申银万国证券股份有限公司关于重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组之持续督导意见

（2009年度）

提示

申银万国证券股份有限公司（以下简称“本财务顾问”）接受重庆实业国际投资股份有限公司（以下简称“重庆实业”）的委托，担任重庆实业向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组（以下简称“本次重大资产重组”）之独立财务顾问。

本财务顾问依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着勤勉尽责和诚实信用的原则，经过审慎核查，出具本核查意见。

本财务顾问在出具本核查意见时特作出如下声明与承诺：

（一）本财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与重组披露的文件内容不存在实质性差异。本财务顾问核查报告所依据的文件、资料及其他相关材料由重组各方提供，本次重组各方已向本财务顾问保证：其为出具本核查报告所提供的所有文件和材料均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负责。

（二）本财务顾问已对本次重组披露的文件进行核查，确信申报文件的内容与格式符合规定要求。

（三）本财务顾问有充分理由确信本次重组实施符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）有关本次重组事项实施情况的独立财务顾问专业意见已提交内部核查机构审查，并同意出具此专业意见。

（五）本财务顾问在担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

（六）本财务顾问提醒广大投资者注意，本报告不构成对重庆实业的任何投资建议或意见，对投资者根据本报告做出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

（七）本财务顾问没有委托或授权其他任何机构和个人提供未在本核查意见中列载的信息和对本报告做任何解释或说明。本财务顾问提请广大投资者认真阅读各方关于本次重组的相关公告文件。

释义

在本意见书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

上市公司、重庆实业	指	重庆国际实业投资股份有限公司
本意见书	指	申银万国关于重庆实业向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组之持续督导意见（2009年度）
中住地产	指	中住地产开发公司
中房集团	指	中国房地产开发集团公司
重庆渝富公司	指	重庆渝富资产经营管理有限公司
上海中住	指	上海中住置业开发有限公司（原上海华能房地产开发有限公司）
西安紫薇	指	西安紫薇地产开发有限公司
北京汇星智	指	北京汇星智房地产开发有限公司（原北京华能房地产开发有限责任公司）
北京裕泰	指	北京裕泰房地产开发有限公司
盛世新业	指	北京盛世新业房地产有限公司
上海华能物业	指	上海华能房地产开发公司物业管理服务公司
江苏汇智	指	江苏汇智房地产开发有限公司（原江苏华能房地产开发有限公司）
湖南修合	指	湖南修合地产实业有限责任公司
西安希望城	指	西安希望城置业有限公司
长沙兆嘉	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
深圳汇智	指	深圳市中住汇智实业有限公司
华汇仓储	指	深圳市华汇仓储有限公司
华夏科技	指	湖南华夏科技投资发展有限公司
西安高科物流	指	西安高科物流发展有限公司
西安紫薇行置业	指	西安紫薇行置业顾问有限公司
本财务顾问、申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
天职	指	天职国际会计师事务所有限公司，本次发行股份购买资产的审计机构
中天运	指	中天运会计师事务所有限公司，重庆实业2009年度财务报告的审计机构
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	人民币元

一、重大资产重组的基本情况

（一）本次交易概述

重庆实业本次向中住地产发行161,060,225股人民币普通股（A股），购买其持有的上海中住100%股权、深圳汇智100%股权、交通银行500万股A股，以及其对湖南修合8,049万元的债权；向华夏科技等5家战略投资者（以下简称“其他特定对象”）发行59,564,530股人民币普通股（A股）购买其持有的长沙兆嘉49%股权、西安希望城50%股权、湖南修合55%股权。

（二）批准程序

上述交易已于2008年5月5日获得中国证监会《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》（证监许可［2008］637号）、《关于核准豁免中住地产发行公司公告重庆国际实业投资股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可［2008］638号）文批准。

（三）历案的实施情况（资产交付及过户情况）

截至2008年4月30日止，重庆实业已经收到本次非公开发行各认购方缴纳的出资1,289,222,084.53元，用以认购重庆实业220,624,755股A股（每股面值1元，发行价格5.77元股）；本次共计募集资金总额为1,289,222,084.53元，其中股本220,624,755元，资本公积1,068,597,329.53元，变更后累计注册资本及股本均为286,624,755.00元。实际募集资金高于各认购人认缴金额16,217,248.18元。2008年11月6日，重庆实业与中住地产及其他特定对象签署了《向特定对象发行股份购买资产之补充协议》，确认了拟购买各项资产的价值。

