

深圳中恒华发股份有限公司 关于购买控股股东旗下“誉天·幸福海” 地产项目一期商铺的关联交易公告

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，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要内容提示：

1. 交易内容：本公司以 2500 万元现金购买控股股东武汉中恒新科技产业集团有限公司全资子公司武汉新东方房地产开发有限公司开发建设的“誉天·幸福海”地产项目一期底层沿街商铺。

2. 表决程序：2015 年 3 月 17 日，本公司董事会召开 2015 年第二次临时会议审议上述关联交易事项，公司 5 名董事参与了表决并一致同意通过，关联董事李中秋先生回避表决，3 名独立董事对此关联交易发表了独立意见。

3. 其他：本次关联交易事项不构成重大资产重组，在公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

4. 风险提示：本次交易的标的资产为“誉天·幸福海”（产权证载名字为“中恒湖居天下”）地产项目一期底层沿街商铺，分别为 1#楼、2#楼、6#楼、7#楼底商，合计面积 1,971.22 平方米。其中，6#楼、7#楼底商（面积为 696.54 平方米）目前处于银行贷款抵押状态，尚未办理完成预售许可证。武汉新东方房地产开发有限公司承诺将于 3 个月内完成 1#楼、2#楼底商的产权证办理手续；12 个月内完成 6#楼、7#楼底商的抵押解除、预售许可证办理、产权证办理手续。若未能在 12 个月内完成上述手续，武汉新东方房地产开发有限公司同意向本公司支付补偿金，具体计算方式为：未办证的商铺评估值×逾期月份数×5%。

一、关联交易概述

本公司控股股东武汉中恒新科技产业集团有限公司（以下简称“武汉中恒集团”）曾于2014年4月承诺将旗下“誉天·幸福海”地产项目一期底层沿街商铺以现金方式售予本公司（详见2014年4月23日发布的《关于变更控股股东资产注入承诺的公告》），现本公司以2500万元现金购买控股股东武汉中恒集团全资子公司武汉新东方房地产开发有限公司开发建设的“誉天·幸福海”地产项目一期底层沿街商铺。

2015年3月17日，本公司董事会召开2015年第二次临时会议审议上述关联交易事项，公司5名董事参与了表决并一致同意通过，关联董事李中秋先生回避表决，3名独立董事对此关联交易发表了独立意见。

本次关联交易事项不构成重大资产重组，在公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方情况介绍

购买资产的交易对方为公司控股股东武汉中恒集团全资子公司武汉新东方房地产开发有限公司，具体情况如下：

公司名称：武汉新东方房地产开发有限公司

住所：武汉经济技术开发区沌口小区

法定代表人：李中秋

公司类型：有限责任公司

注册资本：16,500万元

企业法人营业执照注册号：420100000123172

经营范围：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）。

最近一期财务数据：截止2015年12月31日，总资产7.21亿元，净资产1.52亿元。（以上数据未经审计）

与上市公司的关联关系：同一控股股东下属企业

三、关联交易标的基本情况

本次交易的标的资产为“誉天·幸福海”（产权证载名字为“中恒湖居天下”）地产项目一期底层沿街商铺，其位于武汉市蔡甸区大集街塔尔村，临天鹅湖大道，分别为 1#楼、2#楼、6#楼、7#楼底商，其中 1#楼底商有 11 间、2#楼底商有 4 间、6#楼底商有 11 间、7#楼底商有 4 间，层高均为 5.1 米，合计面积 1,971.22 平方米。

武汉新东方房地产开发有限公司对标的资产享有合法的所有权，其中，除 6#楼 1 层 1-11 号商铺、7#楼 1 层 1-4 号商铺目前处于银行贷款抵押状态以外，其余拟出售资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封、冻结等司法措施；目前标的资产办理的预售许可证面积为 1,274.68 平方米（1#楼、2#楼底商），其余（6#楼、7#楼底商）预售许可证正在办理之中。

具证券从业资格的湖北众联资产评估有限公司以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日出具了《深圳中恒华发股份有限公司拟购买资产评估报告书》（鄂众联评报字[2015]第 1032 号），本次交易标的资产的评估净值为人民币 2565.05 万元，经公司与武汉新东方房地产开发有限公司协商确定，标的资产整体作价人民币 2500 万元。

由于标的资产为商业房地产，本次评估采用市场比较法和收益法。评估结果具体如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
房屋建筑物	1	1,306.62	2,565.05	1,258.43	96.31
资产总计	2	1,306.62	2,565.05	1,258.43	96.31

四、交易的定价政策及定价依据

根据湖北众联资产评估有限公司以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日出具的《深圳中恒华发股份有限公司拟购买资产评估报告书》（鄂众联评报字[2015]第 1032 号），“誉天·幸福海”地产项目一期底层沿

街商铺的评估净值为人民币 2565.05 万元，经双方协商确定，标的资产整体作价人民币 2500 万元，关联交易定价合理公平，未损害非关联股东特别是中小股东的权益。

五、涉及本次关联交易的其他安排

1. 公司董事会授权公司经营管理层就上述事项与武汉新东方房地产开发有限公司具体签订《武汉市商品房买卖合同》。

2. 武汉新东方房地产开发有限公司承诺将于 3 个月内完成 1#楼 1 层 1-11 号商铺、2#楼 1 层 1-4 号商铺产权证办理手续；12 个月内完成 6#楼 1 层 1-11 号商铺、7#楼 1 层 1-4 号商铺的抵押解除、预售许可证办理、产权证办理手续。若未能在 12 个月内完成上述手续，武汉新东方房地产开发有限公司同意向本公司支付补偿金，具体计算方式为：未办证的商铺评估值 $\times$ 逾期月份数 $\times$ 5‰。

3. 本公司计划将上述商铺物业作为自持物业进行运营，若未来市场情况乐观，亦可能在增值盈利基础上予以出售。

4. 根据“誉天·幸福海”地产项目一期建设规划方案，除本公司拟购买的商铺以外，目前控股股东武汉中恒集团及其控股子公司在该地产项目中未持有其他商铺，因此，本公司与关联人在该区域目前不产生同业竞争问题。

六、交易的目的和对公司的影响

“誉天·幸福海”地产项目的商业物业属经营性实物资产，具备保值及可持续租赁经营等优势，随着其周边营商环境日渐成熟，此类资产亦具有升值前景，能为公司带来稳定的物业租赁收益或增值出售的投资收益。

七、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2015年1月至今，本公司及控股子公司与武汉新东方房地产开发有限公司不存在其他关联交易。

八、独立董事的意见

本公司独立董事李晓东先生、邱大梁先生、张兆国先生一致认为，公司购买控股股东“誉天·幸福海”地产项目一期底层沿街商铺事项的决策程序符合《公司法》、《公司章程》以及《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，关联交易定价合理公平，无论是从事商业物业经营亦或商业房地产投资，均对上市公司有利，未损害非关联股东特别是中小股东的权益。

九、备查文件目录

1. 经董事签字的董事会书面决议；
2. 经独立董事签字确认的独立意见；
3. 湖北众联资产评估有限公司出具的资产评估报告（鄂众联评报字[2015]第1032号）。

特此公告。

深圳中恒华发股份有限公司

董 事 会

2015年3月19日