

武汉东湖高新集团股份有限公司

2016年第三次临时股东大会

会议资料

二〇一六年九月二十六日

武汉东湖高新集团股份有限公司 2016年第三次临时股东大会会议资料

武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“公司”）2016年第三次临时股东大会会议安排如下：

一、会议安排

（一）现场会议时间：2016年9月26日（星期一）下午14点30分

（二）网络投票时间：2016年9月26日（星期一）

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

（三）现场会议地点：武汉市东湖开发区佳园路1号东湖高新大楼五楼会议室

（四）会议的表决方式：本次股东大会所采用的表决方式是现场投票与网络投票相结合的方式，本次股东大会将通过上海证券交易所网络投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

（五）参加股东大会的方式：公司股东应选择现场投票和网络投票中的一种方式，如果同一表决权出现重复投票表决的，以第一次投票表决结果为准。

（六）股权登记日：2016年9月19日。

二、现场会议议程

（一）董事长喻中权先生主持会议

（二）董事会秘书段静女士报告现场到会情况

（三）会议内容：

- 1、关于全资子公司销售商品暨关联交易的提案；
- 2、关于拟转让武汉园博园置业有限公司部分股权的提案。

（四）股东表决

（五）董事会秘书段静女士宣布现场表决结果

（六）律师宣读见证意见书

（七）出席会议对象：

1、截至2016年9月19日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东。上述本公司全体股东均有权出席股东大会，并

可以书面形式委托代理人出席现场会议和参加表决，该股东代理人不必是本公司股东。

2、公司董事、监事和高级管理人员。

3、公司聘请的律师。

(八) 出席现场会议登记办法：

1、符合出席会议资格的股东持本人身份证、股东账户卡到公司董事会秘书处登记；委托代理人持本人身份证、委托人身份证及股东账户卡、授权委托书登记；股东可以电话、传真和信函方式登记；

2、股东单位代表持股东单位授权委托书(法人签字、公司盖章)及代理人身份证登记；

3、登记时间为2016年9月22日9:00-12:00, 14:00-17:00；信函登记以收到地邮戳为准；

4、会期半天，与会者食宿交通费自理；

5、登记地点：武汉东湖开发区佳园路1号东湖高新大楼五楼董事会秘书处。

联系人：段静、周京艳

电话：027-87172038 传真：027-87172038

授权委托书

武汉东湖高新集团股份有限公司：

兹委托_____先生（女士）代表本单位（或本人）出席 2016 年 9 月 26 日召开的贵公司 2016 年第三次临时股东大会，并代为行使表决权。

委托人持普通股数：

委托人持优先股数：

委托人股东帐户号：

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	关于全资子公司销售商品暨关联交易的议案			
2	关于拟转让武汉园博园置业有限公司部分股权的议案			

委托人签名（盖章）：

受托人签名：

委托人身份证号：

受托人身份证号：

委托日期： 年 月 日

备注：

委托人应在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”，对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。

附：会议资料

武汉东湖高新集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年九月十日

资料 1

武汉东湖高新集团股份有限公司 关于全资子公司销售商品暨关联交易的提案

各位股东、股东代表：

重要内容提示

1、本次关联交易主要面临销售回款风险。

2、过去 12 个月，武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“公司”）未与关联方湖北省梧桐湖新区投资有限公司（以下简称“梧桐投”）发生关联交易，公司与控股股东湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“联投集团”）及其下属公司发生的关联交易详见本提案“七、过去 12 个月内与本次拟发生的交易关联方之间的历史关联交易”。

3、协议自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公司印章之日起成立，自公司股东大会审议通过之日起生效。

一、关联交易概述

2016 年 8 月 29 日，公司全资子公司鄂州东湖高新投资有限公司（以下简称“鄂州高新”）与梧桐投分别签订《委托定制协议》、《东湖高新科技创意城 B 区地下车库使用权转让协议》，梧桐投计划向鄂州高新定制“东湖高新科技创意城项目”（以下简称“创意城项目”）科技园区产品约 1.6 万平方米（包括 C03 公寓楼 10,573.95 平方米、B 区地下车库 5,712.78 平方米），总交易价格约为人民币 85,096,665 元。

