股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2014－30号

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届董事会第八次会议决议公告

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。

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届董事会第八次会议于2014年5月10日上午在惠州万丽酒店现场召开。会议通知于5月4日以电子邮件方式送达全体董事、监事。现场出席会议的董事有姚日波、谭华森、王道海、申成文、吴天洲、贾帅、李东明、曹鑫云,独立董事张立民以视频形式出席了会议,会议应到董事9名,实到9名。会议的召集、召开符合有关法律、法规及公司《章程》的规定,会议合法有效。公司监事赵春扬、陆生全、楼锡锋、梁晓斌,董事会秘书尹善峰列席了会议。

会议由公司董事长姚日波主持,审议通过了以下议案(预案):

一、在关联董事回避表决的情况下,非关联董事以6票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于收购股权项目暨关联交易的预案》。

该预案已经公司董事会战略委员会、审计与风险管理委员会预审通过,独立董事也发表了事前认可意见及独立意见。具体内容详见公司同日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网上发布的2014－32号《关于收购股权项目暨关联交易公告》。

董事会认为:

1、该关联交易既为公司增加了优质的土地储备,又是解决公司与大股东之间的同业竞争问题的重要举措,是合理、必要的交易;

2、根据关联交易的相关规定,公司按规定程序聘请了独立财务顾问、资产评估、审计和律师机构作为该项目的顾问机构,保证此次关联交易程序的合规性、交易价格的合理性和交易条件合法性。

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。

董事会同意将该关联交易事项提交公司股东大会审议。

关联董事姚日波、申成文、贾帅对该预案回避表决。

二、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于追加2013年度利润分配方案的预案》。

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定,上市公司现金股利在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。公司2013年度股东大会审议通过的本年利润分配方案:每10股送10股派现金2.00元,现金股利在本次利润分配中所占比例低于20%。因此公司拟追加2013 年度利润分配,具体追加方案如下:

以公司年末总股本239,463,040股为基数,每10股追加派发现金股利1.00元(含税),共追加派发现金股利23,946,304.00元(含税)。

追加利润分配后,公司 2013 年度共向股东分配利润为每 10 股送 10 股派 3.00元现金(含税),共派送239,463,040股,共派发现金股利 71,838,912.00 元,共分配利润311,301,952.00元。送股后总股本478,926,080股,剩余未分配利润结转下年度。

公司 2013 年度两次利润分配方案均有效,将在股东大会审议通过后实施,具体分派时间另行公告。

该预案需提交公司股东大会审议。

三、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于召开2014年第三次临时股东大会的议案》。

公司拟定于2014年5月28日(星期三)召开2014年第三次临时股东大会。会议将以网络投票与现场投票相结合的方式召开,会议将审议以下议案:

1、《关于收购股权项目暨关联交易的议案》;

2、《关于追加2013年度利润分配方案的议案》。

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

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2014－31号

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届监事会第五次会议决议公告

本公司及监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。

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届监事会第五次会议于2014年5月10日下午在惠州市万丽酒店召开。出席会议的监事有魏洁生、楼锡锋、陆生全、赵春扬、梁晓斌,会议应到监事5人,实到监事5人。会议的召集、召开符合有关法律、法规及公司《章程》的规定。

会议以5票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了公司《监事会关于公司2014年关联交易事项的意见的议案》。

公司第七届董事会第八次会议审议通过了《关于收购股权项目暨关联交易的预案》,监事会通过列席董事会、对公司关联交易事项审核后,认为:

1、交易的公允性:公司与公司的关联方发生的股权收购等关联交易,目的是逐步解决公司与控股股东之间的同业竞争问题,配合公司战略发展,增加土地储备。交易价格以独立评估机构的评估结果为基础,未有溢价,并给与一定折扣,未违反公开、公平、公正的原则,符合相关法律法规的规定。

2、对公司独立性的影响:交易对上市公司独立性没有影响,公司主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或者被其控制。