截止2008年11月7日，中住地产及其他特定对象所拥有的用以认购重庆实业本次非公开发行股份的标的资产已全部过户至重庆实业；2008年12月3日，重庆实业在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了本次非公开发行股票的股权登记手续。至此，重庆实业本次向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组已履行完毕全部协议程序。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

根据《重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组报告书》，交易各方当事人承诺事项如下：

对于发行股份购买资产所做相关承诺：

（一）对本次拟注入标的资产的相关承诺

1、为维护上市公司利益，对于拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产承诺如下：

①如果上述公司清算后的剩余财产价值低于2007年5月31日评估值，则中住地产以现金补足；

②上述公司从2007年5月31日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。

同时，中住地产承诺，如果拟注入的标的资产出现限蚱并对上市公司权益造成不利影响，中住地产则承担由此造成的一切损失。

履行情况：

①华汇仓储已于2008年2月1日清算完毕，清算终了时所有者权益余额为12,450,567.34元，高于2007年5月31日的评估值927万元；②上海华能物业于2009年3月注销，清算终了时所有者权益余额为15,427,300.43元，高于评估值1542.62万元。

对于尚未进行清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰，中住地产将继续履行原承诺，即：自2007年5月31日至清算时不发生或有负债等影响上市公司权益的或有事项，如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，中住地产承担发生或有事项损失。

2、中住地产及中房集团就长沙兆嘉抵押担保事项所做承诺：

由于历史原因，本次拟购买资产中存在长沙兆嘉以土地为华夏科技贷款提供抵押担保的事项。为了解决重组完成后发生公司为关联方提供担保的情形，华夏科技同意以其对长沙兆嘉的债权以及处分的拆迁款债权为长沙兆嘉提供的抵保出具反担保函；同时，如果华夏科技未能偿还银行到期债务，导致长沙兆嘉名下之抵押土地使用权有可能被司法拍卖，则中住地产承诺将其以自有资金代华夏科技偿还上述银行债务，以确保长沙兆嘉名下9块土地使用权不被拍卖。针对中住地产对上述事项的承诺，中房集团董事会和中住地产总经理办公会已分别审议通过该承诺，并作出了相关决议。同时，为确保中住地产在本次交易完成后的履约能力，对中住地产在重庆实业本次重组中所作的一些承诺，中房集团同时追加承诺如下：中房集团对中住地产在重庆实业向特定对象发行股份购买报告中所作的承诺承担连带责任。

履行情况：长沙兆嘉以土地使用权为华夏科技贷款23,000万元提供抵押担保，2009年期初担保金额23,870万元，2009年度内华夏科技偿还银行借款700万元，2009年底担保金额为16,870万元，占上市公司2009年经审计净资产的13.98%。中住地产及中房集团将继续履行之前所作之承诺。

（二）避免同业竞争的承诺

1、中住地产就避免同业竞争所做承诺

为保证重组后重庆实业的正常生产经营，维护重庆实业及其他股东的合法权益，中住地产就避免与重庆实业之间发生同业竞争事宜，特做出如下安排及承诺：

①中住地产旗下的实质性房地产资产主要通过其全资拥有的上海华能房地产开发有限公司和深圳华能汇智实业发展有限公司两家公司持有，在本次资产重组中将作为认购定向发行股份的对价转入重庆实业；该部分资产转入重庆实业后，将受重庆实业控制。

除上述资产外，目前中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后12个月内处置完毕。

本次发行股份及资产重组完成后，为了避免产生新的同业竞争，中住地产特承诺如下：

①中住地产本部将不再从事新的房地产业务；

②重庆实业在开展房地产业务的过程中，如因资金实力等原因不足以获取新的房地产项目，而中住地产或其实际控制的为获取项目而设立的项目公司可能利用其自身优势获取项目时，中住地产将在同等商业条件下优先将项目转让给重庆实业；如重庆实业不受让该项目，中住地产将作出通过转让、委托销售、委托管理等方式由与中住地产不具有关联关系的第三方继续经营的安排，中住地产仅享有收益权。如中住地产违背上述承诺，将承担因此给重庆实业造成的全部损失。”

2、中房集团就避免同业竞争所做承诺

为了避免和消除重组后公司实际控制人——中房集团及其控制的企业与重庆实业形成同业竞争的可能性，中房集团作出以下承诺：

“①重庆实业重组完成后，在重庆实业及其控股子公司已有房地产业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北（下称“重庆实业开发房地产业务的地区”）等，中房集团及其控制的企业不会直接或以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等。