1、由于联投集团为公司控股股东，鄂州高新系公司全资子公司，梧桐投系联投集团控股子公司，因此鄂州高新与梧桐投构成关联关系。

2、鄂州高新与关联方梧桐投分别签订《委托定制协议》、《东湖高新科技创意城 B 区地下车库使用权转让协议》，构成销售商品的关联交易事项，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、过去 12 个月，公司未与关联方梧桐投发生关联交易，与控股股东联投集团及其下属公司发生的关联交易详见本提案“七、过去 12 个月内与本次拟发生的交易关联方之间的历史关联交易”。

4、本次关联交易事项已经第八届董事会第七次会议审议通过，现提交公司股东大会进行审议。

二、关联方介绍

1、湖北省梧桐湖新区投资有限公司基本情况如下：

名称：湖北省梧桐湖新区投资有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：鄂州梁子湖区东沟镇

法定代表人：何军

注册资本：10 亿元人民币

成立日期：2009 年 6 月 17 日

主营业务：对基础设施、高新技术产业、节能环保产业以及其他政策性建设项目的投资，委托投资与资产管理业务，土地开发及整理（限湖北省梧桐湖新区范围内）；园区建设；旅游景区、景点开发建设、为建设项目提供咨询和担保；法律、行政法规或国务院决定未设定前置许可的，可自行开展经营活动。

股权结构：湖北省联合发展投资集团有限公司出资 5.1 亿元，占股 51%；鄂州市梁子湖城市建设投资有限公司出资 2 亿元，占股 20%；中融国际信托有限公司出资 1.9 亿元，占股 19%；鄂州市城市建设投资有限公司出资 1 亿元，占股 10%。

2、梧桐投最近三年经营情况

梧桐投 2009 年 6 月成立以来，作为土地一级开发商，负责武汉—鄂州结合部 44 平方公里范围内新城规划、建设和运营，服务于武汉城市圈“两型”社会综合配套改革试验区建设。

2015 年，梧桐投圆满完成年初 60 个亿的投资目标。从 1 月至 12 月底，新区整体投资 60.2 亿元，建设项目 62 个。绿化 6100 亩、征地 3500 亩、退地 5200 亩，拆迁 20 万方；新建道路 65 公里、管网 65 公里、桥梁 7 座、建筑 70 万方。

3、梧桐投最近三年的财务报表主要数据如下(经审计)：

单位：元

	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
总资产	2,625,422,173.89	5,503,774,605.32	7,073,847,946.74
净资产	265,835,135.15	1,292,806,238.47	1,495,738,826.39
	2013年度	2014年度	2015年度
营业收入	48,758,100.00	141,766,258.33	211,856,200.00
净利润	39,946,730.65	106,971,103.32	152,932,587.92

三、关联交易标的基本情况

1、交易的名称和类别

名称：《委托定制协议》、《东湖高新科技创意城B区地下车库使用权转让协议》

类别：销售商品

2、交易标的基本情况

本次交易标的为鄂州高新开发的“创意城项目”科技园区产品约1.6万平方米（包括C03公寓楼10,573.95平方米、B区地下车库5,712.78平方米）。

“创意城项目”土地性质为商业用地，地处鄂州梧桐湖新区的中心地段，北靠梁子湖区政府，南临月山湖，东接梧桐湖新区规划核心商业配套区，西临双湖大道，距武汉南光谷近20公里。

目前，一期约15万平方米已于2014年年底竣工交付使用；二期约15万平方米工程尚未完成竣工结算（包括本次定制楼栋）。

3、定价原则

本次交易价格主要参照了创意城项目已售和在售项目价格水平，并综合考虑周边经济发展水平、项目地理位置、周边类似的可比项目价格水平等因素，按照公平合理的原则由交易双方协商确定，符合公司整体利益，本次关联交易不存在损害公司、股东包括非关联股东和中小股东利益的情况。

四、关联交易的主要内容和履约安排

(一)《委托定制协议》(C03公寓楼)

