

国金证券股份有限公司
关于上海大名城企业股份有限公司
发行股份购买资产暨关联交易
的持续督导意见

独立财务顾问



国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO.,LTD.

二〇一三年四月

释义

上市公司、华源股份	指	上海华源股份有限公司、上海大名城企业股份有限公司
大名城股份	指	由“华源股份”更名而来，全名“上海大名城企业股份有限公司”
东福实业	指	福州东福实业发展有限公司
锦昌贸易	指	福州锦昌贸易有限公司
三嘉制冷	指	福州三嘉制冷设备有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司
名城地产、标的公司	指	名城地产（福建）有限公司
交易对方、重组方、东福实业及其一致行动人	指	福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司
交易标的、标的资产、拟购买资产	指	名城地产（福建）有限公司 70%的股权
本督导意见	指	《国金证券股份有限公司关于上海大名城企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的持续督导意见》
本独立财务顾问	指	国金证券股份有限公司
法律顾问、北京尚公	指	北京市尚公律师事务所
天职	指	天职国际会计师事务所有限公司
基准日	指	本次发行股份购买资产的审计、评估基准日为2009 年3月31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《补充规定》	指	《关于破产重整上市公司重大资产重组股份发行定价的补充规定》

重要声明

国金证券接受华源股份董事会的委托，担任华源股份本次重大资产重组的独立财务顾问。根据《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《上市公司股东大会规则》和《重组办法》等有关规定，本独立财务顾问经核查出具了本持续督导意见。

本持续督导意见所依据的文件、书面资料、业务经营数据等由华源股份及相关当事人提供并对其真实性、准确性和完整性承担全部责任，本独立财务顾问对本督导意见所发表意见的真实性、准确性和完整性负责。

本独立财务顾问提请投资者认真阅读华源股份董事会发布的关于本次华源股份发行股份购买资产暨关联交易报告书，以及相关审计报告、资产评估报告、盈利预测审核报告、法律意见书、年度报告等文件。

一、交易资产的交付或者过户情况

1、名城地产 70%股权变更至华源股份名下

2011 年 6 月 15 日，名城地产 70%股权变更至华源股份名下的工商登记变更完成，名城地产换发了由福州经济技术开发区工商行政管理局颁发《企业法人营业执照》。

2、华源股份股本变更

根据天职沪 QJ[2011]1536 号的《验资报告》，华源股份原股本 472,084,983 元；截至 2011 年 6 月 15 日，华源股份已收到东福实业及其一致行动人以标的资产新增股本 1,039,471,959 元，变更后的华源股份总股本为 1,511,556,942 元。

3、新增股份登记

2011 年 6 月 20 日，华源股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次向东福实业及其一致行动人发行股份的股权登记手续，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，华源股份已办理完毕本次新增股份 1,039,471,959 股的登记手续。

4、华源股份变更营业执照、更名、恢复上市

2011 年 8 月 23 日，华源股份办理完毕股本和经营范围变更的工商变更登记并领取了新的营业执照。

2011 年 9 月 5 日华源股份更名为上海大名城企业股份有限公司。

2011 年 10 月 11 日公司股票在上海证券交易所恢复上市。

2012 年 3 月 12 日，公司股票经上海证券交易所审核批准，撤销其他特别处理，同时公司 A 股股票简称由“ST 华源”变更为“大名城”，股票代码“600094”不变；公司 B 股股票简称由“ST 华源 B”变更为“大名城 B”，股票代码“900940”不变。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易已经履行了法定的审批、核准程序；华源股份本次发行股份购买资产的过户手续办理完毕，标的资产相关权利

已全部转由华源股份享有；华源股份发行股份已完成新增股份登记。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

1、关于业绩承诺

2009 年 10 月 11 日，重组方与华源股份签订《业绩补偿协议》，重组方承诺：如华源股份本次发行股份购买资产在 2009 年 12 月 31 日前实施完毕，重组方保证重组完成后的华源股份 2009 年、2010 年和 2011 年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于 40,924.75 万元（其中，2009 年 4-12 月归属于母公司所有者的净利润不低于 26,046.80 万元）、46,152.10 万元和 68,490.75 万元。

2009 年 12 月 12 日，重组方与华源股份签订《〈业绩补偿协议〉之补充协议》，承诺：若实际盈利数低于业绩承诺数，重组方同意华源股份以总价人民币 1.00 元定向回购其持有的一定数量的上市公司股份，回购股份数量的上限为本次重组方认购的上市公司非公开发行股份数。若定向回购未经公司股东大会表决通过，重组方承诺将等同于上述数量的股份赠送给除本次发行对象外的其他股东。

