

股票简称：武昌鱼

股票代码：600275

上市地点：上海证券交易所



湖北武昌鱼股份有限公司

重大资产出售暨关联交易报告书（草案）

交易对方名称	通讯地址
北京华普投资有限责任公 司	北京市朝阳区朝阳门外大街 19 号北京华普国际大 厦 17 层 1710 室

独立财务顾问



签署日期：二〇一六年二月

公司声明

一、 本公司董事会及全体董事会成员保证本报告书内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本报告书存在的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

二、 本次资产出售的交易对方北京华普投资有限责任公司已出具承诺函，承诺并保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担个别和连带的法律责任。

三、 本次重大资产重组的证券服务机构及相关人员已出具承诺函，保证披露文件的真实、准确、完整。如本次重组相关文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，中介机构未能勤勉尽责的，将依法承担连带赔偿责任。

四、 有关部门对本次重大资产重组所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益做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。

五、 本次重大资产重组完成后，公司经营与收益的变化由公司负责，因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、 投资者在评价公司本次重大资产重组时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真地考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师、或其他专业顾问。

目录

公司声明	1
目录	2
释义	6
重大事项提示	9
一、本次交易方案概述	9
二、标的资产的估值及作价情况	12
三、本次交易构成关联交易	12
四、本次交易构成重大资产重组	12
五、本次交易不构成借壳上市	13
六、本次重组对上市公司的影响	13
七、本次交易已履行和尚需履行的决策程序及报批程序	13
八、本次重组相关方所作出的重要承诺	14
九、本次重组对中小投资者权益保护的安排	15
重大风险提示	17
一、本次交易的审批风险	17
二、本次重组被暂停、中止或取消的风险	17
三、交易对价支付违约的风险	17
四、补充对价及差额补偿实现的不确定风险	17
五、标的公司额外付款因重大诉讼难以实现的风险	19
六、标的资产估值风险	22
七、标的公司持续经营风险	22
八、标的公司税务处罚的风险	22
九、标的公司股权质押的过户风险	23
十、上市公司股价波动风险	23
第一节 本次交易概况	24
一、本次交易的背景及目的	24
二、本次交易的决策过程	25
三、本次交易的具体方案	26
四、本次重组对上市公司的影响	27
第二节 上市公司基本情况	28
一、基本信息	28
二、公司设立及历次股本变动情况	28

三、最近三年的控制权变动情况	30
四、公司近三年重大资产重组情况	30
五、公司主营业务发展状况和主要财务指标	32
六、公司的控股股东及实际控制人	32
七、上市公司及其主要管理人员最近三年受处罚的情况说明	34
第三节 交易对方基本情况	36
一、基本信息	36
二、历史沿革	36
三、股权及控制关系	37
四、华普投资主要下属企业状况	37
五、主要业务发展状况及财务简表	38
六、与上市公司关联关系说明和向上市公司推荐董事或者高级管理人员情况	39
七、交易对方及其主要管理人员最近五年内未受处罚及诚信情况说明	39
第四节 标的资产基本情况	40
一、基本信息	40
二、历史沿革	40
三、中地公司最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性	45
四、产权和控制关系	45
五、中地公司下属公司情况	46
六、中地公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况	48
七、中地公司最近三年主营业务发展情况	52
八、最近两年一期经审计的主要财务数据	52
九、拟置出资产是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况	53
十、已取得其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况	54
十一、本次交易涉及的债权债务转移及人员安置情况	54
十二、报告期内诉讼情况	54
第五节 交易标的评估情况	61
一、标的资产评估情况	61
二、上市公司董事会与独立董事对本次评估事项的意见	71
第六节 本次交易主要合同	75
一、合同主体与签订时间	75
二、交易价格及定价依据	75
三、受让价款的支付	75
四、额外付款约定	76
五、资产的交割	77

