未来三年，公司应采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。具备公司章程规定的现金分红条件的，公司优先采取现金分红的股利分配政策；公司在经营情况良好，并且公司董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利的分配预案。

2、现金分红比例：在符合现金分红条件的情况下，公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

3、分配周期：未来三年，在公司存在可分配利润的情况下原则上每年应进行年度利润分配。公司董事会未做出年度利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因，独立董事应当对此发表独立意见。公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况和有关条件提议公司进行中期现金分红。

4、差异化的现金分红政策：

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，按照《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%。

具体分红比例由董事会根据中国证监会有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

前述重大资金支出安排是指依照《上海证券交易所股票上市规则》及公司章程规定属于公司股东大会审议批准权限范围内的购买资产（不含购买原材料、燃料和动力等与日常经营相关的资产）、对外投资（含收购兼并）等涉及资本性支出的交易事项。

（四）规划的制定周期和相关决策机制

1、公司董事会至少每三年重新审阅一次本规划，并根据形势或政策变化进行及时、合理的修订，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。

2、未来三年，如因外部经营环境或自身经营状态发生变化而需要对本规划

进行调整的，新的股东回报规划应符合相关法律法规和《公司章程》的规定。

3、公司因外部经营环境或自身经营状态发生变化而根据《公司章程》重新制定或调整股东回报规划的，相关议案由董事会起草制定，独立董事应当发表意见，相关议案经董事会审议并经过半数独立董事同意后提交股东大会，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上表决通过。

4、公司调整《公司章程》确定的利润分配政策，并同时重新制定或调整股东回报规划的，相关议案由董事会起草制定，经独立董事事前认可后方能提交董事会审议，独立董事应当发表意见，相关议案经董事会审议后提交股东大会，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上表决通过。

（五）本规划未尽事宜

本规划未尽事宜依照相关法律法规及《公司章程》的规定执行。本规划由公司董事会负责解释，自公司股东大会审议通过之日起生效，修订时亦同。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020年4月22日

议案十四

关于批准本次重大资产重组有关新增审计报告和审核报告 的议案

各位股东及股东代表：

拟注入的标的公司忠旺集团在国家军民融合产业投资基金有限责任公司、辽宁忠旺精制投资有限公司及忠旺集团于 2020 年 4 月 10 日签署了《关于辽宁忠旺集团有限公司之股东协议之补充协议（二）》后，编制了 2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-10 月的模拟财务报告，致同会计师事务所（特殊普通合伙）就忠旺集团三年一期的财务报告出具了《辽宁忠旺集团有限公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-10 月模拟财务报表审计报告》（致同审字（2020）第 210ZA6664 号），就忠旺集团原始财务报表与申报财务报表差异情况出具了《关于辽宁忠旺集团有限公司原始财务报表与申报财务报表差异的审核报告》（致同专字（2020）第 210ZA4690 号）。同时，公司编制了备考财务报告，备考财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《中房置业股份有限公司 2018 年度、2019 年 1-10 月备考财务报表审计报告》（致同专字（2020）第 210ZA4670 号）。前述相关报告已于 2020 年 4 月 15 日披露在上海证券交易所网站。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司董事会

2020 年 4 月 22 日

附件一：

中房置业股份有限公司

与

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

之

资产置换及发行股份购买资产协议

二〇二〇年三月

目 录

第一条	定义.....	4
第二条	置出资产和置入资产	7
第三条	资产置换	7
第四条	发行股份购买资产	7
第五条	交割及后续工作	10
第六条	债权债务处理和员工安置	12
第七条	中房股份的声明和保证	12
第八条	交易对方的声明和保证	16
第九条	过渡期.....	20
第十条	本协议的生效及终止	22
第十一条	违约责任	23
第十二条	本协议的转让、变更、修改、补充	24
第十三条	完整协议	25
第十四条	可分割性	25
第十五条	不可抗力	25
第十六条	法律适用及争议解决	26
第十七条	通知.....	26
第十八条	保密.....	27
第十九条	其他.....	28

资产置换及发行股份购买资产协议

本协议于 2020 年 3 月 20 日由以下各方在中国北京市签订：

(1) 中房置业股份有限公司（“**中房股份**”）

注册地址：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间

法定代表人：朱雷

(2) 辽宁忠旺精制投资有限公司（“**忠旺精制**”）

注册地址：辽宁省辽阳市宏伟区曙光乡

法定代表人：路长青

(3) 国家军民融合产业投资基金有限责任公司（“**国家军民融合基金**”）

注册地址：北京市海淀区清河路 135 号 D 座 2 层（东升地区）

法定代表人：龙红山

在本协议中，忠旺精制、国家军民融合基金合称为“**交易对方**”，各称“**每一交易对方**”，忠旺精制称为“**忠旺集团控股股东**”；中房股份及每一交易对方单独称为“**一方**”，合称为“**各方**”。

鉴于：

1. 中房股份为一家在上海证券交易所上市的股份有限公司，股票代码为 600890。
2. 辽宁忠旺集团有限公司（“**忠旺集团**”或“**目标公司**”）为依照中国法律成立并有效存续的中外合资经营企业，截止本协议签署之日，忠旺精制持有忠旺集团 96.55% 股权（对应出资额为 223,300 万美元），国家军民融合基金持有忠旺集团 3.45% 股权（对应出资额为 7,975 万美元）。
3. 中房股份拟同步实施以下事项：
 - (1) 于本协议签署日，a) 忠旺精制拟收购中房股份所持的新疆中房置业有限公司（“**新疆中房**”）100% 股权（“**置出资产**”）；b) 中房股份拟收购交易对方合计所持忠旺集团 100% 股权（“**置入资产**”）；c) 中房股

份拟以置出资产与忠旺精制所持忠旺集团 96.55%股权中的等值部分互为交易对价进行资产置换（“**资产置换**”）；d）中房股份向忠旺精制发行股份购买其所持忠旺集团全部股权作价超过置出资产作价的差额部分（“**置换差额**”）、中房股份向国家军民融合基金发行股份购买其所持有忠旺集团全部股权（“**发行股份购买资产**”，与资产置换合称为“**资产置换及发行股份购买资产**”、“**本次交易**”或“**本次重组**”），本次交易构成重组上市；

- （2） 资产置换和发行股份购买资产同时生效、互为前提；因未获得所需的批准（包括但不限于相关交易方内部有权审批机构及相关监管机构批准）而无法付诸实施，则两项交易均不予实施。

4. 就置入资产而言，交易对方为转让方，中房股份为受让方。

本次重组各方一致同意按照本协议约定的条件和条款进行资产置换及发行股份购买资产，经各方友好协商，在平等自愿、诚实信用的基础上就资产置换及发行股份购买资产事宜签订本协议如下：

定义

- 1.1 为本协议的目的，除非本协议另有约定或根据上下文应做其他理解，以下表述在本协议中的含义如下：

本次重组、本次交易、资产置换及发行股份购买资产 指鉴于条款第 3 项所述之含义。

本协议

指本《资产置换及发行股份购买资产协议》，包括本协议的附件和补充协议（如有）。

第三方

指本协议各方以外的任何人。

对价股份

指在本次交易中中房股份向交易对方非公开发行的、每股面值为 1 元的人民币普通股股份。

定价基准日

指中房股份召开的审议本次重组的第八届董事会第五十七次会议决议公告日。

发行股份购买资产

指鉴于条款第 3 项所述之含义。

发行价格

指第 4.2 条所述之对价股份的股份发行价格。

发行完成日	指股份登记机构依法将对价股份登记在交易对方名下之日。
非公开发行	指中房股份非公开发行人民币普通股股份，用于向交易对方支付购买资产对价的行为。
工作日	指除中国境内法定节假日和星期六、星期日之外的其他自然日。
股份登记机构	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
过渡期	指自审计评估基准日至交割日的期间。为确定过渡期损益之目的，则指自审计评估基准日至交割日当月月末的期间。
审计评估基准日	指为确定置出资产及置入资产的交易价格而对其进行审计、评估所选定的基准日，即 2019 年 10 月 31 日。
交割日	指交易对方向中房股份交付置入资产，同时中房股份向忠旺精制交付置出资产的日期，该日期最迟不得晚于生效日后满十二（12）个月之日，由各方在该期限范围内协商确定。
交易日	指上交所的正常交易日。
披露	指披露义务人按照其适用的相关法律、法规、规章、规则和规范性文件及有权监管机构的要求所进行的信息披露。
人	指任何自然人或法人。
上交所	指上海证券交易所。
生效日	指第 10.2 条所述的所有生效条件均获满足之日。
新疆中房	指新疆中房置业有限公司
香港联交所	指香港联合交易所有限公司
有权监管机构	指对本次重组具有核准权限的中国有关主管部门，包括但不限于中国证监会。
元	指中国法定货币人民币元。
置出资产	指鉴于条款第 3 项所述之含义。
《置出资产评估报告》	指为本次重组而聘请的资产评估机构为本次重组之目的而出具的置出资产的资产评估报告，包括该

