
深圳中恒华发股份有限公司

收购报告书摘要



上市公司名称：深圳中恒华发股份有限公司

上市地点：深圳证券交易所

股票简称：深华发A、深华发B

股票代码：000020、200020

收购人名称：武汉中恒华信实业有限公司

住 所：武汉经济技术开发区沌口小区2号地

通讯地址：武汉经济技术开发区沌口小区2号地3楼

邮 编：430056

联系电话：027-68842675

签署日期：2013 年 9 月 5 日

收购人声明

一、本报告书摘要系收购人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书》及相关法律、法规和规范性文件编写。

二、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定，本报告书摘要已全面披露了收购人在深圳中恒华发股份有限公司拥有权益的股份变动情况；截至本报告书摘要签署之日，除本报告书摘要披露的持股信息外，收购人没有通过任何其他方式在深圳中恒华发股份有限公司拥有权益。

三、收购人签署本报告书摘要已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人公司章程或内部规则中的任何条款，或与之冲突。

四、本次收购系因武汉中恒新科技产业集团有限公司分立而导致收购人取得深圳中恒华发股份有限公司股权触发了要约收购义务，因此本次收购尚须中国证券监督管理委员会同意豁免收购人要约收购义务。

五、本次收购系根据本报告书摘要所载明的资料进行的，除本收购人和所聘请的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书摘要中列载的信息和对本报告书摘要作出任何解释或者说明。

目 录

第一节 释 义.....	3
第二节 收购人介绍.....	4
一、收购人基本情况	4
二、收购人产权及控制关系	4
三、收购人主要业务及财务状况	8
四、收购人最近五年的违规情况	8
五、收购人董事、监事及高级管理人员情况	8
六、华信实业持有、控制的其他境内、境外上市公司股份和金融机构股权情况	9
第三节 收购决定及收购目的.....	10
一、本次收购目的以及是否拟在未来 12 个月内继续增持深华发股份或者处置其已拥有权益的股份	10
二、作出本次收购履行的相关程序	10
第四节 收购方式.....	11
一、本次收购前后，收购人持有上市公司股份的情况	11
二、本次收购涉及的协议	12
三、支付方式和支付条件	13
四、收购人关于股份锁定期的承诺	13
五、目标股份的权利限制	13
第五节 其他重大事项.....	15

第一节 释 义

在本报告书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

深华发、上市公司	指	深圳中恒华发股份有限公司
华信实业、收购人	指	武汉中恒华信实业有限公司
恒辉投资	指	武汉恒辉投资咨询有限公司
中恒集团	指	武汉中恒新科技产业集团有限公司
报告书	指	深圳中恒华发股份有限公司收购报告书
本报告书摘要	指	深圳中恒华发股份有限公司收购报告书摘要
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本次收购	指	收购人因中恒集团分立而承继深华发41.14%股份的行为
收购办法	指	上市公司收购管理办法
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 收购人介绍

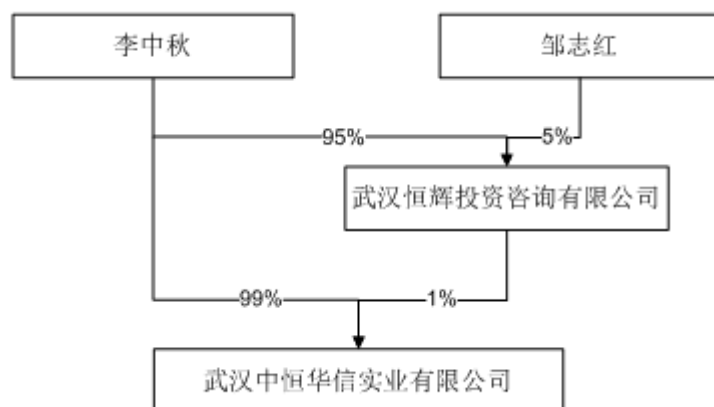
一、收购人基本情况

- 1、公司名称：武汉中恒华信实业有限公司
- 2、注册地址：武汉经济技术开发区沌口小区 2 号地
- 3、法定代表人：李中秋
- 4、注册资本：10,350 万元
- 5、公司类型：有限责任公司
- 6、营业执照注册号：420114000044033
- 7、经营范围：生产、销售：电脑、电视机、显示器和其它硬件、包装材料及包装用轻型建材；电脑软件开发、销售；内部数据通信网络开发；五金金属制品、塑料制品、音响产品、电子器材、纺织服务、建筑材料销售；货物进出口、技术进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物和技术）。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）
- 8、经营期限：2013 年 9 月 2 日-2033 年 9 月 1 日
- 9、税务登记证号码：鄂国地税武字 42011407449340X
- 10、股东姓名/名称：李中秋、恒辉投资
- 11、联系地址：武汉经济技术开发区沌口小区 2 号地 3 楼
- 12、邮编：430056
- 13、电话：027-68842675
- 14、传真：027-68842687

