证券代码:002453 证券简称:天马精化 编号:2015-081

苏州天马精细化学品股份有限公司关于控股股东协议转让公司股份的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

特别提示:

1、本次协议转让股份事项需深圳证券交易所进行合规性确认后方能在中国结算深圳分公司办理流通股协议转让手续。

2、若交易双方未按照合同严格履行各自的义务,本交易最终完成尚存在不确定性。

一、股份转让概述

2015年12月14日,苏州天马精细化学品股份有限公司(以下简称“公司”或“天马精化”)接到控股股东苏州天马医药集团有限公司(以下简称“天马集团”或“甲方”)通知:2015年12月13日,天马集团与深圳市星美新能源汽车有限公司(以下简称“深圳星美”或“乙方”)签署了《股份转让协议》(以下简称“协议”或“本协议”)。天马集团拟将其持有公司的全部股份118,100,000股(占公司总股本的20.67%)通过协议转让方式转让给深圳星美。

公司目前的控股股东为天马集团,实际控制人为徐仁华先生,如上述协议最终实施并完成,天马集团将不再持有公司股票,深圳星美持有公司118,100,000股份,在公司拥有的表决权比例将达到20.67%,成为上市公司拥有单一表决权的最大股东,公司的实际控制人也将变更为贺玉民先生和赵燕君女士(双方为夫妻关系)。

二、转让方基本情况

转让方名称:苏州天马医药集团有限公司

住 所:苏州高新区浒墅关镇浒杨路81号

注册资本:10000万元人民币

营业执照注册号码:320512000040348

法定代表人:徐仁华

经营范围:对医药、化工、房地产、酒店旅游、轻工行业的投资及管理;代理采购及销售:非危险化工产品。

主要股东:徐仁华(持有天马集团股份比例44.72%);徐敏(持有天马集团股份比例31.05%);郁其平(持有天马集团股份比例24.23%)。

三、受让方基本情况

转让方名称:深圳市星美新能源汽车有限公司

住 所:深圳市南山区智园科技园C1栋19层

注册资本:20000万元人民币

统一社会信用代码:91440300319786498E

法定代表人:赵燕君

经营范围:新能源汽车、电池、充电设备的研发、销售;企业管理咨询;国内贸易;从事货物及技术进出口业务。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)^新能源汽车、电池的生产。

主要股东:赵燕君(持有深圳星美股份比例60%);贺玉民(持有深圳星美股份比例40%)。

四、股份转让协议的主要内容如下:

(一)股份转让

1、甲方同意将其持有的天马精化流通股股份118,100,000股以及由此所衍生的所有股东权益,转让给乙方。

2、自标的股份过户之日起,乙方成为天马精化的控股股东,甲方应配合乙方完成相关信息披露及掌控天马精化董事会。乙方作为天马精化的股东,根据持有的天马精化股份比例按照公司章程和法律法规享有和承担股东相应的权利和义务。

3、甲方持有的天马精化股票除已用于质押融资外,不存在针对标的股份的悬而未决的争议、诉讼、仲裁、司法或可能导致标的股份权利被限制之行政程序或政府调查,也不存在将要对其提起诉讼、仲裁、司法或行政程序或政府调查并可能导致标的股份被冻结、查封的情形或者风险。

4、标的股份过户后,乙方将依法对标的股份拥有全部的、完整的所有权以及由此所衍生的所有股东权利和权益。

(二)股份转让安排与价款

1、经甲方与乙方协商一致,本次标的股份每股转让价格为人民币(下同)壹拾壹元伍角(￥11.50),标的股份转让总价款为壹拾叁亿伍仟捌佰壹拾伍万元整(￥1,358,150,000元)。

2、乙方应于本协议签署一个工作日内将定金伍仟万元整(￥50,000,000.00)支付到甲方指定的账户(后续自动转为股份转让款)。

乙方承诺,如未能按照以上约定支付定金,应向甲方支付违约金伍仟万元整(￥50,000,000.00)。

3、甲乙双方同意股份的转让按下列程序办理:

(1)乙方应于《股份转让协议》签署后五个工作日内支付股份转让价款叁亿元整(￥300,000,000.00)至甲方指定的银行账户(应由乙方共管,共管账户以甲方名义另行开立)。该款项专项用于偿还截至本协议签署日甲方以天马精化股份质押取得的借款,以解除标的股份的质押,乙方应予以配合办理解付手续。

