

深圳中恒华发股份有限公司

收购报告书



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 12 月 1 日

收购人声明

（一）本报告书系收购人根据《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；截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，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，日前本次收购已经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所载明的资料进行的，除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中刊载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

目 录

第一节 释义	4
第二节 收购人介绍	6
一、收购人基本情况.....	6
二、收购人产权及控制关系.....	6
三、收购人主要业务及财务状况.....	9
四、收购人最近五年的违规情况.....	10
五、收购人董事、监事及高级管理人员情况.....	10
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	10
第三节 收购决定及收购目的.....	11
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.....	11
二、作出本次收购履行的相关程序.....	11
第四节 收购方式	12
一、本次收购前后，收购人持有上市公司股份的情况.....	12
二、本次收购涉及的协议.....	13
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.....	14
五、目标股份的权利限制.....	14
第五节 资金来源	16
第六节 后续计划	17
一、未来 12 个月内对深华发主营业务的改变或调整计划	17
二、未来 12 个月内对深华发资产、业务进行处置的计划	17
三、对深华发现任董事、监事、高级管理人员的变更计划	17
四、对可能阻碍收购深华发控制权的公司章程条款的修改计划	17

五、对深华发现有员工聘用计划作出重大变动的计划.....	17
六、对深华发分红政策作出重大变动的计划.....	18
七、其他对深华发业务和组织结构有重大影响的计划.....	18
第七节 对上市公司的影响分析.....	19
一、本次收购对上市公司独立性的影响.....	19
二、与上市公司的同业竞争及相关解决措施.....	19
三、与上市公司的关联交易及相关解决措施.....	23
第八节 与上市公司之间的重大交易.....	28
一、与上市公司及其关联方的交易.....	28
二、与上市公司董事、监事、高级管理人员的交易.....	28
三、对上市公司有重大影响的合同、默契或安排.....	28
第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况.....	29
一、收购人前六个月买卖挂牌交易股份的情况.....	29
二、收购人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属前六个月内买卖挂牌交易股份的情况.....	29
第十节 收购人的财务资料.....	30
第十一节 其他重大事项.....	31
第十二节 备查文件	35
一、备查文件目录.....	35
二、备查文件的置备地点.....	35

第一节 释义

在本报告书中，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
华发科技	指	深圳市中恒华发科技有限公司
香港誉天	指	香港誉天国际投资有限公司
誉天置业	指	誉天置业（武汉）有限公司
光谷显示	指	武汉光谷显示系统有限公司
武汉新东方	指	武汉新东方房地产开发有限公司
誉天红光	指	武汉誉天红光置业有限公司
中恒誉天	指	武汉中恒誉天贸易有限公司，原名为武汉中恒誉天置业有限公司
中恒物业	指	武汉中恒物业管理有限公司
厦华中恒	指	武汉厦华中恒电子有限公司
誉天兴业	指	武汉誉天兴业置地有限公司
华发租赁	指	深圳市华发物业租赁管理有限公司
恒发科技	指	武汉恒发科技有限公司
华发贸易	指	武汉中恒华发贸易有限公司
华发物业	指	深圳中恒华发物业有限公司
中恒华誉	指	深圳市中恒华誉投资控股有限公司
恒生誉天	指	武汉恒生誉天实业有限公司
BVI誉天投资	指	Famous Sky Capital Limited
CM誉天国际	指	Famous Sky International Limited
香港中恒誉天	指	香港中恒誉天有限公司 (Hong Kong Zhongheng Famous Sky Limited)
恒深光电	指	武汉恒深光电产业有限公司
报告书/本报告书	指	深圳中恒华发股份有限公司收购报告书
财务顾问	指	国海证券股份有限公司

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	深圳证券交易所
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
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
收购管理办法	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