二、收购人产权及控制关系

（一）股权结构

华信实业系中恒集团派生分立的新设公司，于 2013 年 9 月 2 日设立，注册资本为 10,350 万元。华信实业为本次收购的收购人，其股权结构如下：



（二）收购人控股股东和实际控制人

华信实业的控股股东和实际控制人为李中秋先生。

李中秋先生的简历：男，1964 年出生，工程专业硕士，湖北省第十届人大代表，武汉市五一劳动奖章获得者。1996 年元月至今任中恒集团董事长，2007 年 7 月至今任深华发董事长、总经理，现任华信实业董事长。

（三）收购人控股股东和实际控制人控制的核心企业

李中秋先生控制的主要核心企业和核心业务基本情况如下：

序号	公司名称	持股情况	经营范围	主营业务
1	武汉中恒新科技产业集团有限公司	李中秋持股 99%、恒辉投资持股 1%	房地产开发及商品房销售。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）	房地产业务
2	武汉中恒华信实业有限公司	李中秋持股 99%、恒辉投资持股 1%	生产、销售：电脑、电视机、显示器和其它硬件、包装材料及包装用轻型建材；电脑软件开发、销售；内部数据通信网络开发；五金金属制品、塑料制品、音响产品、电子器材、纺织服务、建筑材料销售；货物进出口、技术进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物和技术）。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）	投资和对其下属企业的管理
3	深圳中恒华发股份有限公司	华信实业持股 41.14%	生产经营各种彩色电视机、液晶显示器、液晶显示屏（在分支机构生产经营）、收录机、音响设备、电子表、电子游戏机、电脑等各类电子产品及配套的印刷线路板、精密注塑件、轻型包装材料（在武汉生产经营）、五金件（含工磨具），电镀及表面处理、焊锡丝，房地产开发经营（深房地字第	从事注塑件、泡沫件、液晶显示器整机生产加工、销售及自有物业租赁业务。未取得房地产开发资质，未从事房地产开发业务。

			7226760 号), 物业管理, 在武汉市、吉林市成立联营公司, 在全国省府(除拉萨市) 和直辖市设立分支机构。	
4	武汉新东方房地产开发有限公司	中恒集团持股 100%	房地产开发、商品房销售; 体育设施建设; 物业管理(国家有专项规定的项目经审批后方可经营)	有房地产开发企业暂定资质证书, 从事房地产开发业务。
5	誉天置业(武汉)有限公司	华信实业全资子公司香港誉天国际投资有限公司持股 100%	房地产开发、商品房销售、租赁、物业管理及装饰材料的生产、销售(国家有专项审批的凭许可证经营)	尚未取得房地产开发资质, 未直接从事房地产开发业务
6	武汉誉天红光置业有限公司	中恒集团全资子公司武汉新东方房地产开发有限公司持股 100%	房地产开发, 商品房销售, 租赁; 物业管理; 装饰材料制造、销售(国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营)	有房地产开发企业暂定资质证书, 从事房地产开发业务
7	武汉中恒誉天贸易有限公司	华信实业持股 100%	显示器、电视机、电子产品、注塑件的销售; 货物进出口(不含国家禁止或限制进出口的货物)	显示器、电视机、电子产品、注塑件的销售; 货物进出口。
8	武汉中恒物业管理有限公司	中恒集团持股 100%	物业管理、园林绿化、室内外装饰、房地产信息咨询、房地产经纪、房地产开发(国家有专项规定的按国家规定执行)	物业管理。目前尚无房地产开发资质, 未从事房地产开发业务。
9	深圳市中恒华发科技有限公司	华信实业持股 100%	电气机械及器材的研发与销售; TFT-LCD 系列产品及其他 IT 产品、家电产品的研发与销售; 印制电路板的技术开发与销售; 房地产开发(在合法取得土地使用权的范围内进行房地产开发); 国内贸易、货物及技术进出口(法律、行政法规、国务院决定在登记前须经批准的项目除外)	印制电路板的生产, 目前已停产。
10	武汉光谷显示系统有限公司	华信实业持股 60%	显示器、电视机、数码相机、数码摄像机、数码像片打印机、笔记本电脑及配件的开发、生产、销售。	自 2005 年起已逐渐停止实质性经营。
11	武汉厦华中恒电子有限公司	中恒集团持股 100%	生产厦华牌彩色电视机、彩色显示器、音响、传真机及电话机及其他电子电器产品。	目前暂无实质性经营。
12	香港誉天国际投资有限公司	华信实业持股 100%	-	PANEL、OPEN-CELL 及液晶显示器整机的采购与销售。
13	武汉誉天兴业置地有限公司	中恒集团持股 100%	房地产开发、商品房销售、房屋租赁; 物业管理(国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营)。	目前暂未取得房地产开发资质, 取得后将从事房地产开发业务。
14	Famous Sky Capital Limited	李中秋持股 100%	-	投资贸易。