	等报告的全部附件。
《置出资产审计报告》	指为本次重组而聘请的会计师事务所为本次重组之目的而出具的置出资产的审计报告，包括该等报告的财务报表和注释。
置换差额	指鉴于条款第 3 项所述之含义。
置入资产	指鉴于条款第 3 项所述之含义。
《置入资产评估报告》	指为本次重组而聘请的资产评估机构为本次重组之目的而出具的置入资产的资产评估报告，包括该等报告的全部附件。
《置入资产审计报告》	指为本次重组而聘请的会计师事务所为本次重组之目的而出具的置入资产的审计报告，包括该等报告的财务报表和注释。
资产置换	指鉴于条款第 3 项所述之含义。
中房股份	指中房置业股份有限公司。
中国	指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
中国法律	对于任何人而言，指适用于该人或对该人或其任何财产有约束力的、公开、有效并且适用的中国法律、法规、决定、命令、地方性法规、自治条例和单行条例、国务院部门规章和地方政府规章以及其他形式的具有法律约束力的规范性文件。
中国证监会	指中国证券监督管理委员会。
忠旺精制	指辽宁忠旺精制投资有限公司。
忠旺集团、目标公司	指辽宁忠旺集团有限公司。
国家军民融合基金	国家军民融合产业投资基金有限责任公司
子公司	指就一方而言，由该方直接或间接控制并由该方合并财务报表的公司。
组织文件	对于任何一方而言，指该方的公司章程、合伙协议/合同、营业执照、批准证书、股东协议，或与此相当的管理或组织文件。

1.2 在本协议中，除非上下文另有约定：

- 1.2.1 凡提及本协议应包括本协议的附件和对本协议的修订或补充的文件；
- 1.2.2 凡提及条、款、附件是指本协议的条、款和附件；
- 1.2.3 本协议的目录和条款的标题仅为查阅方便而设置，不应构成对本协议的任何解释，不对标题之下的内容及其范围有任何限定；
- 1.2.4 除另有约定以外，本协议提及的日、天均为自然日；
- 1.2.5 本协议项下的“所知”，系指该方或其授权代表实际知悉或根据中国法律的规定应予以知悉的情形。

置出资产和置入资产

- 1.3 本协议项下的置出资产为新疆中房 100%股权。根据中和资产评估有限公司出具的《置出资产评估报告》，以 2019 年 10 月 31 日为审计评估基准日，置出资产的评估值为 21,318.71 万元，经各方协商一致确定，置出资产交易价格为 2 亿元。
- 1.4 本协议项下的置入资产为忠旺集团 100%股权。根据辽宁众华资产评估有限公司出具的《置入资产评估报告》，以 2019 年 10 月 31 日为审计评估基准日，置入资产的评估值为 3,052,892.23 万元，经各方协商一致确定，置入资产交易价格为 305 亿元。

资产置换

- 1.5 各方同意根据本协议约定的条件和条款，由中房股份以置出资产与置入资产中由忠旺精制所持忠旺集团 96.55%股权中的等值部分进行置换，在任何情况下，国家军民融合基金不参与本次交易的资产置换。
- 1.6 各方同意，将忠旺精制取得置出资产全部应付对价与中房股份取得置入资产全部应付对价中应支付给忠旺精制与置出资产对价中等值的部分进行冲抵，该项冲抵完成后，忠旺精制无需再向中房股份支付对价；并且，除中房股份应向忠旺精制支付置换差额的对价外，中房股份亦无需再向忠旺精制支付其他对价。

发行股份购买资产

1.7 各方同意，中房股份向忠旺精制非公开发行对价股份购买其所持忠旺集团 96.55%股权（对应实缴出资额 223,300 万美元）中的置换差额、中房股份向国家军民融合基金非公开发行对价股份购买其他股东所持忠旺集团其余 3.45%股权（对应出资额为 7,975 万美元）。

1.8 对价股份的种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元，发行价格为 6.16 元/股（“发行价格”），不低于定价基准日前一百二十（120）个交易日中房股份股票交易均价（定价基准日前一百二十（120）个交易日中房股份股票交易均价=定价基准日前一百二十（120）个交易日中房股份股票交易总额/定价基准日前一百二十（120）个交易日中房股份股票交易总量）的 90%。

在定价基准日至发行完成日期间，中房股份如有派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，将按照相关规则对发行价格作相应调整，同时应相应地调整第 4.3 条约定的对价股份总数。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位向上调整），则：

A、派息：

$$P_1 = P_0 - D$$

B、送股或转增股本：

$$P_1 = \frac{P_0}{(1+N)}$$

C、增发新股或配股：

$$P_1 = \frac{P_0 + A \times K}{(1+K)}$$

D、三项同时进行：

$$P_1 = \frac{P_0 - D + A \times K}{(1+K+N)}$$

各方同意，如发生前述情形，发行价格可以根据本协议的约定直接调整，而无需重新签署补充协议，但需要依据中国法律的规定履行信息披露义务。

1.9 中房股份向交易对方发行的对价股份数将按照下述公式确定（若依据下述公式确定的对价股份数不是整数，则应向下调整为整数，其中不足一股的

余额纳入中房股份的资本公积)：

1) 对于忠旺精制而言

对价股份数=置换差额作价÷发行价格

2) 对于国家军民融合基金而言

对价股份数=忠旺集团其余 3.45%股权作价÷发行价格

依据置入资产交易价格、置出资产交易价格及发行价格，忠旺精制的对价股份数为 4,748,096,730 股，国家军民融合基金的对价股份数为 170,734,437 股。最终发行的股份数量以中国证监会核准的数量为准。

- 1.10 各方同意，根据各方协商确定的置出资产、置入资产交易价格及资产置换事宜，每一交易对方通过本次交易取得中房股份的对价股份具体情况如下：

序号	交易对方名称	置换差额/交易对价金额 (元)	通过本次交易获得 的对价股份(股)
1	忠旺精制	29,248,275,862	4,748,096,730
2	国家军民融合基金	1,051,724,138	170,734,437
总数			4,918,831,167

注：经计算不足 1 股部分对应的资产，交易对方无偿赠予上市公司。

- 1.11 各方同意，交易对方根据本协议向中房股份置换/转让其持有的忠旺集团 100%的股权后（以完成工商变更登记为准），即视为其向中房股份履行了资产置换及发行股份购买资产的对价支付义务，无需再就资产置换及发行股份购买资产向中房股份支付任何款项或履行其他支付义务；中房股份根据本协议向交易对方非公开发行对价股份（以股份登记机构依法将对价股份登记在交易对方名下为准）后，即视为其向交易对方履行了本协议项下资产置换及发行股份购买资产的对价支付义务。

1.12 对价股份锁定期的约定

（1）忠旺精制承诺，除非中国法律允许，自发行完成日起三十六（36）个月内，忠旺精制不得转让其获得的对价股份，在此之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。

（2）国家军民融合基金通过本次交易取得的对价股份，截至其发行完成日，如其对用于认购对价股份的资产（即其持有的忠旺集团股权，下同）持续拥有权益的时间不足 12 个月，则该等对价股份上市之日起 36 个月内不得转让；截至其发行完成日，如其对用于认购对价股份的资产持续拥

有权益的时间超过 12 个月（含本数），则该等对价股份上市之日起 24 个月内不得转让。

（3）本次重组完成后 6 个月内如中房股份股票连续 20 个交易日的收盘价低于对价股份发行价格，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于对价股份发行价格，则前述股份的锁定期自动延长 6 个月。

（4）本次重组完成后，交易对方由于中房股份配股、送红股、转增股本等原因增持的中房股份股票，亦应遵守上述约定。

1.13 中房股份截至发行完成日的未分配利润将由中房股份新老股东按照发行后的股份比例共享。

1.14 本次交易含业绩承诺及补偿机制，具体由各方另行协商，除忠旺精制外，忠旺集团的其他股东不参与该等业绩承诺及补偿安排。

交割及后续工作

1.15 各方同意，在本协议生效日后相互协商并善意配合，采取一切必要的行动和措施取得置入资产过户所需的全部政府审批；中房股份及忠旺精制同意，在本协议生效日后相互协商并善意配合，采取一切必要的行动和措施取得置出资产过户所需的全部政府审批。