六、员工安置.....	78
七、过渡期间损益归属.....	78
八、合同生效条件与生效时间.....	78
九、税费的承担.....	78
十、违约责任条款.....	78
第七节 本次交易的合规性分析.....	80
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	80
二、中介机构关于本次交易符合《重组管理办法》规定发表的明确意见.....	82
第八节 管理层讨论与分析.....	83
一、上市公司董事会本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论和分析.....	83
二、中地公司行业特点和经营情况的讨论与分析.....	87
三、本次交易对上市公司的影响分析.....	103
第九节 财务会计信息.....	107
一、标的资产简要财务报表.....	107
二、本次交易模拟实施后的上市公司简要备考财务报表.....	108
第十节 同业竞争和关联交易.....	110
一、标的公司关联交易情况.....	110
二、本次交易对上市公司同业竞争的影响.....	112
三、本次交易对上市公司关联交易的影响.....	114
第十一节 本次交易涉及的风险因素.....	117
一、本次交易的审批风险.....	117
二、本次重组被暂停、中止或取消的风险.....	117
三、交易对价支付违约的风险.....	117
四、补充对价及差额补偿实现的不确定风险.....	117
五、标的公司额外付款因重大诉讼难以实现的风险.....	119
六、标的资产估值风险.....	121
七、标的公司持续经营风险.....	122
八、标的公司税务处罚的风险.....	122
九、标的公司股权质押的过户风险.....	123
十、上市公司股价波动风险.....	123
第十二节 其他重大事项.....	124
一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产占用及被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	124
二、上市公司负债结构合理性，是否存在因本次交易引致负债（包括或有负债）大量增加的情况.....	124

三、上市公司最近十二个月内曾发生的资产交易与本次交易的关系	125
四、本次交易对上市公司治理机制的影响	125
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应安排、董事会对上述情况的说明	128
六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况	130
第十三节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见	131
一、独立董事意见	131
二、独立财务顾问意见	132
三、律师法律意见	133
第十四节 相关中介机构	135
一、独立财务顾问	135
二、法律顾问	135
三、审计机构	135
四、评估机构	135
第十五节 董事及相关中介机构的声明	136
全体董事、监事、高级管理人员声明	136
独立财务顾问声明	137
法律顾问声明	138
财务审计机构声明	139
资产评估机构声明	140
第十六节 备查文件及备查地点	141
一、备查文件	141
二、备查地点	141

释义

除非文义载明，下列简称在本报告中具有如下含义：

本报告书、本报告、重大资产重组报告书	指	《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》
本次交易、本次重组、重大资产出售、重大资产重组	指	上市公司将其持有的中地公司 49% 股权出售给华普投资/华普投资收购上市公司持有的中地公司 49% 股权
公司、本公司、上市公司、武昌鱼	指	湖北武昌鱼股份有限公司
中地公司、标的公司	指	北京中地房地产开发有限公司
交易对方/华普投资	指	北京华普投资有限责任公司
标的资产、出售资产、交易标的、目标股权	指	武昌鱼持有的中地公司 49% 股权
华普集团	指	北京华普产业集团有限公司
青岛华普	指	青岛华普大厦有限责任公司
中联普拓	指	北京中联普拓技术开发有限公司
湖北武华	指	湖北武华投资有限公司
城建五	指	北京城建五建设工程有限公司
中融国际信托	指	中融国际信托有限公司
北京舜日	指	北京舜日建材装饰工程有限公司
黔锦矿业	指	贵州黔锦矿业有限公司
《项目转让协议》	指	《北京中地房地产开发有限公司与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司项目转让协议》
《北京市商品房预售合同》	指	北京中地房地产开发有限公司与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司签署的编号为 Y274116、Y274118、Y274119 及 Y274104 的《北京市商品房预售合同》
《补充预售合同》	指	北京中地房地产开发有限公司与北京中天宏业房地产咨询有

		限责任公司签署的《补充预售合同》
《股权转让协议》	指	《湖北武昌鱼股份有限公司与北京华普投资有限责任公司之股权转让协议》
《审计报告》	指	《北京中地房地产开发有限公司审计报告》
《备考审阅报告》	指	《湖北武昌鱼股份有限公司审阅报告》
《资产评估报告》	指	《湖北武昌鱼股份有限公司拟转让所持北京中地房地产开发有限公司 49% 股权项目评估报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《格式准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
天风证券、独立财务顾问	指	天风证券股份有限公司
仁人德赛、律师事务所	指	北京市仁人德赛律师事务所
中勤万信、审计机构	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
中企华、评估机构	指	北京中企华资产评估有限责任公司
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元
交割日	指	标的资产变更至华普投资名下的工商变更登记完成之日
审计、评估基准日	指	2015 年 9 月 30 日
过渡期间	指	评估基准日至交割日止期间
报告期、最近两年一	指	2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月