②对于重庆实业重组前中房集团及其控制的企业在上述重庆实业开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，中房集团已作出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关联关系的第三方继续经营的安排，中房集团仅享有收益权。

③重庆实业重组完成后，在重庆实业开展房地产业务的地区，如中房集团或其控制的企业有任何商机可从事、参与从事可能对重庆实业构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知重庆实业，重庆实业在通知指定的合理期间内作出愿意利用该商业机会的肯定答复的，重庆实业将享有取得该商业机会的优先权；如果重庆实业放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给与中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仅享有收益权。

④中房集团承诺用二至三年的时间通过调整上市公司主营业务布局或其它整合方式彻底解决同业竞争。考虑中房集团在房地产主营业务之外，还有相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的主营业务，未来从市场和产品细分出发，中房集团可以用二至三年时间通过调整上市公司主营业务布局，以一家上市公司作为相关的物业类资产的经营管理和城市市政建设的上市载体，以另一家上市公司作为集团未来房地产主营业务的发展平台同时拥有两家上市公司，或根据业务发展需要通过换股等模式完成一家上市公司对另一家上市公司的并购等方式彻底解决两家上市公司的同业竞争问题。”

针对重庆实业与中房集团旗下另一家上市公司——中房置业股份有限公司（以下简称“ST中房”，股票代码：600890）存在的同业竞争问题，中房集团于2008年3月17日进一步出具了《中国房地产开发集团公司关于避免与重庆实业发生同业竞争承诺的进一步说明及承诺》，内容如下：

“在重庆实业重组完成之日起12个月内启动解决重庆实业与ST中房同业竞争的程序，在不损害ST中房及其流通股股东利益的前提下，本公司提议ST中房召开股东大会，解决ST中房与重庆实业的同业竞争问题，改善ST中房的资产质量和盈利能力，增强其可持续发展能力。本公司承诺在ST中房股东大会表决该议案时投赞成票。

同时，本公司进一步承诺：在重庆实业重组完成之日起24个月内彻底解决重庆实业与ST中房的同业竞争问题。”

履行情况：重庆实业2009年度报告期内，上海华能天地房地产公司股权已经转让，并于2006年11月7日完成股权交割；北京汉华房地产开发有限公司34%股权已挂牌转让，尚未办理股权交割手续；惠州华能房地产开发公司70%股权已进入转让程序，正在进行审计和资产评估；华能（海南）实业开发公司三亚公司已于2009年10月22日成立清算组进入清算程序，目前正在进行债权债务清理。

以上尚未清理完的企业都没有发生新的经营业务，但由于清理工作的复杂性，部分清理工作有所滞后，中住地产就避免同业竞争所作承诺尚未完全实现，中住地产应加快工作进程。

经上市公司向实际控制人中房集团查询，中房集团已于2009年12月5日前启动了解决重庆实业与ST中房同业竞争的程序。中房置业股份有限公司曾于2009年6月上旬策划重大资产重组事宜，该公司股票于2009年6月8日起停牌，后因重大资产重组方案未获监管部门批准，该公司董事会决定中止等到重大资产重组事项，并承诺在3个月内不再筹划此事，该公司股票自2009年7月8日起复牌。自中房集团承诺之日起，未发现其与承诺相悖的事项。

（三）规范和减少关联交易的承诺

1、为规范和减少中住地产及所控制的企业未来可能与重庆实业发生的关联交易，中住地产承诺如下：

“①中住地产将严格按照《公司法》、《上市规则》等法律法规要求行使股东权利，在股东大会对涉及中住地产事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；

②中住地产及所控制的企业将杜绝一切非法占用重庆实业资金、资产的行为，在任何情况下，不要求重庆实业违规向中住地产及所控制的企业提供任何形式的担保；

③中住地产作为重庆实业控股股东或实际控制人期间，不与重庆实业及其控制企业发生不必要的关联交易，如果与重庆实业及其控制企业发生不可避免的关联交易，将遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平交易的原则签订合同，合同约定的价格以市场公允价格为基础，绝不利用关联交易损害重庆实业及其中小股东的利益；

④对于与重庆实业之间不可避免的关联交易，中住地产将严格按照重庆实业《公司章程》、《上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，杜绝任何损害重庆实业利益的情形。”