1.16 各方同意置入资产转让至中房股份的交割应在置入资产和置出资产过户完成所需的全部政府审批后，与置出资产转让至忠旺精制的交割在交割日同时进行。为避免任何疑问，如果置出资产转让至忠旺精制的交割未发生，则置入资产转让至中房股份的交割也不发生，反之亦然。

1.17 在交割日，交易对方应向中房股份交付将中房股份记载为持有忠旺集团 100%股权的忠旺集团的股东名册和出资证明书。各方确认，无论忠旺集团股权转让的工商变更登记是否完成，于交割日，中房股份成为忠旺集团的唯一股东，合法享有和承担置入资产所代表的一切权利和义务。

1.18 在交割日，中房股份应向忠旺精制交付将忠旺精制记载为持有新疆中房 100%股权的新疆中房的股东名册和出资证明书。各方确认，无论新疆中房股权转让的工商变更登记是否完成，于交割日，忠旺精制成为新疆中房的唯一股东，合法享有和承担置出资产所代表的一切权利和义务。

1.19 各方应于交割日将置入资产、置出资产正常经营所需的或与该等资产有关

的资料移交给相应对方。忠旺精制应在交割日后的三十（30）个工作日内完成置入资产的股权转让的工商变更登记手续（即在有权的工商行政管理部门将中房股份变更登记为忠旺集团的唯一股东），中房股份应在交割日后的三十（30）个工作日内完成置出资产的股权转让的工商变更登记手续（即在有权的工商行政管理部门将忠旺精制变更登记为新疆中房的唯一股东）。非因各方原因未能按照本条约定期限办理完毕置入资产和置出资产的股权转让的工商变更登记，则各方应当互相配合积极处理，另行约定工商变更登记办理完毕时限。

1.20 在置入资产过户至中房股份的相关工商变更登记手续完成后的五（5）个工作日内，中房股份应依据中国法律的规定向股份登记机构申请办理将对价股份登记在交易对方名下的手续，并尽快完成将对价股份登记在交易对方名下。

1.21 各方同意，若出现以下情形，忠旺精制有权选择以书面通知的方式终止本协议，并要求相关方采取适当措施（包括但不限于通过变更忠旺集团股东名册、办理工商变更登记手续等方式）将置入资产恢复到本协议未履行前的状态（如相关履行已经发生）：

1.21.1 非因忠旺精制及该交易对方的原因，对价股份未能于本协议生效日后的八（8）个月内在股份登记机构登记在交易对方名下；

1.21.2 因中房股份或其在本次重组前的股东的原因，包括但不限于中房股份既存的和任何潜在的负面事项，因中房股份及/或其控股股东、实际控制人的故意或过失导致出现重大违规行为（如内幕交易或提供虚假披露信息），导致或可合理预见将对本次重组构成实质性障碍。

1.22 各方同意，若出现以下情形，国家军民融合基金有权以书面通知的方式单方退出本协议但无权终止本协议，并要求相关方配合签署变更协议、采取适当措施（包括但不限于通过变更忠旺集团股东名册、办理工商变更登记手续等方式）将置入资产涉及国家军民融合基金的部分恢复到国家军民融合基金参与履行本协议前的状态（如相关履行已经发生）：

1.22.1 非因忠旺精制及该交易对方的原因，对价股份未能于本协议生效日后的八（8）个月内在股份登记机构登记在交易对方名下；

1.22.2 因中房股份或其在本次重组前的股东的原因，包括但不限于中房股份既存的和任何潜在的负面事项，因中房股份及/或其控股股东、

实际控制人的故意或过失导致出现重大违规行为（如内幕交易或提供虚假披露信息），导致或可合理预见将对本次重组构成实质性障碍。

根据前述情形国家军民融合基金退出本协议，不影响中房股份与忠旺精制继续履行双方在本协议项下的约定，且中房股份及忠旺精制有权以包括但不限于签署新协议、补充协议或确认文件的形式对双方在本协议项下的有关约定进行补充和调整。

1.23 各方同意，若出现以下情形，中房股份有权选择以书面通知的方式终止本协议，并要求相关方采取适当措施（包括但不限于通过变更新疆中房股东名册、办理工商变更登记手续等方式）将置出资产恢复到本协议未履行前的状态（如相关履行已经发生）：

1.23.1 非因中房股份的原因，置入资产未能于本协议生效日后的八（8）个月内过户至中房股份名下；

1.23.2 因忠旺精制的原因，包括但不限于忠旺集团、忠旺精制既存的和任何潜在的负面事项，因忠旺集团及/或其控股股东、实际控制人的故意或过失导致出现重大违规行为（如内幕交易或提供虚假披露信息），导致或可合理预见将对本次重组构成实质性障碍。

1.24 尽管有上述约定，各方可基于本协议所述商业目的进行善意协商，在符合相关监管法规要求的前提下，对交割及后续工作程序做适当调整。

债权债务处理和员工安置

1.25 本次重组的置出资产和置入资产均为股权，不涉及债权债务的处理。原由新疆中房享有和承担的债权债务在交割日后仍然由新疆中房享有和承担。原由忠旺集团及其子公司享有和承担的债权债务在交割日后仍然由忠旺集团及其子公司享有和承担。

1.26 本次重组的置出资产和置入资产均为股权，不涉及职工安置问题。原由新疆中房聘任的员工在交割日后仍然由新疆中房继续聘任。原由忠旺集团及其子公司聘任的员工在交割日后仍然由忠旺集团及其子公司继续聘任。

中房股份的声明和保证

中房股份于签署日向交易对方做出如下声明和保证，并同意该等声明和保证于交割日仍然适用，如同该等声明和保证于签署日至交割日期间持续做出：

1.27 关于授权

- 1.27.1 签署本协议的签字人为其法定代表人或其合法授权人，有权签署本协议。本协议一经签署即对中房股份具有约束力；本协议生效后，即对中房股份构成可予执行的文件；
- 1.27.2 中房股份签署、履行和完成本次重组，除本协议列明的之外，并不需要取得其他任何实体的同意，但不取得前述任何同意不会对本次重组有任何重大不利影响的情况除外；
- 1.27.3 中房股份合法拥有置出资产，有权将置出资产按本协议约定的条件和条款转让给忠旺精制；中房股份持有的置出资产不存在股权代持，没有设置质押、抵押或任何其他第三方权益或被采取冻结等司法强制措施或其他重大纠纷；
- 1.27.4 任何人均无权（无论是现在或将来）根据任何选择权或协议（包括转换权及优先购买权）要求新疆中房发行、转换、分配、出售或转让任何股权，从而获取新疆中房的股权或利润分配权；
- 1.27.5 中房股份对本协议的签署、交付和履行均不会与以下文件冲突，或者导致对以下文件的违反，或者导致任何义务的终止、撤销或加速履行权利的产生（在每种情况下都指由第三方行使的权利）：（1）中房股份的组织文件；（2）中房股份签署的或者对其有约束力的任何合同或政府批准；或（3）任何适用于中房股份的法律、判决或法庭判令、政府或主管部门颁布的法令、许可、命令或其他文件。中房股份也无任何已签署的重大合同，可能对中房股份履行本协议构成实质法律障碍。

1.28 关于股份

- 1.28.1 截止本协议签署之日，中房股份的注册资本为人民币 57,919.4925 万元，总股本为 57,919.4925 万股。中房股份的注册资本已全部缴足，注册资本的缴纳完全符合中国法律和其章程的要求，且其股东并无追加出资的义务。除发行股份购买资产外，不存在任何与其股权或类似权益有关的、或使中房股份有义务发行或出售任何股权或权益的期权、认股权、可转换证券或其他权利、协议或安排。

1.28.2 截至股份发行之日，中房股份具备适用法律项下规定的股票发行资格；上市公司及其董事、监事及高级管理人员、控股股东及实际控制人最近 36 个月未受到中国证监会的处罚、上交所的公开谴责或违反其所作公开承诺的情形，未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被立案调查。

1.28.3 在经过中房股份股东大会审批、有权监管机构批准并且交易对方根据本协议完成置入资产股权转让的工商变更登记手续且在股份登记机构完成对价股份登记之后，交易对方依本协议获得的对价股份应是经适当授权和有效发行的，且交易对方将获得该等对价股份完好和有效的所有权，不存在任何权利负担或限制（第 4.6 条约定的限售期除外）。

