



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

二零一四年五月

目 录

目 录.....	1
释 义.....	4
绪 言.....	6
重大风险提示.....	7
一、项目开发不确定风险	7
二、市场风险	7
三、业务经营风险	8
四、政策风险	9
五、关联交易审批风险	10
声 明.....	11
第一章 本次关联交易概况.....	12
一、本次关联交易内容及交易金额	12
二、标的资产评估情况	12
三、本次交易前后控股关系变化情况	13
四、本次交易的方式及相关程序	14
五、本次交易是否构成重大资产重组	14
第二章 关联方介绍.....	15
一、关联关系介绍	15
二、关联人基本情况	15
第三章 本次关联交易的基本情况.....	16
一、本次关联交易的背景	16
二、本次关联交易的目的及必要性	16
三、收购方中洲控股	21

四、交易对手情况	22
五、标的公司情况	27
六、标的公司资产评估情况	44
第四章 本次关联交易的合规性分析	52
一、本次交易价格依据评估值确定	52
二、本次关联交易履行了必要的审批程序	53
三、本次关联交易符合国家有关规定	53
第五章 本次交易定价合理性	54
一、本次交易审计评估情况	54
二、本次交易价格以资产评估价格为参考，考虑一定的折扣	54
第六章 本次收购项目可行性分析	56
一、本次收购响应了中洲控股新型发展战略的内在诉求	56
二、本次收购是中洲控股增加土地储备、完成发展目标的重要内容	56
三、本次收购是解决同业竞争的重要开端，增强公司业务独立性	57
第七章 《股权转让协议》的主要内容	58
一、惠州中洲置业 100%股权转让协议	58
二、昊恒地产 5%股权转让协议	62
三、康威投资 100%股权转让协议	66
第八章 本次交易的主要风险	70
一、项目开发不确定风险	70
二、市场风险	70
三、业务经营风险	71
四、政策风险	72
五、关联交易审批风险	74
第九章 财务顾问对本次关联交易的意见	75

一、关于本次关联交易对上市公司的积极影响.....	75
二、关于本次关联交易的定价的意见	75
三、对本次关联交易提醒关注的风险	75
四、财务顾问结论性意见	76
第十章 备查文件.....	77

释 义

本财务顾问报告中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本财务顾问、招商证券	指	招商证券股份有限公司
本报告、本财务顾问报告	指	招商证券出具的《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财务顾问报告》
公司、上市公司、中洲控股、收购方	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司
交易对手 1、中洲地产	指	深圳市中洲房地产有限公司
交易对手 2、惠州中洲投资	指	惠州中洲投资有限公司
交易标的 1、惠州中洲置业	指	惠州中洲置业有限公司
交易标的 2、康威投资	指	惠州市康威投资发展有限公司
交易标的 3、昊恒地产	指	惠州市昊恒房地产开发有限公司
交易、关联交易、本次交易	指	中洲控股收购惠州中洲置业 100%股权、康威投资 100%股权、昊恒地产 5%股权交易
会计师、瑞华事务所	指	瑞华会计师事务所
评估师、德正信评估	指	深圳德正信资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《股份转让协议》	指	中洲控股、中洲地产以及惠州中洲投资于 2014 年 5 月 10 日签署的三份《股份转让协议》
评估基准日	指	2014 年 2 月 28 日
审计基准日	指	2014 年 2 月 28 日
审计报告 1	指	瑞华事务所出具的惠州中洲置业《审计报告》（瑞华审字瑞华审字[2014]48330007 号）
审计报告 2	指	瑞华事务所出具的康威投资《审计报告》（瑞华审字[2014]48330005 号）
审计报告 3	指	瑞华事务所出具的昊恒地产《审计报告》（瑞华审字[2014]48330008 号）
资产评估报告 1	指	德正信评估出具的惠州中洲置业《资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第 024 号）
资产评估报告 2	指	德正信评估出具的康威投资《资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第 023 号）

资产评估报告 3	指	德正信评估出具的昊恒地产《资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第 022 号）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

绪 言

自 2013 年实施国有股权转让后，中洲地产成为公司第一大股东，公司的经营机制和管理体制发生了重大变化，公司树立了“快周转、扩规模”的发展模式，并提出未来三年的发展目标是合同销售额年复合增长率达到 50%。为此，公司需进一步扩大土地储备规模，改变现有土地储备不足难以支撑发展目标的局面。

公司拟以自有资金收购惠州中洲投资持有的康威投资 100%股权、中洲地产与惠州中洲投资合计持有的惠州中洲置业 100%股权、惠州中洲投资持有的昊恒地产 5%股权，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。三家标的公司均为惠州市房地产开发企业，目前在建项目包括央筑花园一期、湾上花园项目，待建项目包括央筑花园二期、金山岛商业地块项目，核心资产为位于惠州市金山湖片区的三宗住宅及商业用地的土地使用权，合计占地面积为 390,121 平方米，收购完成后将有效增加土地储备以及惠州市区域开发经营竞争力。此外，本次交易方式为公司第一大股东及其实际控制人注入地产资产方式，有利于促进减少同业竞争。

经交易各方友好协商，以标的公司截至 2014 年 2 月 28 日经评估的净资产值 122,991.16 万元为参考，给予一定的折扣，确定最终收购价格为 115,611.69 万元。

招商证券接受中洲控股的委托，担任本次交易的财务顾问。本报告依据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，以及有关各方提供的相关资料编制而成，旨在对本次交易的合规性、可行性和对公司的影响作出独立和客观的评价，以供中洲控股经营管理层和各股东参考阅读。

重大风险提示

一、项目开发不确定风险

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（已办理惠府国用（2011）第 13020900263 号《国有土地使用权证》，地块编号为 JSH-A02-08），该宗地占地面积为 52,296.60 平方米。

根据《建设用地规划许可证》和 PB20090152 号《规划设计条件告知书》：该宗地的用地性质兼容 C3（文化设施用地），适建性为五星级酒店与配套设施，建筑规划面积为 130,750.00 平方米。

目前康威投资项目尚未开始开工建设且无详细开发计划，由于受酒店运营模式、功能规划、酒店行业经验数据、开工时间与进度、房价及入住率、运营成本控制等因素限制，该开发项目在投资收益、回报期方面存在不确定性。

二、市场风险

1、经济波动性风险

房地产业是与国内和国际宏观经济发展密切相关的行业，国民收入水平在一定程度上影响国民购房需求。同时，房地产商品开发程序复杂，并且投资周期较长，资金周转率较低，容易受到国家宏观经济波动因素的影响。房地产公司需要根据经济大环境对已规划投资方向、区域布局和正在开发的地产项目进行及时调整。如果未来国内或国际的宏观经济景气度下滑导致房地产购买需求下降，可能对标的公司的财务状况和经营业绩造成不利影响。

2、行业竞争风险

由于我国早期房地产业市场进入门槛较低，国内房地产开发企业逾 3 万家，但具有一级房地产开发资质的企业仅占 2%，具有全国性优势的大型房地产公司较少，市场集中度不高。近年来，随着居民收入水平提高，个人购房成为消费主体，较高行业利润的吸引，不少公司通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。同时，房地产是资本密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，

资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。如标的公司未能在此经营环境中进行有效竞争，则公司的市场份额及盈利能力可能会受到不利影响。

三、业务经营风险

1、销售风险

商品房的价格受房地产市场供需情况的影响。目前，房地产价格自 2001 年恢复上升以来已经持续较长时间，并不能保证这种景气将一直持续下去。在房地产行业不景气时，在价格下滑的预期下往往容易出现延迟消费的现象，从而进一步抑制标的公司产品的销售，给标的公司提高业绩带来困难。

此外，房地产开发项目的销售情况受项目定位、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素的影响。这些因素对市场的影响与房地产开发企业的预期产生偏差，都会对项目的销售产生影响，从而影响房地产开发企业的业务和经营业绩。

2、项目开发风险

房地产开发是一项复杂的系统工程，具有开发周期长、投入资金大、涉及部门和单位多的特点。开发过程从市场调研、投资决策、市场定位、项目策划、规划设计到建材采购、建设施工，涉及调研公司、规划设计单位、建材供应商、建筑施工单位等多家合作方，并接受多个政府部门的审批和监管，完成房地产开发项目的时间及成本受多项因素的影响而变化。上述任何环节的不利变化，将可能导致标的公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

3、产品质量与工程建设风险

标的公司在房地产项目开发过程中，聘用独立承包商提供各项服务，包括工程设计、打桩及地基建设、建筑施工、机电安装、公用设施安装及室内装修等。影响房地产产品质量的因素很多，勘探、设计、施工、材料、监理等任何环节的纰漏都可能导致产品质量问题。

四、政策风险

1、宏观调控政策变化风险

房地产业务受到国家的土地规划、土地供应、开发贷款、消费信贷等政策影响较大。自 2005 年以来，由于房价快速上涨，房地产投资过热，国家对房地产市场的宏观调控力度明显加大。

2、土地调控政策的风险

土地是房地产业的最基本要素之一，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。近年来，国家陆续颁布了一系列政策，加强了对土地供应及土地管理的宏观调控。

3、房地产信贷政策的风险

房地产信贷包括房地产开发贷款及购房按揭贷款。房地产开发贷款政策直接影响房地产公司间接融资的难度与融资成本。同时，由于银行按揭贷款已成为消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产行业的消费需求有重大影响。

信贷和财税政策未来仍有可能调整，如果未来贷款基准利率上调，一方面可能对房地产消费者需求产生不利影响，另一方面也可能增加标的公司的资金成本，进而对标的公司房地产业务产生一定的不利影响。

4、税收政策变化的风险

目前，政府已就房地产开发、转让等环节采取了一系列税收调控措施。2006 年 3 月 2 日，财政部、国家税务总局《关于土地增值税若干问题的通知》要求，各地要进一步完善土地增值税预征办法，根据本地区房地产业增值水平和市场发展情况，区别普通住房、非普通住房和商用房等不同类型，科学合理地确定预征率，并适时调整。2006 年 12 月 28 日，国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算有关问题的通知》规定，从 2007 年 2 月 1 日起对全国的房地产开发项目土地增值税进行清算管理，各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。随着标的公司开发项目的逐步完工，土地增值税清算政策的

执行将增加公司清算期的税负和资金压力，对标的公司资金周转产生一定影响。此外，若国家进一步在房地产开发的相应环节采取其他税收调控措施，也将给标的公司带来一定的影响。

五、关联交易审批风险

本次拟进行的收购属于重大关联交易，本次交易已经中洲控股董事会审议通过，尚须经公司股东大会审议批准生效。

声 明

本财务顾问特别声明：

1、本财务顾问报告所依据的资料由本次交易等有关各方提供，提供方保证资料无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性、完整性负责；

2、本财务顾问已对出具本财务顾问报告所依据的资料进行了审慎调查，对本报告内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽职义务；

3、本财务顾问没有委托和授权任何其他机构和个人提供未在本报告中刊载的信息和对本报告做任何解释或说明；

4、本财务顾问报告中所发表的意见均不表明其对中洲控股股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本次收购完成后，中洲控股经营与收益的变化，由中洲控股自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本财务顾问报告以及其他相关文件存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。本财务顾问不承担任何责任。

第一章 本次关联交易概况

一、本次关联交易内容及交易金额

公司拟以自有资金收购惠州中洲投资持有的康威投资 100%股权、中洲地产与惠州中洲投资合计持有的惠州中洲置业 100%股权、惠州中洲投资持有的昊恒地产 5%股权，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。

经交易各方友好协商，以标的公司截至 2014 年 2 月 28 日经评估的净资产值 122,991.16 万元为参考，给予一定的折扣，确定最终收购价格为 115,611.69 万元，各标的公司收购价格如下表：

收购标的	评估价值（万元）	收购价格（万元）
康威投资 100%股权	5,667.94	5,327.86
惠州中洲置业 100%股权	110,909.95	104,255.35
昊恒地产 5%股权	6413.27	6,028.47
合 计	122,991.16	115,611.69

二、标的资产评估情况

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），经资产基础法评估，在评估基准日 2014 年 2 月 28 日，三家标的公司全部股东权益评估结果如下：

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%。

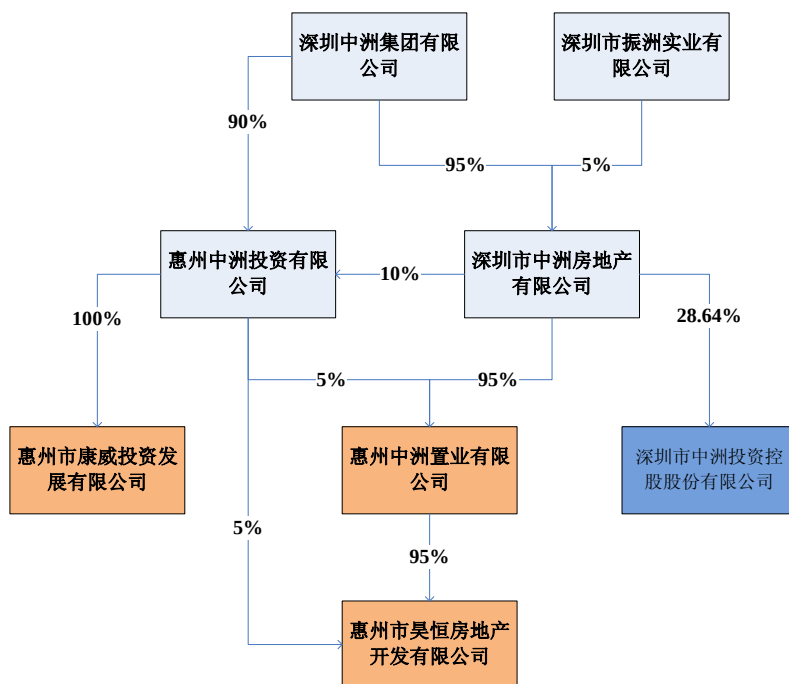
康威投资资产总额账面值 10,349.54 万元，评估值 17,776.93 万元，评估增值 7,427.39 万元，增值率 71.77%；负债总额账面值 12,108.99 万元，评估值 12,108.99 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值-1,759.45 万元，评估值 5,667.94 万元，评估增值 7,427.39 万元，增值率 422.14%。