受托方：鄂州东湖高新投资有限公司（甲方）

委托方：湖北省梧桐湖新区投资有限公司（乙方）

1、定制产品与标准：

方位：该精装修宿舍楼位于 C-03 号楼；

结构：该精装修宿舍楼为钢筋混凝土框架结构；

层数：地上 12 层；

层高：3 米；

建筑面积：10,573.95 平方米，最终以房产部门实测面积为准，据实计算；

土地性质：商业用地。

定制楼栋的交付标准以政府相关部门审批后的建筑方案为准，建筑方案经政府相关部门审批通过后，在甲方开发建设期间双方均不得随意更改。

2、交易价格：约人民币 69,500,776 元，实际结算的房款总价依据实测面积及本协议约定的相关条款进行结算。

3、支付方式与期限：

(1) 签订协议 30 日内向甲方支付总金额的 60%，即 41,700,466 元(人民币肆仟壹佰柒拾万零肆佰陆拾陆元整)。双方签订《鄂州市商品房买卖合同》后 7 个工作日内，乙方支付本协议总金额的 40%，即 27,800,310 元(人民币贰仟柒佰捌拾万零叁佰壹拾元整)。

(2) 乙方同意在甲方取得该精装修宿舍楼预售许可证后七日内，签署正式《鄂州市市商品房买卖合同》。

4、交付与过户：按照双方日后签订的《鄂州市商品房买卖合同》约定将已竣工的精装修宿舍楼交付，按《鄂州市商品房买卖合同》相关约定依法办理权属登记。

5、违约责任：

(1) 双方不得单方面解除协议，否则，违约方应向相对方承担本协议项下总购房款百分之十的违约金。

(2) 乙方未按约定时间付清房款及未按时与甲方签订《鄂州市商品房买卖

合同》的，每逾期一天，乙方按日以房屋总价款的万分之三向甲方支付违约金，逾期超过 30 日，甲方有权解除协议，乙方已经支付的定金及预付款不予退还，如已经支付的款项不足以支付违约金额度的，乙方应补足违约金。

(3) 甲方未按约定时间及交房标准交房，逾期甲方按日以总购房款的万分之三向乙方支付违约金。逾期超过 30 日，乙方有权解除协议，甲方应退还乙方已付款项并向乙方承担违约违约责任。

(4) 乙方应当按照日后双方签订的《鄂州市商品房买卖合同》的约定，按时接收房屋，乙方迟延接收房屋的，应从双方约定的交付房屋之日起按日向甲方支付全部已付房款万分之三的违约金(甲方不向乙方交房或甲方交付的房产与双方之间已签署文件约定的房产不一致的除外)。

(5) 在图纸审批过程中，如遇政府部门要求甲方做出重大调整时，甲乙双方进行协商，协商一致，协议继续履行；协商不成，则双方同意协议解除，甲方应及时退还乙方已付款项。

(二)《东湖高新科技创意城 B 区地下车库使用权转让协议》

甲方：鄂州东湖高新投资有限公司

乙方：湖北省梧桐湖新区投资有限公司

1、定制产品与标准：

方位：东湖高新科技创意城 B 区地下一层。

建筑面积：5,712.78 m²。

使用用途：停放机动车辆。

交易方式：不能办理相关产权证，仅转让使用权。

使用期限：自甲方正式交付乙方使用之日起 20 年，如乙方如约支付了转让款项，则 20 年使用权期限届满后，乙方自动继续享有 B 区地下车库使用权，使用权期限延续至 2053 年 4 月 8 日止(与 B 区地下车库所对应的地块的土地使用年限终止日期一致)，且乙方无需再向甲方另行支付车位使用权转让或使用费用。

地下车库的使用用途为停放机动车辆，乙方在使用过程中不得随意变更其结构，若因改变地下室结构给地上建筑或第三方造成损失的，有关责任均应由乙方

承担。

2、交易价格：约人民币 15,595,889 元。

实际结算的房款总价依据实测面积及本协议约定的相关条款进行结算。

3、支付方式与期限：《东湖高新科技创意城 B 区地下车库使用权转让协议》签订后 30 日内，乙方一次性付清 15,595,889 元。

4、交付：甲方在乙方付清全额使用权转让价款后 7 日内，将 B 区地下车库按现状标准交付乙方使用。

5、违约责任：

(1) 甲方逾期交付地下车库使用权的，甲方应按照日向乙方支付本协议第二条地下车库使用权转让总额万分之三的违约金。逾期超过 30 日，乙方有权单方面解除合同，且甲方需按照本协议第二条地下车库使用权转让总额 2%向乙方支付违约金。