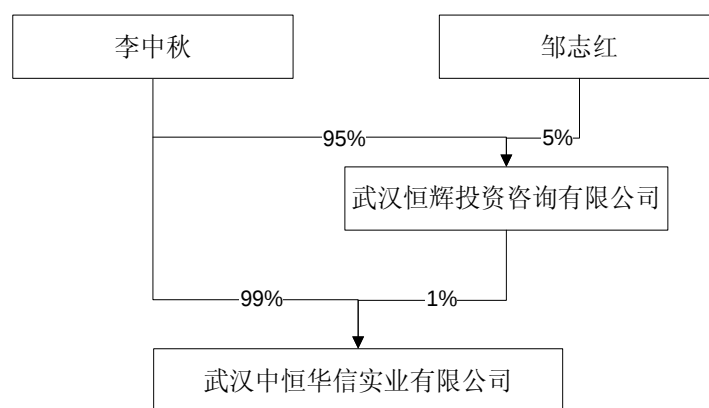
一、收购人基本情况

- 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 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。	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。
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

			营)	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 59.49%	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	BVI 誉天投资持股 100%	-	投资贸易。
16	香港中恒誉天有限公司	CM 誉天国际持股 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	恒生誉天持股 100%	生产、销售 TFT-LCD 系列产品及其他 IT 产品、	TFT-LCD 系列产品的生

	有限公司		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）。	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	华发科技持股 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，保留集团的原名称不变，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 亿元中所占比例为 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 亿元中所占比例为 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。

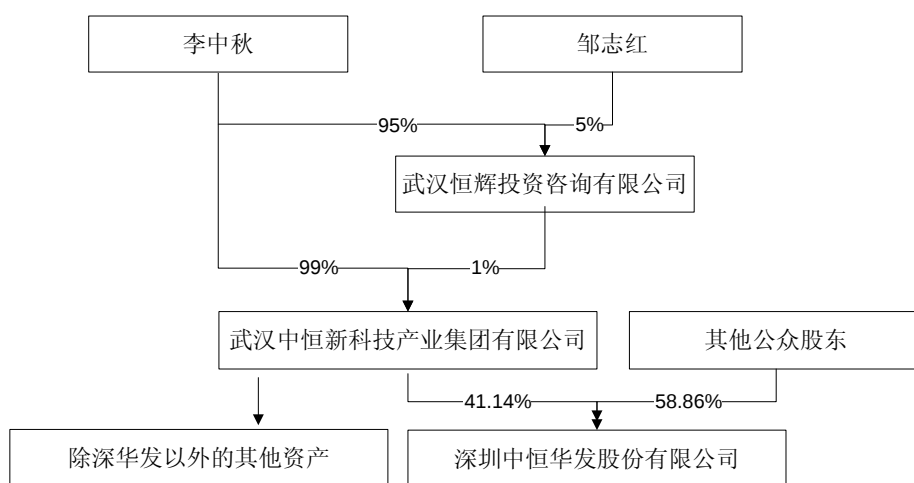
第四节 收购方式

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%）。

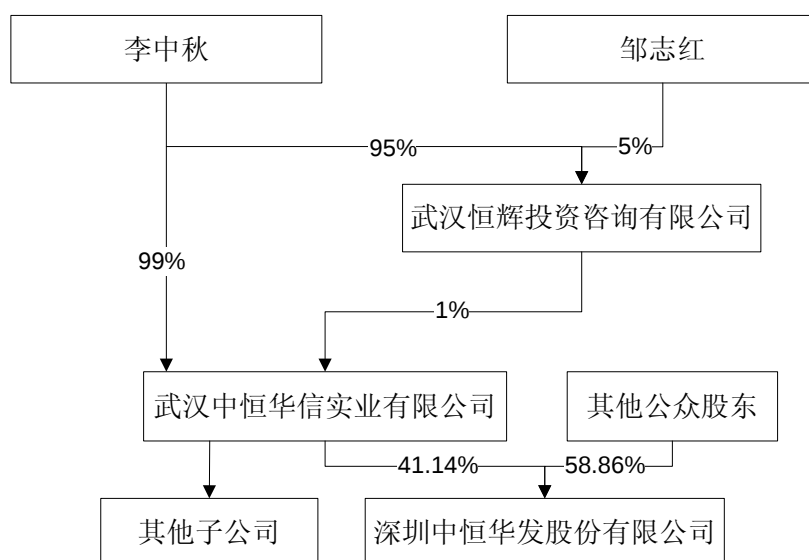
本次收购前，深华发的股权结构如下：



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，采取存续分立，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。

