

## 深圳市中洲投资控股股份有限公司 关于收购股权项目暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 特别风险提示：

- 1、本次收购股权的交易构成重大关联交易，不构成重大资产重组；
- 2、本次收购完成后，受房地产行业影响，项目存在市场风险和经营性风险；
- 3、公司不存在向关联方违规担保及资金占用的情况；
- 4、审议本次关联交易事项时，关联董事姚日波、申成文、贾帅回避表决；
- 5、本次关联交易须提交公司股东大会审议。

### 一、关联交易概述

2014 年 5 月 10 日，公司召开第七届董事会第八次会议，在关联董事姚日波、申成文、贾帅回避表决的情况下，非关联董事以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于收购股权项目暨关联交易的预案》。公司独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见及独立意见。

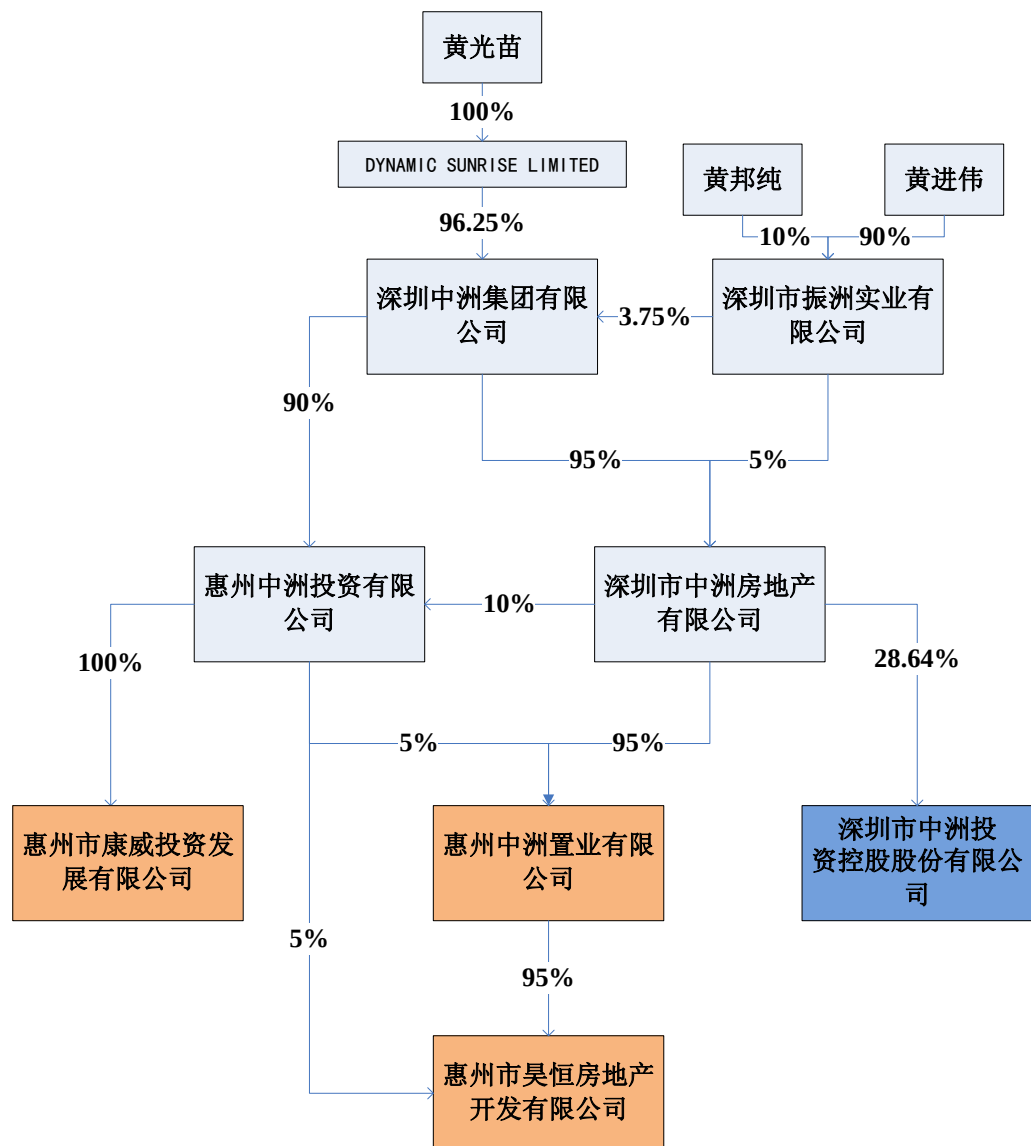
为配合公司战略发展，增加土地储备，同时解决公司与股东之间的同业竞争，公司拟以自有资金向深圳市中洲房地产有限公司（以下简称“中洲地产”）、惠州中洲投资有限公司（以下简称“惠州中洲投资”）收购惠州中洲置业有限公司（以下简称“惠州中洲置业”）100%股权、惠州市康威投资发展有限公司（以下简称“康威投资”）100%股权，以及惠州市昊恒房地产开发有限公司（以下简称“昊恒地产”）5%股权，以实现直接收购康威投资、惠州中洲置业以及间接收购昊恒地产。