(2) 乙方逾期支付本协议第二条所述费用的，乙方应按照日向甲方支付本协议第二条地下车库使用权转让总额万分之三的违约金。逾期超过 30 日，甲方有权单方面解除合同，且乙方需按照本协议第二条地下车库使用权转让总额 2%向甲方支付违约金。

(3) 乙方不得擅自改变使用用途、建筑主体和承重结构，否则，乙方除应负责恢复原建筑结构外，还应按本协议第二条地下室车库使用权转让总额 10%向甲方支付违约金。

五、关联交易的目的及对上市公司的影响

1、关联交易的必要性

公司拟与梧桐投分别签订“创意城项目”《委托定制协议》及《东湖高新科技创意城 B 区地下车库使用权转让协议》，属于公司日常经营性交易，是公司业务发展及生产经营的正常所需，有利于公司持续稳定经营，促进公司发展。

2、关联交易的影响

与梧桐投签订“创意城项目”《委托定制协议》及《东湖高新科技创意城 B 区地下车库使用权转让协议》，将实现科技园区开发产品的推广，有利于创意城

项目的招商，将增加公司的营业收入和净利润，加速资金回笼，对公司财务状况有积极影响。

本次交易价格主要参照了创意城项目已售和在售项目价格水平，并综合考虑周边经济发展水平、项目地理位置、周边类似的可比项目价格水平等因素，按照公平合理的原则由交易双方协商确定，符合公司整体利益，本次关联交易不存在损害公司、股东包括非关联股东和中小股东利益的情况。

3、关联交易存在的风险及应对措施

鄂州高新可能面临销售回款风险：本次定制销售总价金额较大，根据定制协议约定的付款节点，可能会出现销售回款风险。梧桐投用于支付该项目工程款的资金主要源于生产经营积累，如有必要，鄂州高新将积极配合梧桐投办理银行按揭，能够保证及时支付本次销售价款。

另，梧桐投由联投集团、鄂州市梁子湖区城市建设投资有限公司、中融国际信托有限公司、鄂州市城市建设投资有限公司共同出资成立，其中联投集团出资比例为51%，是梧桐投的绝对控股股东，梧桐投与公司受同一实际控制人控制，销售回款风险可控。

六、关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易已经本公司审计委员会审议通过并提交第八届董事会第七次会议审议通过，关联董事喻中权先生、彭晓璐先生回避表决，独立董事进行了事前认可并发表了独立意见。

1、审计委员会同意本次关联交易并出具审核意见，审计委员会认为：

(1) 本次交易将实现科技园区开发产品的推广，有利于东湖高新科技创意城项目招商，加速资金回笼，对公司财务状况有积极影响，可促进公司科技园区板块的可持续健康发展。

(2) 该关联交易行为符合国家的相关规定，属于公司日常经营行为，公司与关联方发生的关联交易是遵循公平、公允的原则，该关联交易定价公允，交易价格不低于目前市场预估价格，不存在损害上市公司及中小股东的利益。

(3) 本次关联交易尚需提交公司股东大会审议批准，与本次关联交易有利

害关系的关联股东将放弃行使在股东大会上对本次关联交易的投票权。

2、独立董事同意本次关联交易并出具独立意见，独立董事认为：

(1) 本次交易将实现科技园区开发产品的推广，有利于东湖高新科技创意城项目招商，加速资金回笼，对公司财务状况有积极影响，可促进公司科技园区板块的可持续健康发展。

(2) 该关联交易行为符合国家的相关规定，属于公司日常经营行为，公司与关联方发生的关联交易是遵循公平、公允的原则，该关联交易定价公允，交易价格不低于目前市场预估价格，不存在损害上市公司及中小股东的利益。

(3) 公司董事会召集、召开审议本次关联交易议案的会议程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，本次董事会会议上关联董事回避了表决。