2、中房集团为规范和减少关联交易所做承诺

中房集团及其控制的企业就规范和减少与重庆实业未来可能发生的关联交易，现作出如下承诺：

“①公司将严格按照《公司法》、《上市规则》等法律法规要求行使股东权利，在股东大会对有关涉及公司事项的关联交易表决时，履行回避表决的义务；

②公司及公司控制的企业承诺并保证杜绝一切非法占用重庆实业资金、资产的行为，在任何情况下，不要求重庆实业向公司及公司控制的企业提供任何形式的担保；

③公司承诺并保证，在公司成为重庆实业实际控制人之后，不与重庆实业及其控制企业发生不必要的关联交易，如果与重庆实业及其控制企业发生不可避免的关联交易，将遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平交易的原则签订合同，合同约定的价格以市场公允价格为计价基准，绝不利用关联交易损害重庆实业及其中小股东的利益；

④对与重庆实业发生不可避免的关联交易，公司承诺并保证将严格按照重庆实业《公司章程》、《上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，杜绝任何损害上市公司利益的情形。”

履行情况：

重组完成后2009年度，重庆实业发生关联交易情况如下：

1、重庆实业第五届董事会第二次会议审议通过了《关于补充审议长沙中住兆嘉房地产开发有限公司在以前年度向湖南华夏科技投资发展有限公司借款1.6亿元及支付以前年度利息和其他费用的关联交易议案》。

发生该关联交易情形是历史原因造成的，重庆实业重组以前长沙兆嘉为华夏科技全资子公司，为了支付长沙兆嘉获得829亩土地的土地出让金及相关税费，华夏科技以自身名义向银行申请了23,000万元贷款，并以长沙兆嘉名下的相应土地为银行提供抵押担保。随后华夏科技将上述23,000万元贷款中的22,710.35万元为长沙兆嘉支付了土地出让金。截至2008年12月31日，长沙兆嘉为华夏科技23,000万元借款中的16,000万元提供抵押担保，抵押期限自2005年3月31日起至2010年3月19日止。2007年5月，华夏科技、上海华能房地产开发有限公司（后更名为上海中住置业开发有限公司）、中国高新投资集团公司三方签订了《出资转让、增资暨合作协议》，由三方共同对长沙兆嘉增资，增资后上海华能占长沙兆嘉51%股权，华夏科技占长沙兆嘉公司33.44%股权，中国高新占长沙兆嘉15.56%股权。同时，《出资转让、增资暨合作协议》第六条约定：

“长沙兆嘉公司以该项目部分土地使用权为华夏科技向中国工商银行湖南省分行长沙司门口支行的16,000万元借款提供了抵押担保，各方同意，将安排兆嘉公司接华夏科技的上述银行债务，华夏科技应负责协调银行办理债务转移相关手续。

各方同意兆嘉公司于2007年6月1日以承接华夏科技的16,000万元银行债务方式支付兆嘉公司对华夏科技的负债，该部分债务相应的利息从即日起由兆嘉公司承担。

各方同意，若兆嘉公司承接华夏科技银行债务不成功，各方安排兆嘉公司再次以现金方式支付”。

重庆实业完成重组后，长沙兆嘉成为重庆实业全资子公司，在未清偿对华夏科技的16,000万元债务前，仍按原三方协议约定支付借款利息及相关费用。鉴于以上情况，重庆实业子公司长沙兆嘉在2008年度支付自2007年6月1日起华夏科技前述16,000万元借款的利息及相关费用共计1,719.23万元。

本财务顾问认为，上述关联交易事项是由于历史原因形成，该笔1.6亿元贷款由长沙兆嘉提供担保，并用于长沙兆嘉支付土地出让金，缓解了上市公司子公司的资金压力，其利息及相关费用的支付符合企业正常经营管理需要，不存在损害中小股东利益的情形。

4、重庆实业第五届董事会第七次会议审议通过《关于本公司与渝创信用担保有限责任公司签订“委托担保合同”的“联交易议案》（渝创2009年委托保字第001、002号），由重庆渝创信用担保有限责任公司为公司在华夏银行股份有限公司重庆分行贷款4750万元提供担保，重庆实业向重庆渝创信用担保有限责任公司支付担保费用共计250万元。由于重庆渝创信用担保有限责任公司是重庆实业股东重庆渝富资产经营管理有限公司（持有重庆实业股份8.12%）的子公司，所以本交易构成关联交易。上述关联交易定价合理，符合公司经营管理需要。