1.29 关于资产和业务

1.29.1 中房股份及其子公司是根据中国法律有效存续的具有独立法人地位的股份有限公司/有限责任公司。中房股份及其子公司已取得经营业务所需的重大批准、同意、授权和许可，所有该等批准、同意、授权和许可均为有效，就中房股份所知，并不存在任何原因或事由可能导致上述批准、同意、授权和许可失效或者修改，但不取得上述任何批准、同意、授权和许可不会对中房股份及其子公司的经营有重大不利影响的情况除外；

1.29.2 中房股份及其子公司根据适用法律有权经营其正在经营的资产和业务。截至交割日，中房股份将维护其持有的中房股份及其子公司的商誉、业务及经营，保护中房股份及其子公司的财产以及继续谨慎、一贯地使中房股份及其子公司从事其现有经营活动并继续一贯地履行使中房股份及其子公司的经营合法有效的程序和义务，如有任何重大变化，中房股份应立即书面通知忠旺精制；

1.29.3 没有任何主体向法院或者政府主管部门申请 (i) 中房股份及其子公司破产、清算、解散，或拟 (ii) 撤回、撤销或取消中房股份及其子公司的营业执照，并就其所知，也没有任何主体采取有关上述各项的行动或提起有关法律或行政程序或提出有关威胁；

1.29.4 除中房股份已公开披露的情况外，根据中国法律，有关中房股份及其子公司拥有的重大资产所需之批准文件、所有权证、使用权证、注册、登记和其他手续已经取得或正在办理之中，且正在办理之中的事项并不存在任何实质性的、将导致该等事项办理不成的法律障

碍；

1.29.5 置出资产、中房股份及其子公司的重大资产没有被采取冻结等司法强制措施，亦不存在以中房股份及其子公司的重大资产为标的的尚未了结或者可预见的潜在的重大诉讼、仲裁及行政处罚；中房股份及其子公司的经营中不存在因侵犯任何第三人的专利、设计、版权、商标或类似的知识产权，而导致第三人提出与上述经营有重大关系的权利要求或者诉讼，亦无尚未了结的如对方诉讼成功将会对上述经营产生重大不利影响的争议；

1.29.6 在本次重组之外，中房股份及其子公司并无任何正在履行的非正常商务条件的经营合同或安排并因此对中房股份及其子公司的财务或资产状况产生重大不利影响。

1.30 关于借款及其他债务

1.30.1 中房股份及其子公司不存在任何性质的债务、索赔、责任或义务，不论是已知的、未知的、确定的、已发生的、或有的或其他情形的，也不论是已到期或即将到期的、已被主张或未被主张的，但以下情形除外：（1）已在本次重组涉及的审计报告中公开披露或对其进行拨备，（2）在审计评估基准日后（数额和种类方面）符合以往实践的日常经营过程中发生的责任和义务，（3）在审计评估基准日后（数额和种类方面）符合以往实践的日常生活中发生的贸易或商业义务，（4）在（数额和种类方面）符合以往实践的日常生活中发生的其他索赔、责任或义务；

1.30.2 中房股份及其子公司没有收到任何债权人的具有法律效力的书面通知，将强制性地处置中房股份及其子公司的任何重大资产；

1.30.3 除中房股份已公开披露的以外，中房股份及其子公司并未设定任何影响其全部或部分资产或业务的重大抵押、担保、留置或以其他方式的第三方权益，或其他可能导致前述事件发生的任何协议、安排或承诺，但在审计评估基准日后符合以往实践的日常生活中发生的相关事项除外；

1.30.4 于交割日，新疆中房不存在对中房股份的任何负债，亦未接受中房股份提供的任何担保。

1.30.5 上市公司及新疆中房项下的房地产业务不存在土地闲置、炒地行为、哄抬物价及捂盘惜售等情形。

1.31 关于税项

1.31.1 中房股份公开披露的审计报告真实地反映了中房股份及其子公司于年度报告所对应时点缴纳税项的情况；中房股份及其子公司无任何因违反有关税务法规规定发生的重大处罚、税务补缴或征缴责任或其他强制措施，或与有权税务监管机构存在任何重大税务争议或纠纷。在本款中，“**税项**”指根据中国法律的规定，国家授权的财税部门向中房股份及其子公司征收的一切税项。

1.32 关于财务账目及内部控制

1.32.1 中房股份公开披露的审计报告，均真实及公允地反映了中房股份及其子公司于审计报告所对应时点的资产、负债（包括或有事项、未确定数额负债或有争议负债）及中房股份及其子公司财务报表所对应财务期间的盈利或亏损；

1.32.2 中房股份公开披露的审计报告符合所适用的会计原则并公允反映了中房股份及其子公司于审计报告所对应时点或期间的财务状况。

1.32.3 中房股份的股东大会、董事会、监事会及独立董事制度、内部控制制度均有效及健全，无重大缺陷，与控股股东及实际控制人在业务、资产等方面独立，不存在依赖控股股东及实际控制人的情形、显失公平的关联交易、利益输送及任何违规对外担保情形，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。

1.33 关于争议及或有的争议

1.33.1 除中房股份已公开披露的情况外，中房股份及其子公司没有正在进行的、以中房股份及其子公司为一方的重大诉讼、仲裁、争议和索赔；中房股份现任董事、监事及高级管理人员、控股股东及实际控制人未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

1.33.2 中房股份及其子公司目前没有涉及任何重大劳动纠纷或劳资纠纷，或所涉及的该类纠纷已得到适当解决。

交易对方的声明和保证

每一交易对方于签署日单独而非连带地向中房股份做出如下第 8.1 条的声明

和保证，忠旺精制于签署日向中房股份做出如下第 8.2 条至第 8.6 条的声明和保证，并同意该等由该一方做出的声明和保证于交割日仍然适用，如同该等声明和保证于签署日至交割日期间持续做出：

1.34 关于授权

- 1.34.1 该交易对方为依法成立和有效存续的有限责任公司或合伙企业，拥有签署本协议和履行其项下责任和义务的全部必要权力和授权；签署本协议的签字人为其法定代表人或其合法授权人，有权签署本协议；本协议一经签署即对其具有约束力；本协议生效后，即对该交易对方构成可予执行的文件；
- 1.34.2 该交易对方合法拥有相应的置入资产，有权将置入资产按本协议约定的条件和条款转让给中房股份；该交易对方持有的相应置入资产不存在股权代持，没有设置质押、抵押或任何其他第三方权益或被采取冻结等司法强制措施或其他重大纠纷；
- 1.34.3 该交易对方对本协议的签署、交付和履行均不会与以下文件冲突，或者导致对以下文件的违反，或者导致任何义务的终止、撤销或加速履行权利的产生（在每种情况下都指由第三方行使的权利）：（1）该交易对方的组织文件；（2）该交易对方签署的或者对其有约束力的任何合同或政府批准；或（3）任何适用于该交易对方的法律、判决或法庭判令、政府或主管部门颁布的法令、许可、命令或其他文件。该交易对方也无任何已签署的重大合同，可能对其履行本协议构成实质法律障碍；
- 1.34.4 任何人均无权（无论是现在或将来）根据任何选择权或协议（包括转换权及优先购买权）要求该交易对方发行、转换、分配、出售或转让任何股权，从而获取忠旺集团的股权或利润分配权；
- 1.34.5 该交易对方签署和履行本协议不会因任何第三方提起或处理的未决的，或形成威胁的，法律行动、争议、索赔、诉讼、调查、处罚或其他程序或仲裁而受到限制；
- 1.34.6 该交易对方没有向法院或者政府主管部门申请其破产、清算、解散、接管或者其他足以导致其终止或者丧失经营能力的情况，也没有人提起有关上述各项的法律程序或行政程序。