期、两年一期		
最近三年	指	2013 年度、2014 年度及 2015 年度
最近五年	指	2011 年度、2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年度
额外付款	指	中地公司与中天宏业协议约定，出售华普中心 I 段所获得的收入，将先由中天宏业按协议约定收回其预先投入的资金，剩余部分按 80%的比例支付给中地公司
基本收购价	指	根据《补充预售合同》约定，中天宏业从销售华普中心大厦 I 段优先取回的资金为第一年（2007 年）12.38 亿元、或者第二年（2008 年）13.6 亿元、或者第三年（2009 年）17.00 亿

特殊事项说明：1) 本报告书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标；2) 本报告书中除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

重大事项提示

本公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列重大事项：

一、本次交易方案概述

本次重大资产出售方案如下：

（一）重大资产出售

本次重大资产出售的标的资产为上市公司持有的中地公司 49% 股权。根据中企华出具的“中企华评报字(2016)第 1019 号”《评估报告》，截至 2015 年 9 月 30 日，中地公司母公司总资产账面价值 267,255.62 万元，评估值为 277,766.71 万元；净资产账面价值为 11,166.83 万元，评估值为 21,677.92 万元。武昌鱼拟转让的中地公司 49% 股东权益的评估价值为 10,622.18 万元。本次交易以中地公司净资产评估结果作为作价参考依据，经交易双方协商确定，中地公司 49% 的股权作价为 10,630.00 万元。

（二）对价的支付方式

本次交易采取现金方式支付，经交易双方协商确定，具体支付进度如下：

1、本次交易经上市公司董事会审议通过后 3 个工作日内，华普投资向上市公司指定账户支付首期股权转让款人民币 3,200.00 万元。

2、本次交易经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后 3 个工作日内，华普投资向上市公司指定账户支付第二期股权转让款人民币 3,200.00 万元。

3、本次交易经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后 90 日内，华普投资向上市公司指定账户支付剩余股权转让款人民币 4,230.00 万元。

（三）额外付款的约定

交易双方一致同意，若本次交易完成后，中地公司未来发生任意以下事项，

华普投资应当在事实发生之日及时向上市公司履行告知义务，同时交易双方于以下事项发生之日起 15 日内聘请具有证券期货业务资质的审计机构对中地公司华普中心大厦 I 段进行专项审计，如中地公司华普中心大厦 I 段项目最终实现项目盈利（华普中心大厦 I 段项目最终实现项目盈利 = 华普中心大厦 I 段最终确认实现的收入 - 本次审计、评估基准日经审计、评估确认的华普中心大厦 I 段项目成本 - 本次审计、评估基准日至专项审计期间归属于华普中心大厦 I 段的成本、费用增加额，最终实现的项目盈利金额以专项审计报告结果为准），则华普投资负有向上市公司以现金形式支付补充对价的义务，华普投资应当于专项审计报告出具之日起 20 个工作日内完成补充对价的支付，补充对价支付金额 = 中地公司华普中心大厦 I 段专项审计结果所确认的项目盈利 \times 49% \times 适当折价比例（不低于 90%，含 90%）。本款所指的以下事项为：1）中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成书面一致的解决方案且中地公司收到华普中心大厦 I 段项目额外对价分成款项；2）中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷取得具有终局执行效力的仲裁结果或取得具有终局执行效力的终审判决且中地公司收到华普中心大厦 I 段项目额外对价分成款项。