在签订《〈业绩补偿协议〉之补充协议》的同时，重组方还做出承诺：在上述协议约定的补偿期限届满时，华源股份将对标的资产做减值测试，如果减值总额占标的资产作价的比例大于补偿股份数量总数占认购股份总数的比例，则在减值测试结果确定后，重组方将另行补偿股份。东福实业、锦昌贸易、三嘉制冷、创元贸易分别补偿的股份数按照本次交易中各方分别认购的股份数比例确定。

2011 年 4 月 20 日，重组方向华源股份出具《补充承诺函》就有关业绩追加补充承诺，承诺主要内容为：保证名城地产上述开发项目（即进入本次评估范围内的房地产项目）2011—2013 年实现的净利润合计不低于 154,970 万元，其中 2011 年实现净利润不低于原承诺数 97,843.93 万元。因本次注入华源股份的资产为名城地产 70%股权，上述项目 2011—2013 年能为华源股份（合并报表）合计贡献净利润 108,479 万元，其中 2011 年贡献净利润不低于原承诺数 68,490.75 万元。若上述项目实际盈利数低于重组方承诺业绩，业绩补偿采用股份回购的方式，具体办法按照重组方 2009 年 12 月 12 日和华源股份签订的《〈

业绩补偿协议>之补充协议》约定的原则执行。

承诺履行情况：

重组方 2009 年、2010 年、2011 年、2012 年均已实现盈利预测承诺，超额实现盈利。具体为：(1)根据天职沪 SJ[2011]345 号审计报告，名城地产 2009 年合并报表归属母公司净利润 61,557.90 万元，2010 年合并报表归属母公司净利润 68,288.72 万元。本次注入上市公司的标的资产为名城地产 70%股权，名城地产的上述盈利能使华源股份在 2009 年、2010 年合并报表归属于母公司所有者的净利润分别达到 43,210.81 万元、47,959.39 万元，高于业绩承诺数。(2)根据天职沪 SJ[2012]328 号审计报告，上市公司 2010 年、2011 年合并报表归属母公司净利润为 47,959.39 万元、69,652.83 万元，高于业绩承诺数。(3) 根据天职沪 SJ[2013]1264 号审计报告，上市公司 2011 年、2012 年合并报表归属于母公司净利润为 69,652.83 万元、18,895.55 万元。

对此，天职国际会计师事务所就业绩承诺事项出具了编号为“天职沪 SJ[2013]1264-2 号《关于上海大名城企业股份有限公司业绩承诺完成情况专项审核报告》。根据该审核报告，上市公司 2009 年-2011 年利润的实际完成数均超过了承诺数；2011 年-2012 年累计实现的归属于母公司净利润已达到 2011 -2013 年度公司承诺业绩的 82%。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本意见出具日，重组方实现了 2009 年、2010 年、2011 年、2012 年的业绩承诺数，未出现违反业绩承诺的情形。重组方关于 2013 年业绩承诺约定的期限尚未届满，有待将来继续履行。

2、关于避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，控股股东东福实业及其实际控制人承诺：本次重组完成后，在作为上市公司的控股股东或实际控制人期间不从事与上市公司及下属控股子公司主要经营业务具有同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营。如在上述期间，本公司及本公司实际控制人获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属控股子公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确

保上市公司及上市公司其它股东利益不受损害。

锦昌贸易、三嘉制冷和创元贸易分别承诺：本次重组完成后，在作为上市公司的控股股东一致行动人期间不从事与上市公司及下属控股子公司主要经营业务具有同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营。如在上述期间，本公司获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属控股子公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其它股东利益不受损害。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本意见出具之日，承诺人不存在侵占上市公司商业机会和形成同业竞争的情况，未出现违反上述承诺之情形。

3、关于规范和减少关联交易的承诺

为规范和减少关联交易，东福实业及其一致行动人承诺：在重大资产重组完成后，将严格遵守有关上市公司监管法规，尽量避免与华源股份及华源股份关联公司发生关联交易，若本公司、本公司控股股东、实际控制人及相关关联方未来与华源股份及其关联方发生必要的关联交易，本公司、本公司控股股东、实际控制人及相关关联方将严格按市场公允公平原则，在华源股份履行上市公司有关关联交易内部决策程序的基础上，保证以规范公平的方式进行交易并及时披露相关信息，从制度上保证华源股份作为上市公司的利益不受损害。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本意见出具之日，承诺人不存在与上市公司发生有失公平公正的关联交易的情形，未出现违反上述承诺的情形。