中恒集团以其持有的 41.14%深华发 A 股股票（116,489,894 股）分三笔（分别为 46,400,000 股、46,726,596 股、23,363,298 股）为恒生誉天、恒深光电、中恒誉天向中信银行股份有限公司武汉分行申请流动资金贷款提供质押担保，并将

前述股票质押给中信银行股份有限公司武汉分行。

2013 年 11 月 7 日，中信银行股份有限公司武汉分行出具《中信银行股份有限公司武汉分行关于同意解除深圳中恒华发股份有限公司 A 股股票质押相关事宜的说明》，确认其已经知晓中恒集团以存续分立的方式进行了分立，分立后中恒集团原持有的 41.14%深华发 A 股股票（116,489,894 股）将由分立新设的华信实业持有，并确认“本行将配合完成中恒集团所持 41.14%深华发 A 股股票（116,489,894 股）的解除质押手续，以便中恒集团将前述股票全部过户至武汉中恒华信实业有限公司。”

第五节 资金来源

本次中恒集团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。

第六节 后续计划

一、未来 12 个月内对深华发主营业务的改变或调整计划

本次收购完成后，华信实业持有深华发 41.14%的股权，成为深华发的第一大股东。截至本报告书签署之日，华信实业暂无在未来 12 个月内对深华发主营业务进行改变或调整计划。

二、未来 12 个月内对深华发资产、业务进行处置的计划

截至本报告书签署之日，华信实业未来 12 个月内暂无对深华发或其子公司的资产、业务进行处置的计划。

三、对深华发现任董事、监事、高级管理人员的变更计划

截至本报告书签署之日，华信实业暂无计划对深华发的董事、监事和高级管理人员进行调整。在本次收购完成后，华信实业作为深华发的股东，将根据《公司法》和深华发《公司章程》的相关规定依法行使股东应当享有的董事、监事提名权。

四、对可能阻碍收购深华发控制权的公司章程条款的修改计划

深华发现行有效的公司章程中没有阻碍收购深华发控制权的特别条款。截至本报告书签署之日，华信实业暂无计划对深华发的《公司章程》进行与本次收购相关的修改。

五、对深华发现有员工聘用计划作出重大变动的计划

截至本报告书签署之日，华信实业暂无对深华发现有员工聘用计划作出重大变动的计划。

六、对深华发分红政策作出重大变动的计划

截至本报告书签署之日，华信实业暂无对深华发分红政策作出重大变动的计划。

七、其他对深华发业务和组织结构有重大影响的计划

截至本报告书签署之日，华信实业暂无其他对深华发业务和组织结构有重大影响的计划。

第七节 对上市公司的影响分析

一、本次收购对上市公司独立性的影响

本次收购是中恒集团内部整合，调整产业布局，不涉及任何资产的注入，不会产生新的同业竞争和关联交易，不会对上市公司的独立性构成实质性影响，不会对深华发的人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性产生不利影响。收购人将严格按照相关的法律法规及深华发章程的规定行使股东的权利并履行相应的义务，维护深华发的独立经营能力，坚持在采购、生产、销售、知识产权等方面与控股股东保持独立。

为不断完善上市公司的独立性，收购人已出具承诺：“在本公司作为深华发的控股股东期间，将充分尊重深华发的独立法人地位，严格遵守深华发的公司章程，保证深华发独立经营、自主决策，保证深华发人员独立、资产完整、财务独立、机构独立、业务独立，保证深华发具备独立经营能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面均保持独立。本公司将严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会的相关规定以及深华发的公司章程的规定，依法履行控股股东应尽的诚信和勤勉责任。”

二、与上市公司的同业竞争及相关解决措施

（一）同业竞争状况

1、房地产业务

李中秋控制的除深华发外并涉及房地产业务的企业具体情况如下：

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。
3	誉天置业（武汉）有限公司	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	尚未取得房地产开发资质，未直接从事房地

				产开发业务
4	武汉誉天红光置业有限公司	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
5	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。
6	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）。	尚未取得房地产开发资质，取得后将从事房地产开发业务。