甲方应不迟于收到上述款项后的第一个工作日提交办理股份质押解除的手续,解除质押后甲方、乙方共同向深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其他相关部门提交相应股份转让申请材料(股份转让数量为30,434,782股)。

(2)乙方应于2016年2月5日前支付股份转让价款伍亿零肆佰万元整(￥504,000,000.00)至甲方指定的银行账户(应由乙方共管)。该款项专项用于偿还截至本协议签署日甲方以天马精化股份质押取得的借款,以解除标的股份的质押,乙方应予以配合办理解付手续。

甲方应不迟于收到上述款项后的第一个工作日提交办理股份质押解除的手续,解除质押后甲方、乙方共同向深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其他相关部门提交相应股份转让申请材料(股份转让数量为43,826,087股)。

(3)乙方应于2016年3月9日前支付其余股份转让价款伍亿零肆佰壹拾伍万元整(￥504,150,000.00)至甲方指定的银行账户(应由乙方共管)。

甲方应不迟于收到上述款项后的第一个工作日提交办理股份质押解除的手续,解除质押后甲方、乙方共同向深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其他相关部门提交相应股份转让申请材料(股份转让数量为43,839,131股)。

完成标的股份过户后的三日内,乙方应配合甲方解除共管帐户或配合将共管帐户上人民币伍亿零肆佰壹拾伍万元整(￥504,150,000.00)款项转至甲方指定收款账户。

(三)定金责任条款

1、本协议签署后,由于甲方无故不履行本协议,甲方应双倍返还定金。

2、本协议签署后,由于乙方无故不履行本协议,乙方所支付的定金不予退还。

3、若过户过程中出现深圳证券交易所、证券监督管理部门等政府监管部门不允许本次转让申请的情形时,甲方应将已收取的定金及股权转让款项无息退还乙方,双方互不承担责任。

(四)股份过户材料申报

乙方将股份转让价款支付至共管账户,甲方股份解除质押后三个工作日内,甲方、乙方共同向中国证券登记结算有限公司提交股份过户登记相关申报材料。

(五)公司治理

本次股份转让完成后,上市公司天马精化的董事、监事人员由乙方负责调整,甲方应予以配合。

(六)陈述、保证与承诺

1、双方在本协议签署日作出的陈述、保证与承诺是真实、完整的,无任何虚假、错误或遗漏,并且在本协议签署之后以及履行期间持续有效。

2、甲方作出的陈述、保证、承诺如下:

甲方承诺,甲方拟转让给乙方的标的股份除已用于质押融资外,在股权过户登记前,不设立新的质押、目前不存在查封、冻结及其他形式或性质的担保或权利负担,不存在其他任何转让限制,亦不存在任何争议,并免受第三者追索;本协议生效后,除本协议约定或协议甲乙双方另行约定外,甲方不得就其所持标的股份的转让、托管、质押或其他权利负担的设定事宜与任何第三方进行协商或签署任何文件,亦不得开展与本协议的履行有冲突的任何行为。

3、乙方作出的陈述、保证、承诺如下:

乙方保证按照本协议第二条规定,向甲方支付标的股份的转让价款,并保证其用于支付标的股份转让价款的资金来源合法。

(七)保密

1、本协议任何一方,只为实现本协议的目的使用。协议对方根据本协议的规定提供的全部信息及本协议之内容,除根据法律、法规、部门规章及规范性文件和深圳证券交易所或中介机构提供必要的信息外,未经对方同意,任何一方不得以任何方式通过任何渠道向任何第三人泄露与本协议有关的任何未公开的信息。

2、双方同意对有关保密信息采取保密措施,并承诺非经法律、法规或监管机构要求,不向任何第三人(但双方聘请的中介机构、主管部门和相关债权人、债务人除外)透露或传达。双方应与各自聘请的中介机构签署保密协议,承担本协议约定的保密义务。

(八)争议解决与违约责任

1、凡因履行本协议所发生的或与本协议有关的争议,双方首先应通过友好协商解决。如协商不成的,任何一方可向标的公司所在地法院提起诉讼。

2、本协议签署后,任何一方违反,不履行或不完全履行本协议项下的任何义务、保证、承诺、责任,给对方造成损失的,应承担违约责任及全部赔偿责任。

(九)本协议的效力

1、本协议的变更或补充,须经双方协商一致,并达成书面变更或补充协议。

2、本协议签署后,一方如发生任何可能对协议书项下拟进行的交易或对标的股份有重大影响的情况时,应及时书面通知对方,双方根据具体情况,可协商相应修改本协议。该等情况包括但不限于:

