

西南证券股份有限公司关于中茵股份有限
公司重大资产出售、向特定对象发行股份
购买资产暨关联交易之
持续督导工作报告书



独立财务顾问：西南证券股份有限公司

二〇〇九年四月

西南证券股份有限公司
关于中茵股份有限公司重大资产出售、
向特定对象发行股份购买资产暨关联交易之
持续督导工作报告书

声明：本财务顾问保证核查意见内容的真实、准确和完整，对核查意见的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

财务顾问机构名称：	西南证券股份有限公司	上市公司A股简称：	ST 天华
报告年度：	2009	上市公司A股代码：	600745
报告提交时间：	2009 年 4 月 14 日		

中茵股份有限公司（原名湖北天华股份有限公司，2008 年 3 月 13 日更为现名，以下简称“中茵股份”、“ST 天华”、“S*ST 天华”、“天华股份”、“上市公司”或“公司”）2008 年实施了重大资产重组。公司 2009 年 4 月 14 日披露了 2008 年年报。西南证券股份有限公司作为 ST 天华重大资产重组的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管办办法》的有关规定，对重大资产重组实施的下列事项出具持续督导意见：

一、交易资产的交付或者过户情况

（一）关于本次资产出售及发行股份购买资产情况概述

1、2007年9月27日，天华股份与黄石合盛投资有限公司（以下简称“合盛投资”）签署了《资产出售协议》，协议约定天华股份向合盛投资出售其经审计的账面资产总额2,564.11万元。

根据北京中锋资产评估有限公司出具的中锋评报字【2007】第045 号《资产

评估报告书》，以2007年3月31日为基准日，拟出售资产账面值2564.11万元，评估值1865.22万元，作价1865.22万元。

2、2007年9月27日，天华股份与苏州中茵集团有限公司（以下简称“中茵集团”）签署了《新增股份购买资产协议》，协议约定天华股份向中茵集团新增20,563万股股票购买其持有的江苏中茵100%股权、连云港中茵70%股权、昆山泰莱60%股权。

根据北京中锋资产评估有限公司出具的中锋评报字【2007】第025~027号《资产评估报告书》，以2007年3月31日为基准日，拟置入资产江苏中茵100%股权账面值18,678.34万元，评估值37,672.44万元，拟置入资产连云港中茵70%股权账面值2,758.6万元，评估值14,113.85万元，拟置入资产昆山泰莱60%股权账面值1,534.48万元，评估值3,117.29万元。上述拟置入上市公司三家公司股权评估值合计54903.58万元，作价54903.21万元，公司拟向中茵集团新增20,563万股股份，发行价格为2.67元/股，认购总金额54,903.21万元。

（二）资产的交付、过户情况

在公司获得中国证监会对本次重组的核准文件后，公司与中茵集团进行了资产交割。为了支持股份公司的重大资产重组，合盛投资同意拟出售目标资产的交割时间不设最后期限，截至2008年4月30日，就合盛投资同意在《重大资产出售协议》项下向股份公司支付的共计人民币1,865.22万元的拟出售目标资产的购买款，合盛投资已通过向股份公司支付现金、与天华股份进行款项冲抵的方式支付完毕（其中，合盛投资支付的货币资金金额为人民币10,220,902.20元，以股份公司欠付合盛投资的往来款冲抵合盛投资应支付之购买款的金额为人民币8,431,297.80元）。

根据天华股份提供的工商变更登记资料，中茵集团持有的江苏中茵100%股权、昆山泰莱60%股权以及连云港中茵70%股权已经过户至天华股份名下，股权转让的相关工商变更登记手续已全部办理完毕。江苏中茵于2008年4月20日取得苏州市昆山工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》，昆山泰莱于2008年4月16日取得江苏省人民政府换发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》并于2008年4月22日取得苏州市昆山工商行政管理局换发的《企业法人营业

执照》，连云港中茵于2008年4月17日取得江苏省连云港工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