公司已于 2014 年 2 月 20 日发布了《关于重大关联交易的提示性公告》，就本次关联交易的交易方、交易标的、定价依据以及后续工作安排进行了较为详细的披露。

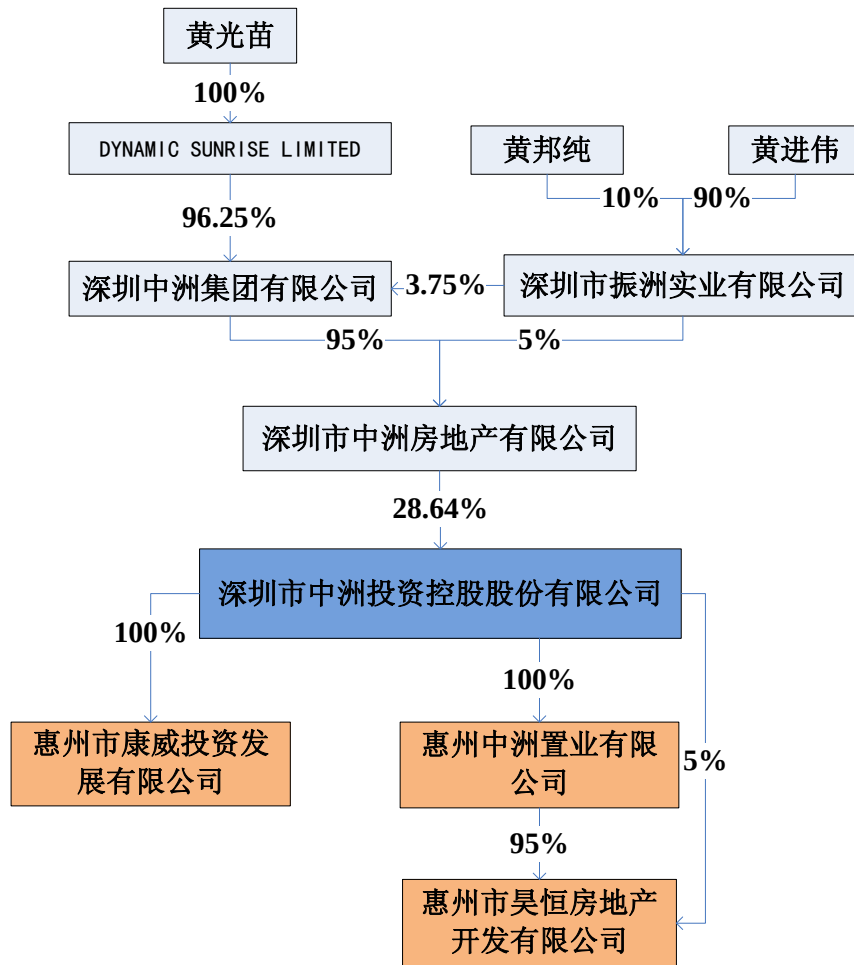
本次交易构成重大关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次交易前后公司与关联交易对方及标的公司的控股关系图

本次交易前:



本次交易后:



## 二、交易对方的基本情况

### 1、深圳市中洲房地产有限公司

#### （1）基本情况

企业名称：深圳市中洲房地产有限公司

注册地址：深圳市宝安区新安街道新安三路东北侧厂房 1 栋 1 楼 C1 区（仅限办公）

注册资本：20,000 万元

营业执照注册号码：440301102970837

税务登记证号码：440300279308415

法定代表人：尹彦华

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务

股东名称：深圳中洲集团有限公司 95%，深圳市振洲实业有限公司 5%

#### （2）历史沿革

中洲地产于 1997 年 1 月 17 日成立，公司设立时注册资本总额为 1,890 万元，其中，

深圳市中深物业开发公司出资 567 万元，出资比例 30%，深圳市高标实业发展公司出资 605 万元，出资比例 32.01%，中洲实业(深圳)有限公司出资 718 万元，出资比例 37.99%。

1999 年 2 月 3 日，中洲地产股东变更，深圳市中深物业开发公司、深圳市高标实业发展公司和中洲实业(深圳)有限公司分别向深圳市振洲实业有限公司转让公司 30%、32.01%及 12.99%股权，转让完成后，深圳市振洲实业有限公司对中洲地产出资 1,417.5 万元，出资比例 75%，中洲实业(深圳)有限公司出资 472.5 万元，出资比例 25%。

2003 年 10 月 16 日，中洲地产股东变更，深圳市振洲实业有限公司和中洲实业(深圳)有限公司分别向深圳中洲科技发展有限公司转让公司 26%及 25%股权，转让完成后，深圳中洲科技发展有限公司对中洲地产出资 963.9 万元，出资比例 51%，深圳市振洲实业有限公司出资 926.1 万元，出资比例 49%。

2004 年 3 月 26 日，深圳中洲科技发展有限公司更名为“深圳中洲集团有限公司”，因此，中洲地产股东变更为深圳中洲集团有限公司和深圳市振洲实业有限公司，其中中洲集团出资 963.9 万元，出资比例 51%，深圳市振洲实业有限公司出资 926.1 万元，出资比例 49%。

2007 年 12 月 18 日，中洲地产股东变更，深圳市振洲实业有限公司向深圳中洲集团有限公司转让公司 49%股权，转让完成后中洲集团对中洲地产出资共计 1,890 万元，出资比例 100%。

2010 年 2 月 21 日，中洲地产注册资本由 1,890 万元增加至 2 亿元，增资完成后，中洲集团对中洲地产出资共计 2 亿元，出资比例 100%。

2011 年 4 月 11 日，中洲集团向深圳市振洲实业有限公司转让公司 5%股权，转让完成后，深圳市振洲实业有限公司对中洲地产出资 1,000 万元，出资比例 5%，中洲集团出资 1.9 亿元，出资比例 95%。

目前，中洲地产的控股股东为中洲集团，实际控制人为自然人黄光苗先生。

### (3) 主营业务

中洲地产是中洲集团二级开发的业务运作平台，主要从事房地产开发与运营，业务涵盖住宅、商业、酒店、写字楼等，地域覆盖深圳、惠州、青岛、成都等地。

中洲地产已成功开发了深圳逸翠园都市居住社区、中洲新天地等多个房地产项目，目前，中洲地产在建项目有深圳中洲·中央公园、惠州中洲·中央公园、深圳岗厦写字楼等项目；房地产经营方面，中洲地产自有物业经营类型包括商场、写字楼等。

中洲地产主要投资企业如下：

| 公司名称          | 持股比例 | 业务范围                      |
|---------------|------|---------------------------|
| 深圳市中添威商贸有限公司  | 100% | 房地产开发经营；投资兴办实业；物业服务       |
| 深圳市中洲本宁投资有限公司 | 90%  | 投资兴办实业                    |
| 惠州中洲置业有限公司    | 95%  | 房地产开发、物业管理、建筑装修装饰工程、国内贸易。 |
| 深圳市中洲置业有限公司   | 70%  | 房地产开发经营；投资兴办实业；房地产信息咨询等   |

#### (4) 财务指标

中洲地产 2011 年、2012 年和 2013 年财务会计报告已经中勤万信会计师事务所有限责任公司审计并出具了标准无保留意见的审计报告。2011-2013 年主要合并财务数据为：