15	Famous Sky International Limited	Famous Sky Capital Limited 持股 100%	-	投资贸易。
16	香港中恒誉天有限公司	Famous Sky International Limited 持股 100%	-	投资贸易。
17	武汉恒生誉天实业有限公司	香港中恒誉天有限公司持股 100%	生产、销售 TFT-LCD 系列产品及其他系列 IT 产品、家电产品；TFT-LCD 系列产品、其他 IT 产品的进口及批发业务；经营电子卖场（国家有专项规定的经审批后凭有效许可证经营）	实业投资及相关业务
18	武汉恒深光电产业有限公司	武汉恒生誉天实业有限公司持股 100%	生产、销售 TFT-LCD 系列产品及其他 IT 产品、家电产品；TFT-LCD 系列产品、其他 IT 产品的进口及批发业务；半导体（LED）设计、生产、销售。（国家有专项规定的经审批后方可经营）。	TFT-LCD 系列产品的生产、销售、进出口及批发业务。
19	深圳市中恒华誉投资控股有限公司	深圳市中恒华发科技有限公司持股 95%	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理（不含证券、保险、基金、金融业务及其他限制项目）；数码产品、电子产品、通讯产品、计算机软硬件、手机的技术开发、生产与销售。（不含法律、行政法规、国务院决定禁止项目和需前置审批项目）	手机的生产与销售。
20	深圳市华发物业租赁管理有限公司	深华发持股 60%	自有物业管理。	10 年经营期已于 2008 年结束。2009 年之后未进行年检。
21	武汉恒发科技有限公司	深华发持股 100%	电脑、电视机、显示器和其他硬件、电脑软件的研发、生产、销售；包装材料及包装用轻型建材制造；五金金属制品、塑料制品生产、销售；经营本企业自产产品及技术出口业务、经营本企业科研生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（不含国家限制或禁止进出口的货物和技术）	注塑件、泡沫件、液晶显示器整机生产加工及销售。
22	武汉中恒华发贸易有限公司	深华发持股 100%	显示器、电视机、注塑件等光电产品的销售；货物进出口业务（不含国家限制或进口的货物）	光电产品的销售、货物进出口贸易。
23	深圳中恒华发物业有限公司	深华发持股 100%	自有物业租赁及管理。	自有物业租赁及管理。

三、收购人主要业务及财务状况

（一）收购人的主要业务

收购人的经营范围为：“生产、销售：电脑、电视机、显示器和其它硬件、包装材料及包装用轻型建材；电脑软件开发、销售；内部数据通信网络开发；五金金属制品、塑料制品、音响产品、电子器材、纺织服务、建筑材料销售；货物进出口、技术进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物和技术）。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）。”

收购人主要从事股权投资业务及下属企业的管理。

（二）收购人的财务状况

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》第三十九条第三款规定：如果该法人或其他组织成立不足一年或者是专为本次收购而设立的，则应当披露其实际控制人或者控股公司的财务资料。在本次收购中，收购人成立不足一年，且其实际控制人或控股股东为李中秋先生，为自然人，故无需披露收购人或其实际控制人、控股公司的财务资料。

四、收购人最近五年的违规情况

华信实业自成立之日起至本报告书摘要签署之日，没有受过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚，亦未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

五、收购人董事、监事及高级管理人员情况

收购人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓 名	性别	现任职务	国籍	长期居住地	是否取得其他地区居留权	身份证号
李中秋	男	董事长	中国	湖北武汉	否	4201061964****0858
陈志刚	男	董事、总经理	中国	湖北武汉	否	4201231973****3016
邹志红	女	董事	中国	湖北武汉	否	4201021966****0023
黄雁波	女	监事	中国	湖北武汉	否	4201031962****2427

截至本报告书摘要签署之日，华信实业的董事、监事及高级管理人员在最近

五年内未受过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚，亦未曾涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁事项。