深华发及其子公司的主营业务为：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，但深华发的经营范围中包含了房地产开发业务，并拟对位于深圳市福田区华发北路与光明新区公明镇华发路的工业用地进行特定房地产开发。深华发拟对上述地块进行特定房地产开发的原因具有客观性和历史性。具体说明如下：

（1）2009 年末深圳市颁布并实施《深圳市城市更新办法》，鼓励旧厂房、旧工业园区、旧商业区、旧住宅区等区域的权利人自行改造，工业用途的土地可通过报批及补缴地价等手续直接变更为商业用途，而不需经过招拍挂程序。

（2）2010 年 4 月，为深华发所有的位于深圳市福田区华发北路与光明新区公明镇华发路的工业用地经过申报程序均被纳入《2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划》，所处区域分别为“公明中心地区华发片区更新单元”和“上步片区第十四更新单元”。作为前述政策优势和自有土地资源优势的所有者，本身为工业企业的深华发为了顺应深圳市政府的建设部署和统一号召推进土地资源的节约集约利用，方决定对上述地块进行开发建设、升级改造。

深华发涉足房地产开发业务是由深圳市政府的政策导向和整体规划所决定，深华发是顺应政府规划作出了符合深华发及股东利益最大化的选择，而非深华发单方主动意愿的结果，房地产开发业务亦非目前深华发发展的主导方向，因此深华发与专业从事房地产开发企业有较大区别。且中恒集团的房地产项目主要集中在武汉地区，而上述深华发拟开发项目只在深圳。

因此，李中秋控制的企业与深华发在房地产业务上不构成同业竞争。本次收购属于中恒集团内部整合，亦不会增加新的同业竞争。

2、注塑件、泡沫件、液晶显示器业务

深华发及其子公司的主营业务为：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。

李中秋控制的除深华发外的企业经营范围存在与深华发类似业务的企业基本情况如下：

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）	投资及下属企业的管理
2	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。
3	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。
4	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。
5	武汉厦华中恒电子有限公司	中恒集团持股 59.49%	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。	目前暂无经营。
6	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和销售。主要为深华发采购原料和销售商品。 ¹
7	武汉恒生誉天	香港中恒誉天持股	生产、销售 TFT-LCD 系列产品及其	实业投资及相关业务

¹ 详见本报告书“第七节 对上市公司的影响分析”之“三、与上市公司的关联交易及相关解决措施”。

	实业有限公司	100%	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）	
8	武汉恒深光电产业有限公司	恒生誉天持股 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。
9	深圳市中恒华誉投资控股有限公司	华发科技持股 95% 李中秋持股 5%	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。

由上表可知，华发科技、光谷显示、厦华中恒等公司相关业务已基本处于停滞状态，恒生誉天主要从事实业投资及相关业务，中恒华誉主要从事手机的生产与销售，不存在与上市公司进行实质性同业竞争。

中恒誉天主要从事显示器、电视机、电子产品、注塑件的销售和货物进出口业务，恒深光电主要从事 TFT-LCD 系列产品的生产、销售、进出口及批发业务，两者与上市公司处于上下游关系，不存在实质性同业竞争的情形。且根据原中恒集团出具的《说明》，中恒集团完成分立重组、深华发的控股股东变更为华信实业之后，便会着手进行由华信实业收购恒深光电全部股权的工作，在此之后将根据恒深光电所在行业发展周期变化及恒深光电自身盈利情况以及持续盈利能力状况，择机令恒深光电由深华发进行收购，从而实现中恒集团在 2007 年收购深华发时之承诺，“本公司计划在本次收购的股权过户完成后一年内，将本公司的注塑业务相关资产及所持有恒生誉天 70%的股权注入深华发，届时，本公司与液晶产业相关的全部业务均归入深华发，本公司将不再经营相关业务。”