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

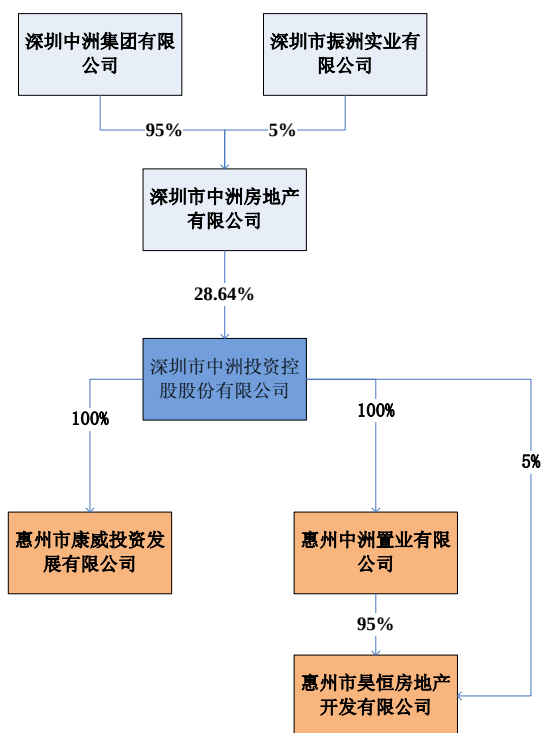
万元，评估值 110,909.95 万元，评估增值 115,294.77 万元，增值率 2,629.41%。

三、本次交易前后控股关系变化情况

本次交易前，公司、关联交易对方及标的公司的控股关系，如下图所示：



本次交易后，公司、关联交易对方及标的公司的控股关系，如下图所示：



本次交易后，惠州中洲置业、康威投资、昊恒地产均将作为公司下属企业纳入上市公司合并报表范围内。

本次交易本身不对公司的股东关系产生变化，公司控股关系无变化。

四、本次交易的方式及相关程序

（一）本次交易方式

中洲控股本次收购全部以现金方式交易。

（二）本次交易的内外部程序

1、本次交易已经履行的主要程序如下：

2014年5月10日，本次关联交易已经中洲控股第七届董事会第八次会议审议通过；

2014年5月10日，在关联董事姚曰波、申成文、贾帅回避表决的情况下，公司第七届董事会第八次会议以6票同意，0票反对，0票弃权的表决结果通过了《关于收购股权项目暨关联交易的预案》；独立董事张立民、李东明、曹叠云对该项议案进行了事前认可，并发表了独立意见。

2、本次交易尚需履行的主要程序如下：

（1）中洲控股股东大会对关联交易事宜的决议；

（2）验资及工商登记变更。

五、本次交易是否构成重大资产重组

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

第二章 关联方介绍

一、关联关系介绍

中洲地产目前持有公司 28.64%股份，为公司第一大股东；中洲地产持有惠州中洲投资 10%股份，且双方同受深圳中洲集团有限公司控制，因此本次交易对手中洲地产、惠州中洲投资与上市公司均构成关联企业，本次交易构成关联交易。

二、关联人基本情况

关于关联人中洲地产、惠州中洲投资基本情况另见第三章本次关联交易的基本情况之“四、交易对手情况”内容。

第三章 本次关联交易的基本情况

一、本次关联交易的背景

自 2013 年实施国有股权转让后，中洲地产成为公司第一大股东，由于第一大股东及其控股股东与上市公司均存在房地产开发等业务，构成了同业竞争关系。为保持上市公司独立性，中洲地产及其控股股东中洲集团已作出避免新增同业竞争以及逐步解决现有同业竞争的承诺。

自公司控股权发生变更后，公司的经营机制和管理体制发生了重大变化，公司已制定了更清晰的发展战略与更具体、更高要求的发展目标，而公司近几年在土地储备上无大的增量，迫切需要增加储备土地尤其是优质土地储备，增加土地储备是保证公司能否顺利完成既定目标和长远发展的关键措施之一。

总体来说，本次关联交易将有利于促进减少同业竞争、增加优质土地储备。

二、本次关联交易的目的及必要性

（一）逐步消除同业竞争

2013 年 6 月至今，中洲地产通过协议受让深圳市国资委所持有的上市公司股份以及多次在二级市场上累计买入股票，目前中洲地产已成为上市公司的第一大股东。由于中洲地产及其控股股东中洲集团均存在房地产开发等业务，该类业务与上市公司从事的业务相同，形成了同业竞争关系。

中洲地产成为上市公司第一大股东之后，将凭借该公司及其集团股东公司在房地产行业丰富的运营经验，为中洲控股提供更多支持，以提高其在项目选择、项目获取、项目市场营销及物业经营方面的实力，从而增强中洲控股的盈利能力，为其股东增加回报。

为消除同业竞争，中洲地产及其控股股东中洲集团作出如下相关公开声明：

1、除现有业务外，中洲集团及其下属企业不再新增与中洲控股有同业竞争的业务。

2、中洲集团及其下属企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则中洲集团及其下属企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。

3、对于现有的与中洲控股存在同业竞争的业务，中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内，5年内提出同业竞争的解决方案，通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。

本次交易是公司解决同业竞争的开端，今后也将逐步实现直至完全解决公司与第一大股东之间的同业竞争问题。

（二）增加公司的土地储备，提升主业未来盈利能力

1、公司未来几年的发展战略

公司作为国内最早从事商品住宅开发建设的企业之一，经过三十年的稳健经营，已成为一家具备一定实力的综合性房地产企业。目前公司房地产开发主业发展突出，初步形成以深圳及周边、成都、上海、大连等城市为中心的区域开发经营格局；同时，酒店、物流、物业经营和物业管理对房地产开发主业形成良好的支撑。

公司树立了如下发展战略：

定位：具有竞争力的区域化开发商；

产品：住宅产品为主流，兼顾商业和配套；

战略举措：进一步完善业务管控体系，强化战略拓展能力、项目管理能力、规划设计能力和资本运作能力。其中，战略拓展上做好中长期土地规划，确保“战略目标、土地规划、资金规划”三位一体，在战略指导下有计划的主动拓展项目，实施多元化土地拓展途径；规划设计方面，适时着手推行产品标准化开发，建立完善的产品标准化管理体系，全方位建立设计标准化管理体系；项目管理方面，将进一步完善质量管理体系、项目计划管理体系，提高项目资金管理能力和成本管理能力，完善项目管理体系；资本运作方面，将制定资本运作规划，多元化融资渠道，逐步形成较强的造血机制，支持公司快速扩张，形成“快周转、扩规模”的发展模式。

2、公司土地储备难以支撑发展规划

公司未来三年的发展目标是合同销售额年复合增长率达到 50%。对房地产企业而言，充足的储备土地资源是决定能否顺利完成上述目标的重要条件之一。

公司目前的主要土地储备情况介绍如下：

①上海“珑湾”二期 SOHO 公寓地块，位于上海浦东区惠南镇，占地面积

16,363 平方米，计容积率建筑面积 47,808 平方米，总建筑面积 60,732 平方米，该项目计划 2014 年中期开工。

②上海“珑湾”二期商业地块，位于上海浦东区惠南镇，占地面积 22,297 平方米，计容积率建筑面积 52,230 平方米，该项目目前处于前期策划定位阶段。

③深圳笋岗物流项目，位于深圳市罗湖区泥岗路与宝岗路交界，占地面积 66,454 平方米，计容积率建筑面积 293,900 平方米，其中包括仓储、办公和商务公寓等。该项目目前处于前期规划设计阶段。

④惠州金山湖项目，位于惠州市惠城区数码园北区，占地面积 209,424 平方米，计容积率建筑面积 586,281 平方米。该项目分三期开发，目前处于设计阶段，一期计划于 2014 年开工。

⑤深圳宝安黄金台项目，位于深圳火车北站附近，原土地总面积 28.59 万平方米，因市政建设占用项目用地 17.69 万平方米，剩余 10.9 万平方米，项目所在区域法定图则调整方案已经公示。目前已经明确由市政府按照等价值原则进行补偿的思路，相关方案正在与政府谈判中。

从上述内容可以看出，公司近几年补充土地储备较少，与公司扩规模发展模式以及 50%复合增长目标不相匹配，公司需要快速补充优质储备土地。

3、通过收购标的公司形式增加土地储备

围绕公司发展战略和发展目标，根据公司现金流及融资情况，公司需要通过招拍挂、股权收购、土地资产注入、合作开发等各种形式，对区域内的城市深耕优质土地资源，进一步拓宽土地获取渠道、扩大土地规模、盘活土地资源、优化土地价值，以空间换取发展时间，改变现有土地储备不足、持续开发难以为继的局面。

本次交易标的的核心资产为位于惠州市金山湖片区的三宗住宅及商业用地的土地使用权，合计占地面积为 390,121 平方米，收购完成后将有效增加土地储备。

（三）惠州房地产市场前景较好

惠州地处珠三角和广东省东南部，与周边城市的交通网络日益完善，且十分便利。近几年，由于交通便利、环境优良、房价相对较低以及大型企业经济带动的影响，再加上周围城市的土地资源已日渐稀缺，以及部分深圳、香港投资者越来越关注惠州房地产市场，惠州房地产业发展持续升温，尤其是在高端住宅、大

社区的中档住宅、核心地段小户型或商铺方面，拥有较好的发展前景。

1、土地交易情况

2013 年惠州商住用地成交宗数共计 152 宗，同比下降 59.5%，成交 404 万平方米，同比下降 12.2%。同时，商住用地交易市场的成交金额微幅上升，总金额为 64.6 亿元，和 2012 年 63.7 亿元的土地总收入相比，仅仅是多了 0.88 亿元左右，同比增长 1.4%。2007-2013 年惠州市经营性用地成交一览表如下：

历年	宗数	占地面积（万㎡）	均价(元/㎡)	成交金额(亿元)
2007	43	394.00	1713	67.50
2008	43	152.27	1364	20.77
2009	133	666.57	844	56.23
2010	200	1025.64	802	82.28
2011	227	865.00	870	76.70
2012	376	459.75	1386	63.70
2013	152	404.8	1595	64.58

2、住宅供应、成交情况

2013 年，惠州市房地产市场保持高位运行。房企推货积极，年内新增供应突破 1200 万，较 2012 年大幅增长超过 4 成。供求放量下，全市新房成交量也大幅上涨，成交面积突破 1000 万。

2013 年一手住宅成交大幅上扬，全年住宅成交 1079.76 万平方米，同比大幅上涨 65.3%，随着去化加速，供求比持续回落，逐步进入平衡区间。2013 年惠州全市(惠城、仲恺、惠阳、大亚湾、惠东、龙门)成交住宅 105862 套，成交面积 1,079.76 万平方米，成交金额 622.13 亿元，均创历史峰值。

2013 年惠州全市住宅情况一览表情况如下：

区域	套数	面积（万㎡）	面积同比	金额（亿元）	均价（元/㎡）	均价同比
惠城区	29513	334.96	9.09%	219.93	6566	8.37%
大亚湾	31593	275.95	259.95%	151.36	5485	-0.94%
惠阳区	14631	143.52	68.85%	83.90	5846	9.09%
博罗县	18352	221.59	153.10%	101.28	4571	-1.85%
惠东县	10992	94.00	4.44%	60.58	6445	-1.81%
龙门县	781	9.74	---	5.08	5214	---
全市	105862	1079.76	65.30%	622.13	5762	-0.02%

2013 年惠州全市住宅供应情况如下表：

区域	套数	面积(万㎡)	面积同比
惠城区	32684	385.76	42.73%
大亚湾	37534	325.22	179.05%
惠阳区	14840	152.04	-3.77%
博罗县	16154	185.85	17.85%
惠东县	19445	145.27	-3.15%
龙门县	933	11.57	---
全市	121590	1205.72	41.99%

2013 年惠阳区单盘销售情况如下表:

排序	项目	套数	项目	面积 (万平米)	项目	金额 (亿元)
TOP1	别样城	1979	星河丹堤	21.24	星河丹堤	15.88
TOP2	星河丹堤	1556	别样城	15.84	别样城	8.47
TOP3	中信新城花园	835	中信新城花园	10.54	中信新城花园	5.75
TOP4	中港华庭	679	惠阳碧桂园	8.72	惠阳碧桂园	5.1
TOP5	光耀将军湖	650	光耀城	6.19	光耀城	4.72
TOP6	惠阳碧桂园	562	光耀将军湖	5.82	光耀将军湖	4.09
TOP7	玛斯兰德	541	半岛 1 号	4.76	半岛 1 号	3.5
TOP8	光耀城	524	中港华庭	4.54	太东高地	2.5
TOP9	太东高地	441	太东高地	4.13	诚杰壹中心	2.24
TOP10	鹏德 N 次方	408	诚杰壹中心	3.67	中港华庭	2.17

(四) 项目所处区域优势

本次交易标的的核心资产为位于惠州市金山湖片区的三宗住宅及商业用地的土地使用权，合计占地面积为 390,121 平方米，合计建筑规划面积为 896,340 平方米。金山湖片区凭借优质的生态环境以及交通便捷性已成为当前惠州市最具投资开发价值的黄金地区。

金山湖还有着显著的生态环境优势。目前，惠州市正在计划打造生态城市，首先在人居上就要体现出生态的概念。金山湖是惠州市设立的三大风景湖区之一，与西湖、红花湖并列，而且金山湖的水面面积是西湖的两倍。金山湖周边环境优美，有着开发楼盘的先天环境优势，可以满足业主们注重居住环境的心理需求。