1.35 关于资产和业务

- 1.35.1 忠旺集团及其子公司为依法成立和有效存续的有限责任公司。忠旺集团及其子公司已取得其设立及经营业务所需的重大批准、同意、授权和许可，就忠旺精制所知，并不存在任何原因或事由可能导致上述批准、同意、授权和许可失效或修改或者导致不能补办的情形，也不存在因发行股份购买资产而导致上述批准、同意、授权和许可失效或修改或者导致不能补办的情形，但不取得上述任何批准、同意、授权和许可不会对忠旺集团及其子公司的经营有重大不利影响的情况除外。在忠旺集团及其子公司的经营中，概无实质影响忠旺集团及其子公司利益的、违反中国法律的事件发生；
- 1.35.2 忠旺集团及其子公司根据中国法律有权经营其正在经营的资产和业务。截至置入资产交割日，交易对方将维护其持有的忠旺集团及其子公司的商誉、业务及经营，保护忠旺集团及其子公司的财产以及继续谨慎、一贯地使忠旺集团及其子公司从事其现有经营活动并继续一贯地履行使忠旺集团及其子公司的经营合法有效的程序和义务；
- 1.35.3 忠旺集团合法拥有其子公司的股东权益。忠旺集团所拥有的子公司的股东权益不存在股权代持，没有设置质押、抵押或任何其他第三方权益或被采取冻结等司法强制措施或其他重大纠纷；
- 1.35.4 根据中国法律，有关忠旺集团及其子公司拥有的重大资产所需之主要批准文件、所有权证、使用权证、注册、登记和其他手续已经取得或正在办理之中，且正在办理之中的事项并不存在任何实质性的、将导致该等事项办理不成的法律障碍；
- 1.35.5 没有任何主体向法院或者政府主管部门申请：（1）忠旺集团或其子公司破产、清算、解散，或拟（2）撤回、撤销或取消忠旺集团或其子公司的营业执照，并就其所知，也没有人提起有关上述各项的法律程序或行政程序；
- 1.35.6 忠旺集团及其子公司的重大资产没有被采取冻结等司法强制措施，亦不存在以忠旺集团及其子公司的重大资产为标的的尚未了结或者可预见的潜在的重大诉讼、仲裁及行政处罚；
- 1.35.7 忠旺集团及其子公司的经营中不存在因侵犯任何第三方的专利、设计、版权、商标或类似的知识产权，而导致第三方提出与上述经营有重大关系的权利要求或者诉讼，亦无第三方诉讼成功将会对上述经营产生重大不利影响的争议尚待了结；

1.35.8 在本次重组之外，忠旺集团及其子公司并无任何正在签署的非正常商务条件的经营合同或安排并因此对忠旺集团及其子公司的财务或资产状况产生重大不利影响或因此改变置入资产的权属状况；

1.36 关于借款及其他债务

1.36.1 忠旺集团及其子公司不存在任何性质的债务、索赔、责任或义务，不论是已知的、未知的、确定的、已发生的、或有的或其他情形的，也不论是已到期或即将到期的、已被主张或未被主张的，但以下情形除外：（1）已在《置入资产审计报告》中披露或对其进行拨备，（2）在审计评估基准日后（数额和种类方面）符合以往实践的日常经营过程中发生的责任和义务，（3）在审计评估基准日后（数额和种类方面）符合以往实践的日常生活中发生的贸易或商业义务，（4）在（数额和种类方面）符合以往实践的日常生活中发生的其他索赔、责任或义务；

1.36.2 忠旺集团及其子公司没有收到任何债权人的具有法律效力的书面通知，将强制性地处置忠旺集团及其子公司的任何重大资产；

1.36.3 除《置入资产审计报告》中披露的以外，忠旺集团及其子公司并未设定任何影响其全部或部分资产或业务的重大抵押、担保、留置或以其他方式的第三方权益，或其他可能导致前述事件发生的任何协议、安排或承诺，但在审计评估基准日后符合以往实践的日常生活中发生的相关事项除外。

1.36.4 对于未在审计评估基准日列入审计评估范围的，因交割日前的事项导致、在交割日后发生的忠旺集团及其子公司的任何支出，若前述支出会导致忠旺集团及其子公司出现破产、解散、营业执照被吊销、无法继续生产经营等重大不利影响，则该等支出由忠旺精制对忠旺集团相应补偿。前述“支出”包括但不限于忠旺集团及其子公司应缴但未缴的税费，应付但未付的员工薪酬、社会保险及住房公积金费用，因工伤而产生的抚恤费用，因违反与第三方的合同约定而产生的违约责任，因违反相关行政法规而产生的行政处罚，因交割日前行为而引发的诉讼纠纷所产生的支出或赔偿，因交割日前对外提供担保而产生的担保责任。

1.36.5 为避免任何疑问，如果 8.3.4 款所述事项已经披露，包括但不限于在《置入资产审计报告》、《置入资产评估报告》、任何公开披露文件或向中房股份提供的资料中进行了披露，则忠旺精制无需就该等

事项承担前述补偿责任。

1.37 关于税项

1.37.1 忠旺精制向中房股份提供的忠旺集团及其子公司的财务报表真实地反映了忠旺集团及其子公司于财务报表所对应时点缴纳税项的情况；忠旺集团及其子公司无任何因违反有关税务法规规定发生的重大处罚。在本款中，“**税项**”指根据中国法律的规定，国家授权的财税部门向忠旺集团及其子公司征收的一切税项。

1.38 关于财务账目

1.38.1 向中房股份提供的忠旺集团及其子公司的财务报表，真实及公允地反映了忠旺集团及其子公司于财务报表所对应时点的资产、负债（包括或有事项、未确定数额负债或有争议负债）及忠旺集团及其子公司财务报表所对应财务期间的盈利或亏损；

1.38.2 向中房股份提供的忠旺集团及其子公司的财务报表，符合所适用的会计原则并公允反映了忠旺集团及其子公司于财务报表所对应时点或期间的财务状况。

1.39 关于争议及或有的争议

1.39.1 忠旺集团及其子公司没有正在进行的、以忠旺集团及其子公司为一方或以忠旺集团及其子公司任何财产或资产为标的的争议金额超过《置入资产审计报告》中置入资产审计评估基准日净资产的5%的重大诉讼、仲裁、争议和索赔，但已在《置入资产审计报告》、《置入资产评估报告》以及任何公开披露文件或向中房股份提供的资料中披露的除外。

1.39.2 目标公司及其子公司目前没有涉及任何超过 1,000 万元的重大劳动纠纷或劳资纠纷，或所涉及的该类纠纷已得到适当解决。

过渡期

1.40 各方同意并确认，过渡期内，置出资产于过渡期内所产生的盈利归中房股份享有，所产生的亏损由中房股份承担；过渡期内，置入资产所产生的盈利由中房股份享有，置入资产所产生的亏损由忠旺精制、国家军民融合基金按本次重组前对忠旺集团的持股比例非连带地承担，并由忠旺精制、国

家军民融合基金于本次重组完成后以现金形式对上市公司予以补足。过渡期内损益的确定以交割日审计报告为准。

1.41 各方应尽其各自合理最大努力，完成和签署为完成本次重组并使之具有完全效力所需的所有行为、文件，或安排完成该等行为并签署该等文件。

1.42 交易对方承诺，在本协议签署日至交割日的期间内，将对置入资产尽勤勉善良注意之义务，合理和正常管理、营运和使用置入资产，包括但不限于：

1.42.1 除非本协议另有明确约定或取得中房股份的书面同意，该交易对方应通过行使自身的股东权利促使忠旺集团（1）在正常业务过程中按照与以往惯例及谨慎商业惯例一致的方式进行日常经营，（2）尽最大努力维护日常经营所需的所有资产保持良好状态、维护不动产资产及与日常经营相关的与客户、员工和其他人的所有关系；

1.42.2 在受限于第 9.3.1 条约定的前提下，未经中房股份同意，该交易对方应通过行使其自身的股东权利促使忠旺集团不得（1）对外重大投资、重大收购或者处置其重要财产（与忠旺集团主营业务相关的除外）；（2）财产、债务状况发生重大变化；（3）放弃或转让任何权利（包括债权、担保权益）导致对忠旺集团产生重大不利影响，或者承担任何负债或其他责任导致对忠旺集团产生重大不利影响；（4）新签署重大合同，以及修改、变更或终止现有重大合同（进行正常业务经营的除外）；（5）对外提供任何贷款或担保（进行正常业务经营的除外）；（6）增加或减少注册资本；（7）向股东分配或派送任何股息、红利或其他收益（已于审计评估基准日前作出分红决议但尚未实施完毕的分红事项除外）。

1.42.3 忠旺集团如发生任何可能影响发行股份购买资产的重大事项（包括但不限于置入资产被采取冻结等司法强制措施），该交易对方应在其知悉相关事项后及时通知中房股份，并及时采取适当措施消除或降低该事项的影响。

1.42.4 为免疑义，国家军民融合基金非忠旺集团的控股股东，无法单独就上述特定事项施加影响，如上述特定事项根据忠旺集团章程的规定应由国家军民融合基金参与表决，其根据上述第 9.3 条的约定行使表决权即视为其已履行了本协议第 9.3 条项下所需的勤勉善良注意之义务；如上述特定事项根据忠旺集团章程的规定无需由国家军民融合基金参与表决，国家军民融合基金无需就该等事项承担勤勉善良注意之义务，但国家军民融合基金应尽合理努力配合履行控股股