因此，李中秋控制的除深华发外的企业与深华发在注塑件、泡沫件、液晶显示器等核心业务领域不构成实质性同业竞争。本次收购亦不会产生新的同业竞争。

本次收购后，华信实业主要从事投资和对其下属企业包括子公司和参股公司

的管理，不直接从事与深华发形成同业竞争的业务；华信实业及其下属子公司不存在与深华发的核心业务构成实质性同业竞争的情况。

（二）避免同业竞争的承诺

本次收购完成后，华信实业将成为深华发的第一大股东，为避免未来华信实业与深华发存在潜在的同业竞争，同时，为保障不损害深华发的利益，华信实业出具了承诺函，具体内容如下：“1. 自本司成为深华发的第一大股东后，本司及本司控制的其他企业不会在中国境内或境外，从事与深华发业务构成竞争的业务或活动，也不会以任何方式为深华发的竞争企业提供资金、技术、人员等方面的帮助，以避免本司或本司控制的其他企业与深华发构成同业竞争；

2. 本司及本司控制的其他企业从任何第三方获得的任何商业机会与深华发之业务构成或可能构成实质性竞争的，本司将立即通知深华发，并将该等商业机会让与深华发；

3. 上述承诺在本司成为深华发第一大股东后且本司为深华发股东期间持续有效且不可撤销。”

深华发的实际控制人李中秋先生出具了承诺函，具体内容如下：“1. 自华信实业成为深华发的第一大股东后，本人及本人控制的其他企业不会在中国境内或境外，从事与深华发业务构成竞争的业务或活动，也不会以任何方式为深华发的竞争企业提供资金、技术、人员等方面的帮助，以避免本人或本人控制的其他企业与深华发构成同业竞争；

2. 本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的任何商业机会与深华发之业务构成或可能构成实质性竞争的，本人将立即通知深华发，并将该等商业机会让与深华发；

3. 上述承诺在本人为深华发实际控制人期间持续有效且不可撤销。”

三、与上市公司的关联交易及相关解决措施

（一）关联交易状况

截至本报告书签署之日，华信实业与深华发无关联交易。

截至本报告书签署之日，中恒集团及其关联方与深华发最近两年存在关联交

易，深华发已在其定期报告中对该等关联交易情况进行了详细披露。

(1) 经常性关联交易

1) 深华发向中恒集团及子公司销售商品

最近两年，深华发向中恒集团及子公司销售商品的金额及其占深华发当期同类交易金额的比例如下：

单位：万元

关联方名称	2012 年度		2011 年度	
	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
香港誉天	39,500.32	54.57%	56,814.75	68.65%
中恒集团	130.10	0.19%	139.06	0.17%
恒生誉天	28.65	0.04%	27.59	0.03%

以上日常关联交易均已履行了关联交易决策程序。

2) 深华发从中恒集团及子公司购买商品、接受劳务

最近两年，深华发从中恒集团及子公司采购商品、劳务的金额及其占深华发当期同类交易金额的比例如下：

单位：万元

关联方名称	2012 年度		2011 年度	
	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
恒生誉天	547.93	0.78%	10,319.19	14.21%
香港誉天	29,855.26	42.39%	35,456.08	48.82%
华发科技	-	-	5.22	0.01%
合 计	30,403.18	43.17%	45,780.49	63.04%

注：恒生誉天原名为恒生光电，原为中恒集团持股 70%的子公司，2012 年 1 月 5 日更名为恒生誉天，其主营业务为：生产、销售 TFT-LCD 系列产品；TFT-LCD 系列产品、其他 IT 产品的进出口及批发业务。2012 年 5 月，李中秋先生间接控制 100%股权的香港中恒誉天收购了恒生誉天，2012 年 6 月，恒生誉天以其部分实物资产、经营业务投资设立全资子公司恒深光电，其经营范围为：“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）。”，恒生誉天已以出售的方式将其他实物资产注入

恒深光电，并计划变更恒生誉天经营范围为实业投资及相关业务，将不从事与恒深光电相同或相近的业务。根据原中恒集团出具的《说明》，中恒集团完成分立重组、深华发的控股股东变更为华信实业之后，便会着手进行由华信实业收购恒深光电全部股权的工作，在此之后将根据恒深光电所在行业发展周期变化及恒深光电自身盈利情况以及持续盈利能力状况，择机令恒深光电由深华发进行收购，从而实现中恒集团在 2007 年收购深华发时之承诺，“本公司计划在本次收购的股权过户完成后一年内，将本公司的注塑业务相关资产及所持有恒生誉天 70%的股权注入深华发，届时，本公司与液晶产业相关的全部业务均归入深华发，本公司将不再经营相关业务。”