(1)任何可能对本协议项下拟进行的交易有重大不利影响的,对任何一方提起诉讼、仲裁、调查或其他程序。

(2)任何监管机构的批文或指示。

(十)其他事项

乙方承诺:自本次交易标的股份全部过户之日起36个月内,乙方不减持本次受让的股份。

五、本次权益变动存在的风险及影响

1、本次协议转让股份事项需深圳证券交易所进行合规性确认后方能在中国结算深圳分公司办理流通股协议转让手续。

2、若交易双方未按照合同严格履行各自的义务,本交易最终完成尚存在不确定性。

3、若本次权益变动全部完成后,天马集团将不再持有公司股票,深圳星美持有公司118,100,000股股权,在公司拥有的表决权比例将达到20.67%,成为上市公司拥有单一表决权的最大股东,公司的实际控制人也将变更为贺玉民先生和赵燕君女士(双方为夫妻关系)。

由于该事项尚存在不确定性,敬请广大投资者注意投资风险。公司董事会将积极关注相关事项的进展,督促交易双方按照《上市公司收购管理办法》等法律法规要求及时履行信息披露义务。

六、控股股东天马集团、实际控制人徐仁华的相关承诺及履行情况

1、控股股东天马集团、实际控制人徐仁华的相关承诺情况

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	1、控股股东苏州天马医药集团有限公司	1、控股股东苏州天马医药集团有限公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》,承诺将不生产、开发任何与股份公司及其下属子公司生产的产品构成竞争或可能构成竞争的产品,不直接或间接经营任何与股份公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务,也不参与投资任何与股份公司及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。 2、控股股东苏州天马医药集团有限公司出具了《关于不占用公司资金的承诺函》:承诺目前与将来严格遵守《公司法》等相关法律、行政法规、规范性文件及公司章程的要求及规定,确保不发生占用股份公司资金或资产的情形。	2009年08月18日	长期有效	报告期内,均严格履行承诺。
	2、公司实际控制人徐仁华	1、实际控制人徐仁华出具了《关于避免同业竞争的承诺函》,承诺将不生产、开发任何与股份公司及其下属子公司生产的产品构成竞争或可能构成竞争的产品,不直接或间接经营任何与股份公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务,也不参与投资任何与股份公司及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。 2、实际控制人徐仁华出具了《关于不占用公司资金的承诺函》:承诺目前与将来严格遵守《公司法》等相关法律、行政法规、规范性文件及公司章程的要求及规定,确保不发生占用股份公司资金或资产的情形。	2009年08月18日	长期有效	报告期内,均严格履行承诺。
其他对公司中小股东所作承诺	公司控股股东	公司控股股东及实际控制人切实遵守2015年7月《中国证监会18号公告》文件精神的要求,郑重承诺从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份。	2015年07月11日	自公告发布之日起未来六个月	报告期内,均严格履行承诺。
承诺是否及时履行	是				

2、实际控制人徐仁华的目前持股情况

徐仁华,男,1958年出生,中国国籍,无永久境外居留权,现担任本公司董事,为天马精化的实际控制人。徐仁华持有天马集团股份比例为44.72%,目前通过天马集团间接持有天马精化的股份为52,814,320股,占公司总股本的9.25%;徐仁华先生直接持有天马精化26,333,533股,占公司总股本的4.61%。

七、受让方深圳星美的相关承诺

1、深圳星美承诺,在成为本公司控股股东后,将切实遵守2015年7月《中国证监会18号公告》文件精神的要求,郑重承诺在上述文件规定的半年内不通过二级市场减持贵公司股份。

2、深圳星美未来12个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划,或上市公司拟购买、置换或资产注入的重组计划:截至本公告披露日,深圳星美暂无对天马精化或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划,或上市公司拟购买、置换或资产注入的重组计划;但不排除在未来12个月内对天马精化或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划,或上市公司拟购买、置换或资产注入的重组计划。

八、收购方履约能力说明

1、深圳星美已就本次收购资金来源作出如下承诺:“本次收购所用的资金全部来源于本公司的自有资金和自筹资金,其资金来源合法;本次收购的资金不存在直接或间接来源于天马精化及其关联方的情况,也不存在通过与天马精化进行资产置换或者其他交易取得收购资金的情况