东就特定事项作出的相关决议或决定。

1.43 中房股份承诺，在本协议签署日至交割日的期间内，将对置出资产尽勤勉善良注意之义务，合理和正常管理、营运和使用置出资产，包括但不限于：

1.43.1 除非本协议另有明确约定或取得忠旺精制的书面同意，中房股份应保证置出资产（1）在正常业务过程中按照与以往惯例及谨慎商业惯例一致的方式进行日常经营，（2）尽最大努力维护日常经营所需的所有资产保持良好状态、维护不动产资产及与日常经营相关的与客户、员工和其他人的所有关系；

1.43.2 在受限于第 9.4.1 条约定的前提下，中房股份保证，未经忠旺精制同意，中房股份及新疆中房不得（1）对外重大投资、重大收购或者处置其重要财产（处置天津乾成置业有限公司和中房上海房产营销有限公司股权除外）；（2）财产、债务状况发生重大变化；（3）放弃或转让任何权利（包括债权、担保权益）导致对新疆中房产生重大不利影响，或者承担任何负债或其他责任导致对新疆中房产生重大不利影响；（4）新签署重大合同，以及修改、变更或终止现有重大合同（进行正常业务经营的除外）；（5）对外提供任何贷款或担保（进行正常业务经营的除外）；（6）增加或减少注册资本；（7）向股东分配或派送任何股息、红利或其他收益。

1.43.3 置出资产如发生任何可能影响发行本次重组的重大事项（包括但不限于置出资产被采取冻结等司法强制措施），中房股份应及时通知忠旺精制，并及时采取适当措施消除或降低该事项的影响。

本协议的生效及终止

1.44 本协议自各方适当签署之日起成立。

1.45 本协议项下第十条至第十九条在本协议签署日即生效，本协议其他条款自下述条件全部成就之日起生效：

1.45.1 中房股份董事会及股东大会批准本次重组的相关议案；

1.45.2 中房股份股东大会批准忠旺精制免于以要约方式增持中房股份的股份；

1.45.3 中国忠旺控股有限公司股东大会批准本次重组的相关议案（根据适

用的法律法规、上市规则、证券监管机构的要求或中国忠旺控股有限公司董事会的决定而适用)；

1.45.4 中国忠旺控股有限公司取得香港联交所就本次重组的分拆申请批准及披露文件的无意见函及保证配额豁免；

1.45.5 本次重组获得中国证监会的核准。

1.46 在发行完成日之前，本协议可依据下列情况之一而终止：

1.46.1 经各方一致书面同意；

1.46.2 如果有管辖权的政府部门作出的限制、禁止或废止完成本次重组的永久禁令、法规、规则、规章或命令已属终局或不可上诉，中房股份或忠旺精制均有权以书面通知方式终止本协议；

1.46.3 根据第 15.2 条的约定终止；

1.46.4 除非各方一致书面同意延长本协议有效期，若本协议未能在签署日后十八（18）个月内生效，则于十八（18）个月届满之日自动终止；

1.46.5 如果因为任何一方严重违反本协议约定，在守约方向违约方送达书面通知要求违约方对此等违约行为立即采取补救措施之日起三十（30）日内，此等违约行为未获得补救，守约方有权单方以书面通知方式终止本协议；

1.46.6 根据第 5.7 条、第 5.9 条的约定终止。

1.47 本协议终止的法律后果

1.47.1 资产置换及发行股份购买资产同时终止；

1.47.2 相关方应采取适当措施（包括但不限于通过变更忠旺集团及新疆中房的股东名册、办理工商变更登记手续等方式）将置出资产及置入资产恢复到本协议未履行前的状态（如相关履行已经发生）；

1.47.3 本协议终止不影响守约方依据第十一条向违约方主张违约责任的权利。

违约责任

1.48 如果本协议一方违反其声明、保证、承诺或存在虚假陈述行为，不履行其

在本协议项下的任何责任或义务，则构成违约，违约方应当根据守约方的请求继续履行义务、采取补救措施，或给予其全面、及时、充分、有效的赔偿。

- 1.49 非因任何一方的过错（如：中房股份股东大会批准或香港联交所、中国证监会等有权监管机构审批等原因，但该等原因非严重违反适用法律或本协议的约定的）导致本次重组不能生效或不能完成的，各方均无须对此承担违约责任。
- 1.50 中房股份同意，交易对方无需承担中房股份截至股份发行之日前（无论是否在该日前涉及发生）和任何因中房股份、子公司、控股股东能或实际控制人、董事、监事及高管等代表导致的中房股份及子公司因此遭受任何既存的、潜在的负债、或有负债或任何其他行政处罚、强制措施要求中房股份予以承担的损失、支出或费用，该等负债、损失、费用或支出应由中房股份承担或在其承担后向相关责任方进行追缴，使得忠旺集团、交易对方免于承担该等责任或遭受损失。
- 1.51 忠旺精制同意，中房股份无需承担目标公司截至交割日前（无论是否在该日前涉及发生）和任何因目标公司、子公司、控股股东能或实际控制人、董事、监事及高管等代表导致的目标公司及子公司因此遭受任何既存的、潜在的负债、或有负债或任何其他行政处罚、强制措施要求目标公司予以承担的损失、支出或费用，该等负债、损失、费用或支出应由忠旺精制承担或在其承担后向相关责任方进行追缴，使得中房股份免于承担该等责任或遭受损失。

本协议的转让、变更、修改、补充

- 1.52 未经其他方事先书面同意，任何一方均不得将本协议或其在在本协议项下的任何权利或义务予以转让。
- 1.53 本协议可根据有权监管机构的要求以及本次重组方案的调整 and 变化作出变更、修改和补充。
- 1.54 本协议的变更、修改、补充应经各方协商一致并以书面形式作出，但变更、修改后的协议或补充协议应取得各自内部有权机构的同意并获得有权监管机构的必要同意（如需）。
- 1.55 各方确认，一方名称变更不影响本协议的效力以及该一方在本协议项下的

权利义务。

完整协议

- 1.56 本协议系各方之间截至本协议签署之日关于资产置换及发行股份购买资产相关事宜的完整的协议，任何在本协议成立之前各方或各方关联方之间达成的有关建议、陈述、保证、协议或承诺如与本协议存在矛盾，则各方均应以本协议约定为准。

可分割性

- 1.57 本协议的各个部分是可分割的。如果本协议中任何约定被判定为不合法、无效、或不具有可强制执行性，则各方同意该项约定应当在可行的最大限度内予以强制执行，以实现各方的意图，且本协议所有其他约定的有效性、合法性和可强制执行力均不受到任何损害。如为实现各方原有意图之必须，各方将以诚信协商修订本协议，以尽可能贴近前述原有意图且能够强制执行的文字来取代不可强制执行的文字。

不可抗力

- 1.58 不可抗力是指各方或者一方不可预见、不可避免并不可克服的客观事件，包括但不限于战争、地震、洪水、火灾、战争、罢工等。如果一方因不可抗力事件而不能履行其任何义务，因不可抗力事件而不能履行的本协议项下义务的履行时间应予延长，延长的时间等于不可抗力事件所导致的延误时间。声称遭遇不可抗力事件而不能履行义务的一方应采取适当措施减少或消除不可抗力事件的影响，并应努力在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。如有不可抗力事件发生，任何一方均无须对因不可抗力事件无法或延迟履行义务而使其他方遭受的任何损害、费用增加或损失承担责任。
- 1.59 受不可抗力事件影响的一方应在不可抗力事件发生后的十（10）个工作日内通知其他方并提供其所能得到的证据。如因不可抗力事件导致本协议无法履行达六十（60）日，则本协议任何一方有权以书面通知的方式终止本协议。

- 1.60 在发生不可抗力事件期间，除因不可抗力事件导致不能履行的方面外，各方应在其他各个方面继续履行本协议。

法律适用及争议解决

- 1.61 本协议适用中国法律，并依据中国法律解释。如果协议各方任何一方的权益因新颁布的法律、法规、部门规章、规范性文件及监管部门的监管政策的变化而受到严重不利影响，各方应协商作出必要的调整，以维护各方的利益。
- 1.62 凡因履行本协议所发生的一切争议，协议各方均应通过友好协商的方式解决。任何一方提出友好协商之后三十（30）日内各方未能就该项争议达成一致意见的，本协议任何一方都有权将该争议事项提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据当时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对相关各方均有约束力。仲裁费用及有关费用由败诉一方承担。
- 1.63 除非争议事项涉及根本性违约，除提交仲裁的争议事项外，各方应继续履行本协议其他条款。