4、关于维护上市公司独立性的承诺

为保证华源股份独立性，东福实业及其一致行动人和东福实业实际控制人俞培梯先生承诺将保持上市公司在人员、资产、业务、财务、机构等方面的独立性。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本意见出具之日，承诺人不存在与上市公司在人员、资产、业务、财务、机构有不独立情况，未出现违反上述承诺之情形。

5、关于股份锁定期的承诺

东福实业及其一致行动人承诺：本次认购的股票自本次股份发行结束且华源股份股票恢复上市之日起三十六个月内不转让。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本意见出具之日，上述承诺仍在承诺期内，东福实业及其一致行动人未出现违反上述承诺的情形。

6、标的资产自评估基准日至交割日期间损益归属的承诺

交易双方同意自评估基准日至交割日期间，标的资产运营所产生的盈利由华源股份享有。

根据交割日（2011 年 6 月 15 日）审计报告，标的资产自评估基准日（2009 年 3 月 31 日）至交割日（2011 年 6 月 15 日）期间运营所产生的盈利为 156,288.53 万元。

2011 年 6 月 15 日，重组方和华源股份签订《资产交割确认书》，交易双方同意并确认标的资产的权利和风险自交割日起发生转移，华源股份自交割日起即为标的资产的唯一所有权人。

经核查，本独立财务顾问认为：标的资产自评估基准日至交割日期间运营所产生的盈利已全部归华源股份享有，重组方履行了承诺。

三、盈利预测的实现情况

1、盈利预测数

根据利安达专字[2009]第 1176 号《盈利预测审核报告》，名城地产 2009 年、2010 年合并报表归属母公司净利润预测数分别为：58,454.75 万元，65,931.57 万元；根据天职沪核字（2009）第 1072 号《审核报告》上市公司 2009 年、2010 年备考合并报表归属母公司净利润预测数分别为 40,924.75 万元，46,152.10 万元。

根据 2009 年 10 月 11 日公司与东福实业及其一致行动人签订的《业绩补偿协议》：若本次发行股份购买资产在 2009 年 12 月 31 日前实施完毕，东福实业及

其一致行动人保证重组后公司 2009 年、2010 年、2011 年三个年度的合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于 40,924.75 万元（其中 2009 年 4-12 月归属于母公司的所有者的净利润不低于 26,046.80 万元）、46,152.10 万元和 68,490.75 万元。

根据 2011 年 4 月 20 日东福实业及其一致行动人向公司出具《承诺函》：东福实业及一致行动人追加承诺，对于名城港湾名郡、东方名城华郡、东方名城香郡、东方名城美郡、名城港湾 C 地块复式住宅、东方名城蓝郡、东方名城温莎堡、东方名城康郡、东方名城天鹅堡、江滨锦城三期、名城港湾 B 地块、名城港湾 D 地块等开发项目 2011—2013 年实现的净利润合计不低于 154,970 万元，其中 2011 年实现净利润不低于原承诺数 97,843.93 万元。因本次注入资产为名城地产 70%股权，上述项目 2011—2013 年能为公司（合并报表）合计贡献净利润 108,479 万元，其中 2011 年贡献净利润不低于原承诺数 68,490.75 万元。

2、盈利预测实现情况

（1）2009-2011 年度业绩承诺完成情况

根据天职沪 SJ[2011]345 号审计报告，名城地产 2009 年、2010 年合并报表归属母公司净利润分别为 61,557.90 万元、68,288.72 万元，高于盈利预测数。

本次注入上市公司的标的资产为名城地产 70%股权，名城地产的上述盈利能使上市公司在 2009 年、2010 年合并报表归属于母公司所有者的净利润分别达到 43,210.81 万元、47,959.39 万元，高于盈利预测数。

根据天职沪 SJ[2012]328 号审计报告，上市公司 2011 年合并报表归属母公司净利润为 69,652.83 万元，高于 2011 年盈利预测数。

天职国际出具了编号为“天职沪 SJ[2012]328-2 号”的《关于上海大名城企业股份有限公司业绩承诺完成情况的专项审核报告》，报告显示：经审计，上市公司 2011 年度实现归属母公司的净利润为 69,652.83 万元；经审计，上市公司 2010 年度实现归属母公司的净利润为 47,959.39 万元；经审计，名城地产 2009 年度实现归属于母公司的净利润 61,557.90 万元，按照持股 70%比例计算的归属于母公司的净利润为 43,090.53 万元。上市公司 2009 年-2011 年利润的