2008年4月22日对本次向特定对象发行股份购买资产交易进行了验资，并出具的信会师报字(2008)第11532号《验资报告》。

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于2008年4月29日出具的《证券变更登记证明》，股份公司名称已由原来的“湖北天华股份有限公司”更名为“中茵股份有限公司”，股份公司股本总数已增加至327,374,896股。

（三）财务顾问核查意见

本次 ST 天华重大资产重组所涉及的资产过户手续均依法完成。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

（一）各方承诺概述

1、中茵集团关于本次股改的特别承诺

承诺 1、为进一步提高上市公司资产质量，降低上市公司财务风险，苏州中茵集团有限公司特别承诺：在本次股权分置改革实施日起一年内解决（包括豁免、承接或其他可行方式）上市公司不低于 5000 万元账面债务（含因承担连带保证责任而计提的预计负债），前述债务为上市公司截止 2007 年 6 月 30 日经审计的账面债务，且该等债务解决的结果须经公司书面确认。

承诺 2、中茵集团承诺自非流通股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或转让，在上述锁定期满后的 12 个月内通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过非公开发行前上市公司总股本的 5%，在 24 个月内不超过非公开发行前上市公司总股本的 10%。

承诺 3、广州恒烨持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或转让，在上述锁定期满后的 12 个月内通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过非公开发行前上市公司总股本的 5%，在 24 个月内不超过非公开发行前上市公司总股本的 10%。该部分股份（包括后续受让该等股东持有之

上市公司股份的受让方)所持非流通股份在流通上市前需取得苏州中茵集团有限公司的书面同意。

承诺 4、其他同意参加此次股权分置改革的非流通股股东承诺，其持有的非流通股份自获得上市流通权之日起 12 个月内不上市交易或转让。

履行情况：报告期内，公司股东及控制人严格遵守了上述承诺。

2、发行时所作承诺：

承诺 1：苏州中茵集团有限公司承诺：根据湖北天华股份有限公司（以下简称"天华股份"）与本公司于 2007 年 9 月 27 日签署之《新增股份购买资产协议》和经天华股份相关股东会议审议通过的股权分置改革方案，上述新增股份购买资产和股权分置改革实施完毕后，中茵集团合计持有天华股份 239,921,000 股，占天华股份全部股份的 73.29%。

根据相关规定，本公司承诺：本公司在湖北天华股份有限公司中所拥有的全部权益自取得之日起 36 个月内不转让。

承诺 2、苏州中茵集团有限公司承诺：根据湖北天华股份有限公司与本公司于 2007 年 9 月 27 日签署之《新增股份购买资产协议》，湖北天华股份有限公司拟向本公司非公开发行股票（以下简称"本次发行"）以购买本公司所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权和连云港中茵房地产有限公司 70%股权。作为湖北天华股份有限公司本次发行的唯一认购方，本公司承诺：对于本公司认购的湖北天华股份有限公司发行的股份，本公司自发行结束之日起 36 个月内不得转让。

承诺 3、苏州中茵集团有限公司承诺：鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称"天华股份"）拟向本公司非公开发行 20563 万股股票（以下简称"本次发行"）以购买本公司所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权和连云港中茵房地产有限公司 70%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄

石合盛投资有限公司（以上事项统称"重大资产重组"）。本公司承诺：若本次重大资产重组中拟置入天华股份的资产（即本公司持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权）2007 年、2008 年未能实现经立信会计师事务所有限公司审核的 2007 年、2008 年盈利预测净利润合计数（分别为 7370.31 万元，9314.78 万元），本公司将以现金补足其已实现净利润合计数与盈利预测净利润合计数之间的差额。

承诺 4、鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称"天华股份"）拟向苏州中茵集团有限公司（以下简称"中茵集团"）非公开发行 20563 万股股票（以下简称"本次发行"）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称"重大资产重组"）。待前述重大资产重组事项完成后，中茵集团将成为天华股份的控股股东。为避免将来与天华股份产生同业竞争，中茵集团及中茵集团实际控制人高建荣特作出如下承诺：