5、西安希望城与西安紫薇地产开发有限公司（以下简称“紫薇地产”）控制的关联方之间的关联交易情况

①日常性关联交易

2009年6月26日，重庆实业接到中国证监会重庆监管局《关于责令重庆国际实业投资股份有限公司限期整改的通知》（渝证监市［2009］251号），要求重庆实业对“全资子公司西安希望城的财务和经营决策未能进行实质性控制”等问题进行整改。

2009年7月16日，重庆实业第五届董事会第二次会议审议通过了《重庆国际实业投资股份有限公司限期整改方案》；2009年7月29日，重庆实业第五届董事会第四次会议审议通过了《重庆国际实业投资股份有限公司限期整改结果报告》，独立董事聘请了具有执行证券、期货相关业务资格的立信会计师事务所对西安希望城与紫薇地产之间的有关采购、开发成本、销售代理等关联交易事项进行了专项审计，并出具了立信会师报字（2009）第80628号《专项核查报告》，独立董事结合《专项核查报告》就此事项发表了独立意见：“我们认为：重庆实业未能实质性控制西安希望城置业有限公司不符合企业内部控制制度，存在损害重庆实业利益的风险。我们委托立信会计师事务所就涉及关联方（注：紫薇地产及其关联方）交易有关采购、开发成本、销售代理等事项进行了专项审核，依据立信会计师事务出具的专项审核报告，我们尚不能判断该关联交易损害了上市公司的利益，但能判断的是上市公司对西安希望城置业有限公司的经营管理已经失控。所以，我们提请董事会加强内部控制体系建设，建议在整改工作的基础上采取进一步的措施加强对西安希望城的实质性控制或采取市场化运作等其他方式对项目进行处理，杜绝可能对公司利益的损害，确保公司广大股东尤其是中小股东利益不受损害。我们也将对此事项保持关注。”

2009年8月13日，重庆实业第五届董事会第五次会议补充审议通过了《子公司西安希望城置业有限公司日常关联交易》。2008年至2009年上半年，西安希望城置业有限公司与关联方发生以下关联交易：

2008年度发生关联交易金额：支付给西安高科物流发展有限公司钢材采购款36,491,893.86元；支付给西安高科物流发展有限公司商品砼采购款8,900,000.00元；计提西安紫薇行置业顾问有限公司（销售代理费用）2,583,914.82元；支付西安紫薇行置业顾问有限公司销售代理费用4,262,902.50元。

2009年1–6月发生关联交易金额：支付给西安高科物流发展有限公司钢材采购款2,309,174.95元；支付给西安高科物流发展有限公司商品砼采购款3,949,123.70元；计提西安紫薇行置业顾问有限公司销售代理费用1,320,656.88元；支付西安紫薇行置业顾问有限公司广告策划费用2,237,496.71元。

同时，2009年8月13日，重庆实业第五届董事会第五次会议审议通过了《西安希望城置业有限公司2009年度下半年预计发生日常关联交易》的议案。该议案指出：“西安希望城置业有限公司在2008年与关联方西安高科物流发展有限公司签订的《物资采供协议》；与西安高科物流发展有限公司新达混凝土分公司、启东市建筑安装工程有限公司、汕头市达濠建筑总公司、陕西省第三建筑公司签订的《商品砼购销合同》；以及与西安紫薇行置业签订的《代理策划、推广、销售代理合同》均持续到2009年下半年。预计2009年下半年度发生的日常关联交易金额：与西安紫薇行置业顾问有限公司发生销售代理费用160万元；与西安紫薇行置业顾问有限公司发生广告策划费用约280万元。”

除上述关联交易外，2009年度下半年，西安希望城置业有限公司没有新增其他日常关联交易。2009年12月，重庆实业与西安紫薇关联方签署了出售西安希望城100%股权的协议，根据该协议，自评估基准日2009年3月31日至资产转让交割日，西安希望城损益均由受让方承担。因此，从2009年4月1日起，西安希望城与西安紫薇发生的关联交易不会影响上市公司损益。

针对西安希望城发生的日常关联交易事项，2009年8月13日，重庆实业独立董事对此发表了意见：“1、上述关联交易是由于历史原因形成，符合公司经营管理需要，没有发现存在损害中小股东利益的情形。2、由于关联方西安紫薇地产开发有限公司并未向公司派出董事，所以，董事会在审议上述关联交易事项时，无关联董事参加。上述关联交易事项的审议、决策程序符合法律法规及公司《章程》规定。”