(4) 提请公司加强对销售回款的管理，采取有效措施防范风险，严格根据约定落实销售回款。

七、过去 12 个月内与本次发生交易关联方之间的历史关联交易

1、经公司第七届董事会第三十四次会议、2016 年第一次临时股东大会审议批准，公司拟出资人民币 10,000 万元，与关联方湖北多福商贸有限责任公司、非关联方北京金州环保发展有限公司、非关联方渤海国际信托股份有限公司共同投资上海胥诚股权投资基金合伙企业(有限合伙)，出资完成后基金公司总规模人民币 100,000 万元。

2016 年 5 月 31 日，公司在授权范围内与上海胥诚由新华商金控（上海）股权投资有限公司、关联方湖北多福商贸有限责任公司、非关联方北京金州环保发展有限公司正式签署了《上海胥诚股权投资基金合伙企业(有限合伙)合伙协议》。

相关信息详见 2016 年 1 月 20 日、2016 年 2 月 24 日、2016 年 6 月 3 日公司指定披露报刊和上海证券交易所网站。

2、经公司第八届董事会第四次会议、2016 年第二次临时股东大会审议批准，公司与参与认购本次非公开发行 A 股股票的控股股东湖北省联合发展投资集团有限公司签署附条件生效的《股份认购协议》。

相关信息详见 2016 年 5 月 28 日、2016 年 7 月 1 日公司指定披露报刊和上

海证券交易所网站。

3、经公司第八届董事会第六次会议审议批准，公司拟与非关联方武汉佩尔科技发展有限公司（以下简称“佩尔科技”）签订《股权转让协议》，公司以7,461.82万元的价格购买佩尔科技所持有的武汉联投佩尔置业有限公司49%的股权。股权转让完成后，将构成公司与关联方武汉联投置业有限公司共同投资的关联交易。

2016年7月26日，武汉联投佩尔置业有限公司已完成49%股权工商变更，公司持有其49%的股权。

相关信息详见2016年7月2日、7月29日公司指定披露报刊和上海证券交易所网站。

请各位审议。

武汉东湖高新集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年九月二十六日

资料 2

武汉东湖高新集团股份有限公司 关于拟转让武汉园博园置业有限公司部分股权的提案

各位股东、股东代表：

重要内容提示

1、交易内容：武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟在依法设立的产权交易机构以公开挂牌方式转让全资子公司武汉园博园置业有限公司（以下简称“园博园公司”或“标的公司”）不超过 60%的股权，转让底价按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。

2、根据国务院国有资产监督管理委员会令 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》，本次拟发生的交易事项在依法设立的产权交易机构以公开挂牌方式转让，能否成交具有不确定性。

3、本次股权转让不构成重大资产重组。

4、本次股权转让已经公司 2016 年 9 月 8 日召开的第八届董事会第八次会议审议通过。

5、本次股权转让尚需获得国有资产监督管理部门批准。

6、公司将根据本次股权转让的实质进展情况及时予以披露。

一、交易概述

1、公司拟通过公开挂牌交易方式转让园博园公司不超过 60%的股权，转让底价按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。标的公司的目标项目总建筑面积约为 70 万方，其中商业及商务办公规划建筑面积约占总建筑面积的 40%，住宅规划建筑面积约占总建筑面积的 60%，本次拟转让标的公司部分股权，旨在寻求品牌号召力强、操盘经验丰富、资金实力雄厚、综合实力领先的合作对象，以充分发挥公司与受让方各自优势，形成资源、品牌、团队的整合与共赢，打造更高品质的“产、城、人”融合项目。

2、本次交易能否成交具有不确定性；本次转让股权不构成重大资产重组；

本次股权转让以评估值为基准，综合考虑相关因素确定挂牌底价按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。

本次股权转让已经公司 2016 年 9 月 8 日召开的第八届董事会第八次会议审议通过，尚需获得公司股东大会审议批准；本次股权转让还需获得国有资产监督管理部门批准。