1 中茵集团承诺（1）本次重大资产重组事项完成后，中茵集团所控股的房地产开发项目公司江苏莱茵达置业有限公司、昆山中茵置业有限公司、苏州中茵置业有限公司和苏州莱茵达置业有限公司将不再以任何方式获取新的土地开展新的房地产开发项目。（2）本次重大资产重组事项完成后，中茵集团未来不会以控股、参股、联营等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在江苏省境内从事房地产开发业务。未来在江苏省境内的房地产开发项目将以天华股份及其控股子公司为主体进行。（3）本次重大资产重组事项完成后，在任何地区，只要天华股份及其控股子公司参与相关土地的招拍挂，中茵集团及其下属其他房地产企业都不会参与该等招拍挂。

2 高建荣先生承诺（1）本次重大资产重组事项完成后，作为天华股份、中茵集团的实际控制人，高建荣先生未来不会以控股、控制等方式，直接、间接或代表任何人士、公司或单位在江苏省境内从事房地产的开发业务。（2）本次重大资产重组事项完成后，作为天华股份、中茵集团的实际控制人，高建荣先生将

在法律、法规、规范性文件及天华股份《公司章程》所规定的框架内，利用自身作为中茵集团控股股东之地位，行使股东权利、促使中茵集团遵守其承诺。

3 中茵集团和高建荣先生共同承诺 若中茵集团和/或高建荣先生违反上述承诺，则其应对天华股份因此而遭受的损失做出全面、及时和足额的赔偿。

承诺 5、鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称"天华股份"）拟向苏州中茵集团有限公司（以下简称"中茵集团"）非公开发行 20563 万股股票（以下简称"本次发行"）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称"重大资产重组"）。待前述重大资产重组事项完成后，中茵集团将成为天华股份的控股股东。

目前，中茵集团的控股子公司苏州中茵泰格科技有限公司、苏州中茵皇冠假日酒店有限公司和苏州新苏皇冠物业管理有限公司与天华股份均不存在实质性同业竞争。为避免将来可能出现的同业竞争，苏州中茵集团承诺：若将来天华股份拟开展与上述三家控股子公司同类型的相竞争业务，天华股份可选择以下一种或多种方式规避同业竞争：（1）中茵集团以公允价格将相关资产委托给天华股份经营管理；（2）天华股份以公允价值收购相关资产，并可自主选择支付方式（现金或发行股份）。

承诺 6、苏州中茵集团承诺：鉴于湖北天华股份股份有限公司（以下简称"天华股份"）拟向本公司非公开发行 20563 万股股票（以下简称"本次发行"）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称"重大资产重组"）。对于本次重大资产重组中暂时不宜进入天华股份的本公司控股子公司苏州莱茵达置业有限公司，本公司承诺，天华股份可在苏州莱茵达置业有限公司开发项目法律手续完备并具备开发

条件后以公允价值的一定折扣收购本公司持有的苏州莱茵置业有限公司股权，交易价格不高于公允价值的 85% 。

承诺 7、江苏莱茵达置业有限公司承诺：为避免将来与 S*ST 天华产生同业竞争，本公司承诺：将来不会开展房地产开发及经营业务。

承诺 8、苏州中茵置业有限公司承诺：为避免将来与 S*ST 天华产生同业竞争，本公司承诺："中茵皇冠国际公寓"项目结束后，公司不会开展新的房地产开发及经营业务。

承诺 9、昆山中茵房地产有限公司承诺：为避免将来与 S*ST 天华产生同业竞争，本公司承诺：将来不会开展房地产开发及经营业务。

承诺 10、苏州中茵集团承诺：鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称"天华股份"）拟向本公司非公开发行 20563 万股股票（以下简称"本次发行"）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称"重大资产重组"）。待前述重大资产重组事项完成后，本公司将成为天华股份的控股股东。对于本次重大资产重组完成后本公司及本公司所属除天华股份以外的控股子公司与天华股份可能发生的关联交易，本公司承诺如下：本公司及本公司所属除天华股份以外的控股子公司与天华股份之间将尽可能地避免或减少关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，其交易及交易定价将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规则以及天华股份章程等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批手续，保证不通过关联交易损害天华股份及其他股东的合法权益。