根据城市规划，该片区将采用“一个中心、两条风光带、三个居住社区”的空间布局结构。其中“一个中心”是指南部新城规划的城市中心，在四环路北部规划市级公共设施用地，形成金山片区的中心；“两条风光带”分别是指西枝江滨江风光带和金山河滨江风光带，充分利用西枝江和金山河的自然环境优势，形成自然

生态型的滨江景观岸线；“三个居住社区”是指金山岛区、金山东区和金山西区，其中金山岛区规划为高档住宅区。

根据《惠州城市总体规划（2006—2020）》纲要，包括金山湖在内的惠州南部新城承担着文化中心、体育中心、医疗卫生中心、高等教育中心等众多城市配套功能。惠州市的经济发展重心向南调整(中海壳牌石化建成投产，大亚湾经济技术开发区发展迅猛)，使得南部新城成为连接南北向（惠城区和惠阳大亚湾两大主城区）、东西向（陈江仲凯高新技术园区、惠东）的重要交汇点。而金山湖片区又正好处在中间，北有繁华成熟市区作依托，南有开阔的惠阳区和亚湾区，交通则有惠澳大道、广梅汕铁路的分支惠澳铁路和惠淡大道的连接。三环路、惠南大道、惠淡路以及四环路汇集的该区域，区位优势非常明显。

目前的金山湖片区拥有高起点的市政配套设施，连接河南岸和江北的金山大道贯穿金山湖片区；在金山湖片区周围，有奥林匹克体育场、金山湖跳水馆等高端体育设施，区域内餐饮、休闲等产业发展较快；片区拥有惠州目前惟一的高等院校惠州学院，区域内水资源丰富，生态环境好。现该区域已有四大开发商隆生、方直、中洲、中信入主，推出诸如方直珑湖湾、方直君御、隆生金山湖花园、中信水岸城、中洲中央公园等几个大项目。

在交通规划建设方面，金山湖规划路网按照快速路、主干路、次干路和支路四级控制。目前，金山湖片区交通主干道已建成通车，三环路改造升级为市政主干道的工程正在进行中，加上金山大桥的全面通车，该片区的交通出行已十分便捷。

三、收购方中洲控股

（一）基本情况

中文名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称及代码：中洲控股，000042

法定代表人：姚日波

成立时间：1984年9月17日

注册资本：239,463,040元

注册地址：深圳市福田区百花五路长源楼

经营范围：房地产开发及商品房销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

（二）中洲控股 5%以上股东

截止目前，中洲控股 5%以上股东如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	深圳市中洲房地产有限公司	68,581,247	28.64
2	南昌联泰投资有限公司	33,795,872	14.11
3	深圳市远致投资有限公司	24,068,942	10.05
4	深圳市联泰房地产开发有限公司	22,253,779	9.29
5	深圳市振业(集团)股份有限公司	16,884,068	7.05

目前，中洲地产持有公司 68,581,247 股股份，占中洲控股总股本的 28.64%，为公司第一大股东。

四、交易对手情况

（一）深圳市中洲房地产有限公司

1、基本情况

公司名称：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）

企业类型：有限责任公司

法定代表人：尹彦华

注册资本：20,000 万元

注册时间：1997 年 01 月 17 日

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

营业执照注册号码：440301102970837

股东情况：深圳中洲集团有限公司 95%，深圳市振洲实业有限公司 5%

通讯地址：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 10 楼

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、建筑装饰装修工程、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

（二）惠州中洲投资有限公司

1、基本情况

公司名称：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

企业类型：有限责任公司

法定代表人：马一鸣

注册资本：10,000 万元

注册时间：2006 年 08 月 24 日

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、法规限制经营的项目须取得许可后方可经营）

营业执照注册号码：441300000051829

股东情况：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
归属母公司所有者净利润	-376,446,227.77	131,272,678.65	40,442,897.14
经营活动产生的现金流量净额	-153,887,904.03	329,300,125.73	978,884,215.79

投资活动产生的现金流量净额	-1,771.06	97,850,000.00	-336,529,888.44
筹资活动产生的现金流量净额	146,915,963.96	-420,120,507.20	-645,579,530.07
现金及现金等价物净增加额	-6,973,711.13	7,029,618.53	-3,225,202.72

五、标的公司情况

（一）惠州市康威投资发展有限公司

1、基本情况

公司名称：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

企业类型：有限责任公司

法定代表人：马一鸣

注册资本：1,000 万元

注册时间：2007 年 12 月 14 日

经营范围：房地产开发；物业管理；实业投资。

营业执照注册号码：441300000022656

股东情况：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。

经本财务顾问核查：从工商行政主管部门核准登记的结果，以及康威投资针对各次变更事项所签署的基本文件来看，康威投资的上述变更事项，符合《公司法》、《公司登记管理条例》等法律、法规，以及康威投资章程的规定。根据康威投资的章程及其年检资料，其不存在依据法律、行政法规、规章及公司章程规定需要终止的情形，未发现影响其存续的法律障碍和法律问题，康威投资目前合法有效存续。

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工建设。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

4.1 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。

康威投资于 2009 年 2 月在惠州市土地与矿业交易中心取得惠州市国土资源局招拍挂出让的 1 宗国有土地使用权。根据康威投资与惠州市国土资源局于 2010 年 11 月 25 日签订的《国有建设用土使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000556），出让宗地编号为 00901108882 号，规划编号为 JSH-A02-08 号，出让宗地面积为 52,298 平方米，宗地位于惠州市金山湖，土地用途为住宿餐饮用地（五星级酒店），出让年期为 40 年。在合同约定付款日期内，康威投资已缴清全部土地出让金 9,800 万元（每平方米 1,873.87 元）。

根据上述土地使用权出让合同，该项目建筑总面积 130,750 平方米，建筑容积率不高于 2.5，应在 2011 年 6 月 13 日前开工建设，在 2014 年 6 月 13 日之前竣工。

2012 年 7 月 19 日，惠州市国土资源局出具《关于同意延长开发期限的复函》（惠市国土资函[2012]484 号），根据上述复函，鉴于目前该地块上仍还存在水产研究所迁移补偿等问题未解决，致使不能进场开工建设，同意延长该地块动工期限至 2013 年 7 月 3 日前。

该项目用地超过出让合同约定的日期未动工开发建设，但截至本报告出具之日，该项目用地未收到《闲置土地调查通知书》、《闲置土地认定书》、《征缴

土地闲置费决定书》及《收回国有建设用地使用权决定书》等涉及闲置土地调查或认定的文件。

该项目已经取得的如下证照文件：

(1) 土地使用权证

序号	用途	土地证编号	用地面积（平方米）	取得日期
1	商服	惠府国用（2011）第 13020900263 号	52,296.60	2011.04.13

(2) 建设用地规划许可证

用地性质	编号	用地面积（平方米）	建设规模（平方米）	签发日期
商业、服务业	地字第 441302（2010）10439 号	52,298.00	130,750.00	2010.12.20

4.2 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

截止 2014 年 2 月 28 日，康威投资的资产、负债明细及其账面值和评估值参见德正信国际资产评估有限公司出具的评估明细表。

5、对外投资

目前，康威投资无对外投资情形。

6、财务状况

1、主要会计数据和财务指标

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）对康威投资进行审计，并出具的瑞华审字[2014]48330005 号《审计报告》（标准无保留意见），以下 2012 年、2013 年、2014 年 1-2 月份财务数据均摘自上述审计报告。

(1) 资产负债表简表

单位：元

项目	2014年2月28日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产	103,495,439.86	103,214,803.86	102,664,684.40
非流动资产	-	-	-
资产总额	103,495,439.86	103,214,803.86	102,664,684.40
流动负债	121,089,948.01	119,510,774.18	111,016,091.74
非流动负债	-	-	-
负债总额	121,089,948.01	119,510,774.18	111,016,091.74
所有者权益总额	-17,594,508.15	-16,295,970.32	-8,351,407.34

(2) 利润表简表

单位：元

项目	2014年1-2月份	2013年度	2012年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-1,298,537.83	-7,944,562.98	-7,953,019.42
利润总额	-1,298,537.83	-7,944,562.98	-7,974,297.60
净利润	-1,298,537.83	-7,944,562.98	-7,974,297.60

(3) 存货

项目	2014年2月28日 账面价值	2013年12月31日 账面价值	使用权年限
拟开发土地(康威JSH-A02-08地块)	103,463,737.33	103,189,180.18	2010.6.17-2050.6.17

(4) 其他应付款

项目	2014年2月28日 账面价值	2013年12月31日 账面价值	说明
应付关联单位款	121,089,948.01	119,510,774.18	中洲集团、惠州中洲投资借款

7、抵押担保状况

截至当前，康威投资没有对外担保。

8、未决诉讼/仲裁情况

截至当前，康威投资无未决诉讼或仲裁情况。

9、所受行政处罚情况

截至当前，康威投资未受到过行政处罚。

（二）惠州中洲置业有限公司

1、基本情况

公司名称：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

企业类型：有限责任公司

法定代表人：刘继周

注册资本：100 万元

注册时间：2008 年 08 月 21 日

经营范围：房地产开发、物业管理、建筑装修装饰工程、国内贸易。（法律、行政法规禁止的项目除外；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）

营业执照注册号码：441300000052014

股东情况：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%。

经本财务顾问核查：从工商行政主管部门核准登记的结果，以及惠州中洲置业针对各次变更事项所签署的基本文件来看，惠州中洲置业的上述变更事项，符合《公司法》、《公司登记管理条例》等法律、法规，以及惠州中洲置业章程的规定。根据惠州中洲置业的章程及其年检资料，其不存在依据法律、行政法规、规章及公司章程规定需要终止的情形，未发现影响其存续的法律障碍和法律问题，中洲置业目前合法有效存续。

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。

有关吴恒地产业务经营情况另见本报告相关章节内容。

4、主要资产与负债

惠州中洲置业的核心资产为吴恒地产 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	子公司吴恒地产欠款
2	长期股权投资	65,573,312.30	对子公司吴恒地产投资的价值
3	其他应付款	110,854,075.10	中洲集团、惠州中洲投资内部借款

截止 2014 年 2 月 28 日，惠州中洲置业的资产、负债明细及其账面值和评估值参见德正信国际资产评估有限公司出具的评估明细表。

5、对外投资

目前，惠州中洲置业对外投资为持有吴恒地产 95%股权，吴恒地产有关情况另见本报告相关章节内容。

6、财务状况

1、主要会计数据和财务指标

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）对惠州中洲置业进行审计，并出具的瑞华审字 [2014]48330007 号《审计报告》（标准无保留意见），以下 2012 年、2013 年、2014 年 1-2 月份财务数据均摘自上述审计报告。

（1）合并资产负债表简表

单位：元

项目	2014 年 2 月 28 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	2,441,891,296.13	2,604,044,019.96	1,317,983,529.19
非流动资产	46,639,891.19	41,797,211.31	4,621,412.11
资产总额	2,488,531,187.32	2,645,841,231.27	1,322,604,941.30
流动负债	2,272,609,509.67	2,423,763,612.07	1,371,830,447.02
非流动负债	327,000,000.00	327,000,000.00	-
负债总额	2,599,609,509.67	2,750,763,612.07	1,371,830,447.02
归属于母公司所有者权益合计	-110,995,481.71	-105,079,419.21	-51,733,082.94
所有者权益总额	-111,078,322.35	-104,922,380.80	-49,225,505.72

(2) 合并利润表简表

单位：元

项目	2014 年 1-2 月份	2013 年度	2012 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-8,850,666.26	-70,762,550.57	-42,836,572.91
利润总额	-10,225,001.60	-70,974,093.43	-44,109,066.59
净利润	-6,155,941.55	-55,696,875.08	-41,247,580.66
归属于母公司股东的净利润	-5,916,062.50	-53,346,336.27	-39,351,700.87

(3) 母公司资产负债表简表

单位：元

项目	2014 年 2 月 28 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	1,432,565.53	1,432,975.53	1,430,138.28
非流动资产	65,573,312.30	65,573,312.30	65,573,312.30
资产总额	67,005,877.83	67,006,287.83	67,003,450.58
流动负债	110,854,075.10	109,496,124.55	100,807,188.44
非流动负债	-	-	-
负债总额	110,854,075.10	109,496,124.55	100,807,188.44
所有者权益总额	-43,848,197.27	-42,489,836.72	-33,803,737.86

(4) 母公司利润表简表

单位：元

项目	2014 年 1-2 月份	2013 年度	2012 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-1,358,360.55	-8,686,098.86	-3,329,984.99
利润总额	-1,358,360.55	-8,686,098.86	-3,329,984.99
净利润	-1,358,360.55	-8,686,098.86	-3,329,984.99

(5) 其他应收款

项目	2014 年 2 月 28 日 账面价值	2013 年 12 月 31 日 账面价值	说明
惠州市昊恒房地产开发有限公司	1,385,485.49	1,385,485.49	子公司内部借款

(6) 长期股权投资

项目	2014 年 2 月 28 日 账面价值	2013 年 12 月 31 日 账面价值	说明
惠州市昊恒房地产开发有限公司	65,573,312.30	65,573,312.30	成本法核算

(7) 其他应付款

项目	2014年2月28日 账面价值	2013年12月31日 账面价值	说明
惠州市昊恒房地产开发有限公司	110,854,075.10	109,496,124.55	中洲集团、惠州中洲投资内部借款