单位：元

| 项目            | 2013年12月31日       | 2012年12月31日      | 2011年12月31日     |
|---------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 总资产           | 5,119,309,466.28  | 2,146,971,371.39 | 931,774,452.93  |
| 总负债           | 4,693,125,673.21  | 1,732,748,255.54 | 647,274,840.72  |
| 所有者权益         | 426,183,793.07    | 414,223,115.85   | 284,499,612.21  |
| 归属母公司所有者权益    | 385,527,756.99    | 385,474,807.32   | 264,091,120.99  |
| 项目            | 2013年度            | 2012年度           | 2011年度          |
| 营业收入          | 45,010,072.70     | 41,125,670.09    | 36,156,248.11   |
| 利润总额          | 4,895,871.41      | 50,568,244.46    | 11,079,699.55   |
| 净利润           | 4,895,801.09      | 38,159,948.74    | 7,964,225.32    |
| 归属母公司所有者净利润   | 6,873,493.49      | 38,805,125.71    | 8,002,629.44    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,164,753,193.55  | 231,240,479.26   | 87,549,216.67   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,685,512,890.42 | -104,610,516.74  | -127,981,103.53 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 847,402,255.11    | -94,781,408.86   | 19,005,783.40   |
| 现金及现金等价物净增加额  | 326,642,558.24    | 31,848,553.66    | -21,426,103.46  |

#### (5) 与本公司的关联关系

截止目前，中洲地产直接持有本公司股份 68,581,247 股，占公司股本总额的 28.64%，为公司第一大股东，根据《股票上市规则》规定，中洲地产为本公司关联法人。

#### 2、惠州中洲投资有限公司

##### (1) 基本情况

企业名称：惠州中洲投资有限公司

注册地址： 惠州市惠城区鹅岭西路 53 号路桥大厦 3 楼

注册资本： 10,000 万元

营业执照注册号码： 441300000051829

税务登记证号码： 441302792918652

法定代表人： 刘继周

经营范围： 实业投资、房地产开发、物业管理、室内装饰、承接土石方工程；国内贸易（法律、法规禁止经营的项目不得经营，法律、法规限制性经营的项目须取得许可后方可经营）。

股东名称： 深圳中洲集团有限公司 90%，深圳市中洲房地产有限公司 10%

### （2）历史沿革

惠州中洲投资于 2006 年 08 月 24 日成立，公司设立时注册资本总额为 1,000 万元，其中，深圳中洲集团有限公司出资 900 万元，出资比例 90%，中海信科技开发（深圳）有限公司出资 100 万元，出资比例 10%。

2007 年 3 月 20 日，惠州中洲投资股东变更，深圳中洲集团有限公司转让 30%至汕头汇晟投资有限公司。本次股权转让完后，深圳中洲集团有限公司出资 600 万元，出资比例 60%；汕头汇晟投资有限公司出资 300 万元，出资比例 30%；中海信科技开发（深圳）有限公司出资 100 万元，出资比例 10%。

2008 年 8 月 19 日，惠州中洲投资增加注册资本至 10,000 万元，各股东同比例认缴增资比例。本次增资完成后，深圳中洲集团有限公司出资 6,000 万元，出资比例 60%；汕头汇晟投资有限公司出资 3,000 万元，出资比例 30%；中海信科技开发（深圳）有限公司出资 1,000 万元，出资比例 10%

2009 年 9 月 25 日，惠州中洲投资股东变更，汕头汇晟投资有限公司转让 30%至深圳中洲集团有限公司。本次股权转让完后，深圳中洲集团有限公司出资 9,000 万元，出资比例 90%；中海信科技开发（深圳）有限公司出资 1,000 万元，出资比例 10%。

2012 年 7 月 16 日，惠州中洲投资股东变更，中海信科技开发（深圳）有限公司转让 10%至深圳市中洲房地产有限公司。本次股权转让完后，深圳中洲集团有限公司出资 9,000 万元，出资比例 90%；深圳市中洲房地产有限公司出资 1,000 万元，出资比例 10%。

### （3）主营业务

惠州中洲投资主要经营范围是对外投资及房地产一级开发，已成功与惠州市政府以 BT 方式承接了惠州市科技馆、博物馆、文化艺术中心和会展中心等公用建筑以及“金山湖片区”市政基础项目的合作项目。

(4) 财务指标

惠州中洲投资 2011-2013 年主要合并财务数据为：

单位：元

| 项目                | 2013年12月31日      | 2012年12月31日      | 2011年12月31日      |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产               | 4,239,759,944.21 | 4,452,664,513.39 | 4,376,796,718.68 |
| 总负债               | 2,122,918,582.51 | 1,959,376,755.24 | 2,014,780,651.22 |
| 所有者权益             | 2,116,841,361.70 | 2,493,287,758.15 | 2,362,016,067.46 |
| 归属母公司所有者<br>权益    | 2,116,792,518.34 | 2,493,238,746.11 | 2,361,966,067.46 |
| 项目                | 2013年度           | 2012年度           | 2011年度           |
| 营业收入              | 140,000,000.00   | 191,690,373.72   | 316,603,000.00   |
| 利润总额              | -376,446,396.45  | 131,271,690.69   | 40,442,897.14    |
| 净利润               | -376,446,396.45  | 131,271,690.69   | 40,442,897.14    |
| 归属母公司所有者<br>净利润   | -376,446,227.77  | 131,272,678.65   | 40,442,897.14    |
| 经营活动产生的现<br>金流量净额 | -153,887,904.03  | 329,300,125.73   | 978,884,215.79   |
| 投资活动产生的现<br>金流量净额 | -1,771.06        | 97,850,000.00    | -336,529,888.44  |
| 筹资活动产生的现<br>金流量净额 | 146,915,963.96   | -420,120,507.20  | -645,579,530.07  |
| 现金及现金等价物<br>净增加额  | -6,973,711.13    | 7,029,618.53     | -3,225,202.72    |

(5) 与本公司的关联关系

惠州中洲投资与本公司第一大股东中洲地产属于同一控制人（深圳中洲集团有限公司）属下的控股子公司，且中洲地产持有其 5%以上股份，根据《股票上市规则》的规定，惠州中洲投资为本公司关联法人。

三、交易标的基本情况

1、惠州中洲置业有限公司

(1) 基本情况

企业名称：惠州中洲置业有限公司

注册地址：惠州市鹅岭西路 53 号路桥大厦 403

注册资本：100 万元

营业执照注册号码：441300000052014

设立时间：2008 年 8 月 21 日

法定代表人：刘继周

经营范围：房地产开发、物业管理、建筑装饰装修工程、国内贸易。（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可证后方可经营）（不含商场、仓库）。