承诺 11、苏州中茵集团承诺：根据湖北天华股份有限公司（以下简称"天华股份"）与本公司于 2007 年 9 月 27 日签署之《新增股份购买资产协议》，天华股份 拟向本公司非公开发行股票以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%

股权。本公司承诺：本公司控股子公司江苏置业有限公司、连云港中茵房地产有限公司和昆山泰莱建屋有限公司不存在未披露的于上述《新增股份购买资产协议》签署日前发生的负债、担保及其它或有风险。若在上述《新增股份购买协议》签署日后发现江苏中茵置业有限公司、连云港中茵房地产有限公司和昆山泰莱建屋有限公司尚存在未披露的于上述《新增股份购买资产协议》签署日前发生的负债、担保及其它或有风险，本公司同意赔偿天华股份因此所遭受的损失。

承诺 12、苏州中茵集团承诺：鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称"天华股份"）拟向苏州中茵集团有限公司（以下简称"本公司"）非公开发行 20563 万股股票（以下简称"本次发行"）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称"重大资产重组"）。本公司承诺：本承诺书签署之日起前五年以内本公司未受到任何行政处罚、刑事处罚，本公司不存在可能对本次重大资产重组产生重大不利影响的未结重大民事诉讼或者仲裁等情形。

承诺 13、苏州中茵集团承诺：鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称"天华股份"）拟向苏州中茵集团有限公司（以下简称"本公司"）非公开发行 20563 万股股票（以下简称"本次发行"）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称"重大资产重组"）。2005 年 7 月 29 日，中茵集团向国家工商行政管理总局递交了"中茵"商标注册申请书（申请号 4805284），并于 2005 年 9 月 23 日获得了国家工商行政管理总局的《注册申请受理通知书》，但至今尚未获得国家工商行政管理总局的核准。为支持天华股份可持续发展，中茵集团特别承诺：本次重大资产重组交易完成后，"中茵"商标获得国家工商行政管理总局核准之日起 3 个月内无偿转让给天华股份。但考虑到中茵集团及其控股子公司在一定时间内需继续使用"中茵"

品牌，在签署"中茵"商标无偿转让协议时，须约定在不产生同业竞争的情况下，允许中茵集团及其控股子公司继续使用"中茵"商标。

承诺 14、苏州中茵集团承诺：鉴于湖北天华股份有限公司（以下简称"天华股份"）拟向本公司非公开发行 20563 万股股票（以下简称"本次发行"）以购买中茵集团所持有的江苏中茵置业有限公司 100%股权、连云港中茵房地产有限公司 70%股权、昆山泰莱建屋有限公司 60%股权，同时天华股份拟将深圳大华天诚会计师事务所出具之深华（2007）股审字 040 号《审计报告》审计确认之天华股份资产负债表（基准日为 2007 年 3 月 31 日）所记载的相关资产出售予黄石合盛投资有限公司（以上事项统称"重大资产重组"）。待前述重大资产重组事项完成后，本公司将成为天华股份的控股股东。为了维护天华股份生产经营的独立性，保护天华股份其他股东的合法权益，本公司将保证做到与天华股份在人员、财务、资产、业务和机构等方面的相互独立，并特此出具承诺如下：

（一）保证天华股份的人员独立

1、保证天华股份的总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在天华股份工作、并在天华股份领取薪酬，不在中茵集团及中茵集团之全资附属企业或控股子公司双重任职。在本次交易完成后的三个月内彻底解决由于此次交易造成的可能存在的双重任职问题，即中茵集团的高级管理人员不在天华股份及其控制的子公司（包括但不限于）担任除董事、监事之外的职务。

2、保证天华股份的人事关系、劳动关系独立于中茵集团、中茵集团之全资附属企业或控股子公司。

3、保证作为天华股份股东的中茵集团推荐出任天华股份董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，中茵集团不干预天华股份董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。

（二）保证天华股份的财务独立

1、保证天华股份及控制的子公司建立独立的财务会计部分，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。