7、抵押担保状况

截至当前，惠州中洲置业没有对外担保。

8、未决诉讼/仲裁情况

截至当前，惠州中洲置业无未决诉讼或仲裁情况。

9、所受行政处罚情况

截至当前，惠州中洲置业未受到过行政处罚。

（三）惠州市昊恒房地产开发有限公司

1、基本情况

公司名称：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

企业类型：有限责任公司

法定代表人：马一鸣

注册资本：10,200万元

注册时间：2009年12月02日

经营范围：房地产开发，物业管理、机动车停放服务，建筑装修装饰工程。

（以上项目凭资质证书经营）

营业执照注册号码：441300000095389

股东情况：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%。

经本财务顾问核查：从工商行政主管部门核准登记的结果，以及昊恒地产针对各次变更事项所签署的基本文件来看，昊恒地产的上述变更事项，符合《公司法》、《公司登记管理条例》等法律、法规，以及昊恒地产章程的规定。根据昊恒地产的章程及其年检资料，其不存在依据法律、行政法规、规章及公司章程规定需要终止的情形，未发现影响其存续的法律障碍和法律问题，昊恒地产目前合法有效存续。

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，以下简称05地块）和湾上花园（地块编号：JSH-A03-04号，以下简称04地块）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。

央筑花园项目分两期开发，其中一期占地面积133,706.60平方米，计容建筑面积274,156.00平方米，总建筑面积为359,368.00平方米。央筑花园一期项目设

计 13 栋高层、12 栋平墅洋房，10 套别墅、1 栋会所，1 栋幼儿园，目前除了其中 4 栋平墅洋房外，其余主体已建造完成，预计 2014 年底完工；一期项目已于 2013 年 3 月 8 日开始对外销售，截止目前，已售面积为 173,855.25 平方米，已售金额为 146,685.63 万元；央筑花园二期占地面积 115,998.80 平方米，计容建筑面积 314,984.00 平方米，总建筑面积为 515,440.32 平方米，二期项目目前已进入方案设计阶段。

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，项目设计 9 栋高层、66 套别墅、1 栋幼儿园以及 9000 平方米临街商铺。该项目已进入施工阶段，预计 2014 年底全部楼栋封顶，计划 2014 年 5 月份可开始对外销售。

开发项目的产品规划如下表：

单位：万平方米

项目名称	开发产品内容	规划建筑面积
央筑花园.一期	高层住宅	24.62
	别墅	0.41
	平墅	2.63
	商业会所	0.18
	幼儿园	0.39
央筑花园.二期	高层住宅	10.6
	沿街商铺	0.5
	酒店式商务公寓	6.5
	精品酒店	2.5
	电影院	0.4
	特色商业	2.92
	写字楼	7.0
湾上花园	高层住宅	14.47
	别墅	1.82
	沿街商铺	0.9
	幼儿园	0.39

4、主要资产与负债

4.1 主要资产

吴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，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。

吴恒地产于 2010 年 9 月在惠州市土地与矿业交易中心取得惠州市国土资源局招拍挂出让 2 宗土地使用权，分别为惠州市金山湖 JSH-A03-05-01 号的 122,032 平方米商业及住宅用地土地使用权；惠州市金山湖 JSH-A03-04 号的 88,121 平方米商业及住宅用地土地使用权。

惠州市浩霖房地产开发有限公司于 2010 年 9 月在惠州市土地与矿业交易中心取得惠州市国土资源局招拍挂出让 1 宗土地使用权，即为惠州市金山湖 JSH-A03-05-02 号的 133,673 平方米商业及住宅用地土地使用权。（注¹）

根据吴恒地产与惠州市国土资源局于 2010 年 10 月 13 日签订的《国有建设用土使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000483），出让宗地编号为 0090110997 号，规划编号为 JSH-A03-05-01 号，出让宗地面积为 122,032 平方米，宗地位于惠州市金山湖，土地用途为商业、住宅。在合同约定付款日期内，吴恒地产已缴清全部土地出让金 23,920 万元（每平方米 1,960.14 元）。根据上述土地使用权出让合同，该项目建筑总面积 244,060 平方米，建筑容积率不高于 2.0，应在 2012 年 6 月 13 日前开工建设，在 2015 年 6 月 13 日之前竣工。

根据惠州市浩霖房地产开发有限公司与惠州市国土资源局于 2010 年 10 月 12 日签订的《国有建设用土使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000484），出让宗地编号为 0090110030 号，规划编号为 JSH-A03-05-02 号，出让宗地面积为 133,673 平方米，宗地位于惠州市金山湖，土地用途为商业、住宅。在合同约定付款日期内，惠州市浩霖房地产开发有限公司已缴清全部土地出让金 26,200 万元（每平方米 1,960 元）。根据上述土地使用权出让合同，该项目建筑总面积 267,350 平方米，建筑容积率不高于 2.0，应在 2012 年 6 月 12 日前开工建设，在 2015 年 6 月 12 日之前竣工。

根据吴恒地产与惠州市国土资源局于 2010 年 10 月 13 日签订的《国有建设用土使用权出让合同》（合同编号：441301-2010-000486），出让宗地编号为 0090110043 号，规划编号为 JSH-A03-04 号，出让宗地面积为 88,121 平方米，宗地位于惠州市金山湖，土地用途为商业、住宅。在合同约定付款日期内，吴恒地产已缴清全部土地出让金 17,300 万元（每平方米 1,963.20 元）。根据上述土地使用权出让合同，该项目建筑总面积 176,450 平方米，建筑容积率不高于 2.0，

注¹ 惠州市浩霖房地产开发有限公司成立于 2009 年 11 月 17 日，为惠州中洲投资有限公司全资子公司，经营范围为房地产开发、物业管理、建筑装饰装修工程。2012 年 2 月，惠州市浩霖房地产开发有限公司被吴恒地产吸收合并后注销，合并前惠州市浩霖房地产开发有限公司的债权、债务由吴恒地产承继。

应在 2012 年 6 月 13 日前开工建设，在 2015 年 6 月 13 日之前竣工。

2012 年 12 月 17 日，昊恒地产与惠州市国土资源局于签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：441301-2012-000042），约定补缴上述 3 宗土地使用权出让价款为 101,364,930 元。昊恒地产已补缴全部土地使用权出让价款。

目前，昊恒地产已经取得的如下证照文件：

（1）土地使用权证

序号	用途	土地证编号	用地面积（平方米）	取得日期
1	商服、住宅	惠府国用（2013）第 13020900015 号（注 ² ）	133,706.60	2013.7.16
2	商服、住宅	惠府国用（2013）第 13020900016 号	115,998.80	2013.7.16
3	商服、住宅	惠府国用（2013）第 13020900003 号（注 ³ ）	88,118.90	2013.4.17

（2）建设用地规划许可证

用地性质	编号	用地面积（平方米）	建设规模（平方米）	签发日期
商业、服务业	地字第 441302（2013）10111 号（注 ⁴ ）（注 ⁵ ）	249,711	589,140（注 ⁶ ）	2013.9.16
商业、服务业	地字第 441302（2014）10026 号（注 ⁷ ）	88,225	176,450	2014.1.27

（3）建设工程规划许可证

编号	规划建筑面积（平方米）	取得日期
建字第 441302（2012）10527、10531-10553、10555	419,861.00	2012.11-2013.01

注2 因将原两宗地合并后又重新调整分割为两宗地发新证，原证号为（2012）13020900008、13020900009 号。

注3 经惠州市政府批准，调整用地规划指标，原国土证号为惠府国用（2011）第 13020900148 号。

注4 原《建设用地规划许可证》（地字第 441302（2012）10135、10136 号）及附图公告注销

注5 该《建设用地规划许可证》为编号“JSH-A03-05”的 2 宗地合为一起的许可证。

注6 计容积率建设面积≤589,140 平方米（其中住宅面积≤382,652 平方米，商业服务业设施建筑面积≤200,000 平方米，配套设施建筑面积≥6,488 平方米），容积率≤2.36。

注7 原《建设用地规划许可证》（地字第 441302（2010）10390 号）及附图公告注销

编号	规划建筑面积 (平方米)	取得日期
号; 建字第 441302 (2013) 10043、10045-10049、10146 号 (注 ⁸)		
建字第 441302 (2012) 10318 号 (注 ⁹)	2,080.00	2012.08.09
建字第 441302 (2013) 10641-10644 号 (注 ¹⁰)	104,899.00	2013.10.12
建字第 441302 (2013) 10053 号 (注 ¹¹)	27,540.00	2013.02.01
建字第 441302 (2013) 10196-10217、10219、10211 号 (注 ¹²)	18,237.00	2013.03.27

(4) 建筑工程施工许可证

序号	编号	地块	取得日期	合同开工日期	合同竣工日期
1	442501201212180101	5 号地块	2012.12.18	2012.02.10	2015.02.14
2	442501201401170101	4 号地块	2014.01.17	2013.01.01	2015.01.01

(5) 央筑花园项目预售许可证

序号	编号	取得日期	栋号	预售面积
1	惠市房预许 (2013) 016 号	2013.03.01	23、25 栋	41,242.02
2	惠市房预许 (2013) 017 号	2013.03.04	26 栋	14,454.55
3	惠市房预许 (2013) 020 号	2013.03.18	28 栋	25,355.24
4	惠市房预许 (2013) 027 号	2013.03.29	12-14 栋	6,359.28
5	惠市房预许 (2013) 037 号	2013.04.25	26、29 栋	25,859.98
6	惠市房预许 (2013) 074 号	2013.07.15	11、15-17 栋	10,598.80
7	惠市房预许 (2013) 081 号	2013.07.26	30、31、34 栋	48,111.78
8	惠市房预许 (2013) 131 号	2013.10.18	33 栋	24,646.93
9	惠市房预许 (2013) 135 号	2013.10.31	32、35 栋	42,346.80
10	惠市房预许 (2013) 145 号	2013.11.14	1-10 栋	4,110.32
11	惠市房预许 (2012) 133 号	2013.12.17	24 栋	11,427.53

4.2 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：

注8 包括 05 地块 A1-A7 栋、E1-B8 栋、B1-B6 栋、C1-C5 栋、地下室、幼儿园、居住小区管线工程。

注9 04 号地块小区管线工程。

注10 04 号地块 6 号楼、7 号楼、8 号楼、高层地下室。

注11 04 号地块低层地下室。

注12 04 号地块第 11-43 栋。

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

截止 2014 年 2 月 28 日，昊恒地产的资产、负债明细及其账面值和评估值参见德正信国际资产评估有限公司出具的评估明细表。

5、对外投资

目前，昊恒地产无对外投资情形。

6、财务状况

1、主要会计数据和财务指标

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）对昊恒地产进行审计，并出具的瑞华审字[2014]48330008 号《审计报告》（标准无保留意见），以下 2012 年、2013 年、2014 年 1-2 月份财务数据均摘自上述审计报告。

（1）资产负债表简表

单位：元

项目	2014 年 2 月 28 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	2,441,844,216.09	2,603,996,529.92	1,317,517,793.40
非流动资产	46,639,891.19	41,797,211.31	4,621,412.11
资产总额	2,488,484,107.28	2,645,793,741.23	1,322,139,205.51
流动负债	2,163,140,920.06	2,315,652,973.01	1,271,987,661.07
非流动负债	327,000,000.00	327,000,000.00	
负债总额	2,490,140,920.06	2,642,652,973.01	1,271,987,661.07
所有者权益总额	-1,656,812.78	3,140,768.22	50,151,544.44

（2）利润表简表

单位：元

项目	2014 年 1-2 月份	2013 年度	2012 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-7,492,305.71	-62,076,451.71	-39,506,587.92

项目	2014 年 1-2 月份	2013 年度	2012 年度
利润总额	-8,866,641.05	-62,287,994.57	-40,779,081.60
净利润	-4,797,581.00	-47,010,776.22	-37,917,595.67

(3) 货币资金

项目	2014 年 2 月 28 日 账面价值	2013 年 12 月 31 日 账面价值
库存现金	61,987.22	25,448.49
银行存款	140,726,737.98	271,751,339.26
合计	140,788,725.20	271,776,787.75

(4) 其他应收款

账 龄	2014 年 2 月 28 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,632,624.00	21.61	26,326.24	83,275,404.06	94.22	832,754.04
1 至 2 年	4,443,698.25	36.47	444,369.83	5,084,036.00	5.75	508,403.60
2 至 3 年	5,084,036.00	41.73	1,525,210.80	24,000.00	0.03	7,200.00
3 年以上	24,000.00	0.20	12,000.00	--	--	--
合 计	12,184,358.25	100.00	2,007,906.87	88,383,440.06	100.00	1,348,357.64

其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款总 额的比例 (%)
惠州市墙材革新与建筑节能办公室	非关联方	5,496,570.00	1-3 年	45.11
中建二局第三建筑工程有限公司	非关联方	2,420,000.00	1-2 年	19.86
广东电网公司惠州供电局	非关联方	623,700.00	2-3 年	5.12
惠州市散装水泥管理办公室	非关联方	618,379.00	1-3 年	5.08
惠州市润丰房地产开发有限公司	非关联方	316,085.25	1-2 年	2.59
合 计		9,474,734.25		77.76

(5) 存货

项目	2014 年 2 月 28 日 账面价值	2013 年 12 月 31 日 账面价值	使用权年限
在建开发产品	1,888,224,451.91	1,860,303,290.81	湾上花园、央筑花园一期
拟开发土地	301,791,261.39	301,791,261.39	央筑花园二期
合计	2,190,015,713.30	2,162,094,552.20	-

(6) 其他流动资产

项目	2014年2月28日 账面价值	2013年12月31日 账面价值
预交税费	99,703,326.21	81,987,607.55

(7) 应付账款

项目	2014年2月28日 账面价值	2013年12月31日 账面价值
应付账款	298,677,207.81	479,060,679.47

(8) 预收账款

项目	2014年2月28日 账面价值	2013年12月31日 账面价值	说明
预收账款	1,040,505,235.00	943,032,154.00	央筑花园一期预售款