华信实业作出说明：待中恒集团完成分立重组、深华发的控股股东变更为华信实业之后，便会着手进行由华信实业收购恒深光电全部股权的工作，在此之后将根据恒深光电所在行业发展周期变化及恒深光电自身盈利情况以及持续盈利能力状况，择机令恒深光电由深华发进行收购。

3) 华发科技向深华发租赁厂房宿舍

深华发于 2009 年至 2010 年期间将印制电路板（PCB）业务置换予控股股东中恒集团，资产置换后，华发科技向深华发租赁厂房宿舍。2010 年-2012 年 3 月，华发科技租赁深华发厂房宿舍，2012 年 4 月起华发科技退租。2011-2012 年关联交易金额如下：

单位：万元

出租方	承租方	2012 年	2011 年
深华发	华发科技	42.10	142.89

(2) 非经常性关联交易

1) 关联资产转让

深华发于 2009 年至 2010 年期间将印制电路板（PCB）业务置换予控股股东中恒集团，当时未对深华发原来因印制电路板业务而产生的债权进行处理，只协商约定在有关债务人到期不偿还债务时，由中恒集团代替有关债务人承担所有偿还责任。2011 年为更好地提升印制电路板业务的资源运用能力、盘活公司资产，深华发将原印制电路板业务遗留的债权 8,073,340.20 元，以 2011 年 10 月 31 日的账面金额 8,073,340.20 元作价转让予控股股东之全资子公司华发科技。债权转让完成后，基于该债权所产生的全部权利（包括但不限于向债务人进行追索、求

偿以及取得赔偿等权利)均转由华发科技享有,深华发协助与配合华发科技向债权人所对应的债务人主张全部权利。

上述关联交易已经深华发董事会 2011 年第四次临时会议审议通过,并按照交易所要求进行了公告。关联交易价格基本公允,不损害中小股东利益。

(二) 规范关联交易的承诺

为规范和减少未来关联交易,华信实业作出说明:鉴于深华发与其控股股东的子公司间存在这种较大金额的关联交易,华信实业计划未来总体发展方向将是逐步减少此类关联交易,在条件成熟时由深华发在境外自行设立子公司接替香港誉天发挥其现有的作用,以最大程度地保证上市公司深华发的独立性。

为规范未来与深华发的关联交易,华信实业承诺如下:“1、在本司成为深华发第一大股东后,本司及本司实际控制的其他公司将尽量避免与深华发和其控股或控制的子公司之间发生关联交易;

2、如果关联交易难以避免,交易双方将严格按照正常商业行为准则进行。关联交易的定价政策遵循市场公平、公正、公开的原则,交易价格依据与市场独立第三方交易价格确定。如无市场价格可资比较或定价受到限制的重大关联交易,将按照交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润的标准予以确定交易价格,以保证交易价格的公允性;

3、本司现在和将来在深华发审议涉及本司的关联交易时均切实遵守法律、法规、规范性文件和深华发内部管理制度对关联交易回避制度的规定;

4、上述承诺在本司收购深华发完成后,且本司为深华发股东期间持续有效且不可撤销。”

深华发的实际控制人李中秋承诺:“1、在华信实业成为深华发第一大股东后,本人及本人实际控制的其他公司将尽量避免与深华发和其控股或控制的子公司之间发生关联交易;

2、如果关联交易难以避免,交易双方将严格按照正常商业行为准则进行。关联交易的定价政策遵循市场公平、公正、公开的原则,交易价格依据与市场独立第三方交易价格确定。如无市场价格可资比较或定价受到限制的重大关联交易,将按照交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润的标准予以确定交易价格,以保证交易价格的公允性;

3、本人现在和将来在深华发审议涉及与本人及本人控制公司的关联交易时均切实遵守法律、法规、规范性文件和深华发内部管理制度对关联交易回避制度的规定；

4、上述承诺在华信实业收购深华发完成后，且本人为深华发实际控制人期间持续有效且不可撤销。”

