

中房置业股份有限公司

上交所问询函答复

信会师报字[2017]第 ZB12007 号

关于上海证券交易所《关于对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并募集配套资金

暨关联交易报告书信息披露的二次问询函》相关

问题的核查意见回复

信会师报字[2017]第 ZB12007 号

上海证券交易所：

2016 年 9 月 2 日，中房置业股份有限公司（以下简称“中房股份”或“上市公司”）收到贵交易所《关于对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并募集配套资金暨关联交易报告书信息披露的二次问询函》（上证公函[2016]0998 号）（以下简称“《问询函》”），立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”或“我们”）作为中房股份重大资产重组的会计师，会同上市公司和其他相关中介机构，本着勤勉尽责和诚实信用的原则，就《问询函》中提出的需要会计师答复的问题进行了认真调查和核实，形成如下回复意见：

报告书披露，交易对方忠旺精制承诺标的资产忠旺集团在 2016 年度、2017 年度和 2018 年度预测实现扣非净利润分别不低于 28 亿元、35 亿元和 42 亿元，请公司结合标的资产历史业绩及截至目前标的资产 2016 年度业绩情况，说明业绩承诺是否存在无法实现的风险。请财务顾问和会计师发表意见。

发行人回复：

一、交易对方的业绩承诺

根据上市公司与交易对方辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）签署的《利润补偿协议》以及《<利润补偿协议>之补充协议》，交易对方忠旺精制承诺：若本次重大资产重组的资产过户实施完毕日不迟于 2016 年 12 月 31 日，辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）在 2016 年度、2017 年度和 2018 年度预测实现的合并报表范围扣除非经常性损益后归属于母公司的净利

立信
（特
文）

润分别为 28 亿元、35 亿元和 42 亿元；若本次重大资产重组的资产过户实施完毕日在 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日之间，则忠旺集团在 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年度预测实现的合并报表范围扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为 28 亿元、35 亿元、42 亿元和 48 亿元。

二、拟置入资产历史业绩及 2016 年度业绩情况

忠旺集团 2014 年度、2015 年度和 2016 年度实现的模拟合并报表范围扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为 17.94 亿元、22.53 亿元和 29.27 亿元。

忠旺精制承诺忠旺集团 2016 年扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润不低于 28 亿元。忠旺集团 2016 年实现的模拟合并报表范围扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为 29.27 亿元，高于忠旺精制承诺的净利润。

三、本次交易拟置入资产业绩承诺的合理性和可实现性

近年来，受益于我国铝材市场规模持续增长、国家产业政策支持行业发展、忠旺集团综合竞争实力不断提升等多方面因素影响，忠旺集团经营业绩持续较快增长。

1、我国铝材市场规模持续增长，行业未来发展前景良好

近年来，我国交通运输、装备制造、建筑工程等产业保持了良好的发展态势，为铝材市场创造了巨大的市场需求。安泰科数据显示，近年来我国铝材产量稳步增长，由 2014 年的 4,845.5 万吨增至 2016 年度的 5,796.1 万吨，年复合增长率 9.37%。虽然近期我国 GDP 增速有所放缓，但仍然保持在较高水平，经济长期向好的基本面没有改变，发展前景依然广阔。与此同时，提质增效、转型升级、节能环保的要求也更加紧迫。在此背景之下，铝材重量轻、可回收、耐腐蚀的特性日益受到工业领域的重视，技术的持续进步使铝材的应用领域不断扩大。预计未来我国铝材产销量仍将保持稳步增长，行业发展前景良好。

2、国家产业政策支持行业发展

近年来，国家致力于推动产业升级和结构调整，围绕着“稳增长、调结构、

惠民生”的刺激政策不断出台，其中涵盖到多项与工业铝挤压行业相关的下游产业，如新一代铁路运输、陆上交通、风力发电、光伏发电等工程及基础设施。同时，在全球节能减排的大趋势下，交通运输轻量化发展是大势所趋；加之政府大力推动制造业升级，未来中国市场对高端工业铝挤压产品的需求仍将保持稳步增长。《中国制造 2025》明确提出大力发展先进制造业，改造提升传统产业，全面推进有色等传统制造业绿色改造，大力促进新材料、高端装备等产业绿色低碳发展。《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在实施制造强国战略、交通运输领域低碳化发展、促进“一带一路”、产业结构升级及节能减排等方面的政策措施，将有助于高端工业铝挤压行业的持续发展。