(9) 其他应付款

项目	2014年2月28日 账面价值	2013年12月31日 账面价值	说明
客户诚意金	1,670,000.00	2,180,000.00	-
应付往来款	2,690,000.00	190,000.00	-
应付关联往来款	818,150,655.03	808,089,065.27	惠州中洲置业、深圳中洲集团借款
社保、住房公积金等其他款项	603,964.73	1,230,427.69	-
合计	823,114,619.76	811,689,492.87	-

(10) 长期借款

项目	2014年2月28日 账面价值	2013年12月31日 账面价值
中信银行惠州分行抵押借款	327,000,000.00	327,000,000.00

2013年4月26日，昊恒地产与中信银行股份有限公司惠州分行签订人民币委托贷款借款合同，中信银行股份有限公司惠州分行接受委托人申银万国证券股份有限公司的委托向昊恒地产发放贷款人民币3.5亿，贷款期限2013年4月26日至2016年4月26日，按月付息，至2014年2月28日实际贷款额3.27亿元。为此，昊恒地产以金山湖04地块JSH-A03-04土地使用权、金山湖央筑花园第7栋-10栋、32栋、35栋在建工程作为上述借款的抵押担保。

7、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。

除上述抵押担保之外，昊恒地产存在二项对外担保：

（1）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（以实际贷款为准），甲方为上述贷款提供连带责任保证。

（2）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。

8、未决诉讼/仲裁情况

截至当前，昊恒地产无未决诉讼或仲裁情况。

9、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《建设工程规划许可证》。

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《建筑工程规划许可证》。

六、标的公司资产评估情况

（一）康威投资资产评估情况

1、资产评估结果概要

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），康威投资于评估基准日 2014 年 2 月 28 日以资产基础法进行评估，康威投资股东全部权益价值的评估结果为 5,667.94 万元，评估简要结果如下：

单位：万元

项 目	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	10,349.54	17,776.93	7,427.39	71.77
非流动资产	-	-	-	-
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	10,349.54	17,776.93	7,427.39	71.77
流动负债	12,108.99	12,108.99	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	12,108.99	12,108.99	-	-
净 资 产	-1,759.45	5,667.94	7,427.39	422.14

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%。

2、评估方法选择

（1）市场法的适用性分析

由于未能收集到可比较的市场交易案例，或合适的可比上市公司，本次评估不适宜采用市场法评估。

（2）收益法的适用性分析

康威投资属于房地产项目公司，主要资产为座落于金山湖的一宗房地产开发项目，截止至评估基准日，该项目尚未开始建设。本次评估对于公司的主要资产——房地产开发项目，采用假设开发法（类似收益法）进行估值，对被评估企业的股东权益不再采用收益法进行估值。

（3）成本法的适用性分析

本次评估所称的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（4）评估方法的选择

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法对康威投资的股东全部权益价值进行评估，对于康威投资的主要资产——房地产开发项目（尚未开发建设的位于广东省惠州市惠城区金山岛地块编号为 JSH-A02-08 的拟建项目），采用假设开发法（类似收益法）进行估值。

假设开发法即首先通过市场法或收益法结合当地房地产市场的发展趋势，预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的开发成本、税费、利息和利润等，以此估算被评估资产客观合理价值的方法。

根据该宗地的规划设计条件（五星级酒店与配套设施），判断其价值实现途径主要通过商业运营和物业管理，则对该等物业预期可能实现的收益价值，本次评估主要采用收益法测算。

评估计算公式为：

存货——开发成本评估值 = 开发完成后房地产的收益价值 - 开发成本（包括工程建设成本和管理费用） - 投资利息 - 投资利润

上式中：

“开发完成后房地产的收益价值”根据拟建房地产的功能，通过评估人员运用

市场法、收益法等方法结合趋势法对未来建设完成后的房地产经营或租赁价值进行预测后，采用一定的计算方法得到；

“工程建设成本”及“管理费用”，根据惠州市类似工程或已建成项目中的同类用房之建造成本标准及取费标准，通过计算确定；

“投资利息”指正常建设工期内投资成本的筹资成本；

“投资利润”为开发项目建设工期内开发商所应取得的投资利润。

3、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

资产评估增值为流动资产增值，其中流动资产增值系存货（惠州市金山湖 JSH-A02-08 宗地，土地使用权证为惠府国用（2011）第 13020900263 号，宗地面积为 52,296.60 平方米）增值，增值原因：（1）惠州市房地产市场价格的上漲；（2）金山湖片区控制性详细规划的出台和该片区市政建设设施的改善；（3）评估值中包含投资成本的合理回报。

4、评估主要限制条件

本次评估报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

（1）本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

（2）金山湖（JSH-A02-08）号宗地，其建设用地规划许可证载明为：适建性为五星级酒店及配套设施，但截止至评估基准日时，尚无详细规划。本次评估假设该宗地可建设五星级酒店 5.2 万平方米，公寓式酒店 7.88 万平方米，所涉及的建筑物地下室面积根据规划车位数量进行估算。如实际规划建设方案与评估假设不符，可能会影响评估结论。

（3）截止至评估基准日，金山湖（JSH-A02-08）号宗地已设定抵押担保，抵押权人为华夏银行深圳分行，被担保人为深圳中洲集团有限公司，抵押期限为 2012 年 2 月 17 日至 2014 年 6 月 6 日，担保金额为 1.2 亿元。

5、评估有关事项说明

1、截至评估基准日，康威投资开发成本所涉及的建设项目尚未动工建设。根据康威投资的设想，在金山湖片区按照预期规划正常开发建设的前提下，该项

目预计将于 2015 年动工，建设工期按两年估算，计划于 2017 年年初对外试营业。

2、本次评估，根据有关《建设用地规划许可证》和《规划设计条件告知书》载明的规划指标，考虑该项目的位置坐落、金山湖片区规划、建设标准并结合惠州市的城市性质和规模，设定该项目的建筑技术指标。若实际开发过程中与本次评估假定的前提条件和预期建设工期出现重大偏差，可能会影响评估结论。

（二）昊恒地产资产评估情况

1、资产评估结果概要

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），昊恒地产于评估基准日 2014 年 2 月 28 日以资产基础法进行评估，昊恒地产股东全部权益价值的评估结果为 128,265.36 万元，评估简要结果如下：

单位：万元

项目	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	244,184.42	372,583.65	128,399.23	52.58
非流动资产	4,663.99	4,695.81	31.82	0.68
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	101.66	133.47	31.81	31.29
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	4,562.33	4,562.33	-	-
资产总计	248,848.41	377,279.46	128,431.05	51.61
流动负债	216,314.09	216,314.09	-	-
非流动负债	32,700.00	32,700.00	-	-
负债总计	249,014.09	249,014.09	-	-
净资产	-165.68	128,265.36	128,431.04	77,517.53

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%。

2、评估方法选择

（1）市场法的适用性分析

由于未能收集到可比较的市场交易案例，或合适的可比上市公司，本次评估不适宜采用市场法评估。

（2）收益法的适用性分析

昊恒地产属于房地产项目公司，主要资产为座落于金山湖的房地产开发项目，截止至评估基准日，该项目尚处于建设中，部分房产开始预售。本次评估对于公司的主要资产--房地产开发项目，采用假设开发法（类似收益法）进行估值，对被评估企业的股东权益不再采用收益法进行估值。

（3）成本法的适用性分析

本次评估所称的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（4）评估方法的选择

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法对昊恒地产的股东全部权益价值进行评估，对于昊恒地产的主要资产—房地产开发项目，采用假设开发法（类似收益法）进行估值。

假设开发法即首先通过市场法或收益法结合当地房地产市场的发展趋势，预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的开发成本、税费、利息和利润等，以此估算被评估资产客观合理价值的方法。

评估计算公式为：

存货——开发成本评估值=开发完成后房地产的市场价值—续建开发成本（包括工程建设成本和管理费用）—续建投资利息—销售税金及费用—土地增值税—投资利润。上式中：

“开发完成后房地产的收益价值”根据拟建房地产的功能，通过评估人员运用市场法、收益法等方法结合趋势法对未来建设完成后的房地产经营或租赁价值进行预测后，采用一定的计算方法得到；

“工程建设成本”及“管理费用”，根据惠州市类似工程或已建成项目中的同类用房之建造成本标准及取费标准，通过计算确定；

“续建投资利息”指正常建设工期内投资成本的筹资成本；

“销售税金及费用”指房地产销售过程中所需支付的流转税（营业税、城市建设维护税、教育费附加、印花税和堤围费）以及销售费用（销售代理与广告等费用）；

“土地增值税”指房地产转让过程中，根据有关规定需要缴纳的土地增值税；

“投资利润”为开发项目建设工期内开发商所应取得的投资利润。

3、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

资产评估增值为流动资产增值，其中流动资产增值系存货（惠州市金山湖 JSH-A03-05 号、JSH-A03-04 号地宗地，宗地面积合计 337,824.30 平方米，计容积率建筑规划总面积为 765,590.00 平方米）增值，增值原因：（1）惠州市房地产价格的上涨；（2）金山湖片区控制性详细规划的出台和该片区市政建设设施的改善；（3）评估值中包含投资成本的合理回报。

4、评估有关事项说明

（1）本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

（2）金山湖（JSH-A03-05）号宗地上未建部分（19.8 万 M² 商业），所涉及的建筑物地下室面积主要根据规划车位数量进行估算。实际建设方案若与估算不符，可能会对评估结果产生影响。

（3）截止至评估基准日，金山湖（JSH-A03-04）号宗地已设定抵押，抵押权人为中信银行惠州分行，抵押期限为 2013 年 4 月 23 日至 2016 年 4 月 23 日，担保金额为人民币 1.931 亿元。

截止至评估基准日，金山湖（JSH-A03-04）号宗地，其地上建筑--央筑花园 07 栋、08 栋、09 栋、10 栋、32 栋、35 栋在建工程已设定抵押，抵押权人为中信银行惠州分行，抵押期限为 2013 年 4 月 23 日至 2016 年 4 月 23 日，担保金额为人民币 1.916 亿元。

截止至评估基准日，金山湖（JSH-A03-05）号宗地（土地面积 115,998.8 M²）已设定抵押担保，抵押权人为广东省融资再担保有限公司，抵押期限为 2013 年 9 月 18 日至 2015 年 9 月 18 日，担保金额为人民币 2.5 亿元。被担保人为深圳中洲集团有限公司。

截止至评估基准日，昊恒地产为惠州中洲投资有限公司提供担保，保证权人

为广东粤财信托有限公司，担保起止日期为 2013 年 7 月 8 日至 2015 年 7 月 7 日，担保金额为人民币 2 亿元。

（三）惠州中洲置业资产评估情况

1、资产评估结果概要

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），惠州中洲置业于评估基准日 2014 年 2 月 28 日以资产基础法进行评估，惠州中洲置业股东全部权益价值的评估结果为 110,909.95 万元，评估简要结果如下：

单位：万元

项目	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	143.26	143.26	-	-
非流动资产	6,557.33	121,852.10	115,294.77	1,758.26
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	6,557.33	121,852.10	115,294.77	1,758.26
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	6,700.59	121,995.35	115,294.76	1,720.67
流动负债	11,085.41	11,085.41	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	11,085.41	11,085.41	-	-
净资产	-4,384.82	110,909.95	115,294.77	2,629.41

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%。

2、评估方法选择

惠州中洲置业属于管理公司，其主要资产是所持有的惠州市昊恒房地产开发有限公司 95%的股权，除此以外没有其他业务或资产。评估机构受中洲控股委托，以 2014 年 2 月 28 日为评估基准日，对惠州市昊恒房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，并出具了德正信综评报字[2014]第 022 号评估报告。

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法对惠州中洲置业的股东全部权益价值进行评估，对于惠州中洲置业的主要资产——所持有的惠州市昊恒房地产开发有限公司 95%的股权，引用评估机构出具的德正信综评报字[2014]第 022 号评估报告。

3、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

资产评估增值为惠州市昊恒房地产开发有限公司 95%的股权投资增值，相关情况另见本报告相关内容。

第四章 本次关联交易的合规性分析

一、本次交易价格依据评估值确定

本次交易，公司已委托具备具有证券、期货从业资格的深圳德正信资产评估有限公司对三家标的公司截至 2014 年 2 月 28 日的净资产进行了评估，并出具了资产评估报告（德正信综评报字[2014]第 022-024 号）。评估机构声明如下：

“1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2014 年 2 月 28 日至 2015 年 2 月 27 日）有效。

5、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

6、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

8、被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。”

经交易各方友好协商，以标的公司截至 2014 年 2 月 28 日经评估的净资产值 122,991.16 万元为参考，给予一定的折扣，确定最终收购价格为 115,611.69 万元，各标的公司收购价格如下表：

收购标的	评估价值（万元）	收购价格（万元）
康威投资 100%股权	5,667.94	5,327.86
惠州中洲置业 100%股权	110,909.95	104,255.35
昊恒地产 5%股权	6413.27	6,028.47
合 计	122,991.16	115,611.69

二、本次关联交易履行了必要的审批程序

本次收购事宜已经中洲控股第七届董事会第八次会议审议通过。

本次关联交易还需履行中洲控股股东大会审议通过方可实施。

三、本次关联交易符合国家有关规定

公司本次关联交易符合《公司法》、《证券法》、深圳证券交易所《股票上市规则》及有关法律法规和规范性文件的规定，不存在政策性障碍。

第五章 本次交易定价合理性

一、本次交易审计评估情况

本次收购聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对三家标的公司进行了审计并出具标准无保留意见报告，会计师认为，“标的公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了标的公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 1-2 月标的公司的财务状况以及 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-2 月及标的公司的经营成果。”

在审计基础上，公司聘请深圳德正信资产评估有限公司对三家标的公司的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），经资产基础法评估，在评估基准日 2014 年 2 月 28 日，昊恒地产净资产评估值 128,265.36 万元，康威投资净资产评估值 5,667.94 万元，惠州中洲置业净资产评估值 110,909.95 万元。