第八节 与上市公司之间的重大交易

一、与上市公司及其关联方的交易

收购人及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）在本报告书签署之日前 24 个月内，未与深华发及其下属控股企业进行合计超过 3,000 万元或高于深华发最近经审计合并报表净资产的 5%以上的交易。

收购人亦未有对深华发有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

二、与上市公司董事、监事、高级管理人员的交易

收购人及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）在本报告书签署之日前 24 个月内，未与深华发的董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）之间发生合计金额超过人民币 5 万元以上的交易。

三、对上市公司有重大影响的合同、默契或安排

经慎重自查，截至本报告书签署之日，除本报告书所披露的事项以外，收购人及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）没有对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

第九节 前六个月内买卖上市交易股份的情况

一、收购人前六个月买卖挂牌交易股份的情况

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的证明，中恒集团分立事宜完成工商变更之日（2013 年 9 月 2 日）前 6 个月内，华信实业无通过交易所的证券交易买卖深华发股票行为。

二、收购人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属前六个月内买卖挂牌交易股份的情况

经收购人及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）慎重自查，并根据中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的证明文件，收购人以及收购人董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）及其直系亲属在中恒集团分立事宜完成工商变更之日（2013 年 9 月 2 日）前 6 个月内均没有买卖深华发挂牌交易股票行为。

第十节 收购人的财务资料

华信实业于 2013 年 9 月 2 日成立，自成立至今尚不满一年，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。而华信实业控股股东和实际控制人为自然人李中秋，因此，相关财务资料信息不予披露。

第十一节 其他重大事项

截至本报告书签署之日，收购人尚未有需要披露的其他重大事项。

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

2、截至本报告书签署之日，本报告书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内容产生误解应披露而未披露的信息。

收购人声明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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 12 月 1 日

财务顾问声明

本人及本人所代表的机构已履行勤勉尽责义务，对收购报告书及其摘要的内容进行了核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

财务顾问协办人：_____

高俊琴

财务顾问主办人：_____

赖昌源

尹雷伟

法定代表人（或授权代表）：_____

张雅锋

国海证券股份有限公司

2013 年 12 月 1 日

收购人律师声明

本人及本人所代表的机构已按照执业规则规定的工作程序履行勤勉尽责义务，对收购报告书及其摘要的内容进行核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

负责人：_____

刘辉

经办律师：_____

孟繁熙

经办律师：_____

廖韵

广东君言律师事务所

签署日期： 2013 年 12 月 1 日

第十二节 备查文件

一、备查文件目录

- 1、收购人工商营业执照、税务登记证、组织结构代码证；
- 2、收购人董事、监事、高级管理人员的名单及其身份证明；
- 3、股东会决议；
- 4、董事会决议；
- 5、分立协议；
- 6、收购人控股股东、实际控制人最近两年未发生变化的证明；
- 7、收购人及其董事、监事、高级管理人员以及上述人员的直系亲属持有或买卖深华发的自查报告；
- 8、收购人所聘请的专业机构及相关人员在事实发生之日起前 6 个月内持有或买卖深华发股票的自查报告；
- 9、有关的股权权属证明文件；
- 10、收购人关于保持深华发独立性的承诺函；
- 11、收购人关于避免与上市公司同业竞争之承诺书；
- 12、收购人关于避免与上市公司关联交易之承诺书；
- 13、收购人不存在《收购管理办法》第六条规定情形及符合《收购管理办法》第五十条规定的说明；
- 14、收购人及董事、监事、高级管理人员关于重大诉讼、仲裁、行政处罚的说明；
- 15、国海证券股份有限公司出具的财务顾问意见；
- 16、广东君言律师事务所出具的法律意见书。

二、备查文件的置备地点

（一）武汉中恒华信实业有限公司

地址：武汉经济技术开发区沌口小区 2 号地 3 楼

（二）深圳中恒华发股份有限公司

地址：广东省深圳市福田区华发北路 411 栋东座六层

（本页无正文， 为《深圳中恒华发股份有限公司收购报告书》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 12 月 1 日