2、保证天华股份及其控制的子公司能够独立做出财务决策，不干预天华股份的资金使用。

3、保证天华股份及其控制的子公司独立在银行开户、不与中茵集团、中茵集团之全资附属企业或控股子公司等关联企业共用一个银行帐户。

（三）保证天华股份的机构独立

1、保证天华股份及其控制的子公司（包括但不限于）依法建立和完善法人治理机构，建立独立、完整的组织机构，并与中茵集团的机构完全分开；天华股份及其控制的子公司（包括但不限于）与中茵集团、中茵集团之全资子公司附属企业或控股子公司等关联企业之间在办公机构和生产经营等方面完全分开。

2、保证天华股份及其控制的子公司（包括但不限于）独立自主地运作，中茵集团不会超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营。

（四）保证天华股份的资产独立、完整

1、保证天华股份及其控制的子公司具有完整的经营性资产，置入资产权属清晰、不存在或有事项。

2、保证不违规占用天华股份的资金、资产及其他资源。

（五）保证天华股份的业务独立

1、保证天华股份在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖中茵集团。

2、保证中茵集团及控制的其他关联人避免与天华股份及控制的子公司发生同业竞争。

3、保证严格控制关联交易事项，尽量减少天华股份及控制的子公司（包括但不限于）与中茵集团及关联公司之间的持续性关联交易。杜绝非法占用公司资金、资产的行为，并不要求公司向其他提供任何形式的担保。对于无法避免的关联交易将本着"公平、公正、公开"的原则定价。同时，对重大关联交易按照天华股份的章程、有关法律法规和《上海证券交易所股票上市规则（2006）修订》等

有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行有关信息披露。

4、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预天华股份的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立。

承诺 15、鉴于 2008 年 12 月 31 日公司与中茵集团签订了终止苏州莱茵达置业有限公司股权托管的协议，中茵集团特承诺：中茵集团为本公司和苏州莱茵达控股股东，为避免将来可能出现的同业竞争，中茵集团特作以下承诺：若将来本公司拟开展与苏州莱茵达同类型的相竞争业务，本公司可选择以下一种或多种方式规避同业竞争：

（1）中茵集团以公允价格将相关资产委托给本公司经营管理；

（2）本公司以公允价值收购相关资产，并可自主选择支付方式（现金或发行股份）。

履行情况：报告期内，公司股东及控制人严格遵守了上述承诺。

（二）交易各方当事人承诺的履行情况

中茵集团重大资产重组交易各方承诺履行情况如下：

自天华股份实施重大资产重组后，天华股份控股股东中茵集团及实际控制人高建荣严格履行承诺，未发生违背承诺的情形。

（三）财务顾问核查意见

1、承诺人严格按照承诺的约定切实履行其承诺；

2、承诺人不存在经营与财务状况的变化对其履行承诺构成不利影响；

3、承诺人持有上市公司股份的变动不存在违反《上市公司股权分置改革管理办法》第 24 条的规定转让股份的情况；

4、承诺人及上市公司就承诺人履行承诺事宜进行信息披露符合规定。

三、盈利预测的实现情况

（一）盈利预测概述

根据立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2007）第 23598 号《盈利预测审核报告》、信会师报字（2007）第 23600 号《盈利预测审核报告》、信会师报字（2007）第 23599 号《盈利预测审核报告》，重组完成后，拟置入资产 2008 年度盈利预测净利润为 9,532.09 万元。

（二）盈利预测实现情况

立信会计师事务所有限公司对中茵股份 2008 年度财务报告出具了信会师报字（2009）第 11039 号标准无保留意见的审计报告。目标资产在报告期内实现的净利润为 9,560.21 万元，达到了盈利预测及业绩承诺。

（三）财务顾问核查意见

中茵股份实施重大资产重组后，公司主营业务运行正常，净利润达到盈利预测水平，审计师对公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

1、报告期经营情况回顾

报告期内，公司通过重大资产重组，主营业务由服装生产转变为房地产开发，基于对房地产行业长期看好的判断，公司以“城市运营”为己任，遵循“创造明天价值”的发展理念，坚定不移地以经济效益为中心，以发展为主题，以规范企业管理和全面提升产品素质为工作重点，保持了企业的持续快速稳定增长。

