

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
之
持续督导报告



二〇〇九年四月二十九日

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
本报告、本报告书	指	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之持续督导报告
国电公司	指	北京国电房地产开发有限公司
国典大厦/中国有色大厦	指	北京国电房地产开发有限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
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）
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。
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》、《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,结合中色股份2008年度报告,出具了中色股份本次重大资产购买实施情况的持续督导报告。

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》的要求出具持续督导报告。

本独立财务顾问对本次重大资产购买实施情况所出具持续督导报告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,其所提供的为出具本持续督导报告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。

本持续督导报告不构成对中色股份的任何投资建议,投资者根据本持续督导报告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持续督导报告中刊载的信息和对本报告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、交易资产的交付或者过户情况.....	5
二、交易各方当事人承诺的履行情况.....	7
三、盈利预测的实现情况.....	10
四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状.....	11
五、公司治理结构与运行情况.....	12
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项.....	13

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，结合中色股份 2008 年度报告，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，出具持续督导报告如下：

一、交易资产的交付或者过户情况

（一）重大资产（国典大厦）购买情况

2007 年 9 月 10 日，中色股份与北京国电房地产开发有限公司签署了《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，公司与北京国电房地产开发有限公司签署了《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。

(二) 重大资产(国典大厦)购买的实施情况

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,北京国电房地产开发有限公司已将国典大厦使用权交付公司,公司开始进行国典大厦的装修工程。根据公司与北京国电房地产开发有限公司签订的《北京市商品房预售主合同》,北京国电房地产开发有限公司已向权属登记机关申请办理房屋权属登记。2009年2月,国典大厦装修完毕,公司正式搬入国典大厦办公。

经公司第五届董事会第二十次会议审议通过,公司分别与中国有色矿业集团有限公司及其关联公司签订《中国有色大厦租赁合同》,将国典大厦北楼部分楼层出租给中国有色矿业集团有限公司及其关联公司办公使用。北京中资房地产土地评估有限公司于2008年12月29日出具了《房地产估价报告》,对国典大厦部分地产项目租赁价值进行了估价,得出租金价值为4.6元/天.平方米。公司租与中国有色矿业集团有限公司及其关联公司的租金价格为4.75元/天.平方米。此关联交易获得公司独立董事的事前认可并发表了独立董事意见。

此外,公司还将国典大厦部分楼层分别出租给中国银行股份有限公司北京丰台支行和杭州银行股份有限公司北京分行办公使用。

2009年4月27日,公司向北京市朝阳区地方税务局第二税务所缴纳了购买国典大厦契税款共计人民币2,715万元。截止本报告书出具日,公司正与北京国电房地产开发有限公司积极配合,并按照房屋买卖相关流程,办理国典大厦房屋产

权转移登记事项。关于国典大厦购买详细情况及进展情况，公司分别于2007年9月29日、2008年3月21日、2008年5月10日、2008年5月28日、2008年9月10日、2008年10月9日、2008年11月12日、2008年12月10日、2009年1月13日、2009年2月11日、2009年3月11日和2009年4月11日发布相关公告。

经核查，本独立财务顾问认为：本次重大资产购买各方已履行了相关协议，中色股份已经支付全部资产购买价款，国典大厦已经交付中色股份使用，购买国典大厦的契税款已经缴纳，房屋产权转移登记事项正在办理当中。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

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) 购买国典大厦的补充协议

中色股份与国电公司 2008 年 3 月签订了《北京市商品房预售主合同》,依据合同约定,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。由于政府相关部门办理初始登记的程序调整以及北京奥运会举办等不可

抗力原因，2008年9月1日，经双方协商同意签订购买国典大厦的补充协议，约定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。

（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，截止本报告书签署日，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。

出售方国电公司在2008年11月10日已经取得购买标的所在楼栋的权属证明，国典大厦交付使用后，中色股份正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，国电房地产公司未收取任何委托费用。目前，购买国典大厦的契税款已经缴纳，房屋产权转移登记事项正在办理当中。

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：国典大厦房屋产权转移登记事项办理正处于承诺期内，交易双方能够很好的履行相关承诺。

三、盈利预测的实现情况

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中做出了风险提示。

经核查，本独立财务顾问认为：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。

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，不会对公司经营的业务产生直接影响，但会对公司的财务状况产生一定的影响。

