

广发证券股份有限公司
关于
中国有色金属建设股份有限公司
重大资产购买实施情况
之
独立财务顾问核查意见

 广发证券股份有限公司
GF SECURITIES CO., LTD.

二〇〇九年九月

释 义

在本报告中，除非另有说明，以下简称具有如下含义：

本财务顾问/独立财务顾问/ 广发证券	指	广发证券股份有限公司
公司/中色股份	指	中国有色金属建设股份有限公司
本独立财务顾问核查意见/本 核查意见	指	广发证券关于中国有色金属建设股份有限公司重大资产购买实施情况之独立财务顾问核查意见
重大资产购买实施情况报告 书	指	中国有色金属建设股份有限公司重大资产购买实施情况报告书
国电公司	指	北京国电房地产开发有限公司
国典大厦	指	国电公司开发的位于北京市朝阳区安定路 12 号地块上的商业物业，包括商业、办公用房及地下车库
本次重大资产购买/本次资产 购买/本次交易	指	中色股份以 40,500 万元购买国典大厦剩余部分房屋（建筑面积 26,550.09 平方米），以及上述房屋内部为上述房屋单独使用的全部设施设备、地下一层餐厅、自行车车库、其余不能列入分摊面积又无法办理独立产权的小库房（建筑面积共为 2,085.31 平方米）、国典大厦外部的全部构筑物 and 设施等。
前次资产购买/前次交易	指	中色股份以 50,000 万元购买国典大厦北楼 4 层（含）以上的全部建筑面积（建筑面积 23,583.56 平方米）及国典大厦地下 2 层至地下 4 层的车库（建筑面积 15,210.01 平方米）
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
105 号《通知》/《通知》	指	中国证券监督管理委员会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通

		知》（证监公司字[2001]105号）
《公司章程》	指	中国有色金属建设股份有限公司章程
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》（2008年9月修订）
深交所/交易所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

重要声明

广发证券接受中色股份的委托，担任中色股份本次重大资产购买的独立财务顾问。根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》和《重组办法》等法律法规的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，本独立财务顾问经过审慎核查，出具了本独立财务顾问核查意见。

本次重大资产购买于 2008 年 5 月 8 日获得中国证监会《关于核准中国有色金属建设股份有限公司重大资产购买方案的批复》（证监许可[2008]633 号），中国证监会发布的《重组办法》自 2008 年 5 月 18 日施行，105 号《通知》同时废止，因此，本独立财务顾问按照《重组办法》的要求出具本独立财务顾问核查意见。

本独立财务顾问出具的本次重大资产购买实施情况之独立财务顾问核查意见的依据是中色股份提供的资料，中色股份已向本独立财务顾问保证，其所提供的为本核查意见所依据的所有文件和材料真实、准确、完整、及时，不存在重大遗漏、虚假记载或误导性陈述，并对其真实性、准确性、完整性和及时性负责。

本核查意见不构成对中色股份的任何投资建议，投资者根据本核查意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构或个人提供未在本核查意见列载的信息和对本核查意见做任何解释或者说明。

本独立财务顾问提请投资者认真阅读中色股份发布的相关公告文件。

目 录

释 义.....	1
重要声明.....	3
正 文.....	5
一、本次交易的实施过程，相关资产过户或交付、相关债权债务处理以及证券发行登记等事宜的办理状况.....	5
二、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异（包括相关资产的权属情况及历史财务数据是否如实披露、相关盈利预测或者管理层预计达到的目标是否实现等）.....	8
三、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况.....	8
四、重组实施过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	9
五、相关协议及承诺的履行情况.....	9
六、相关后续事项的合规性及风险.....	12
七、结论意见.....	12

正文

本独立财务顾问根据现行法律、法规及中国证监会发布的规范性文件的要求，按照独立财务顾问行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次重大资产购买实施情况的相关文件和事实进行了核查和验证，出具本核查意见如下：