二、交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易标的的名称和类别

交易名称：武汉园博园置业有限公司不超过 60%的股权

2、标的公司基本情况

名称：武汉园博园置业有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：武汉市

法定代表人：张如宾

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2012 年 11 月 8 日

实际控制人情况：武汉东湖高新集团股份有限公司

经营范围：房地产开发、商品房销售（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）

股权结构：武汉东湖高新集团股份有限公司持股 100%。

3、标的公司最近三年经营情况：

作为标的公司主要经营的房地产开发项目（以下简称“目标项目”或“该项目”），标的公司于 2014 年 3 月 6 日，在武汉市土地交易中心参与编号为 P(2014)014 号摘牌，竞得位于武汉市硚口区长丰村“城中村”改造项目国有建设用地使用权（含 K3、K4、K5、K6、K7 五宗开发用地），并与武汉市国土资源和规划局签订《国有建设用地使用权成交确认书》。

4、标的公司最近一年又一期财务数据如下（经审计）：

单位：人民币 元

项 目	2015年12月31日	2016年7月31日
资产总额	1,061,740,553.51	1,862,278,766.47
负债总额	1,011,952,484.95	1,813,243,307.51
净资产	49,788,068.56	49,035,458.96
项 目	2015年度	2016年1-7月
营业收入	0	0
净利润	67,358.45	-752,609.60
扣非净利润	67,358.45	-752,609.60

2015年审计单位：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所；

2016年1-7月审计单位：大华会计师事务所（具备从事证券、期货审计从业资格）。

（二）审计情况

根据大华会计师事务所（具备从事证券、期货审计从业资格）出具的《审计报告》（大华审字[2016]007524号），截止2016年7月31日，园博园公司资产合计186,227.88万元，负债合计181,324.33万元，净资产4,903.55万元，净利润-752,609.60元。

（三）交易标的评估情况

1、评估情况

中联资产评估集团有限公司受托对标的公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，出具了《资产评估报告书》（中联评报字[2016]第1326号）。

评估机构资格：中联资产评估集团有限公司具备资产评估资格和证券期货相关业务评估资格：（1）资产评估资格：批准文号为京财企许可[2008]0102号，证书编号为11020008；（2）证券期货相关业务评估资格：经财政部、中国证券监督管理委员会审查批准可从事证券、期货相关评估业务单位。批准文号为财企[2008]360号，证书编号为0100001001。

评估基准日：2016年7月31日

评估价值类型：市场价值

2、评估结论

资产账面价值186,227.88万元，评估值231,949.30万元，评估增值

45,721.42万元，增值率24.55%。

负债账面价值181,324.33万元，评估值181,324.33万元，无评估增减值。

净资产账面价值4,903.55万元，评估值50,624.97万元，评估增值45,721.42万元，增值率932.41%。

本次评估增值的主要原因：园博园公司取得土地时间为2014年，至评估基准日地块所在的区域相关配套逐步完善，项目周边楼面地价上涨，经评估测算正在开发或拟开发的各个项目，故评估增值的主要原因系土地资产增值。

3、评估方法

本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对园博园公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑到收益法受市场环境条件变化的影响较大，影响收入成本预测的因素较多，尤其是受国家调控政策影响较大，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性，因此选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

资产评估结果汇总表

被评估企业：武汉园博园置业有限公司 评估基准日：2016年7月31日 单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	186,226.06	231,947.57	45,721.51	24.55
2	非流动资产	1.82	1.73	-0.09	-4.95
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	1.80	1.71	-0.09	-5.00
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	长期待摊费用	0.02	0.02	-	-
10	其他非流动资产	-	-	-	
11	资产总计	186,227.88	231,949.30	45,721.42	24.55
12	流动负债	83,724.33	83,724.33	-	-
13	非流动负债	97,600.00	97,600.00	-	-

14	负债总计	181,324.33	181,324.33	-	-
15	净资产（所有者权益）	4,903.55	50,624.97	45,721.42	932.41