2、根据收购方财务顾问的核查意见:收购方实际控制人夫妇从事商业经营活动和金融领域工作多年,有着丰富的行业经验,具有一定的经济积累。深圳星美及其实际控制人具备一定的经济实力,具备收购天马精化的经济实力。

3、同时公司注意到:截至2015年9月30日,深圳星美资产总额为1,844.64万元,所有者权益合计为-182.58万元。据此,收购方存在一定的履约能力风险。

九、备查文件

1、天马集团与深圳星美签署的《股份转让协议》。

2、天马集团《关于签署<股份转让协议>的告知函》

特此公告!

苏州天马精细化学品股份有限公司

董事会

2015年12月15日

证券代码:002453 证券简称:天马精化 编号:2015-082

苏州天马精细化学品股份有限公司关于股票复牌的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2015年12月8日,苏州天马精细化学品股份有限公司(以下简称“公司”)收到控股股东苏州天马医药集团有限公司(以下简称“天马集团”)的告知函:天马集团拟向相关方转让其持有的本公司股份,可能涉及本公司控股股东的变更。鉴于相关事项存在不确定性,为避免因此而引起公司股价波动,维护投资者利益,经公司向深圳证券交易所申请,公司股票(公司简称“天马精化”、股票代码“002453”)自2015年12月9日开市起停牌。

2015年12月14日,公司收到控股股东天马集团与深圳市星美新能源汽车有限公司的告知函:天马集团与深圳市星美新能源汽车有限公司(以下简称“深圳星美”)签署了《股份转让协议》,具体详见公司2015年12月16日披露的《关于控股股东协议转让公司股份的提示性公告》等相关公告文件。公司股票自2015年12月16日开市起复牌。

敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

苏州天马精细化学品股份有限公司董事会

二〇一五年十二月十六日

证券代码:600890 股票简称:中房股份 编号:临2015-085

中房置业股份有限公司关于对上海证券交易所审核意见函的回 复

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

近日,本公司收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于对中房置业股份有限公司重大资产出售报告书(草案)的审核意见函》(上证公函【2015】1991号),根据上海证券交易所的要求,就上述审核意见的相关回复内容公告如下:

如无特别说明,本回复中简称或名词的释义与《中房置业股份有限公司重大资产出售报告书(草案)修订稿》(以下简称“《重大资产出售报告书(草案)修订稿》”)相同。

一、关于交易对方关联关系与履约能力

1、草案披露,标的资产中房长远主要资产为现金资产,其100%股权评估价值为7,979.43万元,交易价格经交易双方协商定为9,179.86万元,增值1,200万元。交易对方为第三方自然人张志永,交易对方以货币资金支付转让对价。请公司:(1)补充披露中房长远交易价格高于评估价值1200万元的原因;(2)穿透披露百傲特的具体股权结构,直至最终自然人或国资管理部门;(3)结合交易对方的任职单位、职务、参股公司,补充披露交易对方与上市公司、大股东、百傲特合伙人之间是否存在关联关系;(4)补充披露财务顾问进行关联方核查的过程。请财务顾问与律师发表意见。

回复:

(1)补充披露中房长远交易价格高于评估价值1,200万元的原因

标的资产中房长远的交易价格系交易双方以评估结果为参考,协商确定。对于其高于评估价值1,200万元的溢价,交易双方综合考虑了中房长远的品牌、资质及其他由中房长远实际控制但无法纳入评估范围的其他资源等因素,具体如下:

1、品牌价值

中房长远是最早进入北京中关村的重要开发商之一,所开发的长远天地大厦位于中关村西区核心地带,知名度突出,因此中房长远具有一定的品牌价值。

2、资质

中房长远注册资本5,000万元,直至2014年仍拥有房地产开发四级资质。依据《房地产开发企业资质管理规定》等相关法规的规定,中房长远目前可通过向主管机关申请(暂定资质证书)等途径开展房地产项目开发,并在满足相应条件时逐步升级资质等级。交易对方张志永先生承包的建筑工程项目主要集中在丽坊、武清等北京紧邻地区,收购中房长远有利于其在北京地区承包开发项目。