二、本次交易价格以资产评估价格为参考，考虑一定的折扣

1、本次对纳入评估范围的标的资产的评估采用了资产基础法作为最终的评估结果。企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象的评估思路。运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的净资产价值(股东全部权益)。

2、根据被评估房地产的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，本次评估采用假设开发法估值。假设开发法即首先通过市场法或收益法结合当地房地产市场的发展趋势，预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的续建开发成本、税费、利息和利润等，以此估算被评估资产客观合理价值的方法。

3、由于未能收集到可比较的市场交易案例，或合适的可比上市公司，本次评估不适宜采用市场法评估。标的公司属于房地产项目公司，主要资产为房地产开发项目，截止至评估基准日，标的公司房地产项目一部分尚未开工建设；另一部分尚处于建设中，部分房产开始预售。本次评估对于标的公司的主要资产--房地产开发项目，采用假设开发法（类似收益法）进行估值，对被评估企业的股东权益不再采用收益法进行估值。

4、本次交易的价格以标的公司的评估值为基准，体现了公平、合理的原则。

5、本次拟购买资产的评估机构及经办评估师与中洲控股、标的公司均没有现实的和预期的利益关系，同时与相关各方亦没有个人利益关系或偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

6、经交易各方友好协商，以标的公司截至 2014 年 2 月 28 日经评估的净资产值 122,991.16 万元为参考，给予一定的折扣，确定最终收购价格为 115,611.69 万元，各标的公司收购价格如下表：

收购标的	评估价值（万元）	收购价格（万元）
康威投资 100%股权	5,667.94	5,327.86
惠州中洲置业 100%股权	110,909.95	104,255.35
昊恒地产 5%股权	6413.27	6,028.47
合 计	122,991.16	115,611.69

第六章 本次收购项目可行性分析

一、本次收购响应了中洲控股新型发展战略的内在诉求

公司作为国内具备一定实力的综合性房地产企业，目前房地产开发主业发展突出，初步形成以深圳及周边、成都、上海、大连等城市为中心的区域开发经营格局；同时，酒店、物流、物业经营和物业管理对房地产开发主业形成良好的支撑。

2013 年实施国有股权转让后，公司管理体制和经营机制随之发生重大变化，公司为实现高度市场化运作、进一步扩大经营规模、增强可持续发展能力，提出了新的发展战略：定位于具有竞争力的区域化开发商，以住宅产品为主流，兼顾商业和配套，通过完善业务管控体系，强化战略拓展能力、项目管理能力、规划设计能力和资本运作能力，形成“快周转、扩规模”的发展模式。

本次收购标的均为深圳中洲集团下属的房地产企业，具有丰富的房地产开发经验、成熟的管理机制与优秀的专业人与队伍、较强的资金实力。标的公司已在惠州市正在开发或计划开发的项目包括央筑花园一二期、湾上花园、金山岛商业地块项目，项目位于惠州市金山湖片区，开发产品包括优质住宅、商业办公、酒店公寓。

收购标的公司将以较低的成本来增强上市公司在惠州区域的竞争能力，符合中洲控股的新型发展战略。

二、本次收购是中洲控股增加土地储备、完成发展目标的重要内容

公司近几年补充土地储备较少，与公司扩规模发展模式以及 50%复合增长目标不相匹配，公司需要快速补充优质储备土地。

围绕公司发展战略和发展目标，根据公司现金流及融资情况，公司需要通过招拍挂、股权收购、土地资产注入、合作开发等各种形式，对区域内的城市深耕优质土地资源，进一步拓宽土地获取渠道、扩大土地规模、盘活土地资源、优化土地价值，以空间换取发展时间，改变现有土地储备不足、持续开发难以为继的局面。

本次交易标的的核心资产为位于惠州市金山湖片区的三宗住宅及商业用地的土地使用权，合计占地面积为 390,121 平方米，收购完成后将有效增加土地储

备，为公司完成发展目标创造了有利基础。

三、本次收购是解决同业竞争的重要开端，增强公司业务独立性

中洲地产取得公司控股权时，中洲地产及其控股股东中洲集团承诺 5 年内提出同业竞争的解决方案。

本次交易后，中洲地产及其控股股东中洲集团将旗下惠州中洲置业、康威投资、昊恒地产均将作为公司下属企业纳入上市公司合并报表范围内，从而形成解决同业竞争的开端和重要措施，增强了上市公司的业务独立性。

第七章 《股权转让协议》的主要内容

根据公司与交易对手签署的股权转让协议，该协议主要内容如下：

一、惠州中洲置业 100%股权转让协议

1、对价

1.1 买方为购买卖方一之股权而应向卖方一支付的对价为人民币 990,425,853.50 元，并扣减（累加）下述第 4 条所述的审计报告载明的目标公司自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的损（益）的金额 95%；

1.2 买方为购买卖方二之股权而应向卖方二支付的对价为人民币 52,127,676.50 元，并扣减（累加）下述第 4 条所述的审计报告载明的目标公司自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的损（益）的金额 5%。

2、成交的前提条件

各方同意，协议第 5 条所述的成交应当以下列事项的完成成为必要前提条件：附件一之卖方保证的第 29 条载明的内容已经完成。

3、成交

3.1 在满足协议第 4 条所述的条件的条件下，并且，在协议第 7.1 条所述的价款支付之日起 5 个工作日内，各方应当完成及促使完成下列事项：

3.1.1 卖方应当向买方提供下列文件：

3.1.1.1 卖方一同意将卖方一之股权出售给买方并放弃对卖方二之股权的优先购买权之股东会决议；

3.1.1.2 卖方二同意将卖方二之股权出售给买方并放弃对卖方一之股权的优先购买权之股东会决议；

3.1.1.3 目标公司同意协议所述的目标股权转让之股东会决议；

3.1.1.4 卖方和目标公司依照法律和惠州市工商行政管理部门的要求为申请和完成协议所述的目标股权的转让登记和备案而必须出具和提供的其他一切文件和资料。

3.1.2 买方应当提供下列文件：

3.1.2.1 买方同意购买目标股权的股东大会决议；

3.1.2.2 买方依照法律和惠州市工商行政管理部门的要求为申请和完成协议所述的目标股权的转让登记和备案而必须出具和提供的其他一切文件和资料。

3.2 卖方及买方应当在第 5.1 条所述的文件备妥之日起 5 个工作日内使得和促成目标公司向惠州市工商行政管理部门申请办理协议所述的目标股权的转让登记和/或备案，向该部门提交为办理和完成该等登记和/或备案所需的一切文件和资料；并且，卖方应当就办理和完成该等登记和/或备案向买方及目标公司提供一切必须的配合和协助。

3.3 买方有权自行修订目标公司的公司章程，在向惠州市工商行政管理部门申请办理目标股权的转让登记和/或备案时将该等买方修订的公司章程提交给惠州市工商行政管理机关备案，以替代目标公司现行有效的公司章程。

3.4 在成交时，买方全权决定目标公司的董事、监事和管理人员，并将该些董事、监事和管理人员的姓名和其他资料提交给惠州市工商行政管理机关登记和备案，以替代目标公司现在的董事、监事和管理人员。

3.5 卖方应当于协议所述的目标股权的转让的登记和/或备案完成之日起 3 日内向目标公司交还由目标公司签发给卖方的关于目标股权的出资证明书或向买方出具没有该等出资证明书的声明。

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目标公司自 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

5.1 自协议第 21.1 条所述的批准程序完成之日和自协议第 4 条所述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，买方应当向卖方一支付受让卖方一之股权的对价中的人民币 297,127,756.05 元；向卖方二支付受让卖方二之股权的对价中的人民币 15,638,302.95 元。

5.2 自成交日后的 5 个工作日内，买方应当向卖方一支付受让卖方一之股权的对价中的人民币 356,755,512.10 元；向卖方二支付受让卖方二之股权的对价中的人民币 18,776,605.90 元。

5.3 自卖方保证第 30 条所述的事项在 2015 年 9 月 18 日或以前完成之日或卖

方依据卖方保证第 31 条使得中洲集团偿还该委托债权投资协议项下的一切应付款项之日（以较早发生者为准）后的 5 个工作日内，买方应当向卖方一支付购买卖方一之股权的对价中的人民币 237,500,000.00 元，向卖方二支付购买卖方二之股权的对价中的人民币 12,500,000.00 元。

5.4 在成交已完成的前提下，买方应于 2015 年 1 月 10 日向卖方一支付购买卖方一之股权的对价的余额人民币 99,042,585.35 元，并扣减（累加）协议第 6 条所述的审计报告中载明的目标公司自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的损（益）的金额的 95%；向卖方二支付购买卖方二之股权的对价的余额人民币 5,212,767.65 元，并扣减（累加）协议第 6 条所述的审计报告中载明的目标公司自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的损（益）的金额的 5%；但是，在进行该等支付时，买方可以扣除买方根据协议有权向卖方追索的违约金、赔款、费用及其他任何款项和卖方根据协议应当承担的违约金、损失、费用及其他任何款项。

6、费用、支出及税项

6.1 各方应当自行承担因协议的草拟、商议、签署及执行而产生的法律及其他专业的费用及开支。

6.2 有关目标股权的转让（包括但不限于，协议的签订，目标公司的股东由卖方变更为买方的登记和备案，买方向卖方支付及卖方向买方收取对价）而应缴纳的任何税项和政府收费由各方依照法律规定各自承担和缴纳。

7、买方的保证

7.1 买方应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中的人民币 55,423,583.05 元(财务报告反映的 2014 年 2 月 28 日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。

7.1 买方应当促使惠州惠兴房地产有限公司与中信银行股份有限公司惠州分行于 2014 年 12 月 31 日或以前签订关于解除惠兴最高额抵押合同的协议，并自负费用完成根据惠兴最高额抵押合同进行的有关国有土地证编号为惠阳国用（2010）第 0100838 号的国有土地使用权的抵押登记的注销登记（不论以偿还或部分偿还该人民币委托贷款合同项下的债务或以其他担保作为替代的方式）。

7.1 买方应当自负费用促使中洲集团与中信银行股份有限公司惠州分行于 2014 年 12 月 31 日或以前签订关于解除该最高额保证合同的协议（不论以偿还或部分偿还该人民币委托贷款合同项下的债务或以其他担保作为替代的方式）。

8、违约责任

8.1 如果卖方未能完成或迟延完成附件一（卖方保证）第 29 条，买方有权解除协议，并要求卖方支付等同于协议第 3.1 条所述的对价人民币 990,425,853.50 元和协议第 3.2 条所述的对价人民币 52,127,676.50 元之和的 2% 的金额作为违约金；买方也有权选择继续履行协议，与卖方协商推迟卖方保证第 29 条约定的日期，并要求卖方支付违约金，该等违约金的计算方法为，卖方迟延完成附件一（卖方保证）第 29 条的天数与协议第 3.1 条所述的对价人民币 990,425,853.50 元和协议第 3.2 条所述的对价人民币 52,127,676.50 元之和的 5% 的乘积。就卖方违反附件一（卖方保证）第 29 条的行为，买方在本条项下的权利可累加行使。

8.2 如果卖方违反协议第 5.1.1 条或第 5.2 条，买方有权选择解除协议，并要求卖方支付等同于协议第 3.1 条所述的对价人民币 990,425,853.50 元和协议第 3.2 条所述的对价人民币 52,127,676.50 元之和的 2% 的违约金；买方也有权选择继续履行协议，与卖方协商推迟第 5.1 条或第 5.2 条约定的日期，并要求卖方支付迟延履行该条的违约金，该等违约金的计算方法为，迟延履行的天数与协议第 3.1 条所述的对价人民币 990,425,853.50 元和协议第 3.2 条所述的对价人民币 52,127,676.50 元之和的 5% 的乘积。就卖方违反协议第 5.1.1 条或第 5.2 条的行为，买方在本条项下的权利可累加行使。

8.3 如果卖方违反卖方保证的第 30 条（包括该条所述的期限）或卖方保证的第 31 条，买方有权使用第 7.3 条所述的对价或其中的一部分替代中洲集团向中国银行股份有限公司广东省分行偿还/支付中洲集团依据该委托债权投资协议应付的一切本金、利息、逾期利息、费用及其他任何款项，或者，在广东省融资再担保有限公司依据该委托债权投资协议履行了保证责任的情形下，向广东省融资再担保有限公司偿还/支付该公司已付的一切本金、利息、逾期利息、费用及其他任何款项；如有余额，买方应当将该等余额支付给卖方；如果上述买方偿还/支付给中国银行股份有限公司广东省分行和广东省融资再担保有限公司的全部款项之和大于第 7.3 条所述的对价的金额，买方有权向卖方追索两者之间的差额。

8.4 如果卖方违反卖方保证的第 33 条，卖方应当向买方支付担保费，该等担保费的计算方法为，惠州中洲投资有限公司在该信托贷款合同项下应付而未付的款项的总额乘以 2%，除以 365 天，再乘以卖方保证的第 33 条约定的日期之次日起至该条所述的事项完成之日止的期间内的天数。如果昊恒根据该保证合同偿还/支付了任何本金、利息、逾期利息、费用和其他任何款项，买方有权要求卖方支付/赔偿该等全部款项。

8.5 如果卖方违反协议或附件的任何条款而致使目标公司或昊恒的法律状况、财务状况和其他一切方面的情况发生任何重大不利变化或可能发生重大不利变化，买方有权解除协议，并要求卖方支付等同于协议第 3.1 条所述的的对价人民币 990,425,853.50 元和协议第 3.2 条所述的的对价人民币 52,127,676.50 元之和的 2% 的违约金；如果本条所述的违约事件发生于成交以后，买方还有权要求卖方以等同于买方依据协议第 3 条的约定已经支付的的对价的价款受让买方当时持有的目标公司的全部股权（如本条所述的违约事件发生时，协议第 3 条所述的的对价尚未全额支付，则买方无需向卖方支付尚未支付的的对价）；买方也有权选择继续履行协议。