一、本次交易的实施过程，相关资产过户或交付、相关债权债务处理以及证券发行登记等事宜的办理状况

（一）本次交易的实施过程

2007年9月10日，中色股份与国电公司签署了《北京市商品房预售主合同》，公司以50,000万元购买其开发的国典大厦北楼4层（含）以上的全部建筑面积（建筑面积23,583.56平方米）及国典大厦地下2层至地下4层的车库（建筑面积15,210.01平方米）；以及国典大厦内部其他不能形成独立产权又无法列入分摊的建筑面积（包括地下一层餐厅、自行车车库以及其余不能列入分摊的面积又无法办理独立产权的小库房，建筑面积共计2,574.46平方米）。

2007年9月28日，公司第四届董事会第四十九次会议审议通过了《关于购买国典大厦的议案》，购买价款50,000万元已于2007年12月18日支付完毕。

2008年3月19日，公司与国电公司签署了《北京市商品房预售主合同》，公司以40,500万元购买国典大厦剩余部分房屋（建筑面积26,550.09平方米），以及上述房屋内部为上述房屋单独使用的全部设施设备、地下一层餐厅、自行车车库、其余不能列入分摊面积又无法办理独立产权的小库房（建筑面积共为2,085.31平方米）、国典大厦外部的全部构筑物 and 设施等。

2008年3月19日，公司第四届董事会第五十八次会议审议通过了《关于购买国典大厦（南楼）的议案》、《中国有色金属建设股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》。按照相关规定，公司独立董事就上述事项出具了独立意见。

鉴于两次分别购买国典大厦北楼及南楼所涉及的资产均为商业性房产，属“同一或相关资产”，根据《公司法》、证监会 105 号《通知》、105 号《通知》补充解释等法律法规的规定，两次资产购买时间间隔少于 12 个月，交易金额合并计算为 90,500 万元，占公司截止 2006 年 12 月 31 日经审计合并报表净资产 132,100 万元的 68.51%，构成重大资产购买。

2008 年 5 月 8 日，公司收到中国证监会《关于核准中国有色金属建设股份有限公司重大资产购买方案的批复》（证监许可[2008]633 号）。经审核，中国证监会对公司报送的重大资产（国典大厦）购买方案无异议。

2008 年 5 月 27 日，公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过了《购买国典大厦（南楼）》及《中国有色金属建设股份有限公司重大资产购买报告书》的议案。

本独立财务顾问经核查后认为，中色股份本次重大资产购买履行了相关法律程序，得到了监管部门的核准，本次交易符合《重组办法》及其他相关法律法规和规范性文件的规定，中色股份已完成了对国典大厦的购买。

（二）本次交易的相关资产过户或交付情况

公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过上述重大资产购买决议后，公司董事会即开始实施落实。截止 2008 年 7 月 1 日，公司购买国典大厦南楼价款 40,500 万元已支付完毕，国电公司已将国典大厦使用权交付公司，

2009 年 2 月，国典大厦装修完毕，公司正式搬入国典大厦办公。

2009 年 5 月 26 日，国典大厦房屋产权过户工作办理完毕，房屋所有权证共六本，具体如下：

序号	房产证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	建筑面积 (平方米)
1	X 京房权证朝字第 674511 号	中色股份	单独所有	朝阳区安定路 10 号	2009-05-22	办公用房	1,651.25
2	X 京房权证朝字	中色股份	单独所有	朝阳区安	2009-05-22	办公	1,654.61

	第 674502 号			定路 10 号		用房	
3	X 京房权证朝字第 674498 号	中色股份	单独所有	朝阳区安定路 10 号	2009-05-22	办公用房	14,494.54
4	X 京房权证朝字第 674151 号	中色股份	单独所有	朝阳区安定路 10 号	2009-05-21	办公用房	23,717.96
5	X 京房权证朝字第 674520 号	中色股份	单独所有	朝阳区安定路 10 号	2009-05-22	办公用房	8,736.61
6	X 京房权证朝字第 674495 号	中色股份	单独所有	朝阳区安定路 10 号	2009-05-22	办公用房	15,425.17
	合计						65,680.14

2009 年 8 月 25 日，国典大厦国有土地使用证办理完毕，具体如下：

土地使用权人	坐落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（平方米）
中色股份	朝阳区安定路 10 号	商业、办公、地下车库	出让	商业：2044-08-23 办公、地下车库：2054-08-23	9,413.17