股东名称：深圳市中洲房地产有限公司 95%，惠州中洲投资有限公司 5%

#### （2）历史沿革

惠州中洲置业于 2008 年 08 月 21 日成立，公司设立时注册资本总额为 100 万元，为惠州中洲投资有限公司出资成立的一人有限公司。

2012 年 7 月 17 日，惠州中洲置业股东变更，惠州中洲投资有限公司转让 95%至深圳市中洲房地产有限公司。本次股权转让完后，深圳市中洲房地产有限公司出资 95 万元，出资比例 95%；惠州中洲投资有限公司出资 5 万元，出资比例 5%。

#### （3）业务经营情况

惠州中洲置业为中洲集团在惠州地区设立的房地产开发板块的投资平台公司，该公司除投资昊恒地产之外，本身未有经营业务。

#### （4）主要资产与负债

惠州中洲置业的核心资产为昊恒地产 95%股权。惠州中洲置业的主要负债为控股股东中洲地产与实际控制人中洲集团的往来款与借款。

惠州中洲置业的主要资产与主要负债于审计基准日的账面价值如下：

单位：元

| 序号 | 科目名称   | 账面价值           | 主要内容            |
|----|--------|----------------|-----------------|
| 1  | 其他应收款  | 1,385,485.49   | 子公司昊恒地产欠款       |
| 2  | 长期股权投资 | 65,573,312.30  | 对子公司昊恒地产投资的价值   |
| 3  | 其他应付款  | 110,854,075.10 | 中洲集团、惠州中洲投资内部借款 |

#### （5）资产评估情况

根据具有证券、期货从业资格的深圳德正信资产评估有限公司对惠州中洲置业全部股东权益进行评估并出具的《资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第 024 号），经资产基础法评估，在评估基准日 2014 年 2 月 28 日，惠州中洲置业资产总额账面值 6,700.59 万元，评估值 121,995.35 万元，评估增值 115,294.76 万元，增值率 1,720.67%；负债总额账面值 11,085.41 万元，评估值 11,085.41 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值-4,384.82 万元，评估值 110,909.95 万元，评估增值 115,294.77 万元，增值率 2,629.41%。

#### （6）主要财务数据

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对惠州中洲置业出具的瑞华审字 [2014]48330007 号《审计报告》（标准无保留意见）（合并口径），惠州中洲置业 2013 年、2014 年 1-2 月份主要财务数据如下：

单位：人民币 元

| 项目      | 2014 年 2 月 28 日  | 2013 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 资产总额    | 2,488,531,187.32 | 2,645,841,231.27 |
| 其中：存货   | 2,190,015,713.30 | 2,162,094,552.20 |
| 货币资金    | 140,835,805.24   | 271,824,277.79   |
| 其他流动资产  | 99,703,326.21    | 81,987,607.55    |
| 递延所得税资产 | 45,623,334.76    | 40,929,492.44    |
| 其他应收款   | 10,176,451.38    | 88,137,582.42    |
| 负债总额    | 2,599,609,509.67 | 2,750,763,612.07 |
| 其中：预收账款 | 1,040,505,235.00 | 943,032,154.00   |
| 其他应付款   | 932,583,209.37   | 919,800,131.93   |
| 长期借款    | 327,000,000.00   | 327,000,000.00   |
| 应付账款    | 298,677,207.81   | 479,060,679.47   |
| 所有者权益总额 | -111,078,322.35  | -104,922,380.80  |
| 营业收入    | -                | -                |
| 营业利润    | -8,850,666.26    | -70,762,550.57   |
| 利润总额    | -10,225,001.60   | -70,974,093.43   |
| 净利润     | -6,155,941.55    | -55,696,875.08   |

（7）或有事项

截至当前，惠州中洲置业无对外担保，无未决诉讼或仲裁情况，未受到过行政处罚。

（8）其他股东放弃优先受让权情况

中洲地产及惠州中洲投资放弃彼此的优先受让权。

2、惠州市康威投资发展有限公司

（1）基本情况

企业名称：惠州市康威投资发展有限公司

注册地址：惠州市鹅岭西路 53 号路桥大厦 511

注册资本：1,000 万元

营业执照注册号码：441300000022656

设立时间：2007 年 12 月 14 日

法定代表人：马一鸣

经营范围：房地产开发；物业管理；实业投资。

股东名称：惠州中洲投资有限公司 100%

## （2）历史沿革

康威投资于 2007 年 12 月 14 日成立，公司设立时注册资本总额为 1,000 万元，其中，深圳市康威置业有限公司出资 900 万元，出资比例 90%，谭松明出资 100 万元，出资比例 10%。

2010 年 9 月 14 日，康威投资股东变更，深圳市康威置业有限公司转让 90%至惠州中商投资有限公司；谭松明转让 10%至惠州市中际实业投资有限公司。本次股权转让完后，惠州中商投资有限公司出资 900 万元，出资比例 90%；惠州市中际实业投资有限公司出资 100 万元，出资比例 10%。

2011 年 2 月 17 日，康威投资股东变更，惠州中商投资有限公司转让 90%至惠州中洲投资有限公司；惠州市中际实业投资有限公司转让 10%至惠州中洲投资有限公司。本次股权转让完后，康威投资成为惠州中洲投资有限公司全资子公司。

## （3）业务经营情况

截至本报告出具之日，康威投资拥有的一项商业用地项目尚未开始建设。未来几年内，康威投资主营业务是对该项目进行开发经营。

## （4）主要资产与负债

### ①主要资产

康威投资的核心资产为惠州市金山湖的一宗商业用地的土地使用权，该宗地占地面积为 52,296.60 平方米，建筑规划面积为 130,750.00 平方米。

### ②主要负债

康威投资的主要负债为控股股东惠州中洲投资与实际控制人中洲集团的往来款与借款。

康威投资的主要资产与主要负债于审计基准日的账面价值如下：

单位：元

| 序号 | 科目名称  | 账面价值           | 主要内容             |
|----|-------|----------------|------------------|
| 1  | 存货    | 103,463,737.33 | 康威 JSH-A02-08 地块 |
| 2  | 其他应付款 | 121,089,948.01 | 中洲集团、惠州中洲投资借款    |