8.6 如果买方违反协议第 7.1 条、第 7.2 条、第 7.3 条或第 7.4 条，卖方有权解除协议，并要求买方支付等同于协议第 3.1 条所述的的对价人民币 990,425,853.50 元和协议第 3.2 条所述的的对价人民币 52,127,676.50 元之和的 2% 的金额作为违约金；卖方也有权选择继续履行协议，并要求买方支付迟延履行协议第 7.1 条、第 7.2 条、第 7.3 条、第 7.4 条的违约金，该等违约金的计算方法为，买方迟延支付的的对价的金额乘以迟延支付的天数，再乘以 5%。

8.7 如果买方违反买方保证的第 4 条，买方应当促使目标公司向中洲集团支付资金占用费，该等资金占用费的计算方法为，目标公司在买方保证第 4 条所述的负有针对中洲集团的债务中应当偿还而未偿还的款项乘以 5%，再乘以买方保证的第 4 条约定的日期之次日起至该条所述的事项完成之日止的期间内的天数。为避免疑问，在买方遵守买方保证第 4 条的情形下，买方和目标公司无需向中洲集团或支付任何资金占用费或利息。

8.8 如果买方违反买方保证的第 5 条或第 6 条，卖方有权要求买方支付担保费，该等担保费的计算方法为，昊恒在该人民币委托贷款合同项下应当偿还而未偿还的本金、利息、逾期利息之和乘以 2%，除以 365 天，再乘以从 2015 年 1 月 1 日起至昊恒偿还了该人民币委托贷款合同项下应当偿还的全部款项之日或买方保证的第 5 条和第 6 条所述的事项完成之日（以较早发生者为准）止的天数。

8.9 无论如何，协议任何一方违反协议的任何条款（包括协议的任何附件的内容）而给协议其他方造成损失的，应当赔偿其他方遭受的全部损失。

8.10 协议第 12 条不因协议的解除或终止而失效。

二、昊恒地产 5%股权转让协议

1、对价

买方为购买目标股权而应向卖方支付的对价为人民币 60,284,719.20 元，并扣减（累加）下述第 4 条所述的审计报告载明的目标公司自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的损（益）的金额 5%。

2、成交的前提条件

双方同意，协议第 5 条所述的成交应当以下列事项的完成成为必要前提条件：

附件一之卖方保证的第 28 条载明的内容已经完成。

3、成交

3.1 在满足协议第 4 条所述的所有条件的前提下，并且，在协议第 7.1 条所述的价款支付之日起 5 个工作日内，双方应当完成及促使完成下列事项：

3.1.1 卖方应当向买方提供下列文件：

3.1.1.1 卖方同意将目标股权出售给买方之股东会决议；

3.1.1.2 目标公司同意目标股权转让之股东会决议；

3.1.1.3 卖方和目标公司依照法律和惠州市工商行政管理部门的要求为申请和完成目标股权的转让登记和备案而必须出具和提供的其他一切文件和资料。

3.1.2 买方应当提供下列文件：

3.1.2.1 买方同意购买目标股权的股东大会决议；

3.1.2.2 买方依照法律和惠州市工商行政管理部门的要求为申请和完成目标股权的转让登记和备案而必须出具和提供的其他一切文件和资料。

3.2 卖方及买方应当在第 5.1 条所述的全部文件备妥之日起 5 个工作日内使得和促成目标公司向惠州市工商行政管理部门申请办理协议所述的目标股权的转让登记和/或备案，向该部门提交为办理和完成该等登记和/或备案所需的一切文件和资料；并且，卖方应当就办理和完成该等登记和/或备案向买方及目标公司提供一切必须的配合和协助。

3.3 买方有权自行修订目标公司的公司章程，在向惠州市工商行政管理部门申请办理目标股权的转让登记和/或备案时将该等买方修订的公司章程提交给惠州市工商行政管理机关备案，以替代目标公司现行有效的公司章程。

3.4 在成交时，买方全权决定目标公司的董事、监事和管理人员，并将该些董事、监事和管理人员的姓名和其他资料提交给惠州市工商行政管理机关登记和

备案，以替代目标公司现在的董事、监事和管理人员。

3.5 卖方应当于协议所述的目标股权的转让的登记和/或备案完成之日起 3 日内向目标公司交还由目标公司签发给卖方的关于目标股权的出资证明书或者向买方出具没有该等出资证明书的声明。

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目标公司自 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

5.1 自协议批准程序完成之日和自协议第 4 条所述的前提条件满足之日（以后发生者为准）后的 5 个工作日内，买方应当向卖方支付受让目标股权的对价中的人民币 18,085,415.76 元。

5.2 自成交日后的 5 个工作日内，买方应当向卖方支付受让目标股权的对价中的人民币 36,170,831.52 元。

5.3 在协议第 5 条所述的成交已完成的前提下，买方应于 2015 年 1 月 10 日向卖方支付购买目标股权的对价的余额人民币 6,028,471.92 元，并扣减（累加）协议第 6 条所述的审计报告中载明的目标公司自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的损（益）的金额 5%；但是，在进行该等支付时，买方可以扣除买方根据协议有权向卖方追索的违约金、赔款、费用及其他任何款项和卖方根据协议应当承担的违约金、损失、费用及其他任何款项。

6、费用、支出及税项

6.1 各方应当自行承担因协议的草拟、商议、签署及执行而产生的法律及其他专业的费用及开支。

6.2 有关目标股权的转让（包括但不限于，协议的签订，目标公司的股东由卖方变更为买方的登记和备案，买方向卖方支付及卖方向买方收取对价）而应缴纳的任何税项和政府收费由双方依照法律规定各自承担和缴纳。

7、买方的保证

7.1 买方应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中的人民币 407,990,180.7 元(财务报告反映的 2014 年 2 月 28 日目标

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；买方应促使目标公司于 2014 年 8 月 31 日或之前偿还目标公司针对深圳市中洲物业管理有限公司惠州分公司的全部负债。

7.2 买方应当促使惠州惠兴房地产有限公司与中信银行股份有限公司惠州分行于 2014 年 12 月 31 日或以前签订关于解除惠兴最高额抵押合同的协议，并自负费用完成根据惠兴最高额抵押合同进行的有关国有土地证编号为惠阳国用（2010）第 0100838 号的国有土地使用权的抵押登记的注销登记（不论以偿还或部分偿还该人民币委托贷款合同项下的债务或以其他担保作为替代的方式）。

7.3 买方应当自负费用促使中洲集团与中信银行股份有限公司惠州分行于 2014 年 12 月 31 日或以前签订关于解除该最高额保证合同的协议（不论以偿还或部分偿还该人民币委托贷款合同项下的债务或以其他担保作为替代的方式）。

8、违约责任

8.1 如果卖方未能完成或迟延完成附件一（卖方保证）第 28 条，买方有权解除协议，并要求卖方支付等同于协议第 3 条所述的对价人民币 60,284,719.20 元的 2%的金额作为违约金；买方也有权选择继续履行协议，与卖方协商推迟卖方保证第 28 条约定的日期，并要求卖方支付违约金，该等违约金的计算方法为，卖方迟延完成附件一（卖方保证）第 28 条的天数与协议第 3 条所述的对价人民币 60,284,719.20 元的 5%的乘积。就卖方违反附件一（卖方保证）第 28 条的行为，买方在本条项下的权利可累加行使。

8.2 如果卖方违反协议第 5.1.1 条或第 5.2 条，买方有权选择解除协议，并要求卖方支付等同于协议第 3 条所述的对价人民币 60,284,719.20 元的 2%的违约金；买方也有权选择继续履行协议，与卖方协商推迟第 5.1 条或第 5.2 条约定的日期，并要求卖方支付迟延履行该条的违约金，该等违约金的计算方法为，迟延履行的天数与协议第 3 条所述的对价人民币 60,284,719.20 元的 5%的乘积。就卖方违反协议第 5.1.1 条或第 5.2 条的行为，买方在本条项下的权利可累加行使。

8.3 如果卖方违反协议或附件的任何条款而致使目标公司的法律状况、财务状况和其他一切方面的情况发生任何重大不利变化或可能发生重大不利变化，买方有权解除协议，并要求卖方支付等同于协议第 3 条所述的对价人民币 60,284,719.20 元的 2%的违约金；如果本条所述的违约事件发生于成交以后，买方还有权要求卖方以等同于买方依据协议的约定已经支付的对价的价款受让买方当时持有的目标公司的全部股权（如本条所述的违约事件发生时，协议第 3 条所述的对价尚未全额支付，则买方无需向卖方支付尚未支付的对价）；买方也有

权选择继续履行协议。

8.4 如果买方违反协议第 7.1 条、第 7.2 条或第 7.3 条，卖方有权解除协议，并要求买方支付等同于协议第 3 条所述的对价人民币 60,284,719.20 元的 2% 的金额作为违约金；卖方也有权选择继续履行协议，并要求买方支付迟延履行协议第 7.1 条、第 7.2 条或第 7.3 条的违约金，该等违约金的计算方法为，买方迟延支付的对价的金额乘以迟延支付的天数，再乘以 5%。

8.5 如果买方违反买方保证的第 4 条，买方应当促使目标公司向中洲集团和/或深圳市中洲物业管理有限公司惠州分公司支付资金占用费，该等资金占用费的计算方法为，目标公司在买方保证第 4 条所述的负有针对中洲集团及深圳市中洲物业管理有限公司惠州分公司的债务中应当偿还而未偿还的本金、利息、逾期利息之和乘以 5%，再乘以买方保证的第 4 条约定的日期之次日起至该条所述的事项完成之日止的期间内的天数。为避免疑问，在买方遵守买方保证第 4 条的情形下，买方和目标公司无需向中洲集团或深圳市中洲物业管理有限公司惠州分公司支付任何资金占用费或利息。

8.6 无论如何，协议任何一方违反协议的任何条款（包括协议的任何附件的内容）而给协议其他方造成损失的，应当赔偿其他方遭受的全部损失。

8.7 协议第 12 条不因协议的解除或终止而失效。

三、康威投资 100%股权转让协议

1、对价

买方为购买目标股权而应向卖方支付的对价为人民币 53,278,636.00 元，并扣减（累加）下述第 4 条所述的审计报告载明的目标公司自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的损（益）的金额。

2、成交的前提条件

双方同意，协议第 5 条所述的成交应当以下列事项的完成为必要前提条件：

附件一之卖方保证的第 25 条载明的内容已经完成。

3、成交

3.1 在满足协议第 4 条所述的所有条件的前提下，并且，在协议第 7.1 条所述的价款支付之日起 5 个工作日内，双方应当完成及促使完成下列事项：

3.1.1 卖方应当向买方提供下列文件：

3.1.1.1 卖方同意将卖目标股权出售给买方之股东会决议；

3.1.1.2 目标公司同意协议所述的目标股权转让之股东会决议；

3.1.1.3 卖方和目标公司依照法律和惠州市工商行政管理部门的要求为申请和完成协议所述的目标股权的转让登记和备案而必须出具和提供的其他一切文件和资料。

3.1.2 买方应当提供下列文件：

3.1.2.1 买方同意购买目标股权的股东大会决议；

3.1.2.2 买方依照法律和惠州市工商行政管理部门的要求为申请和完成协议所述的目标股权的转让登记和备案而必须出具和提供的其他一切文件和资料。

3.2 卖方及买方应当在第 5.1 条所述的全部文件备妥之日起 5 个工作日使得和促成目标公司向惠州市工商行政管理部门申请办理协议所述的目标股权的转让登记和/或备案，向该部门提交为办理和完成该等登记和/或备案所需的一切文件和资料；并且，卖方应当就办理和完成该等登记和/或备案向买方及目标公司提供一切必须的配合和协助。

3.3 买方有权自行修订目标公司的公司章程，在向惠州市工商行政管理部门申请办理目标股权的转让登记和/或备案时将该等买方修订的公司章程提交给惠州市工商行政管理机关备案，以替代目标公司现行有效的公司章程。

3.4 在成交时，买方全权决定目标公司的董事、监事和管理人员，并将该些董事、监事和管理人员的姓名和其他资料提交给惠州市工商行政管理机关登记和备案，以替代目标公司现在的董事、监事和管理人员。

3.5 卖方应当于协议所述的目标股权的转让的登记和/或备案完成之日起 3 日内向目标公司交还由目标公司签发给卖方的关于目标股权的出资证明书或者向买方出具没有该等出资证明书的声明。

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目标公司自 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

5.1 自协议批准程序完成之日和自协议第 4 条所述的前提条件满足之日（以后发生者为准）后的 5 个工作日内，买方应当向卖方支付受让目标股权的对价中的人民币 15,983,590.80 元。

5.2 自成交日后的 5 个工作日内，买方应当向卖方支付受让目标股权的对价中的人民币 31,967,181.60 元。

5.3 在协议第 5 条所述的成交已完成的前提下，买方应于 2015 年 1 月 10 日向卖方支付购买目标股权的对价的余额人民币 5,327,863.60 元，并扣减（累加）协议第 6 条所述的审计报告中载明的目标公司自 2014 年 3 月 1 日至成交日止的期间的损（益）的金额；但是，在进行该等支付时，买方可以扣除买方根据协议有权向卖方追索的违约金、赔款、费用及其他任何款项和卖方根据协议应当承担的违约金、损失、费用及其他任何款项。

6、费用、支出及税项

6.1 双方应当自行承担因协议的草拟、商议、签署及执行而产生的法律及其他专业的费用及开支。

6.2 有关目标股权的转让（包括但不限于，协议的签订，目标公司的股东由卖方变更为买方的登记和备案，买方向卖方支付及卖方向买方收取对价）而应缴纳的任何税项和政府收费由双方依照法律规定各自承担和缴纳。