通知

- 1.64 本协议约定任何一方向其他方发出的所有通知或书面通讯应以传真迅速传送至其他方或以速递服务公司迅速发送至其他方。根据本协议发出的通知或通讯，除非另有证据证明其于更早日期送达，如以速递服务公司递交的信件发出，信件交给速递服务公司后第三（3）个日历日应视为送达日期；如以传真发出，则在传真发送后下一工作日为送达日期。
- 1.65 所有通知和通讯应发往下述有关地址，或者任何一方以书面通知其他方的其他收件地址。如一方变更地址后未及时通知其他方，则其他方在未得到正式通知之前，将有关文件送达该方原地址即视为已送达该方。

如致中房股份：

联系人：朱宏坤

地址：北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层

邮政编码：100080

电话：010-82611598

传真：010-82611808

如致忠旺精制：

联系人：金怡

地址：北京市朝阳区远安路忠旺大厦 39 层

邮政编码：100102

电话：010-85884082

传真：010-85884099

如致国家军民融合基金：

联系人：蒋松廷

地址：北京市朝阳区望京东园四区中航资本大厦 40 层

邮编：100102

联系人电子邮箱：jiangst@huihuafund.cn

保密

- 1.66 除非本协议另有约定，各方应尽最大努力，对其因履行本协议取得的所有有关其他方的各种形式的商业信息、资料或文件内容等予以保密，包括本协议的任何内容及各方可能有的其他合作事项等。任何一方应限制其雇员、代理人等仅在为履行本协议义务所必需时方可获得上述信息。
- 1.67 第 18.1 条的限制不适用于：
- 1.67.1 在接收方获得信息时已成为公众一般可取得的资料和信息；
- 1.67.2 接收方可以证明在获得信息前其已经掌握，并且不是从其他方直接或间接取得的资料；
- 1.67.3 任何一方依照中国或其他法律要求，有义务向有关政府部门或有关的证券交易所提供，或任何一方因其正常经营所需，向其聘请的中介机构提供上述保密信息。
- 1.68 各方应促使各自董事、高级管理人员和其他雇员以及其关联公司的董事、高级管理人员和其他雇员以及各自聘请的中介机构遵守本条所约定的保

密义务。

1.69 本协议无论因何原因终止，本条约定均继续有效。

其他

1.70 税费

因本次重组所发生的全部税费，由各方依法各自负担。

1.71 后续协议

1.71.1 如为请求政府机构实施某种特定行为而需要针对本协议约定的交易按照政府机构的范本或具体要求另行签订其他合同，本协议应全面优先于该等合同，且该等合同仅可用于向政府机构请求实施该特定行为。

1.71.2 各方同意待审计、评估、盈利预测审核工作完成后，将根据本协议确定的原则就本协议项下的未决事项签署补充协议。

1.72 利润补偿

忠旺精制将按照中国法律的规定以及有权监管机构的要求就本次重组涉及的置入资产作出利润补偿承诺，受限于本协议第 4.8 条的约定，相关具体事宜由相关方另行签署《利润补偿协议》约定。

1.73 放弃

1.73.1 如果任何一方放弃追究其他方对本协议项下任何责任或义务的违约，则应当由放弃追究的一方以书面方式做出并签署，且该项放弃不应被视为放弃追究其他方今后在本协议项下的其他违约行为。

1.73.2 如果协议一方未能行使或迟延履行其在本协议项下的某权利、权力或特权，不构成该方对此项权利、权力或特权的放弃（超过中国法律规定的期限仍未行使的除外），如果该方已经行使或者部分行使某项权利、权力或特权，并不妨碍其在将来再次行使此项权利、权力或特权。

1.74 文本

本协议正本一式十（10）份，各方各执一（1）份，其余留作办理与本次重组有关的各项审批、登记之用，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《资产置换及发行股份购买资产协议》之签署页）

中房置业股份有限公司（公章）

法定代表人或授权代表签字：

朱雷

（本页无正文，为《资产置换及发行股份购买资产协议》之签署页）

辽宁忠旺精制投资有限公司（公章）

法定代表人或授权代表签字：

路长青

（本页无正文，为《资产置换及发行股份购买资产协议》之签署页）

国家军民融合产业投资基金有限责任公司（公章）

授权代表签字：

龙红山

附件二：

中房置业股份有限公司

与

辽宁忠旺精制投资有限公司

之

利润补偿协议

二〇二〇年三月

目 录

第一条	补偿期限及净利润预测数额	3
第二条	盈利预测补偿的确定	4
第三条	盈利预测补偿的实施	4
第四条	补偿上限和调整	6
第五条	违约责任	7
第六条	不可抗力	7
第七条	本协议的生效与终止	7
第八条	法律适用及争议解决	8
第九条	其他.....	8

利润补偿协议

本协议于 2020 年 3 月 20 日由以下双方在中国北京市签订：

(4) 中房置业股份有限公司（“**中房股份**”）

注册地址：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间

法定代表人：朱雷

(5) 辽宁忠旺精制投资有限公司（“**忠旺精制**”）

注册地址：辽宁省辽阳市宏伟区曙光乡

法定代表人：路长青

在本协议中，中房股份和忠旺精制单独称为“一方”，合称为“双方”。

鉴于：

5. 中房股份为一家在上海证券交易所上市的股份有限公司，股票代码为 600890。
6. 忠旺精制为依照中国法律成立并有效存续的外商投资性公司。截至本协议签署日，忠旺精制持有辽宁忠旺集团有限公司（“**忠旺集团**”或“**目标公司**”）96.55%的股权。
7. 中房股份拟同步实施以下事项：

- (3) 于本协议签署日，中房股份和忠旺精制及国家军民融合基金一并签署《资产置换及发行股份购买资产协议》（“**《资产置换及发行股份购买资产协议》**”），a) 忠旺精制拟收购中房股份所持有的新疆中房置业有限公司（“**新疆中房**”）100%股权（“**置出资产**”）；b) 中房股份拟收购忠旺精制及国家军民融合基金合计所持有的忠旺集团 100%股权（“**置入资产**”或“**标的资产**”）；c) 中房股份拟以置出资产与忠旺精制所持的忠旺集团 96.55%股权的等值部分进行资产置换（“**资产置换**”）；d) 中房股份向忠旺精制发行股份购买忠旺精制所持忠旺集团 96.55%股权（对应实缴出资额 223,300 万美元）作价超过置出资产作价的差额部分、中房股份向国家军民融合基金发行股份购买忠旺集团其余 3.45%股权（对应实缴出资额

额 7,975 万美元) (“发行股份购买资产”，与资产置换合称为“资产置换及发行股份购买资产”、“本次交易”或“本次重组”)；

- (4) 资产置换和发行股份购买资产同时生效、互为前提；因未获得所需的批准（包括但不限于相关交易方内部有权审批机构及相关监管机构批准）而无法付诸实施，则两项交易均不予实施。
- (5) 本次交易聘请辽宁众华资产评估有限公司（以下简称“评估机构”）对置入资产进行评估并出具众华评报字[2020]第 11 号《资产评估报告》（以下简称“《评估报告》”）。评估机构采取了收益法和成本法对标的资产进行评估，并最终采用收益法评估结果作为评估结论。
- (6) 根据《上市公司重大资产重组管理办法》及中国证券监督管理委员会的相关要求，忠旺精制同意按照本协议的约定对标的资产的业绩作出承诺，并在该等承诺不能实现时对中房股份进行补偿。

为保障中房股份及其股东的合法权益，双方经友好协商，就本次重组完成后目标公司实际净利润（定义见 2.1 条）不足承诺净利润（定义见 1.4 条）部分之补偿事宜达成以下协议：

补偿期限及净利润预测数额

- 1.75 双方一致同意，本协议项下进行补偿测算的对象为中房股份拟购买的忠旺集团所涉及合并报表归属母公司的净利润，与评估报告的净利润预测数口径一致，均指扣除非经常性损益后的净利润。
- 1.76 双方一致确认，本次重组取得所有必需的批准、核准，且置入资产在有权工商登记机关登记至中房股份名下之日，为资产过户实施完毕日（“**资产过户实施完毕日**”）。
- 1.77 双方一致确认，本次补偿期限终止日为资产过户实施完毕日后的第三个会计年度当年 12 月 31 日，资产过户实施完毕日当年作为第一个会计年度起算，即补偿期限为资产过户实施完毕日当年及之后连续两个会计年度（“**补偿期限**”）。

根据本次交易方案，若本次交易将于 2020 年度内实施完毕，则补偿期限为 2020 年度、2021 年度及 2022 年度。若本次交易未能在 2020 年度内实施完毕，则补偿期限延续至 2023 年度。