实际完成数均超过了承诺数。

（2）2011-2013 年度业绩完成情况

根据天职沪 SJ[2013]1264 号审计报告，上市公司 2011 年、2012 年合并报表归属母公司净利润为 69,652.83 万元、18,895.55 万元，其中 2011 年净利润高于盈利预测数，两年累计实现净利润已达到 2011-2013 年度公司承诺业绩的 82%。

天职国际出具了编号为“天职沪 SJ[2013]1264-2 号”《关于上海大名城企业股份有限公司业绩承诺完成情况专项审核报告》，报告显示：经审计，公司 2012 年度实现归属于母公司的净利润为 18,895.55 万元；经审计，公司 2011 年度实现归属于母公司的净利润为 69,652.83 万元；公司 2011 年-2012 年累计实现归属于母公司净利润 88,548.38 万元，2011 年-2012 年累计实现的归属于母公司净利润已达到 2011 -2013 年度公司承诺业绩的 82%。

经核查，本独立财务顾问认为：名城地产和上市公司实现了盈利预测水平。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

本次重大资产重组完成后，公司的资产和业务发生了实质性变化，转型为房地产开发企业。2012 年的中国房地产市场，限购、限贷、限价的房地产调控政策得到了较好的贯彻执行，有效地抑制了房价过快上涨，推动房地产行业平稳、健康的发展。一方面，多个地方政府为支持合理自住需求，通过调整公积金制度，提高购置首套房贷款额度等，使信贷环境整体趋好，为房地产市场刚需带来利好；另一方面，严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，通过督查等方式确保政策落实到位；继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给；与此同时，随着税收制度改革的逐步推进，房产税扩大试点范围的预期也不断增强。

2012 年，公司房地产主业发展稳健，注重销售，加强去库存化，新推盘资源高于上年，新推项目包括名城港湾三区、名城国际、常州大名城等。同时，公司实现签约面积和签约金额较上年同期增长，全年累计实现签约面积 300,484.73 平方米，同比增长 228.49%，签约金额 28.93 亿元，同比增加 155.60%，为公司未来业绩体现奠定了良好的基础。但因受制于项目建设周期和预售房源竣工交付

时间跨度的影响，公司 2012 年房地产结算面积较上年度减少，以致 2012 年公司预收账款较上年增长了 177.29%，但结算收入、营业利润及归属于母公司所有者净利润均较上年同期出现下降。

2013 年，公司将继续密切关注政策变化和市场走向，不断提升公司管控水平及整体竞争力，顺势而为、合理布局，提供各细分市场所需要的适销产品，使公司业务获得稳健增长。预计公司 2013 年实现签约面积 53 万平方米，签约金额 62 亿元，项目新开工面积 345.29 万平方米，竣工面积 66.40 万平方米。

五、公司治理结构与运行情况

2012 年度，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范的要求，建立了较为完善的公司治理结构和公司治理制度，公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

公司治理的主要方面如下：

1、关于股东与股东大会：2012 年，公司召开 1 次年度股东大会和 3 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则。

2、关于董事与董事会：公司董事会由 9 名董事组成，其中 4 名为独立董事。2012 年，公司共召开 14 次董事会。公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等开展工作，认真出席董事会，执行股东大会决议，并依法行使职权。公司董事会下设战略、提名、审计、薪酬与考核委员会。

3、关于监事和监事会：公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表。2012 年，公司共召开 4 次监事会。监事会能够本着对股东负责的态度，认真地履行自己的职责，对公司的财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表独立意见。

4、关于信息披露与透明度：公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，不断完善、加强投资者关系管理工作，严格信息披露，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。公司董事会秘书和证券事务部通过接待股东来访、回答股东电话咨询等多种方式加强与投资者的沟通。公司指定《中国证券报》、《上海证券报》和《香港文汇报》为公司信息披露报纸，同时做好信息披露前的保密工作，使所有股东平等、公平地等获得公司信息。

5、关于公司内部管控情况：公司日常工作遵守内部管理和控制制度，保证公司管理和运营的规范。公司运作和管理的实际状况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等要求，建立了较为完善的公司法人治理结构，修改完善了管理制度，进行了规范运作。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

本次交易各方已按照公布的发行股份购买资产方案履行或继续履行各方责任和义务，实际实施方案与公布方案无重大差异。

（本页无正文，为《国金证券股份有限公司关于上海大名城企业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的持续督导意见》之盖章页）