3、中房长远名下登记有6张北京机动车牌照

虽然北京市机动车牌照不能纳入评估范围,但有其使用价值。因此,交易价格考虑了机动车牌照的价值。

4、中房长远实际控制的无产权建筑设施和场地

长远天地大厦开发完毕后,在社区(商住两用)内存在约500平米公共场地,公司曾增建了约200平米临时建筑设施,因产权问题自2012年开始不再运营,但仍由中房长远实际控制。长远天地大厦内有数百家公司在此办公,该等设施与场地曾经的业态为汽车美容、快餐,目前这些设施和场地虽处于空置状态,但仍有其使用价值。本次交易定价亦考虑了该等因素。

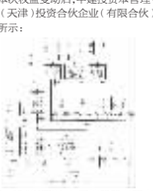
综合上述因素,交易双方经过谈判磋商,拟定中房长远100%股权交易价格为9,179.86万元。

公司已在《重大资产出售报告书(草案)修订稿》第一章“第三节 本次交易的具体方案”之“三、本次交易主体、交易标的及定价原则”和第七章“第一节 本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定”之“三、本次交易所涉及的资产定价公允,不存在损害上市公司和股东合法权益的情形”两部分对上述事项做了补充披露。

(2)穿透披露百傲特的具体股权结构,直至最终自然人或国资管理部门

百傲特的最终控制方原为中建投资本管理(天津)有限公司。2015年7月18日,百傲特召开合伙人会议,会议通过解散百傲特的决议,并指定有限合伙人中的信怡投资有限公司作为清算人;本次权益变动后,中建投资本管理(天津)有限公司不再实际控制百傲特,百傲特由清算人依据《中华人民共和国合伙企业法》、《百傲特(天津)投资合伙企业(有限合伙)之合伙协议》予以接管。

截至回复出具之日,百傲特的股权控制结构如下图所示:



公司已在《重大资产出售报告书(草案)修订稿》第二章“第四节 公司控股股东和实际控制人概况”之“二、实际控制人概况”部分对中房股份的股权控制结构做了进一步的补充披露。

(3)结合交易对方的任职单位、职务、参股公司,补充披露交易对方与上市公司、大股东、百傲特合伙人之间是否存在关联关系

1、张志永先生从业、任职及对外投资情况

交易对方张志永先生长期从事建筑工程承包业务,在积累了一定资金、资源与建筑施工经验后,目前主要通过挂靠具备相应资质的建筑施工企业的方式开展建设工程施工业务。根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》(法释[2004]14号)第二条之规定,因“建设工程施工合同无效,但建设工程经竣工验收合格,承包人请求参照合同约定支付工程价款的,应予支持”,建筑工程承包商通过挂靠具备相应资质的建筑施工企业开展建设工程施工业务所取得的收入,在满足上述规定时受到法律保护。

张志永先生未在挂靠单位任职,亦未在其他单位任职,未有通过新设、增资、受让等方式控股或参股公司或持有其他机构出资的情形。

公司已在《重大资产出售报告书(草案)修订稿》第三章“第二节 与上市公司的关联关系情况”部分对上述事项做了补充披露。

2、张志永先生与上市公司关联关系情况

根据交易对方张志永出具的声明承诺:本人与中房股份、嘉益投资、百傲特及其合伙人不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。上述承诺为本人的真实意思表示,本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督。本声明承诺不存在任何虚假、误导性陈述及重大遗漏,否则本人自愿承担一切法律责任。

根据上市公司出具的声明承诺:本公司与交易对方张志永不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。上述承诺为本公司的真实意思表示,本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督。本声明承诺不存在任何虚假、误导性陈述及重大遗漏,否则本公司自愿承担一切法律责任。

根据上市公司从大股东嘉益投资出具的声明承诺:本公司与张志永不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。上述承诺为本公司的真实意思表示,本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督。本声明承诺不存在任何虚假、误导性陈述及重大遗漏,否则本公司自愿承担一切法律责任。

根据百傲特出具的声明承诺:本企业与张志永不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。上述承诺为本企业的真实意思表示,本企业自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督。本声明承诺不存在任何虚假、误导性陈述及重大遗漏,否则本企业自愿承担一切法律责任。

根据百傲特的合伙人出具的声明承诺:本合伙人与张志永不存在《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关法律、法规及规范性文件规定的任何关联关系。上述承诺为本合伙人的真实意思表示,本合伙人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督。本声明承诺不存在任何虚假、误导性陈述及重大遗漏,否则本合伙人自愿承担一切法律责任。