六、华信实业持有、控制的其他境内、境外上市公司股份和金融机构股权情况

截至本报告书摘要签署之日，华信实业未有在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%的情形，也不拥有银行、信托公司、证券公司及保险公司等其他金融机构 5%以上的股权。

第三节 收购决定及收购目的

一、本次收购目的以及是否拟在未来 12 个月内继续增持深华发股份或者处置其已拥有权益的股份

（一）收购目的

中恒集团分立重组意在进一步整合集团资源，调整产业布局。分立后存续公司中恒集团保留原名称不变，同时持有所有房地产类及相关企业的股权；新设公司华信实业持有原中恒集团旗下非房地产类企业的股权。

（二）是否拟在未来 12 个月内继续增持深华发股份或者处置其已拥有权益的股份

在本次收购完成后，收购人暂无在未来 12 个月内继续增持深华发股份或者处置其已拥有权益之股份的具体方案计划。

二、作出本次收购履行的相关程序

2012 年 9 月 24 日，中恒集团召开了董事会会议，决议将中恒集团存续分立为“武汉中恒新科技产业集团有限公司”和“武汉中恒华信实业有限公司”两家公司。分立后的中恒集团为存续公司，注册资本在原中恒集团注册资本人民币 1.38 亿中所占比例为 25%，即 3,450 万元；华信实业为新设公司，注册资本在原中恒集团注册资本 1.38 亿中所占比例为 75%，即 10,350 万元。

2012 年 10 月 9 日，中恒集团召开了股东会会议，审议通过了上述议案。

2013 年 9 月 2 日，中恒集团分立事项完成工商变更登记。

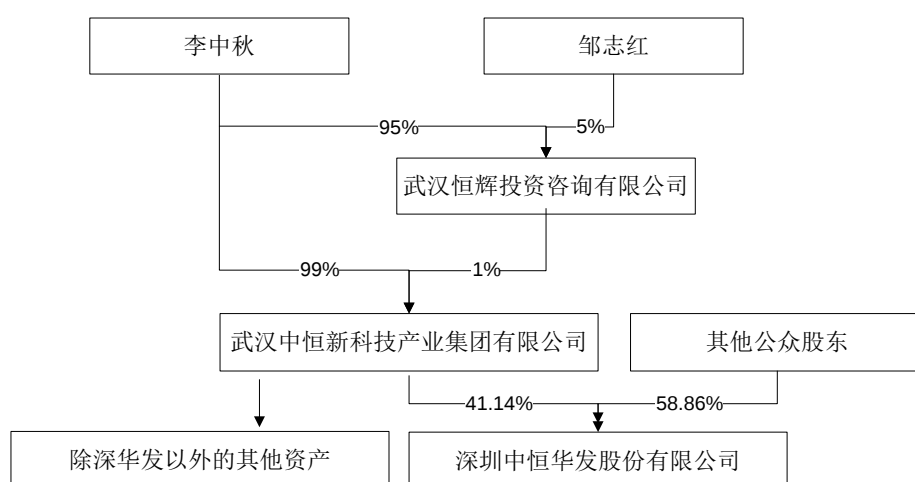
第四节 收购方式

一、本次收购前后，收购人持有上市公司股份的情况

1、本次收购前的深华发股权结构

本次收购前，华信实业未持有任何深华发的股票。本次收购完成后，华信实业将持有深华发 11,648.99 万股股票（占深华发总股本的 41.14%）。

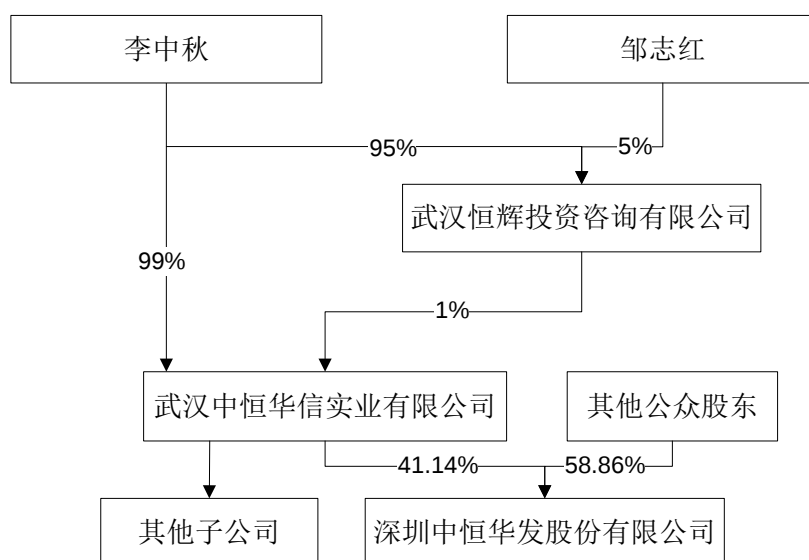
本次收购前，深华发的股权结构如下：



2、本次收购后的深华发股权结构

中恒集团派生分立为“武汉中恒新科技产业集团有限公司”和“武汉中恒华信实业有限公司”。分立后存续公司中恒集团拥有原中恒集团旗下的地产类资产和权益，华信实业拥有中恒集团旗下的非地产类资产和权益，其中包括上市公司深华发的 41.14% 股权。