报告期内，公司在建拟建项目 8 个，占地总面积 45.06 万平方米，规划总建筑面积 94.83 万平方米。其中房地产新开工项目 3 个，面积 17.47 万平方米，完工项目 4 个，竣工面积 39.89 万平方米，实现房地产销售（签约）面积 22.79 万平方米，销售（签约）金额 5.48 亿元，比去年同期分别增长-61.7%和-38.03%。报告期内公司结算面积 29.74 万平方米，结算收入 7.71 亿元，已售未

结转面积达 3.61 万平方米，金额计 1.35 亿元。

报告期内，截止至 2008 年 12 月 31 日，公司土地储备面积 51.52 万平方米。

报告期内，公司继续加强了人力资源建设，并按照既定的人力资源发展战略，积极引进各类专业技术和管理人才。公司不断推进企业文化建设，宏扬“创造明天价值”的企业文化理念，进一步提高了企业的凝聚力和员工的积极性。

2、报告期内公司经营管理情况

报告期内，公司以及控股子公司开发建设的项目主要位于苏州、连云港等经济发达二线城市。公司当期实现营业收入 7.71 亿元，比上年同期增长 40.11 %；实现净利润 1.57 亿元，同比增长 31.42% 。

报告期内，公司坚持管理创新，不断提升企业的核心竞争力，对材料设备采购、施工、营销、物业管理等项目全过程的信息进行有效的整合，为实现全生命周期的项目管理，进行项目总控奠定了良好的基础。为提升管理水平，公司建立了以客户和市场为导向的策略，将质量管理贯穿于资源管理、过程管理、经营管理以及服务管理的各个流程，管理水平得到了较大的提高。

3、市场环境分析

2008 年，全国房地产销售出现了 1998 年以来的首次负增长，房价涨幅持续回落，开发商资金回笼压力加大。2009 年，在全球房地产市场形势严峻、国内经济增速放慢的背景下，房地产市场调整将进一步加剧。由于房地产涉及投资和消费，房地产市场的剧烈波动必然会对经济增长和金融稳定产生严重影响。目前，房地产市场持续低迷，部分区域房价下跌明显，银行持有的房地产抵押价值不断降低，来自开发商和购房者的呆坏帐比例就会迅速上升，银行体系将承受巨大压力，房地产风险最终转变为金融风险。为了避免房地产市场过度调整，2009 年房地产调控政策将坚持以“稳”为主，合理引导房地产市场，稳定市场预期，防止房价大起大落，促进房地产市场稳定发展。

4、公司优劣势及风险分析

优势：公司目前所开发的项目处于我国的二线发达城市（昆山、连云港、淮

安、徐洲等)，其房价整体价格处于相对稳定。且公司有部分项目是定向开发项目，如西安外国语学院大学城、淮安软件园及政府拆迁代建项目等。这样在一定程度上减轻了公司销售压力，确保了公司资金回笼。

风险：若国家加大宏观的调控，对房地产市场将是面临一次考验，公司在新业务拓展过程中会进一步加大开发风险。

五、公司治理结构与运行情况

经本财务顾问核查：自中茵股份重大资产重组后，中茵股份根据《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，中茵股份按照《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等制度规范运作，符合《上市公司治理准则》的要求。中茵股份还制定了《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》，能够严格按照法律、法规及公司管理制度真实、准确、完整、及时地披露有关信息，中茵股份积极开展投资者关系管理工作，切实保护公司和投资者的合法权益。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

财务顾问核查意见：交易各方严格按照重组方案履行各方责任和义务，实际实施方案与公布的重组方案不存在差异。未发现上市公司及承诺人存在可能影响上市公司履行承诺的其它情况。

（此页无正文，为《西南证券股份有限公司关于中茵股份有限公司重大资产出售、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易之持续督导工作报告书》之签署页）

项目主办人： _____
 高贵雄 吕德富

项目协办人： _____
 黄东

法定代表人： _____
 王珠林

西南证券股份有限公司

2009 年 4 月 21 日