针对上述与西安希望城相关的日常关联交易事项，本财务顾问认真核查了重庆实业关于西安希望城与西安紫薇关联方之间日常关联交易的整改和补充审议情况；询问了独立董事分别在董事会五届二次会议和五届五次会议对该日常关联交易发表不同意见的依据；同时，结合立信会计师事务所出具的《专项审核报告》，本保荐机构调阅了有关交易合同等资料，并走访了西安希望城。

2010年1月11日，本财务顾问收到了深交所传真函件《关于对重庆国际实业投资股份有限公司的监管函》（公司部监管函［2010］第2号），根据该函件的要求，本财务顾问再次核查了西安希望城日常关联交易事项。经核查，本财务顾问认为：

①由于不同的房地产开发商的实力差异、其开发项目的大小差异，其对项目开发周期的安排差异等因素，客观上其对如钢材、商品砼等的主要原材料的采购数量和采购价格也会存在一定差异。同时，基于上述因素，房地产开发商委托代理销售的代理费率也各有不同；

②西安希望城与紫薇地产关联方西安高科物流发展有限公司（以下简称“高科物流”）及高科物流新达混凝土分公司之间发生的钢材、商品砼的采购结算价格与同期市场价格相比，未见明显异常；

③西安希望城与紫薇地产关联方西安紫薇行置业顾问有限公司（以下简称“紫薇行置业”）之间因商品房代理销售合同而产生的代理销售费率与市场代理销售费率相比，属于正常水平；

④经核查，上述关联交易主要系历史原因造成。根据重庆实业及西安希望城提供的有关希望城与紫薇地产关联方之间的采购、代理销售等交易合同资料，以及重庆实业董事会对该日常关联交易事项核查意见，本保荐机构认为，该等日常关联交易没有损害上市公司利益；

⑤鉴于在上述日常关联交易的所属期间内西安希望城存在治理结构不健全，内部控制制度未能得到有效执行的情况，为维护上市公司和广大中小股东利益，本保荐机构已提醒重庆实业董事会及经营管理层加强内部控制制度建设，严格执行各项经营管理制度，避免再次发生类似情况。

②“紫薇”关联交易

重庆实业2009年第二次临时股东大会审议通过了《关于转让全资子公司西安希望城置业有限公司100%股权的关联交易议案》，公司本次转让西安希望城置业有限公司100%股权，采取在北京产权交易所公开挂牌方式进行，根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的评估报告，采用收益法的评估结果，西安希望城公司全部股东权益（100%股权）评估价值为11,930.24万元，挂牌底价确定为12,100万元。

2009年11月9日，西安希望城置业有限公司100%股权在北京产权交易所挂牌期满，产生的意向受让方为西安紫薇投资开发有限公司，拟受让价格为12,100万元。2009年12月，重庆实业与西安紫薇关联方签署出售西安希望城100%股权的协议。截止本报告披露日，转让款已全部付清，西安希望城置业有限公司100%股权已过户完毕。

对于出售西安希望城100%股权一事，本财务顾问是在2009年10月9日通过媒体披露才知晓，在得知该消息后，项目人员立即前往重庆实业，约见了重庆实业董事长、董秘等有关领导，表达了对此事持保留意见的看法，询问了出售的原因以及董事杨雨松反对的理由，同时现场核查了重庆实业关于此次资产出售的有关评估、公开挂牌等资料。

2010年1月11日，本财务顾问收到了深交所传真函件《关于对重庆国际实业投资股份有限公司的监管函》（公司部监管函［2010］第2号），根据该函件的要求，本财务顾问再次就此次资产出售的目的、挂牌价格和摘牌条件确定的依据等有关问题书面询问了重庆实业董事、独立董事；走访了西安希望城的审计机构和评估机构。重庆实业全体董事分别就出售西安希望城的目的、挂牌价格和摘牌条件确定的依据等有关问题作了较为合理的解释和说明。经过上述核查，本财务顾问认为：

①对重庆实业出售注入上市公司不满一年的项目资产这一做法持保留意见；

②重庆实业出售西安希望城涉及的资产评估、公开挂牌程序以及履行的信息披露符合有关法律、法规规定；

③紫薇地产此次通过完全市场化的操作方式取得西安希望城100%股权，没有通过此次关联交易损害上市公司的利益。

（四）关于重庆实业对解决为关联企业、控股股东、实际控制人及其关联方提供担保问题所作的承诺

鉴于重庆实业为其附属子公司北京瑞斯康达科技发展有限公司（以下称“瑞斯康达”）向华夏银行万柳支行的2,750万元借款提供了连带保证担保，并于2004年4月2日为山东齐鲁乙烯化工股份有限公司（以下称“齐鲁化工”）向中国银行淄博市临淄支行（以下称“临淄支行”）的2,000万元借款（截至2007年5月31日，借款本金已变更为1,650万元）提供了保证担保，为了消除上述担保对上市公司产生的不利影响，重组当时，公司实际控制人重庆渝富公司及重组方中住地产做出如下承诺：