根据上述声明承诺、独立财务顾问与律师的核查,交易对方与上市公司、大股东、百傲特合伙人之间不存在关联关系。

公司已在《重大资产出售报告书(草案)修订稿》第三章“第二节 与上市公司的关联关系情况”部分对上述事项做了补充披露。

(4)补充披露财务顾问进行关联方核查的过程

独立财务顾问进行关联方核查的过程如下:

1、对上市公司相关人员进行了访谈,并核查了嘉益投资、百傲特及百傲特合伙人的工商登记资料;

2、对交易对方张志永进行了访谈;

3、分别取得张志永先生、上市公司、嘉益投资、百傲特及百傲特合伙人所出具的声明承诺函。

经核查,独立财务顾问认为,交易对方与上市公司、大股东、百傲特合伙人之间不存在关联关系。

(5)独立财务顾问与律师的核查意见

经核查,独立财务顾问认为:1)中房长远的交易价格系交易双方参考评估价值,综合考虑中房长远的品牌、资质及其他由中房长远实际控制但无法纳入评估范围的其他资源等因素,经过谈判磋商所拟定,交易价格公允合理,充分保障了上市公司和股东的合法权益;2)上市公司对百傲特具体股权结构的穿透披露,符合截至本回复出具之日的百傲特的实际情况;3)独立财务顾问履行了关联方核查程序,经核查,交易对方与上市公司、大股东、百傲特合伙人之间不存在关联关系。

经核查,律师认为,1)中房长远的交易价格系交易双方参考评估价值,综合考虑中房长远的品牌、资质及其他由中房长远实际控制但无法纳入评估范围的其他资源等因素,经过谈判磋商所拟定,交易价格公允合理,充分保障了上市公司和股东的合法权益;2)交易对方与上市公司、大股东、百傲特合伙人之间不存在关联关系。

2、请公司结合交易对方的资金及资产状况与资金来源,补充披露交易对方是否具有履约能力。请财务顾问发表意见。

回复:

1、张志永先生的资金来源与资金实力

张志永先生长期从事建筑工程承包业务,近年参与过天津、河北等地多个房地产开发项目的建设施工,如香河·欧郡项目一期、二期、四期、六期等,仅上述项目合同合计金额已逾2.2亿元,因此张志永先生具备一定的资金实力。

2、本次交易中张志永先生的履约能力

根据《重大资产出售协议》关于交易对价支付的安排,张志永先生需实际支付的转让对价款1,500万元的具体支付方式如下:

(1)2015年11月30日之前,乙方应支付甲方交易定金柴佰伍拾万元(小写:750万元);

(2)2015年12月15日之前,乙方应支付甲方转让对价款柴佰伍拾万元(小写:750万元)。

张志永先生已按照《重大资产出售协议》的约定于2015年11月30日向公司支付定金750万元;于2015年12月15日向公司支付剩余的750万元转让对价款,公司业已收到上述定金及转让对价款。张志永先生在本次交易中具有履约能力。

3、独立财务顾问意见

根据对张志永先生的访谈,取得并核查相关建筑施工合同及竣工验收文件,独立财务顾问认为,张志永先生具备一定的资金实力;张志永先生已按照《重大资产出售协议》关于交易对价支付的安排,按时、足额向公司支付了定金及剩余转让对价款,因此,张志永先生在本次交易中具有履约能力。

4、补充披露情况

公司已在《重大资产出售报告书(草案)修订稿》第六章“第二节 履约能力分析”部分对交易对方张志永的履约能力做了进一步的补充披露。

3、草案披露,上市公司大股东嘉益投资的控股股东百傲特的清算程序尚未完成,不能确定新的实际控制人。请公司结合清算人信怡投资有限公司的职责与权利,说明清算期间嘉益投资如何行使作为上市公司股东的表决权,信怡投资有限公司是否拥有对上市公司的控制权。请财务顾问与律师发表意见。

回复:

1、百傲特清算期间清算人的职责与权利

《合伙企业法》第八十七条规定,清算人在清算期间执行下列事务:(一)清理合伙企业财产,分别编制资产负债表和财产清单;(二)处理与清算有关的合伙企业未了结事务;(三)清缴所欠税款;(四)清理债权、债务;(五)处理合伙企业清偿债务后的剩余财产;(六)代表合伙企业参加诉讼或者仲裁活动。