## （5）资产评估情况

根据具有证券、期货从业资格的深圳德正信资产评估有限公司对康威投资全部股东权益进行评估并出具的《资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第 023 号），经资产基础法评估，在评估基准日 2014 年 2 月 28 日，康威投资资产总额账面值 10,349.54 万元，评估值 17,776.93 万元，评估增值 7,427.39 万元，增值率 71.77%；负债总额账面值 12,108.99 万

元，评估值 12,108.99 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值-1,759.45 万元，评估值 5,667.94 万元，评估增值 7,427.39 万元，增值率 422.14%。

#### （6）主要财务数据

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对康威投资出具的瑞华审字 [2014]48330005 号《审计报告》（标准无保留意见），康威投资 2013 年、2014 年 1-2 月份主要财务数据如下：

单位：元

| 项目       | 2014 年 2 月 28 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
|----------|-----------------|------------------|
| 资产总额     | 103,495,439.86  | 103,214,803.86   |
| 其中：存货    | 103,463,737.33  | 103,189,180.18   |
| 负债总额     | 121,089,948.01  | 119,510,774.18   |
| 其中：其他应付款 | 121,089,948.01  | 119,510,774.18   |
| 所有者权益总额  | -17,594,508.15  | -16,295,970.32   |
| 营业收入     | -               | -                |
| 营业利润     | -1,298,537.83   | -7,944,562.98    |
| 利润总额     | -1,298,537.83   | -7,944,562.98    |
| 净利润      | -1,298,537.83   | -7,944,562.98    |

#### （7）或有事项

截至当前，康威投资无对外担保，无未决诉讼或仲裁情况，未受到过行政处罚。

### 3、惠州市昊恒房地产开发有限公司

#### （1）基本情况

企业名称：惠州市昊恒房地产开发有限公司

注册地址：惠州市惠城区河南岸新岸路 32 号（河南岸街道办）4 号楼 4 楼

注册资本：10,200 万元

营业执照注册号码：441300000095389

设立时间：2009 年 12 月 2 日

法定代表人：马一鸣

经营范围：房地产开发，物业管理、机动车停放服务，建筑装饰装饰工程。  
（以上项目凭资质证书经营）

股东名称：惠州中洲置业有限公司 95%，惠州中洲投资有限公司 5%

#### （2）历史沿革

昊恒地产于 2009 年 12 月 02 日成立，公司设立时注册资本总额为 100 万元，其中，惠

州中洲投资有限公司出资 95 万元，出资比例 95%，蓝雪花出资 5 万元，出资比例 5%。

2010 年 9 月 29 日，昊恒地产股东变更，惠州中洲投资有限公司转让 95%至深圳中洲集团有限公司。本次股权转让完后，深圳中洲集团有限公司出资 95 万元，出资比例 95%，蓝雪花出资 5 万元，出资比例 5%。

2010 年 10 月 29 日，昊恒地产股东变更，深圳中洲集团有限公司转让 95%至惠州中洲投资有限公司；蓝雪花转让 5%至惠州中洲投资有限公司。本次股权转让完后，昊恒地产为惠州中洲投资有限公司全资子公司。

2011 年 9 月 1 日，惠州中洲投资有限公司对昊恒地产现金增资 9,900 万元，增资完成后，昊恒地产注册资金增至 10,000 万元。

2012 年 2 月 17 日，昊恒地产吸收合并惠州市浩霖房地产开发有限公司、惠州市昊星房地产开发有限公司，昊恒地产与上述 2 家公司均属于惠州中洲投资有限公司全资子公司。吸收合并完成后，昊恒地产注册资金增至 10,200 万元，股东未发生变化。

2012 年 7 月 17 日，昊恒地产股东变更，惠州中洲投资有限公司转让 95%至惠州中洲置业有限公司。本次股权转让完后，惠州中洲置业有限公司出资 9,690 万元，出资比例 95%，惠州中洲投资有限公司出资 510 万元，出资比例 5%。

### （3）业务经营情况

昊恒地产主要从事房地产开发与运营，目前经营区域在惠州市金山湖片区，正开发的项目为央筑花园一、二期项目（地块编号：JSH-A03-05 号）和湾上花园（地块编号：JSH-A03-04 号）两个地产开发项目。央筑花园项目合计占地面积 249,705.40 平方米，计容建筑面积 589,140.00 平方米，总建筑面积为 874,808.32 平方米。湾上花园占地面积 88,118.90 平方米，计容建筑面积为 176,450 平方米，总建筑面积 271,385.96 平方米。

### （4）主要资产与负债

#### ①主要资产

昊恒地产的核心资产为惠州市金山湖的 3 宗住宅及商业用地的土地使用权及附着的在建开发产品，该 3 宗地占地总面积为 337,824.30 平方米，计容积率建筑规划总面积为 765,590.00 平方米。

#### ②主要负债

昊恒地产的主要负债为应付账款、预收款项、其他应付款、长期借款。

昊恒地产的主要资产与主要负债于审计基准日的账面价值如下：

单位：元

| 序号 | 科目名称   | 账面价值             | 主要内容                      |
|----|--------|------------------|---------------------------|
| 1  | 货币资金   | 140,788,725.20   | 库存现金、银行存款                 |
| 2  | 其他应收款  | 10,176,451.38    | 新墙体基金、散装水泥基金、投标保证金等       |
| 3  | 存货     | 2,190,015,713.30 | 湾上花园、央筑花园一、二期项目           |
| 4  | 其他流动资产 | 99,703,326.21    | 预交税费                      |
| 5  | 应付账款   | 298,677,207.81   | 应付工程款、装修成本                |
| 6  | 预收款项   | 1,040,505,235.00 | 央筑花园一期预售款                 |
| 7  | 其他应付款  | 823,114,619.76   | 惠州中洲置业、深圳中洲集团内部借款，以及其他应付款 |
| 8  | 长期借款   | 327,000,000.00   | 中信银行惠州分行抵押借款              |