3、忠旺集团综合竞争实力不断提升

经过 20 余年的发展，忠旺集团已在生产能力、研发创新、品牌、客户资源、人才团队等多方面建立了较为明显的市场领先优势。忠旺集团拥有超过 90 条铝挤压生产线，包括 4 条 125MN 特大型铝挤压生产线，可生产大截面工业铝挤压产品，对角线可长达 1 米。另外，忠旺集团订购的两台业内领先的 225MN 超大型铝挤压机，其中一台已投入生产，另一台已经到厂并开始安装，投产后将显著扩大忠旺集团在高精密、大截面工业铝挤压生产方面的竞争优势，有效提高工业铝挤压产品的质量及生产效率。

因此，忠旺精制的业绩承诺具有合理性和可实现性。

四、业绩补偿措施

交易对方的业绩承诺是忠旺精制综合考虑行业发展前景、忠旺集团经营状况、历史业绩等因素所做出的预测，具有合理性和可实现性。

尽管如此，受宏观经济与市场环境变化、行业竞争加剧等风险影响，忠旺集团仍然存在运营未达预期，并导致业绩承诺与忠旺集团未来实际经营业绩存在差异的风险。

为充分保障上市公司及股东的利益，上市公司与交易对方忠旺精制签署了《利润补偿协议》以及《<利润补偿协议>之补充协议》，约定了明确可行的利润补偿及期末减值额的补偿措施，补偿措施具体合理。

会计师核查情况:

经核查,会计师认为:交易对方忠旺精制业绩承诺是依据忠旺集团目前的状况和在可预测的情况下做出的,存在合理性和可实现性,如果忠旺集团在业绩承诺期间的经营环境发生变化,业绩承诺可能会存在无法实现的风险,但是交易对方忠旺精制已作出具体合理的业绩承诺补偿措施,有利于保障上市公司及股东利益。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

二〇一七年十二月二十八日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

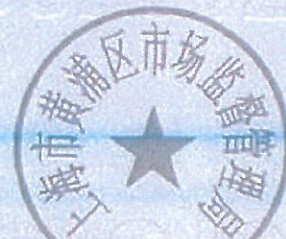
合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2016年05月19日

证书序号: NO. 017359

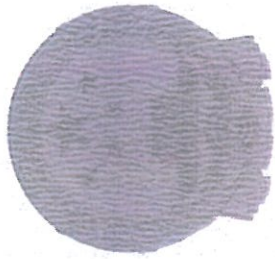
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 上海市财政局

二〇一〇年四月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币 10700 万元整

批准设立文号: 沪财会 (2000) 26 号 (转制批文 沪财会 (2010) 82 号)

批准设立日期: 2000 年 6 月 13 日 (转制日期 2010 年 12 月 31 日)





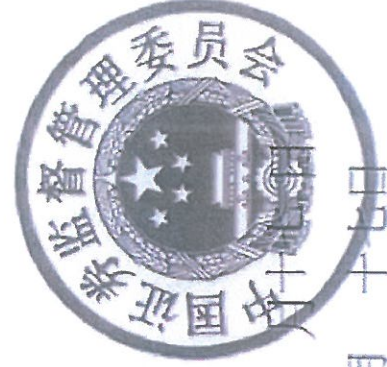
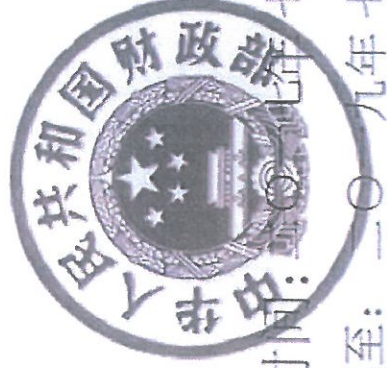
证书序号: 000194

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34 发证时间: 二〇一〇年七月十七日

证书有效期至: 二〇一〇年七月十七日



姓名: 邓震
 Full name: 邓震
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1969-11-14
 Date of birth: 1969-11-14
 工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所
 Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合
 伙)北京分所
 身份证号码: 342401601114001
 Identity card No: 342401601114001

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年 月 日



年度检验图
 Annual Renewal Reg

本证书检验合格
 This certificate is
 valid for renewal



证书编号: 100000510652
 No. of Certificate: 100000510652
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs
 发证日期: 1996 年 05 月 25 日
 Date of Issuance: 1996 年 05 月 25 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001202633
No. of Certificate
批准注册单位: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
有效日期: 年 月 日
Date of Expiry



姓名: 卢振立
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1976-11-07
Date of Birth
工作单位: 立信会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码: 41122761107601
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registry
本证书经检验合格
This certificate is valid for this renewal.



2017年3月20日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

北京注册会计师协会
2017年度任职资格审查合格

注意事项

- 注册会计师执行业务，必要时应出示本证书。
- 本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书交回主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失，应在报刊声明作废，办理补发手续。

NOTES

- When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计师事务所工作单位变更项目登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred to



同意转入
Agree the holder to be transferred to