《合伙企业法》第八十八条第三款规定:清算期间,合伙企业存续,但不得开展与清算无关的经营活动。

《百傲特(天津)投资合伙企业(有限合伙)之合伙协议》第14.23条约定:在确定清算人以后,本合伙企业所有未变现的资产由清算人负责管理。

根据上述规定,在清算期间百傲特不得开展与清算无关的经营活动。信怡投资有限公司作为百傲特的清算人,其职责与权利为:(一)清理百傲特财产,分别编制资产负债表和财产清单;(二)处理与清算有关的百傲特未了结事务;(三)清缴百傲特所欠税款;(四)清理百傲特的债权、债务;(五)处理百傲特清偿债务后的剩余财产;(六)代表百傲特参加诉讼或者仲裁活动;(七)管理百傲特所有未变现的资产(包括管理百傲特所持嘉益投资81.814%的股权)。

2、百傲特清算期间嘉益投资依据《公司法》、《嘉益(天津)投资管理有限公司章程》及《百傲特(天津)投资合伙企业(有限合伙)之合伙协议》的规定行使上市公司股东表决权

嘉益投资作为独立法人,在百傲特进行清算之前以及在百傲特清算期间,嘉益投资均应根据《公司法》和《嘉益(天津)投资管理有限公司章程》的约定行使其作为上市公司大股东的表决权。根据《嘉益(天津)投资管理有限公司章程》第八条、第十四条的规定:股东会由全体股东组成,是公司的权力机构,依据《公司法》第三十七条行使职权;执行董事依据《公司法》第四十六条行使职权。

根据《公司法》第三十七条规定,嘉益投资股东会行使下列职权:(一)决定公司的经营方针和投资计划;(二)选举和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;(三)审议批准董事会的报告;(四)审议批准监事会的报告;(五)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;(六)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;(七)对公司增加或者减少注册资本作出决议;(八)对发行公司债券作出决议;(九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;(十)修改公司章程;(十一)公司章程规定的其他职权。

根据《公司法》第四十六条规定,嘉益投资执行董事对股东会负责,行使下列职权:(一)召集股东会会议,并向股东会报告工作;(二)执行股东会的决议;(三)决定公司的经营计划和投资方案;(四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;(五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;(六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;(七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;(八)决定公司内部管理机构的设置;(九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;(十)制定公司的基本管理制度;(十一)公司章程规定的其他职权。

依据上述规定,嘉益投资的日常经营决策事项,不属于股东会保留的职权范围,由其执行董事独立做出决定并予以执行;嘉益投资日常经营决策以外的重大事项,属于股东会决策的职权范围,嘉益投资应当报经股东会批准。嘉益投资的股东为百傲特和自然人杨成柱,分别持有嘉益投资81.814%、18.186%的股权。鉴于在清算期间百傲特不得开展与清算无关的经营活动,清算人信怡投资有限公司负责管理百傲特所持嘉益投资81.814%的股权,嘉益投资日常经营以外的重大事项应由信怡投资有限公司进行决策。

因此,在百傲特清算期间,嘉益投资作为上市公司大股东,其表决权的行使,对属于日常经营事项的,由嘉益投资执行董事独立做出决定并予以执行;日常经营以外的重大事项,嘉益投资应当报经股东会批准,百傲特作为嘉益投资的控股股东,嘉益投资日常经营以外的重大事项应由信怡投资有限公司进行决策。

3、百傲特清算期间上市公司无法确定实际控制人

鉴于百傲特的清算程序尚未实施完成,目前无法最终确定清算实施后各合伙人实际持有嘉益投资的股权比例,信怡投资有限公司拥有上述决策权系由于清算期间《合伙企业法》和《百傲特(天津)投资合伙企业(有限合伙)之合伙协议》对清算人职权的特殊安排,因此在百傲特清算程序完成之前,尚不能确定其实际控制人,亦无法确定信怡投资有限公司是否拥有对上市公司的控制权。

4、独立财务顾问与律师意见

经核查,独立财务顾问认为,1)清算期间,嘉益投资依据《公司法》、《合伙企业法》、《百傲特(天津)投资合伙企业(有限合伙)之合伙协议》与《嘉益(天津)投资管理有限公司章程》的相关规定可就其日常经营事项及日常经营决策以外的重大事项依法行使上市公司股东的表决权;2)百傲特清算期间,无法确定其清算人信怡投资有限公司是否拥有对上市公司的控制权。