#### (5) 资产评估情况

根据具有证券、期货从业资格的深圳德正信资产评估有限公司对昊恒地产全部股东权益进行评估并出具的《资产评估报告》(德正信综评报字[2014]第 022 号)，经资产基础法评估，在评估基准日 2014 年 2 月 28 日，昊恒地产资产总额账面值 248,848.41 万元，评估值 377,279.46 万元，评估增值 128,431.05 万元，增值率 51.61%；负债总额账面值 249,014.09 万元，评估值 249,014.09 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值-165.68 万元，评估值 128,265.36 万元，评估增值 128,431.04 万元，增值率 77,517.53%。

#### (6) 主要财务数据

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对昊恒地产出具的瑞华审字[2014]48330008 号《审计报告》(标准无保留意见)，昊恒地产 2013 年、2014 年 1-2 月份主要财务数据如下：

单位：元

| 项目      | 2014 年 2 月 28 日  | 2013 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 资产总额    | 2,488,484,107.28 | 2,645,793,741.23 |
| 其中：存货   | 2,190,015,713.30 | 2,162,094,552.20 |
| 货币资金    | 140,788,725.20   | 271,776,787.75   |
| 其他流动资产  | 99,703,326.21    | 81,987,607.55    |
| 递延所得税资产 | 45,623,334.76    | 40,929,492.44    |
| 其他应收款   | 10,176,451.38    | 88,137,582.42    |
| 负债总额    | 2,490,140,920.06 | 2,642,652,973.01 |
| 其中：预收账款 | 1,040,505,235.00 | 943,032,154.00   |
| 其他应付款   | 823,114,619.76   | 811,689,492.87   |
| 长期借款    | 327,000,000.00   | 327,000,000.00   |
| 应付账款    | 298,677,207.81   | 479,060,679.47   |

|         |               |                |
|---------|---------------|----------------|
| 所有者权益总额 | -1,656,812.78 | 3,140,768.22   |
| 营业收入    | -             | -              |
| 营业利润    | -7,492,305.71 | -62,076,451.71 |
| 利润总额    | -8,866,641.05 | -62,287,994.57 |
| 净利润     | -4,797,581.00 | -47,010,776.22 |

(7) 或有事项

①抵押担保状况

截止目前，昊恒地产 2013 年 4 月 23 日以金山湖湾上花园项目 04 地块（宗地号：JSH-A03-04）、以及金山湖央筑花园部分在建工程（央筑花园第 7-10、32、35 栋在建工程）作为抵押向中信银行惠州分行贷款 35,000 万元，借款到期日 2016 年 4 月 26 日。截止 2014 年 2 月 28 日，上述抵押借款余额 32,700 万元。

除上述抵押之外，昊恒地产存在二项对外担保：

a、2013 年 5 月，昊恒地产、深圳中洲集团有限公司、深圳市中洲宝城置业有限公司、黄光亮作为甲方与广东粤财信托有限公司签订《保证合同》，合同约定：广东粤财信托有限公司设立“粤财信托·惠州中洲集合资金信托计划”，以募集的信托资金向惠州中洲投资有限公司发放期限为 24 个月（2013 年 7 月 8 日至 2015 年 7 月 7 日）、额度为人民币 2 亿元的贷款（实际贷款 1 亿元），甲方为上述贷款提供连带责任保证。

b、2013 年 9 月，深圳中洲集团有限公司与中国银行股份有限公司广东省分行签署《委托债权投资协议》，合同约定：中国银行股份有限公司广东省分行向深圳中洲集团有限公司进行债权投资，投资金额为人民币 25000 万元，投资期限至 2013 年 9 月 18 日至 2015 年 9 月 18 日止，广东省融资再担保有限公司为深圳中洲集团有限公司履行上述委托债权投资协议约定的还本付息义务提供连带责任保证担保。昊恒地产作为甲方，与广东省融资再担保有限公司签署《抵押合同》以本公司惠州市金山湖（JSH-A03-05）的土地使用权自愿为深圳中洲集团有限公司提供抵押反担保。

②截至当前，昊恒地产无未决诉讼或仲裁情况。

③所受行政处罚情况

2012 年 12 月 14 日，惠州市城市管理行政执法局出具行政处罚决定书（惠市执罚【2012】第 D-1026 号），昊恒地产因在惠州市河南岸金山大道边未取得《建设工程规划许可证》擅自进行建设商住楼，已建成地下室、会所、别墅、高层，总建筑面积 29,060.81 平方米。上述事项共罚款人民币 1,273,305.40 元。昊恒地产已支付全部行政罚款，并于 2012 年 9 月 11 日、2012 年 9 月 12 日分别取得上述建筑项目的《建筑工程规划许可证》。

2014年1月6日，惠州市城市管理行政执法局出具行政处罚决定书（惠市执罚【2013】第D-1025号），昊恒地产因在金山湖JSH-A03-04地块未取得《建设工程规划许可证》进行永久性建筑，地下室占地面积5500平方米，共两层，总建筑面积11000平方米；地上有六栋、七栋、八栋三栋高层，地上部分建筑面积8464平方米，总建筑面积为19464平方米。上述事项共罚款人民币1,377,335.34元。昊恒地产已支付全部行政罚款，并于2013年10月12日取得上述建筑项目的《建设工程规划许可证》。

#### 四、交易的定价政策及定价依据

本次关联交易以资产评估结果为主要定价依据。根据深圳德正信资产评估有限公司对三家标的公司全部股东权益进行评估并分别出具的《资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第022-024号），在评估基准日2014年2月28日，三家目标公司的估值结果如下：

| 目标公司 | 权益比例 | 投资额<br>对应权益 | 账面净资产<br>对应权益 | 合并口径下<br>账面净资产<br>对应权益 | 评估结果对应权益          | 对应合并<br>报表口径<br>增值额 |
|------|------|-------------|---------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| 中洲置业 | 100% | 100.00      | -4,384.82     | -11,099.55             | <b>110,909.95</b> | <b>122,009.50</b>   |
| 昊恒地产 | 5%   | 510.00      | -8.28         | -8.28                  | <b>6,413.27</b>   | <b>6,421.55</b>     |
| 康威投资 | 100% | 1,000.00    | -1,759.45     | -1,759.45              | <b>5,667.94</b>   | <b>7,427.39</b>     |
| 合计   |      | 1,610.00    | -6,152.55     | -12,867.28             | <b>122,991.16</b> | <b>135,858.44</b>   |