“1、若今后重庆实业被判令为齐鲁乙烯及或瑞斯康达的债务承担任何担保责任，重庆渝富公司同意从应收重庆实业的债权中抵减相应金额的债权，若重庆渝富公司应收重庆实业的债权不足以弥补重庆实业被判令承担的担保责任金额，则重庆渝富公司将以自有货币资金予以补足。

2、本次非公开发行和资产重组完成且中住地产成为重庆实业的控股股东后，若重庆实业被判令承担上述担保责任，则中住地产同意代替重庆渝富公司承担对重庆实业的上述补偿责任。”

履行情况：截至2009年12月31日，重庆渝富已经履行前述承诺，承担重庆实业上述担保，具体方式如下：

重庆实业、重庆渝富同意重庆渝富承诺承担的重庆实业担保债务28,403,475元按以下方式进行补偿：以重庆实业所欠重庆渝富债务中的14,023,195.74元等额抵销一部份；剩余的14,380,279.26元由重庆渝富委托中住地产开发公司代为偿付；中住地产开发公司同意代重庆渝富向重庆实业清偿14,380,279.26元债务。按上述方式执行后，重庆实业对重庆渝富的剩余债权债务关系另行协商解决。

对于股改所做相关承诺：

（一）业绩承诺及追送对价股份安排

为了体现对社会流通股东利益的保护，中住地产对重组后的上市公司业绩作出如下承诺：

“如果重庆实业股权分置改革及重大资产重组在2008年12月31日之前完成，则中住地产承诺自重组交割完成之日起，上市公司2008年扣除非经常性损益后净利润不低于4,200万元；或者2009年扣除非经常性损益后净利润不低于15,000万元。上述业绩承诺如果在2008年、2009年两年中任何一年未能如期兑现，则中住地产承诺在上市公司董事会公告该年度报告后十五个工作日内，中住地产执行追送对价安排一次。如果中住地产2008年、2009年两年均未能如期兑现业绩承诺，则中住地产同意执行追送对价安排两次。追加对价为：在追送股份股权登记日登记在册的公司全体无限售条件的A股流通股股东及持有公司流通A股股份的公司董、监事及高管人员；每次追送总数为130万股，相当于向现有的2,600万社会流通股股东每10股追送0.5股。如果期间公司有送股、转增股本或缩股的情况，送股数量在1,300,000股的基础上同比例增减。”

履行情况：重庆实业于2010年4月10日在《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》上披露2009年度报告及摘要，公司在2009年度实现利润102,656,996.78元，扣除非经常性损益后净利润为38,830,752.65元。

按照上述承诺内容和本年度经审计的扣除非经常性损益后净利润情况，中住地产开发公司已经触发追送股份条件，将按照股改承诺向全体无限售条件的A股流通股股东及持有公司流通A股股份的公司董、监事及高管人员追送股份，按现有股本全体无限售条件的A股流通股股东及公司董、监事及高管人员持股总数97,351,470股（实际追送时以追送股份登记日登记在册的公司全体无限售条件的A股流通股股东及持有公司流通A股股份的公司董、监事及高管人员持股总数为准）计算，每10股应追送0.1335股。

前述追送方案将于重庆实业2009年年报披露（2010年4月10日）后十五个工作日内实施。本财务顾问提请广大投资者届时注意查看上市公司公告。

（二）债务豁免承诺

上市公司实际控制人重庆渝富公司承诺，如果重庆实业股权分置改革方案在

2007年12月31日之前实施完毕，则重庆渝富公司在2007年12月31日之前豁免上市公司15,000万元债务；如果重庆实业股权分置改革方案未能在2007年12月31日之前实施完毕，则重庆渝富公司在重庆实业股权分置改革方案实施当年豁免上市公司15,000万元债务。

履行情况：2008年12月，重庆渝富公司向上市公司发出《债务豁免通知》，自2008年11月27日起，重庆渝富公司无条件、不可撤销地豁免重庆实业所欠重庆渝富公司的15,000万元债务。在2008年11月27日前，因该笔债务产生的孳息一并豁免。