本独立财务顾问经核查后认为，本次交易相关资产过户或交付情况已依法履行了法定程序，符合相关规定。按照协议，国电公司已向中色股份交付了国典大厦使用权，并协助中色股份获得了国典大厦完整的房屋所有权证和国有土地使用证。

（三）相关债权债务处理的情况

本独立财务顾问经核查后认为，本次交易不涉及债权债务转移的情况。

（四）证券发行登记等事宜的办理状况

本独立财务顾问经核查后认为，本次交易不涉及证券发行登记等事宜。

二、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异（包括相关资产的权属情况及历史财务数据是否如实披露、相关盈利预测或者管理层预计达到的目标是否实现等）

本次交易相关资产的权属情况及历史财务数据已经如实披露，相关实际情况与此前披露的信息不存在差异。

由于本次重大资产购买的标的资产为商业地产，主要用于公司的办公条件改善，因此，中色股份无法对本次重大资产购买后的本年度及 2009 年度的盈利情况进行预测，公司已在 2008 年 5 月 10 日公告的重大资产购买报告书中做出了风险提示。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易相关资产的权属情况及历史财务数据已经如实披露，相关实际情况与此前披露的信息不存在差异。由于本次重大资产购买的标的资产为商业地产，主要用于公司的办公条件改善，因此无法对本次重大资产购买进行盈利预测符合公司事实情况。

三、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况

由于本次重大资产购买的标的资产为商业地产，不存在董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况。

本独立财务顾问经核查后认为，截至本核查意见签署日，中色股份并未因本次交易而更换董事、监事、高级管理人。

四、重组实施过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形

本独立财务顾问经核查后认为，本次交易实施过程中，中色股份未发生资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦未发生为实际控制人及其关联人提供担保的情形

五、相关协议及承诺的履行情况

由于本次重大资产购买的标的资产为商业地产，属于正常的资产购买行为，并没有特别的商务承诺，仅就交易双方重点关注的转让价款支付和购买标的的交付及过户在合同中做出特别约定，具体情况如下：

（一）关于前次资产（国典大厦北楼）购买的承诺条款

1、转让价款的支付

双方确认，购房款的付款方式为：

（1）双方同意，中色股份在本合同正式生效后的三个工作日内向国电公司支付人民币壹亿伍仟万元（小写：15,000 万元）作为上述标的物的首期房款；

（2）中色股份将在本合同生效后，以北楼的房屋所有权、车库的所有权和其对应范围内的国有土地使用权为抵押向中色股份所选定的银行申请办理贷款手续，用以支付中色股份购买上述标的物的剩余款项人民币叁亿伍仟万元（小写：35,000 万元）。

（3）在北楼、车库的产权办理完毕并进行抵押登记之前，国电公司同意为上述贷款的还款提供连带责任保证。

（4）双方将积极努力，促使贷款银行在国电公司收到第一笔购房款后 60 个工作日内办理完毕银行贷款手续。如果由于不可归责于合同双方的原因，导致中色股份的贷款手续未能在本条约定的时间内办理完毕，则任何一方都有权解除

本合同项下标的的买卖关系，并共同及时办理预售登记的相关撤销手续。

2、购买标的的交付及过户

在中色股份将北楼、地下车库的价款全部支付完毕后，国电公司应当将北楼和地下车库的使用权交付中色股份；可以形成产权的房屋内的可以独立使用的设备的所有权在国电公司向中色公司交付的同时转移至中色股份。

（二）关于本次资产（国典大厦南楼）购买的承诺条款

1、转让价款的支付

双方确认，购房款的付款方式为：

（1）双方同意，中色股份在本合同正式生效后的三个工作日内向国电公司支付人民币壹亿贰仟壹佰伍拾万元（小写：12,150 万元）作为上述标的物的首期房款；

（2）中色股份将在合同生效后，以南楼 06、南楼 07、南楼以及商业的房屋所有权和其对应范围内的国有土地使用权为抵押向中色股份所选定的银行申请办理贷款手续，用以支付中色股份购买上述标的物的剩余款项人民币贰亿捌仟叁佰伍拾万元（小写：28,350 万元）。