经交易各方友好协商，确定以三家目标公司经评估的净资产值122,991.16万元为基础，予以6%的风险折扣，确定收购对价为115,611.69万元。

#### 五、交易协议的主要内容

（一）本公司与中洲地产、惠州中洲投资就有关收购惠州中洲置业全部股权之《股权转让协议》主要内容：

##### 1、目标股权

中洲地产将其持有的惠州中洲置业95%的股权全部转让给本公司；惠州中洲投资将其持有的惠州中洲置业5%的股权全部转让给本公司；本公司受让上述股权。

##### 2、对价

（1）本公司为购买中洲地产之股权而应向其支付的对价为人民币990,425,853.5元，并扣减（累加）过渡期（自2014年3月1日至成交日止的期间）审计报告载明的惠州中洲置业的损（益）的金额的95%；

（2）本公司为购买惠州中洲投资之股权而应向其支付的对价为人民币52,127,676.5元，并扣减（累加）过渡期（自2014年3月1日至成交日止的期间）审计报告载明的惠州中洲置业的损（益）的金额的5%。

### 3、协议成交的前提条件

中洲地产、惠州中洲投资促使惠州中洲置业自协议签署之日起 15 日内与中洲集团签订协议，解除惠州中洲置业与中洲集团于 2011 年 1 月 31 日签署的《借款合同》；并促使昊恒地产于相同期限内与中洲集团签订协议，解除昊恒地产与中洲集团于 2010 年 10 月 30 日签署的《借款合同》。

### 4、成交后的审计

交易各方同意，在成交日后的 5 个工作日内共同聘请瑞华会计师事务所对惠州中洲置业自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的财务状况进行审计，并就此出具审计报告。

### 5、对价的支付

（1）自协议经本公司股东大会审议通过之日和协议成交的前提条件满足之日（以在后发生者为准）后的 5 个工作日内，公司向中洲地产支付人民币 297,127,756.05 元；向惠州中洲投资支付人民币 15,638,302.95 元。

（2）自成交日的后的 5 个工作日内，公司向中洲地产支付人民币 356,755,512.10 元；向惠州中洲投资支付人民币 18,776,605.90 元。

（3）自昊恒地产为中洲集团 2.5 亿元债权提供的抵押反担保在 2015 年 9 月 18 日到期或在此之前因中洲集团偿还全部贷款导致担保解除（以较早发生者为准）之日后 5 个工作日内，公司向中洲地产支付人民币 237,500,000.00 元，向惠州中洲投资支付人民币 12,500,000.00 元。

（4）在协议所述的成交已完成的前提下，公司于 2015 年 1 月 10 日向中洲地产支付人民币 99,042,585.35 元，并扣减（累加）过渡期（自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间）审计报告载明的惠州中洲置业的损（益）的金额的 95%；向惠州中洲投资支付人民币 5,212,767.65 元，并扣减（累加）过渡期（自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间）审计报告载明的惠州中洲置业的损（益）的金额的 5%。

**（二）本公司与惠州中洲投资就有关收购康威投资全部股权之《股权转让协议》主要内容：**

#### 1、目标股权

惠州中洲投资将其持有的康威投资 100%股权转让给本公司；本公司受让上述股权。

#### 2、对价

公司为购买康威投资全部股权而应向惠州中洲投资支付的对价为人民币 53,278,636.00 元，并扣减（累加）过渡期（自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间）审计

报告载明的康威投资的损（益）金额。

### 3、协议成交的前提条件

惠州中洲投资促使康威投资自本协议签署之日起 15 日内与中洲集团签订协议，解除康威投资与中洲集团的日期为 2010 年 8 月 21 日的《借款合同》。

### 4、成交后的审计

双方同意，在成交日后的 5 个工作日内共同聘请瑞华会计师事务所对康威投资自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的财务状况进行审计，并就此出具审计报告。

### 5、对价的支付

（1）自本协议经公司股东大会审议通过之日和协议成交的前提条件满足之日（以在后发生者为准）后的 5 个工作日内，公司向惠州中洲投资支付人民币 15,983,590.80 元。

（2）自成交日后的 5 个工作日内，公司向惠州中洲投资支付人民币 31,967,181.60 元。

（3）在协议所述的成交已完成的前提下，公司于 2015 年 1 月 10 日向惠州中洲投资支付人民币 5,327,863.60 元，并扣减（累加）过渡期（自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间）审计报告载明的康威投资的损（益）金额。

**（三）本公司与惠州中洲投资就有关收购昊恒地产 5%的股权之《股权转让协议》主要内容：**

### 1、目标股权

惠州中洲投资将其持有的昊恒地产 5%的股权转让给本公司；本公司受让上述股权。

### 2、对价

公司为购买昊恒 5%的股权而应向惠州中洲投资支付的对价为人民币 60,284,719.20 元，并扣减（累加）过渡期（自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间）审计报告载明的昊恒地产的损（益）的金额 5%。

### 3、协议成交的前提条件

惠州中洲投资促使昊恒地产自本协议签署之日起 15 日内与中洲集团签订协议，解除昊恒地产与中洲集团的日期为 2010 年 10 月 30 日的《借款合同》。

### 4、成交后的审计

双方同意，在成交日后的 5 个工作日内共同聘请瑞华会计师事务所对昊恒地产自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的财务状况进行审计，并就此出具审计报告。

### 5、对价的支付

（1）自本协议经公司股东大会审议通过之日和协议成交的前提条件满足之日（以在后

发生者为准)后的5个工作日内,公司向惠州中洲投资支付人民币18,085,415.76元。

(2)自成交日后的5个工作日内,公司向惠州中洲投资支付人民币36,170,831.52元。

(3)在协议所述的成交已完成的前提下,公司于2015年1月10日向惠州中洲投资支付人民币6,028,471.92元,并扣减(累加)过渡期(自2014年3月1日至成交日止的期间)审计报告载明的昊恒地产的损(益)的金额5%。

上述协议已经公司第七届董事会第八次会议审议通过,尚需经股东大会审议批准后生效。

## 六、涉及关联交易的其他安排

### 1、收购目标公司所涉及的人员安置

本次交易完成后,目标公司成为公司全资子公司,其现有的人员仍由目标公司承继。同时,交易各方在股权转让协议书中明确,在协议签订之日起至成交时,除公司认可的情形以外,卖方确保和促使目标公司不会:

(1)解雇任何员工或解除或修改任何劳动合同;

(2)聘请新的员工或签订新的劳动合同;