- 1.78 截至本协议签署日，根据目标公司《评估报告》收益法中的盈利预测，忠旺精制承诺目标公司在 2020 年度、2021 年度、2022 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（以下简称“**承诺净利润**”，按现行企业会计准则）分别不低于：

单位：万元

目标公司	2020 年度	2021 年度	2022 年度
忠旺集团	200,000	280,000	320,000

- 1.79 若本次交易未能在 2020 年度内实施完毕，则补偿期限延续至 2023 年度。忠旺精制承诺目标公司在 2023 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于 340,000 万元。

盈利预测补偿的确定

- 1.80 各方确认，除非届时监管部门对盈利预测补偿的确定另有明确规定，在补偿期限内每一会计年度结束后的四个月内，中房股份应当对目标公司当年的实际净利润与承诺净利润的差异进行审核，并聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见（“**专项审核意见**”）。目标公司净利润差额将按照累积承诺净利润减去累积实际净利润数计算，具体以会计师事务所出具的专项审核意见为准。上述净利润均为现行企业会计准则合并财务报表中扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润。
- 1.81 除因事前无法获知且事后无法控制的原因外，若目标公司在本协议第 1.3 条约定的补偿期限内任一年度的累积实际净利润数低于截至当年累积承诺净利润，忠旺精制将依据本协议第三条的约定向中房股份进行补偿（“**盈利预测补偿**”）；若累积实际净利润高于或等于累积承诺净利润，则忠旺精制无需进行补偿。

盈利预测补偿的实施

- 1.82 盈利预测补偿方式

双方一致同意，若忠旺精制需对实际净利润低于承诺净利润的差额进行补偿，则其应当优先以忠旺精制在本次重组中获得的对价股份（即忠旺精制

在本次重组中获得的中房股份为支付资产置换差额而向忠旺精制非公开发行的人民币普通股股份，以下简称“忠旺精制所获对价股份”）向中房股份按照本协议第 3.3 条约定的方式进行补偿，不足部分由忠旺精制以现金补偿。

1.83 盈利预测补偿的股份数量及现金补偿金额

1.83.1 忠旺精制当期应补偿股份数量具体计算公式为：

当期股份应补偿股份数量=当期补偿总金额÷每股发行价格

当期补偿总金额=（补偿期限内截至当期期末累积承诺净利润—补偿期限内截至当期期末累积实现净利润）÷补偿期限内各年的承诺净利润之和×置入资产价格—累积已补偿金额

现金补偿金额的计算公式为：

现金补偿金额=当期补偿总金额—（忠旺精制实际补偿股份数量×每股发行价格）

1.83.2 本协议所称“每股发行价格”指中房股份在发行股份购买资产中向忠旺精制非公开发行股份的每股发行价格。

1.83.3 如按上述“当期股份补偿总数”的计算公式计算的补偿期限内某一年的补偿股份数量小于 0，则应按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

1.84 盈利预测补偿的实施

在补偿期限内每一会计年度结束后，若根据该会计年度专项审核意见的结果，忠旺精制应作出利润补偿的，中房股份应在专项审核意见出具后的 30 个工作日内召开董事会，审议中房股份以 1.00 元的总价回购并注销忠旺精制当年应补偿的股份事宜。中房股份董事会审议通过上述股份回购注销方案后，应在两个月内召开股东大会审议上述股份回购注销方案，中房股份应于股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知忠旺精制，忠旺精制应在收到通知的 30 个工作日内将其当年需补偿的股份以 1.00 元的总价格转让至中房股份董事会设立的专门账户，如忠旺精制需自二级市场购买或以其他合法方式进一步取得股份用以补偿，则时限进一步延长 30 个工作日，中房股份专门账户收到应补偿股份之日起 45 个工作日内完成股份回购并注销事宜。在专项审核意见出具之日至补偿股份注销手续完成之日期间，忠旺精制就其应补偿股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。

如忠旺精制根据本协议机制需向中房股份进行现金补偿的，中房股份应在专项审核意见出具后的 10 个工作日内书面通知忠旺精制，忠旺精制应在接到中房股份发出的书面通知后 40 个工作日内将补偿金额一次性汇入中房股份指定的银行账户中。

1.85 期末减值补偿金额及股份数量的确定

在补偿期限届满时，双方将共同聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对目标公司进行减值测试并出具《减值测试报告》，如标的资产期末减值额>忠旺精制于补偿期限内已补偿股份总数×每股发行价格+忠旺精制已补偿现金金额，则忠旺精制应另行向上市公司进行补偿（“**期末减值补偿**”）。

期末减值补偿金额计算公式为：期末减值补偿金额=标的资产的期末减值额－（忠旺精制已补偿现金金额+忠旺精制已补偿股份总数量×每股发行价格）

期末减值补偿股份数量计算公式为：

期末减值补偿股份数量=期末减值补偿金额÷每股发行价格

前述标的资产期末减值额为置入资产的交易作价减去期末置入资产的评估值并扣除补偿期限内置入资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

1.86 期末减值补偿的实施

在出现上述情形时，中房股份应参照本协议第 3.3 条的约定对相关股份进行回购并予以注销或赠送给中房股份除忠旺精制之外的其他股东，若股份不足的，则由忠旺精制进行现金补偿。补偿的现金金额为＝（标的资产减值部分应当补偿的股份数量－标的资产减值部分实际补偿的股份数量）×每股发行价格。

补偿上限和调整

1.87 补偿范围

各方同意，虽然本次交易完成后，忠旺精制将合计持有上市公司的股份为 86.36%，忠旺精制承诺对标的公司按照本协议第 3.2 条和 4.1 条约定方法确定的盈利预测补偿与期末减值补偿（包括股份补偿和现金补偿）予以全

额补偿，但合计补偿金额不应超过本次交易中置入资产作价金额。

如果自资产过户实施完毕日至股份补偿实施之日的期间内，中房股份以转增或送股方式进行分配而导致忠旺精制持有的中房股份的股份数发生变化，则上述第 3.2 条、第 4.1 条确定的应补偿股份数量应调整为：按上述计算公式计算的当期补偿股份数量 $\times$ （1+转增或送股比例）；每股发行价格亦相应进行调整。

如果自资产过户实施完毕日至股份补偿实施完毕日的期间内，中房股份实施现金分红的，忠旺精制应将所取得的应补偿股份所对应的现金股利返还给中房股份，返还金额的计算公式为：每股已分配现金股利（以税后金额为准） $\times$ 忠旺精制应补偿股份数。

违约责任

- 1.88 如忠旺精制未根据本协议的约定及时、足额向中房股份进行补偿，中房股份有权要求忠旺精制履行义务，并可向忠旺精制主张违约赔偿责任。

不可抗力

- 1.89 由于不能预见、不能避免并不能克服的客观情况（“**不可抗力**”）的影响，或者本协议成立以后客观情况发生了双方在订立本协议时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化（“**情势变更**”），致使目标公司在利润补偿期内的实际利润不能达到承诺净利润时，忠旺精制应立即将不可抗力和情势变更情况以书面形式通知中房股份。按照不可抗力和情势变更对履行本协议的影响程度，双方应协商决定是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。因不可抗力和情势变更导致忠旺精制无法完全履行本协议的，忠旺精制在不可抗力和情势变更影响的范围内无需向中房股份承担责任。

本协议的生效与终止

- 1.90 本协议经双方适当签署之日起成立。
- 1.91 本协议于《资产置换及发行股份购买资产协议》生效之日同时生效；若《资产置换及发行股份购买资产协议》被解除或终止（因正常履行完毕终止除

外)的,本协议应自动解除或终止。

法律适用及争议解决

- 1.92 本协议适用中国法律,并依据中国法律解释。
- 1.93 凡因履行本协议所发生的一切争议,本协议任何一方都有权将该争议事项提交中国国际经济贸易仲裁委员会,根据当时有效的仲裁规则在北京进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对相关双方均有约束力。仲裁费用及有关费用由败诉一方承担。
- 1.94 除提交仲裁的争议事项外,双方应继续履行本协议其他条款。

其他

- 1.95 除本协议另有约定外,本协议所使用术语具有与《资产置换及发行股份购买资产协议》项下术语相同的意思和解释规则。
- 1.96 本协议正本一式十(10)份,双方各执一(1)份,其余由中房股份收存,以备办理与本次重组有关的各项审批、登记之用,每份具有同等法律效力。

(以下无正文)

（本页无正文，为《利润补偿协议》之签署页）

中房置业股份有限公司（公章）

法定代表人或授权代表签字：

朱 雷

（本页无正文，为《利润补偿协议》之签署页）

辽宁忠旺精制投资有限公司（公章）

法定代表人或授权代表签字：

路长青