（四）权属情况说明

截止基准日（2016年7月31日），标的公司的股权尚未被设立股权出质登记，亦没有被法院查封。

标的公司产权清晰，不存在抵押、质押等情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

（五）标的公司其他重大信息披露

公司同美好置业集团股份有限公司、园博园公司、名流置业武汉江北有限公司于2016年6月22日签署《武汉长丰村A包项目合作协议》。协议约定，园博园公司委托由美好置业集团股份有限公司指定名流置业武汉江北有限公司负责完成拆迁安置事项具体包括但不限于：①目标地块（指K3、K4、K5、K6、K7地块）全部地上物（包括但不限于建筑物、构筑物、青苗等）拆迁、迁移，与全部拆迁户签订补偿协议及搬迁协议，支付全部拆迁安置补偿费用，不含目的地块2016年净地交付后的场地清理、平整和控违费用；②还建安置房设计、建设、验收、交付；③目标地块（指K3、K4、K5、K6、K7地块）国有土地证使用证办理相关事项。

《武汉长丰村A包项目合作协议》内容详见2016年6月24日公司指定的信息披露报刊及上海证券交易所网站。

目标地块委托土地征地拆迁安置补偿款由园博园公司按照合同金额支付后，如因拆迁补偿事项导致金额超出合同金额的，由美好置业集团股份有限公司及名流置业武汉江北有限公司自行承担。

三、交易条件与受让方资格条件

（一）受让方基本资格条件

1、受让方应为依法设立并有效存续的企业法人，具有良好的企业商誉和房地产综合经营能力的企业法人；

2、本项目不接受联合受让，亦不接受采取委托、信托或者联合的方式举牌；

3、受让方应具备符合国家《房地产开发企业资质管理规定》的一级资质；

4、受让方依照《公司法》等法律法规及公司章程的规定，已经取得股东、

股东大会、董事会、相关权利人及相关行政主管部门对本次交易相关事宜的同意、认可、批准，该等同意、认可、批准作为受让方最终签署《产权交易合同》的生效条件。

5、意向受让方决定是否举牌受让转让标的，并自行承担由此产生的全部后果，包括税费、风险和损失。

6、国家法律、行政法规规定的其他条件。

（二）交易条件与转让底价

1、挂牌底价：按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。

2、价款支付方式：

自《产权交易合同》生效之日起5个工作日内支付首期交易价款，首期交易价款不得低于交易总价款的30%；

其余款项应当提供转让方认可的合法有效担保，并按同期银行贷款利率支付延期付款期间的利息，付款期限不得超过1年。

3、与转让相关的其他基本条件

（1）因标的公司于2016年5月25日与博时资本管理有限公司（以下简称“博时资本”）、渤海银行签订《委托贷款合同》，约定博时资本委托渤海银行向标的公司提供20亿元委托贷款，意向受让方需在提交受让申请时取得渤海银行对本次交易的书面豁免/同意的书面文件。意向受让方为取得相关书面豁免/同意所需要提供的信用担保、股权质押等与转让方无关。

（2）标的公司项目建设过程中所需资金，优先以项目贷款解决，公司与受让方按持股比例，为标的公司融资提供担保；若无法取得项目贷款，或虽取得但仍有资金缺口，由公司与受让方按持股比例，向标的公司提供借款，借款利率原则上不超过银行同期贷款利率，具体标准另行协商，具体要求如下：

①受让方需按受让股权比例，对标的公司向渤海银行的9.76亿元借款提供相应份额的担保，如获准渤海银行同意无须担保或担保豁免除外。

②受让方需按受让股权比例，对标的公司提供相应份额的股东借款，即在取得标的公司股权后，受让方以转让方确定的截至转让标的公司股权之日累计向标的公司提供的股东借款本息金额为基数，按照股权比例向标的公司提供相应金额

股东借款，并在利润分配前优先偿还股东借款本息。

(3) 受让方同意按持股比例分享和分担标的公司依照相关法律、法规、合同、协议等享有的权利和承担的义务。

(4) 因交易产生的税费由转让方和受让方双方各自承担。

(三) 企业管理层是否参与受让：否

(四) 保证金设定

交易保证金金额拟设定为 5,000 万元，意向受让方需在挂牌公告期截止日 17:00 前将保证金缴纳至产权交易所指定账户（以到账时间为准），保证金视为意向受让方对转让方做出接受交易条件并以不低于挂牌价格受让转让标的的承诺的确认。如只征集到一家符合条件的意向受让方采用协议转让方式的，该等保证金转为立约保证金，并在《产权交易合同》签订后转为部分转让价款；如果征集到两家及两家以上符合条件的意向受让方采取竞价转让方式的，交易保证金转为竞价保证金，在确定受让方并签署《产权交易合同》后，意向受让方所缴纳的保证金转为部分转让价款。未被确定为受让方且不存在违规违约情形的意向受让方，其缴纳的保证金在确定受让方之日起 3 个工作日内由产权交易所无息返还。

