
民生证券股份有限公司

关于中房置业股份有限公司

重组交易标的资产经营业绩受疫情影响情况之核查意见

中国证券监督管理委员会：

民生证券股份有限公司作为中房置业股份有限公司（以下简称“上市公司”）本次重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易事项之独立财务顾问，现根据贵会要求对上市公司本次交易标的资产经营业绩受疫情影响情况进行了分析并出具专项核查意见。

如无特别说明，本核查意见中所述的术语或简称与《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（修订稿）》中“释义”所定义的术语或简称具有相同含义。

一、结合忠旺集团目前复产复工和订单履行情况，疫情对下游客户的影响，充分评估并补充披露忠旺集团受疫情影响的具体情况，包括但不限于对忠旺集团日常生产经营，预测期收入、净利润预测数据，以及其评估值和交易作价的具体影响

（一）忠旺集团复工复产情况

忠旺集团于 2020 年 2 月 10 日起分批恢复开工，2 月底主要厂区复岗率约为 25%，3 月底主要厂区复岗率已达 90%，4 月开始全面复工复产，复岗率达到 100%。

（二）疫情对忠旺集团下游客户的影响

忠旺集团下游客户主要涉及交通运输、机械设备、建筑等行业，据国家统计局数据，2020 年 1-4 月份全国规模以上工业企业利润下降 27.4%，其中汽车制造业、铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业、电气机械和器材制造业营业收入分别下降 20.7%、10.9%和 13.3%，利润总额分别下降 52.1%，11.7%和 22.9%；此外，国家统计局 2020 年 1-4 月份全国房地产开发投资和销售情况显示，1-4 月份，全国房地产开发投资 33,103 亿元，同比下降 3.3%。其中，房屋新开工面积 47,768 万平方米,同比下降 18.4%，细分住宅新开工 35,248 万平方米,同比下降 18.7%；办公楼新开工 1,370 万平方米,同比下降 28.7%；商业营业用房新开工 3,873 万平方米,同比下降 20.4%。基于国家统计局数据，疫情期间，忠旺集团下游客户所属行业均受到了疫情的影响，部分铝挤压型材客户提货延迟导致生产计划顺延，部分铝合金模板客户因无法按时开工导致工期顺延，盈利情况均有不同程度的下降。

（三）疫情对忠旺集团预测期收入、净利润预测数据，以及其评估值和交易作价的具体影响

1、疫情对忠旺集团经营情况的影响

根据忠旺集团管理层的初步统计，2020 年第一季度忠旺集团实现营业收入 21.88 亿元，本次交易的评估报告中预测 2020 年预计收入 161.03 亿元，平均计算至单个季度的预计收入为 40.25 亿元。忠旺集团 2020 年第一季度的实际经营情况较预测的单季收入低约 45%，主要系：（1）忠旺集团的铝合金模板业务呈

现一定的季节性趋势，受建筑行业施工节奏影响，每年第一季度的销量通常出现较大的环比下降；（2）2020年第一季度为疫情影响最严重的阶段，受疫情影响，部分铝挤压型材客户生产延迟导致采购计划顺延，部分铝合金模板客户因无法按时开工导致工期顺延，忠旺集团为与客户共渡难关，实施了免费延长租赁期等安排。上述因素的综合作用，使忠旺集团实际经营情况低于预期，但结合前述的复工复产情况以及目前国内的疫情缓解趋势而言，疫情影响仍在可控范围内。

2、订单履行及新增情况

截至2019年12月31日，忠旺集团尚在执行中的订单金额约为33.73亿元，截至2020年5月末已履行13.05亿元，无因疫情影响导致纠纷及合同终止的情况。此外，2020年1-5月，忠旺集团新增订单情况如下：

单位：万元

项目	1月份	2月份	3月份	4月份	5月份	新增合计
新增订单	48,537	74,383	180,837	184,659	206,708	695,124

依据上表，从新增订单月度增长的情况分析，随着疫情得到逐步控制，交通管制逐步放开，上下游企业逐步复工复产，疫情初期积压的潜在订单逐步开始恢复。截止到2020年5月底，忠旺集团累计含税订单金额达到103.25亿元，折算为不含税收入约为91.36亿元，约占2020年预测收入的56.73%，订单新增情况良好。

3、疫情对忠旺集团预测期收入、净利润预测数据，以及其评估值和交易作价的具体影响

结合上述疫情对下游客户的影响情况，在本次交易的收益法评估过程中，评估机构及忠旺集团结合新冠肺炎疫情可能对2020年度整体市场环境的影响进行了审慎预测，在2019年度的基础上下调了相关产品的收入预期，鉴于2020年第一季度为疫情影响最严重的阶段，忠旺集团已就疫情可能产生的不利影响进行了预估。主要产品销售预测变动分析如下：

（1）工业铝型材：2019年工业铝型材销量29.21万吨，受新冠疫情影响预计2020年销量约23.75万吨，预计下降幅度达19%。预测2021年开始工业铝型材销量将逐渐恢复到疫情前的销售水平。