经核查,律师认为,鉴于百傲特的清算程序尚未实施完成,目前无法最终确定清算实施后各合伙人实际持有嘉益投资的股权比例,信怡投资有限公司拥有上述决策权系由于清算期间《合伙企业法》和《百傲特(天津)投资合伙企业(有限合伙)之合伙协议》对清算人职权的特殊安排,因此在百傲特清算程序完成之前,尚不能确定其实际控制人,亦无法确定信怡投资有限公司是否拥有对上市公司的控制权。

二、关于标的资产权属、财务与评估

4、草案披露,标的资产中房华北拥有的投资性房地产为位于北京市海淀区翠微园中里万方苑(A)段的半地下室,于2003年建成并取得了北京市海淀区国土资源和房屋管理局出具的确权证明,至评估基准日房屋所有权证正在办理过程中。该项投资性房地产的账面价值为0元,评估增值1,393.16万元。请公司:(1)补充披露该项资产的评估方法、评估假设、主要参数及评估过程,请评估师发表意见;(2)详细说明该项资产的会计处理过程,请会计师发表意见;(3)补充披露该项投资性房地产自2003年取得确权一直没有办理房屋所有权证的原因,办理权证是否存在障碍,以及若不能顺利办理对此次交易价格及交易结果的影响,请财务顾问和律师发表意见。

回复:

(1)补充披露该项资产的评估方法、评估假设、主要参数及评估过程,请评估师发表意见

1、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)和《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211号)。房地产评估通常有市场比较法、收益还原法、成本法及假设开发法等。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

估价对象半地下室为2003年建成,周边交易市场较活跃,因此,本次评估对半地下室采用市场法(也称市场比较法)进行评估。

市场比较法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较,通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后,得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法。

计算公式:

评估对象比准价格=比较对象成交价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正。

2、投资性房地产评估假设

(1)本次评估的投资性房地产以评估基准日被评估单位的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;

(2)本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

(3)评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

3、主要参数

主要参数包括待估对象周边类似房产近期成交价格,比较房产的实际交易情况、待估房产处于的地理位置、基础设施情况、交通便捷度等的区域因素,以及待估房产自身因素等。

4、评估方法及过程

纳入本次评估范围的投资性房地产为中房华北申报的半地下室,位于北京市海淀区翠微园中里万方苑(A)段,建于2003年,面积共计423.08㎡,共计12间,结构为钢混结构,至评估基准日尚未办理产权证书。

本次以评估明细表第1项举例说明:

案例:房产名称—半地下室1

该房产位于北京市海淀区翠微园中里万方苑(A)段半地下一层,面积为57.20平方米,钢混结构,水电暖齐全、带窗户。

计算过程

(1)选择交易案例

比较交易案例的选择,是针对评估对象的条件,从众多的市场交易案例中选择符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件:

①评估对象属同一供需圈;

②与评估对象用途应相同;

③与评估对象的交易类型相同或相近;

④与评估对象的估价时点应接近;

⑤交易案例必须为正常交易,或修正为正常交易;

⑥与估价对象规模相次相当;

⑦与估价对象结构相同。

本次评估,评估师选取位于与评估对象属于同一供需圈内,用途相近或相似、可比性较强的房地产交易实例作为评估对象的比较实例。

表1 案例情况说明表

序号	比较案例	位置	成交价格(元/平方米)	成交日期	用途
A	翠微路2号院小区	北京市海淀区万寿路东街	36,600.00	2015/11	住宅
B	翠微路2号院小区	北京市海淀区万寿路东街	31,000.00	2015/11	住宅
C	普惠南里小区	北京市海淀区玉渊潭南路	40,000.00	2015/11	住宅

(2)比较因素条件说明

根据估价对象自身的特点,估价对象与比较案例的比较因素条件,详述见表2。

表2 比较因素条件说明表

因素		待估房地产	案例一	案例二	案例三
名称		北京市海淀区翠微园中里万方苑(A)段	翠微路2号院小区	翠微路3号院小区	普惠南里小区
位置		北京市海淀区翠微园中里	北京市海淀区万寿路东街	北京市海淀区万寿路东街	北京市海淀区玉渊潭南路
交易单价(元/平方米)			36,600.00	31,000.00	40,000.00
所在楼层			地下一层	地下一层