（3）在南楼 06、南楼 07、南楼以及商业的产权证办理完毕并进行抵押登记之前，国电公司同意为上述贷款的还款提供连带责任保证。

（4）双方将积极努力，促使贷款银行在国电公司收到第一笔购房款后 60 个工作日内办理完毕银行贷款手续。如果由于不可归责于合同双方的原因，导致中色股份的贷款手续未能在本条约定的时间内办理完毕，则任何一方都有权解除本合同项下标的的买卖关系，并共同及时办理预售登记的相关撤销手续。

2、购买标的的交付及过户

（1）双方约定，在合同约定的总价款全部支付完毕后，出售方国电公司将全部标的物交付给中色股份。

（2）初始登记

出售方国电公司应当在 2008 年 9 月 20 日前，取得购买标的所在楼栋的权属证明。如因国电公司的责任未能在本款约定期限内取得该商品房所在楼栋的权属证明的，双方同意，中色股份有权退房。若中色股份退房，国电公司应当自退房通知送达之日起 30 日内退还全部已付款，并按照中色股份全部已付款的 1% 向中色股份支付违约金。若中色股份不退房，合同继续履行，自国电公司应当取得该购买标的所在楼栋的权属证明期限届满之次日起至实际取得权属证明之日止，国电公司应当按日计算向中色股份支付全部已付款万分之壹的违约金，并于国电公司实际取得权属证明之日起 30 日内向中色股份支付。

(3) 转移登记

购买标的交付使用后，中色股份同意委托国电公司向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记，国电公司不收取任何委托费用。如因国电公司的责任，中色股份未能在交付之日起 720 日内取得房屋所有权证书的，双方同意，中色股份有权退房。中色股份退房的，国电公司应当自退房通知送达之日起 30 日内退还中色股份全部已付款，并按照中国人民银行同期固定资产贷款利率付给利息。中色股份不退房的，自中色股份应当取得房屋所有权证书的期限届满之次日起至实际取得房屋所有权证书之日止，国电公司按日计算向中色股份支付全部已付款万分之壹的违约金，并于中色股份实际取得房屋所有权证书之日起 30 日内由国电公司支付。

出售方国电公司出具书面保证：国典大厦及相应范围内的土地使用权的产权清晰，不存在债权债务纠纷，未设定任何抵押、担保、或其他权利负担，如因此发生任何第三方主张权利、诉讼、仲裁、司法强制执行或其他重大争议事项等情形，影响公司对国典大厦的合法权益，国电公司将承担全部法律责任。

(三) 相关承诺履行情况

国典大厦为国电公司开发的新建商业房地产项目，截止本核查意见书签署日，中色股份已经支付购买国典大厦的全部价款，国典大厦已经交付公司并投入使用。

截至本核查意见书签署日，国电公司已经协助中色股份获得国典大厦完整的

房屋所有权证和国有土地使用证。

在国典大厦产权办理完毕并进行抵押登记之前，国电公司已经按照合同规定为两笔共计 63,350 万元的相关贷款的还款提供连带责任保证。

经核查，本独立财务顾问认为：交易双方很好的履行了相关协议和承诺，未发生违背承诺的情况。

六、相关后续事项的合规性及风险

经核查，本独立财务顾问认为：本次重大资产购买的标的为商业地产，在公司获得国典大厦的完整房产证和土地使用权证后，除如在质保期内房屋及设施设备质量发生问题，国电公司需承担维修责任外，交易双方已经充分履行协议和承诺，不存在其他相关事项的合规性及风险。

七、结论意见

本独立财务顾问对中色股份重大资产购买实施情况报告中披露的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险等事项进行了审慎的核查，本独立财务顾问认为：中色股份本次重大资产购买已履行了必要的审批和核准程序并已完成资产过户手续，其实施情况符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《重组办法》等法律法规及规范性文件的规定，本次交易有利于中色股份的长远发展，符合中色股份及其全体股东的利益。

【本页无正文，专为《广发证券股份有限公司关于中国有色金属建设股份有限公司重大资产购买实施情况之独立财务顾问核查意见》之盖章页。】

项目负责人：马肃爽

项目主办：陈德兵、马肃爽

项目协办：方卫东

广发证券股份有限公司

2009年9月15日