(五) 竞价方式与受让方选择的相关评判标准

如挂牌期满，经受让方资格确认后只征集到一家意向受让方，则采取协议方式成交；若征集到两家及以上意向受让方，则采取竞价方式确定受让方。

(六) 信息披露期满未征集到意向受让方

如信息披露期满未征集到意向受让方的，转让方有权选择延期或终止此次交易。

四、转让股权的目的和对公司的影响

1、转让股权的目的

该项目总建筑面积约为 70 万平方米，其中商业及商务办公规划建筑面积约占总建筑面积的 40%，住宅规划建筑面积约占总建筑面积的 60%。标的公司可借助公司二十三年积累的成熟的科技园区建设、招商及运营优势，提高项目商务办公物业的销售效率与招商品质。与此同时，通过转让股权，寻求具有品牌号召力、丰富操盘经验、资金实力雄厚、综合实力领先的合作对象，可以充分发挥公司与受让方各自优势，形成资源、品牌、团队的整合与共赢。

2、交易对公司的影响

本次拟发生的交易有利于标的公司与综合实力领先的合作对象合作,为项目规划、建设、销售、招商提供有力保证,提升项目品质、品牌价值、市场竞争力。

若本次转让的股权不超过 50%且交易成功,则公司未丧失对标的公司控制权,转让产生的溢价将计入资本公积,当期不确认投资收益;如本次转让的股权超过 50%且交易成功,公司将丧失对标的公司的控制权,按《企业会计准则》的相关规定确认投资收益。由于本次股权转让事宜经公司董事会审议通过后尚需股东大会审议、报相关单位或国有资产监督管理部门审批,且在产权交易机构分阶段对外披露产权转让信息时间较长,本年度是否能完成本次交易尚无法确定,因此能否在本年度确认投资收益存在不确定性。

若本次股权转让比例超过 50%以上,公司将不再控股园博园公司,园博园公司将不再纳入公司合并报表范围。园博园公司原有员工作为转让方向标的公司委派的人员,将与标的公司签订劳动合同,其工资、社保、公积金参照标的公司的标准,由标的公司支付和办理。

经大华会计师事务所审计,截至 2016 年 7 月 31 日公司对标的公司的借款本金为 8.37 亿元,公司对标的公司向渤海银行 9.76 亿元借款提供了信用担保。本次股权转让完成后,标的公司各股东按照持股比例分享和分担标的公司依照相关法律、法规、合同、协议等享有的权利和承担的义务,将降低公司对标的公司的借款额度与担保额度风险。

五、风险分析及防范措施

1、依据《国务院国有资产监督管理委员会令 32 号》相关规定履行国有资产交易程序,对标的公司进行了资产评估,转让底价按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。同时通过产权交易公开挂牌、公开征集受让方,保证了交易的公允合理,不存在损害公司及其他股东特别是中小股东的利益。

2、交易能否成功尚存在不确定性

本次交易是通过产权交易公开挂牌、公开征集受让方,鉴于宏观经济环境、政策调控以及标的公司实际情况等因素,本次交易能否成功尚存在不确定性,为保证公司利益,如此次产权交易信息披露期满未征集到意向受让方的,公司有权选择延期或终止此次交易。

3、交易条款设定

根据标的公司实际情况以及目标项目开发预期，公平、公开、合理设定交易条款，减少交易价款支付违约风险。同时，拟将对标的公司后期公司治理与经营、项目董事、监事、高级管理人员委派原则、项目融资与担保、项目开发、项目公司现有员工安置方案等事项在公开挂牌交易条件中进行具体设定。

六、其他说明

由于本次交易是通过公开挂牌方式对外转让，因此最终的交易对方、交易价格尚无法确定，能否交易成功存在不确定性。公司后续将根据该事项的实质进展情况及时履行信息披露义务。

请各位审议。

武汉东湖高新集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年九月二十六日