交易双方一致同意，华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权，华普投资应当及时向上市公司履行告知义务，同时出售股权必须满足以下条件：华普投资同意，若中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，华普投资不得转让本次交易受让的上市公司所持中地公司 49% 股权（简称“标的股份”）；本次交易完成后至中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，由于华普投资原因，标的股份附加其他任何第三方权利，华普投资因在产生上述第三方权利时明确告知交易对方标的股份所负有的对上市公司依照《股权转让协议》3.2 条款所述的支付补充对价的义务，并取得第三方交易对方的书面确认。如因第三方行使权利导致上市公司无法行使本协议 3.2 条款所述权利，则华普投资及其实际控制人翦英海先生承诺将对本协议 3.2 条款所述的支付补充对价的义务承担连带责任。上述向上市公司负有进行支付补充对价义务的责任方，应依照《股权转让协议》3.2

条款所述的有关约定执行。

本次交易完成后至中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权，如出售股权交易价格所对应的中地公司整体估值高于本次交易作价所对应的中地公司的整体估值，华普投资应履行向上市公司以现金形式支付差额部分（差额补偿）的义务，华普投资应当于股权转让工商变更登记完成之日起 20 个工作日内完成差额补偿的支付，上市公司获得差额补偿的计算公式为：差额补偿 = （出售股权交易作价对应的中地公司整体估值 - 本次交易作价所对应的中地公司的整体估值）× 华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权比例（如华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权比例高于 49%，则按 49% 取值）；此后华普投资依据《股权转让协议》3.2 条款中约定向上市公司支付的补充对价金额需扣减本款约定且已向上市公司实际支付的差额补偿。

华普投资同意，若中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，中地公司不得将华普中心大厦 I 段项目或项目权益单独转让给第三方（中地公司与中天宏业依据所达成和解方案或依据法定机关裁决处置项目的除外）。中地公司违反上述约定将华普中心大厦 I 段项目或项目权益单独转让给第三方的，则华普投资及其实际控制人承诺将承担上市公司无法行使《股权转让协议》3.2 条款所述权利的支付补充对价责任。

（四）过渡期间的损益安排

交易双方协商确定，自 2015 年 9 月 30 日起至交割日止期间中地公司运营实现的收益或发生运营亏损均由华普投资承担。

（五）置出资产的后续安排

本次交易不影响中地公司的有效存续，本次交易双方均同意中地公司的员工劳动关系不因本次目标股权转让交易而发生变更。因此，本次交易不涉及员工劳动关系转移及职工安置问题。

本次交易完成后，标的公司仍为独立存续的法人主体，本次交易不涉及债权债务转移，标的公司原有的债权债务仍由其自身享有或承担。因签订和履行《股权转让协议》而发生的相关法定税费，交易各方按照相关法律法规规定各自承担。

二、标的资产的估值及作价情况

根据中企华出具的“中企华评报字(2016)第 1019 号”《资产评估报告》，截至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，中地公司母公司总资产账面价值 267,255.62 万元，评估值为 277,766.71 万元，评估增值 10,511.09 万元，增值率 3.93%；负债账面价值为 256,088.79 万元，评估值为 256,088.79 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 11,166.83 万元，评估值为 21,677.92 万元，评估增值 10,511.09 万元，增值率 94.13%。根据上述评估结果，上市公司拟转让的中地公司 49% 股东权益的评估价值为 10,622.18 万元。

经交易双方协商确定，本次交易中地公司 49% 的股权作价为 10,630.00 万元。

三、本次交易构成关联交易

交易对方华普投资系公司实际控制人翦英海控制的下属企业。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第三款及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第八条第三款的相关规定，本次交易构成关联交易。

公司召开董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；在召开股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

四、本次交易构成重大资产重组

本次交易构成重大资产重组，根据上市公司 2014 年经审计的财务报告及中勤万信出具的编号为“勤信审字（2016）第 1002 号”审计报告，计算如下：

单位：万元

项目	中地公司	标的资产对应金额	上市公司	占比
资产总额	265,940.85	130,311.02	36,666.74	355.39%
营业收入	618.75	303.19	1,191.24	25.45%
归属于母公司所有者的权益合计	11,282.05	5,528.21	22,012.37	25.11%