(3)修改、废止或制定有关员工和劳动人事方面的任何规章制度和员工手册,改变、增加或减少员工的薪酬、奖金、福利、社会保险费、住房公积金等任何其他给予员工和为员工支出的款项。

### 2、交易完成后可能产生关联交易的说明

截止2014年2月28日,标的公司与深圳中洲集团有限公司等关联方的往来借款合计为104,791.30万元。本次交易完成后,上述往来借款在偿还之前将构成公司关联交易内容。

3、在《股权转让协议书》中,公司承诺促使目标公司于成交日后的5个工作日内偿还目标公司针对中洲集团的负债的50%,并于2014年8月31日或之前偿还目标公司针对中洲集团的全部负债。

### 4、本次收购导致公司并表范围发生变化,公司对标的公司会计核算方法的变更情况

公司首次收购三家标的公司的100%股权,对其实质控制,将自购买日起,公司将该三家公司纳入并表范围。

公司首次收购三家公司100%股权,对该三家公司采取成本法核算;自购买日起,在公司编制合并财务报告时,对该三家公司的资产、负债采取购买日的公允价值列示。

### 5、收购资金来源

本次股权收购所需资金主要来自公司自有资金和并购贷款。

## 七、本次关联交易目的及对公司的影响

### 1、本次关联交易的必要性和真实意图

通过本次关联交易收购上述目标公司的全部股权，为公司在惠州市金山湖片区增加了土地储备，改善了公司现有土地储备不足的现状，也为公司实现未来三年战略发展目标提供了有力的支持。同时，公司大股东通过本次交易将土地资产注入上市公司，也是履行了未来五年之内逐步解决同业竞争问题的承诺。

### 2、对公司本期和未来财务状况和经营成果的影响

此次关联交易的资金来源包括自有资金和并购贷款等，不会影响公司主营业务的正常经营。收购目标公司后，当期公司总资产、存货将有较大幅度增长，对本年度的主营业务收入及利润影响暂时无法确认。由于目标公司的项目投资开发周期较长，本次交易将对公司此后几个年度的开发量、合同销售额、营业收入及利润等产生持续性影响。

## 八、年初至披露日与该关联人累计发生的各类关联交易的总金额

除本次交易外，公司年初至披露日未与该关联人发生其他关联交易。

## 九、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事就本次关联交易事前出具了事前认可意见及独立意见。

独立董事事前认可意见：

1、本次关联交易，公司事前向独立董事提供了相关资料，独立董事进行了事前审查。

2、本次交易为公司增加了土地储备，符合公司战略发展的需要，同时是解决与大股东中洲地产同业竞争的重要举措，是合理、必要的交易。

综上，全体独立董事同意将《关于收购股权项目暨关联交易的预案》提交公司第七届董事会第八次会议审议。

独立董事独立意见：

1、本次关联交易的相关预案经公司第七届董事会第八次会议审议通过。董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、公司《章程》以及相关规范性文件的规定。

2、董事会审议相关预案时，所有关联董事回避表决，决策程序合法、合规、有效，符合相关法律法规及公司《章程》的规定。

3、本次交易聘请的评估机构及经办评估师与公司、交易对方及其实际控制人不存在关联关系，具有独立性。本次评估假设前提基本合理，评估方法恰当，评估机构选择的重要评估参数、预期未来各年度收益或现金流量等重要评估依据具有合理性，出具的资产评估报告的评估结论合理，标的资产定价公允。

4、本次关联交易以具有证券、期货从业资格的资产评估机构出具的资产评估结果为主要定价依据，考虑到评估假设的不确定性，实际交易价格给予了一定的风险折价。关联交易价格公允合理，不会损害公司及非关联股东利益，尤其是中小股东的利益。

综上，全体独立董事同意该关联交易事项，并将该关联交易事项提交公司股东大会审议。

## 十、中介机构意见结论

### 独立财务顾问机构结论性意见

具有证券、期货从业资格的招商证券股份有限公司作为本次关联交易的独立财务顾问，出具的《深圳市中洲投资控股股份有限公司收购股权项目暨关联交易之独立财务顾问报告》结论性意见如下：

本财务顾问认为：本次关联交易遵守国家相关法律、法规，并将按照现有交易制度的要求履行后续审批程序以及信息披露义务，符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，关联交易定价程序和原则具备合理性。本次交易完成后，短期内将增加公司优质土地资源储备，长远上将提升中洲控股的主营业务提升能力及惠州区域市场竞争力，对实现公司长期可持续发展具有重要的战略意义；与此同时，本次交易是解决目前同业竞争问题的有效措施之一，有效增强了上市公司业务独立性。

## 十一、备查文件

- 1、第七届董事会第八次会议决议；
- 2、独立董事关于关联交易的事前认可意见；
- 3、独立董事关于关联交易的独立意见；
- 4、第七届监事会第五次决议；
- 5、公司与中洲地产、惠州中洲投资就有关收购惠州中洲置业全部股权之《股权转让协议》及附件、《法律意见书》；
- 6、公司与惠州中洲投资就有关收购康威投资全部股权之《股权转让协议》及附件、《法律意见书》；
- 7、公司与惠州中洲投资就有关收购昊恒 5%的股权之《股权转让协议》及附件、《法律意见书》；
- 8、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的对惠州中洲置业的《审计报告》（标准无保留意见）（瑞华审字[2014]48330006 号）；
- 9、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的对惠州中洲置业（合并）的《审计报告》（标准无保留意见）（瑞华审字[2014]48330007 号）；

10、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的对康威投资的《审计报告》（标准无保留意见）（瑞华审字[2014]48330005 号）；

11、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的对昊恒的《审计报告》（标准无保留意见）（瑞华审字[2014]48330008 号）；

12、深圳德正信资产评估有限公司出具的昊恒股东全部权益价值评估报告（德正信综评报字[2014]第 022 号）；

13、深圳德正信资产评估有限公司出具的康威投资股东全部权益价值评估报告（德正信综评报字[2014]第 023 号）

14、深圳德正信资产评估有限公司出具的惠州中洲置业股东全部权益价值评估报告（德正信综评报字[2014]第 024 号）；

15、招商证券股份有限公司《关于深圳市中洲投资控股股份有限公司收购股权项目暨关联交易之独立财务顾问报告》。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一四年五月十三日