7、买方的保证

7.1 买方应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中的人民币 60,542,774.01 元(财务报告反映的 2014 年 2 月 28 日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。

8、违约责任

8.1 如果卖方未能完成或迟延完成附件一（卖方保证）第 25 条，买方有权解除协议，并要求卖方支付等同于协议第 3 条所述的对价人民币 53,278,636.00 元的 2%的金额作为违约金；买方也有权选择继续履行协议，与卖方协商推迟卖方保证第 25 条约定的日期，并要求卖方支付违约金，该等违约金的计算方法为，卖方迟延完成附件一（卖方保证）第 25 条的天数与协议第 3 条所述的对价人民币 53,278,636.00 元的 5%的乘积。就卖方违反附件一（卖方保证）第 25 条的行为，买方在本条项下的权利可累加行使。

8.2 如果卖方违反协议第 5.1.1 条或第 5.2 条，买方有权选择解除协议，并要求卖方支付等同于协议第 3 条所述的对价人民币 53,278,636.00 元的 2% 的违约金；买方也有权选择继续履行协议，与卖方协商推迟第 5.1 条或第 5.2 条约定的日期，并要求卖方支付迟延履行该条的违约金，该等违约金的计算方法为，迟延履行的天数与协议第 3 条所述的对价人民币 53,278,636.00 元的 5% 的乘积。就卖方违反协议第 5.1.1 条或第 5.2 条的行为，买方在本条项下的权利可累加行使。

8.3 如果卖方违反协议或附件的任何条款而致使目标公司的法律状况、财务状况和其他一切方面的情况发生任何重大不利变化或可能发生重大不利变化，买方有权解除协议，并要求卖方支付等同于协议第 3 条所述的对价人民币 53,278,636.00 元的 2% 的违约金；如果本条所述的违约事件发生于成交以后，买方还有权要求卖方以等同于买方依据协议第 3 条的约定已支付的对价的价款受让买方当时持有的目标公司的全部股权（如本条所述的违约事件发生时，协议第 3 条所述的对价尚未全额支付，则买方无需向卖方支付尚未支付的对价）；买方也有权选择继续履行协议。

8.4 如果买方违反协议第 7.1 条、第 7.2 条或第 7.3 条，卖方有权解除协议，并要求买方支付等同于协议第 3 条所述的对价人民币 53,278,636.00 元的 2% 的金额作为违约金；卖方也有权选择继续履行协议，并要求买方支付迟延履行协议第 7.1 条、第 7.2 条、第 7.3 条的违约金，该等违约金的计算方法为，买方迟延支付的对价的金额乘以迟延支付的天数，再乘以 5%。

8.5 如果买方违反买方保证的第 4 条，买方应当促使目标公司向中洲集团支付资金占用费，该等资金占用费的计算方法为，目标公司在买方保证第 4 条所述的负有针对中洲集团的债务中应当偿还而未偿还的款项乘以 5%，再乘以买方保证的第 4 条约定的日期之次日起至该条所述的事项完成之日止的期间内的天数。为避免疑问，在买方遵守买方保证第 4 条的情形下，买方和目标公司无需向中洲集团支付任何资金占用费或利息。

8.6 无论如何，协议任何一方违反协议的任何条款（包括协议的任何附件的内容）而给协议其他方造成损失的，应当赔偿其他方遭受的全部损失。

8.7 协议第 12 条不因协议的解除或终止而失效。

第八章 本次交易的主要风险

一、项目开发不确定风险

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（已办理惠府国用（2011）第 13020900263 号《国有土地使用权证》，地块编号为 JSH-A02-08），该宗地占地面积为 52,296.60 平方米。

根据《建设用地规划许可证》和 PB20090152 号《规划设计条件告知书》：该宗地的用地性质兼容 C3（文化设施用地），适建性为五星级酒店与配套设施，建筑规划面积为 130,750.00 平方米。

目前康威投资项目尚未开始开工建设且无详细开发计划，由于受酒店运营模式、功能规划、酒店行业经验数据、开工时间与进度、房价及入住率、运营成本控制等因素限制，该开发项目在投资收益、回报期方面存在不确定性。

二、市场风险

1、经济波动性风险

房地产业是与国内和国际宏观经济发展密切相关的行业，国民收入水平在一定程度上影响国民购房需求。同时，房地产商品开发程序复杂，并且投资周期较长，资金周转率较低，容易受到国家宏观经济波动因素的影响。房地产公司需要根据经济大环境对已规划投资方向、区域布局和正在开发的地产项目进行及时调整。如果未来国内或国际的宏观经济景气度下滑导致房地产购买需求下降，可能对标的公司的财务状况和经营业绩造成不利影响。

2、行业竞争风险

由于我国早期房地产业市场进入门槛较低，国内房地产开发企业逾 3 万家，但具有一级房地产开发资质的企业仅占 2%，具有全国性优势的大型房地产公司较少，市场集中度不高。近年来，随着居民收入水平提高，个人购房成为消费主体，较高行业利润的吸引，不少公司通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。同时，房地产是资本密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，

资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。如标的公司未能在此经营环境中进行有效竞争，则标的公司的市场份额及盈利能力可能会受到不利影响。

三、业务经营风险

1、销售风险

商品房的价格受房地产市场供需情况的影响。目前，房地产价格自 2001 年恢复上升以来已经持续较长时间，并不能保证这种景气将一直持续下去。在房地产行业不景气时，在价格下滑的预期下往往容易出现延迟消费的现象，从而进一步抑制公司产品的销售，给公司提高业绩带来困难。

此外，房地产开发项目的销售情况受项目定位、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素的影响。这些因素对市场的影响与房地产开发企业的预期产生偏差，都会对项目的销售产生影响，从而影响房地产开发企业的业务和经营业绩。

2、项目开发风险

房地产开发是一项复杂的系统工程，具有开发周期长、投入资金大、涉及部门和单位多的特点。开发过程从市场调研、投资决策、市场定位、项目策划、规划设计到建材采购、建设施工，涉及调研公司、规划设计单位、建材供应商、建筑施工单位等多家合作方，并接受多个政府部门的审批和监管，完成房地产开发项目的时间及成本受多项因素的影响而变化。这些因素包括（但不限于）设计方案、建材、设备、工艺技术及劳工短缺、天气状况、天灾、劳工纠纷、承包商争执、意外事故、市场状况改变、向有关当局申领所需的牌照、批准及批文延误，以及其他问题及情况。上述任何环节的不利变化，将可能导致标的公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

3、产品质量与工程建设风险

标的公司在房地产项目开发过程中，聘用独立承包商提供各项服务，包括工

程设计、打桩及地基建设、建筑施工、机电安装、公用设施安装及室内装修等。影响房地产产品质量的因素很多，勘探、设计、施工、材料、监理等任何环节的纰漏都可能导致产品质量问题。虽然截至目前标的公司房地产项目工程质量风险很低，但标的公司无法保证任何独立第三方承包商提供的服务能够一直令人满意或符合公司所期待的目标质量水平。如果设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给标的公司的销售及品牌造成负面影响，严重影响正常使用的，经有关部门认定，承购人有权解除商品房买卖合同。如果发生重大质量事故，将会使公司陷入法律纠纷之中，给楼盘的销售带来困难，严重影响标的公司的持续经营。

四、政策风险

房地产业是宏观经济的重要支柱产业，事关国计民生。但我国房地产业近年来高速增长在拉动相关产业发展的同时，房地产价格增长过快，也造成了我国部分城市和地区出现了房地产“泡沫”迹象。政府极为重视房地产市场在国民经济发展中的带动作用，根据房地产市场的运行情况，中央及地方政府择机出台各种调控政策，综合运用税收、信贷和土地政策、规定新建住房结构比例、加强外商投资的审批等经济手段和行政手段，分别从增加供给和抑制需求两方面对房地产进行调控，打击住宅物业市场炒卖等行为，保持房地产市场的健康稳定发展。

1、宏观调控政策变化风险

房地产业务受到国家的土地规划、土地供应、开发贷款、消费信贷等政策影响较大。2005 年以来，由于房价快速上涨，房地产投资过热，国家对房地产市场的宏观调控力度明显加大。2007 年 3 月，国务院在政府工作报告中首次提出要形成具有中国特点的住房建设和消费模式，强调要运用政府调控和市场机制规范房地产市场的发展，并且提出房地产行业应重点发展面向广大群众的普通商品住房，建立健全廉租房制度，改进和规范经济适用房制度。2007 年 8 月，国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）提出“重点发展中低价位、中小套型普通商品住房，增加住房有效供应。城市新审批、新开工的住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通

商品住房建设用地的年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%”。2013 年 2 月，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），要求完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性住房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设，全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。同时针对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20%计征。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，意见中要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

2、土地调控政策的风险

土地是房地产业的最基本要素之一，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。近年来，国家陆续颁布了一系列政策，加强了对土地供应及土地管理的宏观调控。2008 年 1 月 7 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号），要求全面落实节约集约用地责任，直接打击了房地产企业的非理性囤地行为，客观上加快了房地产企业项目开发进度，加大了房地产企业开发资金压力，将对公司房地产业务产生一定的影响。2011 年，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号），要求严格住房用地供应管理，各地要增加土地有效供应，认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%的要求。

3、房地产信贷政策的风险

房地产信贷包括房地产开发贷款及购房按揭贷款。房地产开发贷款政策直接影响房地产公司间接融资的难度与融资成本。同时，由于银行按揭贷款已成为消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产行业的消费需求有重大影响。

信贷和财税政策未来仍有可能调整，如果未来贷款基准利率上调，一方面可能对房地产消费者需求产生不利影响，另一方面也可能增加标的公司的资金成

本，进而对标的公司房地产业务产生一定的不利影响。

4、税收政策变化的风险

目前，政府已就房地产开发、转让等环节采取了一系列税收调控措施。2006年3月2日，财政部、国家税务总局《关于土地增值税若干问题的通知》要求，各地要进一步完善土地增值税预征办法，根据本地区房地产业增值水平和市场发展情况，区别普通住房、非普通住房和商用房等不同类型，科学合理地确定预征率，并适时调整。2006年12月28日，国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算有关问题的通知》规定，从2007年2月1日起对全国的房地产开发项目土地增值税进行清算管理，各省税务机关可依据本通知的规定并结合当地实际情况制定具体清算管理办法。随着公司开发项目的逐步完工，土地增值税清算政策的执行将增加公司清算期的税负和资金压力，对公司资金周转产生一定影响。此外，若国家进一步在房地产开发的相应环节采取其他税收调控措施，也将给标的公司带来一定的影响。

五、关联交易审批风险

本次拟进行的收购属于重大关联交易，本次交易已经中洲控股董事会审议通过，尚须经公司股东大会审议批准生效。

第九章 财务顾问对本次关联交易的意见

一、关于本次关联交易对上市公司的积极影响

本财务顾问认为：通过收购取得标的公司控制权，中洲控股将拥有位于惠州市金山湖片区 390,121 平方米的国有土地使用权，增加了公司优质土地储备。本次收购是改变现有土地储备不足与实现未来三年的发展目标的重要措施，综合提升了公司在惠州区域的核心竞争力，对实现公司可持续健康发展具有重要的战略意义。

与此同时，公司第一大股东及其控股股东通过本次交易将优质地产资产注入上市公司，是实践解决同业竞争承诺的积极举措，也为今后彻底解决同业竞争创造了良好开端。

二、关于本次关联交易的定价的意见

本财务顾问认为：本次关联交易的价格以标的公司的评估值为交易价格，选用的评估机构具备独立性，其所选用的评估方法符合标的公司的实际情况，交易的定价体现了公平合理的原则，该交易价格并已经双方董事会审议批准。该定价程序和原则具备合理性。

三、对本次关联交易提醒关注的风险

1、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（已办理惠府国用（2011）第 13020900263 号《国有土地使用权证》，地块编号为 JSH-A02-08），该宗地占地面积为 52,296.60 平方米。

根据《建设用地规划许可证》和 PB20090152 号《规划设计条件告知书》：该宗地的用地性质兼容 C3（文化设施用地），适建性为五星级酒店与配套设施，建筑规划面积为 130,750.00 平方米。

目前康威投资项目尚未开始开工建设且无详细开发计划，由于受酒店运营模式、功能规划、酒店行业经验数据、开工时间与进度、房价及入住率、运营成本控制等因素限制，该开发项目在投资收益、回报期方面存在不确定性。

2、截止目前，标的公司存在二项对外担保，被担保对象为实际控制人与关联方，担保金额合计为 4.5 亿元。尽管上述担保金额对公司持续经营不构成重大

影响，但在本次收购完成后，上市公司将存在对外担保事项。

3、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，尽管双方约定了限期偿还借款，但上述往来借款在偿还之前将构成公司关联交易内容。

四、财务顾问结论性意见

本财务顾问认为：本次关联交易遵守了国家相关法律、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，有效地增强了上市公司业务独立性。

第十章 备查文件

1、瑞华会计师事务所出具的《惠州市康威投资发展有限公司审计报告》（瑞华审字[2014]48330005 号）、《惠州中洲置业有限公司审计报告》（瑞华审字瑞华审字[2014]48330007 号）、《惠州市昊恒房地产开发有限公司审计报告》（瑞华审字[2014]48330008 号）。

2、深圳德正信资产评估有限公司出具的《惠州市昊恒房地产开发有限公司全部股东权益资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第 022 号）、《惠州市康威投资发展有限公司全部股东权益资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第 023 号）、《惠州中洲置业有限公司全部股东权益资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第 024 号）。

3、目标公司股权转让协议及交易双方保证。

（此页无正文，为《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》的盖章页）

招商证券股份有限公司

年 月 日