

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补充公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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》），本公司董事会于 2015 年 3 月 17 日召开 2015 年第二次临时会议审议上述关联交易事项（详见 2015 年 3 月 19 日发布的《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》），现将有关情况补充公告如下：

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。控股股东武汉中恒集团的全资子公司武汉新东方房地产开发有限公司（以下简称“新东方”）对标的资产享有合法的所有权，其中，1#楼底层 1-11 号商铺、2#楼底层 1-4 号商铺不存在抵押、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；6#楼 1 层 1-11 号商铺、7#楼 1 层 1-4 号商铺于 2012 年 11 月在中国工商银行武汉分行黄浦支行（以下简称“工行武汉分行”）办理抵押贷款，对应的抵押金额为 1,393.65 万元，

抵押贷款的存续时间为 2012 年 11 月 22 日至 2015 年 11 月 22 日。由于抵押时 6#楼 1 层 1-11 号商铺、7#楼 1 层 1-4 号商铺是连同其它楼房及部分土地一起办理的整体抵押手续，经与工行武汉分行沟通，拟部分解除 6#楼 1 层 1-11 号商铺、7#楼 1 层 1-4 号商铺的抵押难度较大。目前控股股东正积极与工行武汉分行协商，希望可以其他抵押物对房屋（含商铺）的抵押进行置换。该部分商铺在控股股东变更资产注入承诺之前已处于抵押状态，控股股东一直积极与工行武汉分行沟通，向其申请以其他抵押物对房屋（含商铺）进行置换，工行武汉分行正在对控股股东的公司进行现场考察，考虑是否可以用其他抵押物进行置换，但因银行审批流程复杂，且审核流程繁琐，该抵押置换事项进展缓慢，且存在不确定性。新东方公司目前经营情况良好，不存在到期未能偿还贷款被抵债的风险。

新东方公司承诺将于 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，新东方公司同意向本公司支付补偿金，具体计算方式为：未办产权证的商铺评估值 $\times$ 逾期月份数 $\times$ 5%。

本次拟注入资产评估净值为人民币 2565.05 万元，账面价值为 1,306.62 万元，评估增值率为 96.31%。本次评估增值较大的主要原因：新东方公司于 2007 年 1 月通过出让方式取得位于武汉市蔡甸区大集街塔尔村的商住用地的国有土地使用权（即“誉天·幸福海”地产项目所处地块），本次评估的账面价值为历史成本，金额相对较低，而本次评估值为市场价格，由于中国经济近些年一直保持了持续、稳定、健康的发展，近几年武汉市的房地产价格持续上涨，商业物业价格呈上涨之势，因而发生了较大增值。

鉴于评估资产解除抵押、办理预售许可证事项均是资产出售方在资产完成交易之前必须履行解决的事宜，与所购资产本身市场价值无

关，因此评估过程未考虑被评估资产尚未解除抵押、未办理预售许可证的影响，本次交易定价公允，不存在损害上市公司及中小股东的利益。

目前，“誉天·幸福海”地产项目一期底层沿街商铺中 1#楼、2#楼已取得预售许可证，可进行正常的买卖交易，但 6#楼、7#楼尚未取得预售许可证，因此，本公司和新东方公司之间尚未签订相关合同，本公司也未向新东方公司支付任何对价款项，公司将根据项目的具体进展情况签署相关协议，督促控股股东武汉中恒集团及其全资子公司新东方及时履行相关承诺，以维护上市公司及全体股东利益。

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。控股股东武汉中恒集团承诺未来不会在“誉天·幸福海”地产项目中持有其他商铺，若将来武汉中恒集团及其控股子公司或本公司的业务进一步发展，而导致在“誉天·幸福海”地产项目中因持有商铺而产生同业竞争关系，武汉中恒集团及其控股子公司将出售该等商铺予本公司或独立第三方，并同意由本公司在同等条件下优先收购，以避免产生同业竞争。

深圳中恒华发股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 17 日