（三）其他特定对象承诺事项

其他特定对象在本次定向增发实施完毕后，向无限售条件流通股股东送股，送股数为：2,278,510股，即流通股股东每10股获送0.8764股。

履行情况：上市公司于2008年12月5日实施股权分置改革，其他特定对象已按照承诺内容向无限售流通股股东送股2,278,510股。

三、2009年度盈利预测的实现情况

在重庆实业2007年启动重大资产重组之际，我国宏观经济运行情况良好，房地产行业整体发展势头迅猛，行业市场成交活跃，房价持续上涨；同时，国内资本市场也经历了长足的发展。在此背景下，重庆实业面临资产重组、重新复牌的重大历史机遇，经多方努力，重庆实业启动重大资产重组暨股权分置改革工作，通过向中住地产和其他特定对象定向发行股份，收购中住地产及其他特定对象的优质房地产资产，并计划通过后续的融资计划加快对上市公司优质土地储备的开发，全面实现上市公司主营业务顺利转型并提高自身的综合实力。市场对重庆实业本次重大资产重组给予了积极的评价和支持。

2007年，重庆实业基于对我国宏观经济和房地产行业现状和未来发展趋势的谨慎判断，对上市公司重组完成后2008和2009年盈利情况进行了盈利预测。天职国际对前述盈利预测情况进行了审核并出具审核报告（天职京专字［2007］第217–2号）。

2009年是公司完成重组之后的第一个完整工作年度。2009年度公司实际实现净利润10,265.70万元，与盈利预测差距约5,038.38万元，具体情况如下：

表一、公司及2009年重大资产重组收购的十家公司的盈利预测情况　单位：万元

项目	2009年净利润预测数	2009年净利润实现数	差异数
公司合并	15,304.08	10,265.70	–5,038.38
公司本部	2,078.16	3,696.91	1,618.75
上海中住本部	–586.74	6,283.28	6,870.02
深圳汇智	143.34	1,735.05	1,591.71
长沙兆嘉	6,120.00	–301.74	–6,421.74
湖南修合	2,532.49	–393.05	–2,925.54
西安希望城	4,921.54	–105.50	–5,027.04
北京裕泰	647.69	–24.48	–672.17
盛世新业	–421.40	–114.18	307.22
北京汇星智	–131.00	542.64	673.64
江苏汇智		–58.64	–58.64
上海物业		–0.09	–0.09
抵销		–994.50	–994.50

表二、公司主要子公司2009年营业收入和毛利的预测数以及实际实现数　单位：万元

项目	2009年营业收入预测数	2009年毛利预测数	2009年营业收入实现数	2009年毛利实现数
公司本部	162.30	102.25	2,249.47	821.25
上海中住本部		–38.88	457.35	343.18
深圳汇智	5,032.04	1,265.30	4,079.91	2,785.94
长沙兆嘉	60,800.00	20,544.00		
湖南修合	66,185.00	9,289.28		
西安希望城	53,524.84	13,255.01		
北京裕泰	3,740.00	1,517.61	96.91	96.91
盛世新业				
北京汇星智			1,033.26	647.81
江苏汇智				
上海华能物业				
抵销			–71.14	–71.14
合并	189,444.18	45,934.57	7,845.76	4,623.95

为了做好2009年重庆实业盈利预测、承诺事项等督导工作，本财务顾问及项目人员多次现场回访重庆实业，约谈了公司董事长、总经理、董事会秘书、财务总监等有关人员，提醒并要求公司采取措施完成2009年盈利预测并严格履行各项承诺，但受各种因素影响和制约，公司仍未能完成2009年盈利预测。本财务顾问认为重庆实业2009年盈利预测未能实现的主要原因：

①由于房地产项目开发周期长，2008年金融危机、自然灾害等外部环境因素导致项目开发进度滞后的影响延续到2009年，致使重庆实业2009年盈利预测未能实现。主要表现在，长沙修合项目2009年预测实现利润为2,532.49万元，实际达成房屋销售合同额约3亿元，但因未能达到会计结算条件，所以不能确认当期销售收入；长沙兆嘉项目2009年预测实现利润为6,120.00万元，但该项目至今仍未开工建设。项目开发进度普遍滞后于原预期是导致2009年盈利预测仍未达标的根本原因。

②受2008年国家宏观调控、房地产信贷政策等影响，公司