(2) 铝合金模板销售：2019 年铝合金模板销量 22.15 万吨，受疫情影响预计 2020 年销量 16.61 万吨，预计下降幅度达 25%，预测 2021 年开始将逐渐恢复到疫情前的销售水平。

(3) 铝合金模板租赁：忠旺集团于 2019 年开始着力发展铝合金模板租赁业务，2019 年铝合金模板租赁数量约 10 万吨。据安泰科《中国铝模板生产及市场研究报告》显示，2019 年国内铝合金模板占整个模板市场约 25% 的份额，到 2024 年这一比例预计将达到约 56%，铝合金模板租赁市场前景广阔。但受疫情影响，预期忠旺集团 2020 年铝合金模板租赁数量将与 2019 年持平，同时预测中也考虑了因疫情免费延长客户 1 个月租赁期的影响。2021 年及以后年度，预测忠旺集团铝合金模板租赁数量将每年增长 10%。

在此基础上，忠旺集团 2020 年预测营业收入 1,610,344.08 万元，预测净利润 191,208.21 万元，较 2019 年全年预测数据分别下降 21.06% 与 36.05%。因此，本次交易评估过程中已就疫情可能产生的不利影响进行了审慎估计，评估结果及本次交易作价已经考虑了疫情的不利影响。

二、忠旺集团就疫情影响拟采取的应对措施

忠旺集团针对疫情的影响，采取了以下应对措施：

1、忠旺集团在严格遵守当地疫情防控的前提下，科学复工、有序复工。复工后，销售部门积极关注客户的复工安排及采购需求，合理安排原有订单的履行，并推进签署新订单；采购和生产部门密切配合销售部门，保障订单的按期履行；

2、忠旺集团在疫情期间与客户共渡难关，决定对于 2020 年 2 月仍在租赁期的铝合金模板客户延长租赁期 1 个月并免收当月租金，即合同约定的租赁期届满之日相应顺延一个月；对于 2020 年 2 月租赁期已届满，但受疫情影响未能按时实现铝合金模板返还的客户，免收当月的超期租赁费；

3、为尽快在疫情结束后深入市场，忠旺集团分别在重庆和深圳设立铝合金模板租赁公司，辐射西南和华南地区铝合金模板租赁市场，进一步开拓铝合金模板租赁业务；

4、此外，忠旺集团积极承担社会责任，在疫情期间通过辽阳慈善总会捐赠人民币 1,000 万元，党员及职工群众募集 80 余万元现金及防疫物资，用于抗击新冠疫情。

三、结合疫情影响，补充披露本次交易业绩承诺是否具备可实现性、是否需进行调整

忠旺集团 2020 年 1-5 月主要业务板块的实际销量情况，及模拟 2020 年 6-12 月预测及 2020 年度全年预测销量情况对比参见下表：

单位：万吨

项目	2020 年 1-3 月实际	2020 年 4-5 月实际	模拟 2020 年 6-12 月预测	合计	2020 年预测	模拟预测完成占比
工业铝挤压型材	3.52	4.45	12.68	20.65	23.75	86.95%
铝合金模板-销售	1.42	5.37	11.96	18.75	16.61	112.88%
建筑铝挤压型材	0.10	0.09	0.10	0.29	0.13	223.08%
销量合计	5.04	9.91	24.74	39.69	40.49	98.02%

注：模拟 2020 年 6-12 月的销量预测与 2019 年同期数量保持一致

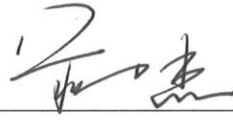
依据上表，根据忠旺集团 2020 年 1-5 月工业铝挤压型材、建筑铝挤压型材及铝合金模板实际销量情况，结合模拟忠旺集团 2020 年 6-12 月的销量预测情况，模拟测算后可知 2020 年度工业铝挤压型材、建筑铝挤压型材及铝合金模板预测销量情况将占 2020 年全年预测数据的 86.95%、112.88% 与 223.08%，此外，截至 2020 年 5 月末，忠旺集团铝合金模板租赁数量约为 11.56 万吨，相比全年预测的租赁数量 10.8 万吨小幅增长，因此预计 2020 年度的业绩预测及业绩承诺仍具备可实现性。

综上所述，通过对忠旺集团 2020 年 1-5 月生产经营情况、评估报告 2020 年收入预测情况的核查，独立财务顾问认为忠旺集团在本次交易评估过程中已对 2020 年经营情况可能受到疫情的不利影响进行了审慎估计，评估结果已经考虑了疫情的相关不利影响，且截至本核查意见出具日，忠旺集团已全面复工复产，基本恢复了正常生产经营。因此，本次新冠疫情对忠旺集团的评估结果不会产生其他重大不利影响，本次交易的业绩承诺仍具备可实现性。

（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重组交易标的资产经营业绩受疫情影响情况之核查意见》之签章页)

财务顾问主办人：



蒋中杰



王晨曦

法定代表人：



冯鹤年

民生证券股份有限公司

2020年7月23日