3、审议程序:董事会在审议《关于收购股权项目暨关联交易的预案》时,关联董事进行了回避表决,审议程序符合《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等有关法律、法规以及公司《章程》的规定。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司
监 事 会
二〇一四年五月十三日

股票代码:000042　股票简称:中洲控股　公告编号:2014－32号

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事项发表了事前认可意见及独立意见。

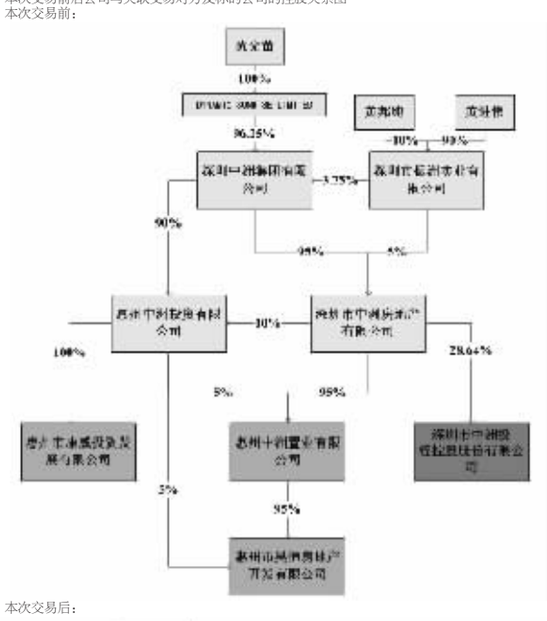
为配合公司战略发展,增加土地储备,同时解决公司与股东之间的同业竞争,公司拟以自有资金向深圳市中洲房地产有限公司(以下简称"中洲地产")、惠州中洲投资有限公司(以下简称"惠州中洲投资")收购惠州中洲置业有限公司(以下简称"惠州中洲置业")100%股权、惠州市康威投资发展有限公司(以下简称"康威投资")100%股权,以及惠州市昊恒房地产开发有限公司(以下简称"昊恒地产")5%股权,以实现直接收购康威投资、惠州中洲置业以及间接收购昊恒地产。

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。

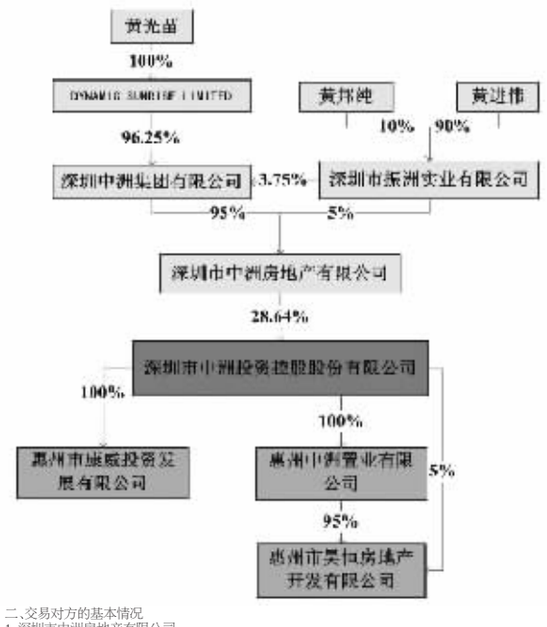
本次交易构成重大关联交易,未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

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(又限办公)
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

(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、建筑装修装饰工程、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》(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14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,建筑装修装饰工程。(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%,监雪花出资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%,监雪花出资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;监雪花转让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《建筑工程规划许可证》。

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	投资额对应权益	账面净资产对应权益	合并口径下账面净资产对应权益	评估结果对应权益	对应合并报表口径增值额
中洲置业	100%	100.00	−4,384.82	−11,099.55	110,909.95	122,009.50
昊恒地产	5%	510.00	−8.28	−8.28	6,413.27	6,421.55
康威投资	100%	1,000.00	−1,759.45	−1,759.45	5,667.94	7,427.39
合计		1,610.00	−6,152.55	−12,867.28	122,991.16	135,858.44

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(