本次收购后，深华发的股权结构如下：



二、本次收购涉及的协议

2012 年 12 月 15 日，恒辉投资与李中秋先生就本次收购签署了《分立协议》，根据该协议，中恒集团以 2012 年 11 月 30 日为分立基准日，进行存续分立，即分立后中恒集团仍然存续，同时派生设立华信实业。

1、分立的基本情况

分立后的中恒集团注册资本变更为 3,450 万元，分立新设的华信实业注册资本为 10,350 万元。

分立后的中恒集团和华信实业的股权结构与分立前的中恒集团一致，即：李中秋分别持有中恒集团和华信实业 99% 的股权，恒辉投资分别持有两家公司 1% 的股权。

分立后的中恒集团经营范围为：“房地产开发及商品房销售。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）”。分立后的华信实业的经营范围为：“生产、销售：电脑、电视机、显示器和其它硬件、包装材料及包装用轻型建材；电脑软件开发、销售；内部数据通信网络开发；五金金属制品、塑料制品、音响产品、电子器材、纺织服务、建筑材料销售；货物进出口、技术进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物和技术）。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）。”

2、业务分割方案

分立前中恒集团的房地产开发相关业务由分立后存续公司中恒集团拥有，继续由分立后的中恒集团经营，相关业务合同由中恒集团履行并承担相应责任；华信实业拥有分立前中恒集团的全部非房地产业务，相关业务合同由华信实业与合同相对方协商办理变更手续、由华信实业履行并承担相应责任。

分立前的中恒集团业务划分清晰，不存在同时涉及房地产和非房地产业务的合同。

3、财产（含债务）分割方案

按照业务分割对应的财产（含债务），即：分立后的中恒集团拥有房地产类资产、权益、负债（含或有负债），华信实业拥有非房地产类资产、权益、负债（含或有负债）；分配完毕后需平衡数额以货币资金补充。

4、员工安置

按照“人随资产走”的原则对分立前中恒集团全部在册员工进行安置，其中需在华信实业任职的员工需终止或变更原劳动合同并与华信实业重新签订劳动合同。

三、支付方式和支付条件

本次中恒集团派生分立导致的华信实业持有深华发 41.14%的股份，不涉及现金支付或非货币资产对价支付。

四、收购人关于股份锁定期的承诺

收购人已承诺，自收购完成之日起 36 个月内不转让深华发股份。

五、目标股份的权利限制

收购人拟收购的目标股份目前存在质押情况。

中恒集团以中恒集团、武汉恒深光电产业有限公司、武汉中恒誉天贸易有限公司的名义向中信银行股份有限公司汉阳支行申请流动资金贷款，贷款担保措施为深华发限售 A 股股票质押。

质押具体情况如下表：

借 款 人	授信总额(元)	已支出授信 (元)	质押股票股数
武汉中恒新科技产业集团有限公司	160,000,000	160,000,000	46,400,000
武汉恒深光电产业有限公司	200,000,000	200,000,000	23,363,298
武汉中恒誉天贸易有限公司	100,000,000	100,000,000	46,726,596
合 计	460,000,000	460,000,000	116,489,894

在中信银行的贷款期内，根据中恒集团出具的《股权质押和解押方案的说明》，中恒集团将提供位于武汉市汉阳区五里墩村 243 亩地块的土地使用权作为抵押物来置换质押物，以解除股票质押。

第五节 其他重大事项

截至本报告书摘要签署日，收购人尚未有需要披露的其他重大事项。

1、收购人不存在《收购办法》第六条规定的情形，并能够按照《收购办法》第五十条的规定提供相关文件。

2、截至本报告书摘要签署之日，本报告书摘要已经按照有关规定对本次收购的有关信息进行了如实披露，无其他为避免对本报告书摘要内容产生误解应披露而未披露的信息。

（本页无正文，为《深圳中恒华发股份有限公司收购报告书摘要》之签字盖章页）

法定代表人：李中秋

武汉中恒华信实业有限公司

签署日期：2013 年 9 月 5 日