公司购买国典大厦后，需进行装修方可达到可使用状态，达到可使用状态之前的相关贷款利息计入固定资产，之后的相关贷款利息计入财务费用，国典大厦于 2009 年 1 月末装修完毕。

购买国典大厦影响对比

单位:万元

项目	08 年报披露金额(含南北楼)		南北楼影响	扣除南北楼影响后 08 年金额		
	已披露金额	各项所占比例		扣除影响后	影响比例	各项所占比例
资产总额	856,801.77	100.00%	63,350.00	793,451.77	7.98%	100.00%
其中:流动资产	436,751.73	50.97%	-39,106.77	475,858.50	-8.22%	59.97%
非流动资产	420,050.04	49.03%	102,456.77	317,593.27	32.26%	40.03%
负债总额	523,891.02	61.14%	63,350.00	460,541.02	13.76%	58.04%
所有者权益	332,910.75	38.86%		332,910.75	0.00%	41.96%
资产负债率	61.14%			58.04%		

在其他条件不变的情况下，与扣除购买国典大厦后截至 2008 年 12 月 31 日财务状况相比，购买国典大厦对公司财务状况的影响如下：

- 1、资产和负债规模同时扩大，其中资产总额增加 63,350 万元，增幅 7.98%；负债总额增加 63,350 万元，增幅 13.76%；
- 2、资产负债率增加到 61.14%，增加 3.10 个百分点；
- 3、由于非流动资产增加 102,456.77 万元、流动资产减少 39,106.77 万元，非流动资产占资产总额的比例增加至 49.03%，增加 9 个百分点；

虽然购买国典大厦短期内使公司偿债能力有所减弱，但是公司偿债压力尚在可接受范围内。

2008 年度，国典大厦正处于装修期，公司因购买国典大厦的两笔贷款合计金额为 63,350 万元，共计资本化利息为 5,306.63 万元，其中，北楼为 3,323.79 万元，南楼为 1,982.84 万元，因国典大厦尚未转入固定资产计提折旧，本年度购买国典大厦对公司的净利润不产生影响。

在其他条件不变的情况下，自 2009 年 1 月末装修完毕后，购买国典大厦在一定时期内将会增加公司的财务费用和折旧，并导致所得税的减少，进而减少当期净利润，对净资产收益率也有一定负面影响。但从长期来看，拥有国典大厦产权能够提升公司整体形象，对公司海外工程承包业务的发展起到间接的促进作用，进而增强公司竞争能力和盈利能力，有利于公司持续稳定发展。

五、公司治理结构与运行情况

公司本次重大资产购买不涉及公司法人治理结构和高级管理人员的变化，公司原有的法人治理结构将继续发挥作用并在今后的经营过程中不断完善。

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，通过开展公司治理活动自查，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业管理制度、规范公司运作，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》、《公司财会管理制度》、《监事会议事规则》、《募集资金管理办法》、《投资者关系管理规定制度》、《重大信息内部报告制度》、《信息披露管理制度》及各项经营活动的规章制度。这些规则所规定的内容基本符合《中国上市公司治理准则》的规范要求。

根据中国证监会[2008]27 号文件的有关规定，为了进一步巩固公司治理专项活动的成果，持续推进公司治理专项活动，2008 年度，公司对 2007 年开展的上市公司治理专项活动整改报告的落实情况及整改效果进行了评估，针对北京证监局提出的相关改进性建议进行了整改，详细内容参见 2008 年 8 月 2 日公告的《中国有色金属建设股份有限公司治理专项活动整改情况说明》。

2008 年度，公司还根据《北京证监局关于开展防止资金占用问题反弹推进公司治理专项工作的通知》精神，对公司资金占用及公司治理专项活动，完成了

公司防止资金占用问题反弹的自查工作。公司进一步修订了《独立董事年报工作制度》及《董事会审计委员会工作规范》、《信息披露管理制度》等制度，通过开展上述活动，强化了公司的治理意识和规范运作水平，公司的治理水平得到了进一步提高。

公司股东大会、董事会、监事会操作规范、运作有效，维护了投资者和公司利益。公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件基本不存在差异。

经核查，本独立财务顾问认为：公司本次重大资产购买不涉及公司法人治理结构和高级管理人员的变化，公司治理结构与运行情况良好。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

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，交易双方的权利义务由协议严格确定，当前协议执行情况良好，不存在与已公布的重组方案存在差异的其他事项。

【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之持续督导报告》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4月29日