本次交易标的资产所对应的标的公司资产总额占上市公司最近一个会计年

度经审计的资产总额比例达到 50% 以上, 根据《重组管理办法》第十二条的规定, 本次交易构成重大资产重组。

五、本次交易不构成借壳上市

本次交易不涉及上市公司控制权变更, 亦不涉及资产购买, 因此不构成《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市。

六、本次重组对上市公司的影响

（一）本次重组对上市公司股权结构的影响

本次重组不涉及股份发行事项, 对上市公司股权结构不存在影响。

（二）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2015 年 9 月 30 日未经审计的财务报表、2014 年度审计报告及审计机构出具的“勤信阅字（2016）第 1001 号”《备考审阅报告》，本次交易前后, 上市公司主要财务指标变化如下:

单位: 万元

项目	交易前		交易后（备考数据）	
	2015.09.30	2014.12.31	2015.09.30	2014.12.31
资产合计	38,786.55	36,666.74	41,763.81	39,109.65
负债合计	19,457.53	14,473.78	19,477.36	14,473.78
所有者权益合计	19,329.02	22,192.96	22,286.45	24,635.87
项目	2015年1-9月	2014年	2015年1-9月	2014年
营业收入	804.22	1,191.24	833.72	1,191.24
营业利润	-2,686.35	967.87	-2,176.79	1,916.99
利润总额	-2,863.84	569.92	-2,349.32	1,519.04
净利润	-2,863.94	569.72	-2,349.42	1,518.83

七、本次交易已履行和尚需履行的决策程序及报批程序

（一）本次重组已履行的决策程序及报批程序

2016 年 2 月 1 日, 华普投资股东决定同意本次交易并通过本次交易相关议案;

2016 年 2 月 4 日, 公司第六届董事会第八次临时会议审议同意本次交易并

通过相关议案。

（二）本次重组尚未履行的决策程序及报批程序

根据《重组管理办法》及上市公司章程，本次交易尚需上市公司股东大会审议通过。

八、本次重组相关方所作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	具体内容
翦英海、 华普集团	关于保证上市公司独立性的承诺函	见“第十二节 四、本次交易对上市公司治理的影响”
	关于减少并规范关联交易的承诺函	见“第十节 同业竞争和关联交易”
	关于避免同业竞争的承诺函	见“第十节 同业竞争和关联交易”
	关于披露信息真实、准确、完整的承诺函	承诺并保证本次资产重组所提供信息的真实性、准确性、完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担个别和连带的法律责任
	暂停转让权益股份的承诺	承诺如提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让在武昌鱼拥有权益的股份
翦英海	保证上市公司获得补充对价的承诺	如根据《股权转让协议约定》上市公司无法获得补充对价，则承诺对《股权转让协议》3.2 条款所述的支付补充对价的义务承担连带责任。
武昌鱼	武昌鱼及其全体董事、监事、高级管理人员关于披露信息真实、准确、完整的承诺函	承诺并保证本次资产重组的信息披露和申请文件的真实性、准确性、完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担个别和连带的法律责任
	武昌鱼及其全体董事、监事、高级管理人员暂停转让权益股份的承诺	承诺如提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让在武昌鱼拥有权益的股份
中地公司	中地公司及其全体董事、监事、高级管理人员关于披露信息真实、准确、完整的承诺函	承诺并保证本次资产重组所提供信息的真实性、准确性、完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担个别和连带的法律责任
	关于偿还对上市公司其他	承诺将于本次交易上市公司股东大会召开前

	应付款的承诺函	偿还对上市公司 17,034,807.91 元占款
华普投资	华普投资及其主要管理人员关于不存在违法违规事项的承诺	公司及公司董事、监事、高级管理人员在最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁事项
	华普投资及其全体董事、监事、高级管理人员关于披露信息真实、准确、完整的承诺函	承诺并保证本次资产重组所提供信息的真实性、准确性、完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担个别和连带的法律责任
	关于中地公司偿还对上市公司其他应付款的承诺函	承诺将督促中地公司于本次交易上市公司股东大会召开前偿还对上市公司 17,034,807.91 元占款，若中地公司未按期偿还，华普投资代其履行还款义务

九、本次重组对中小投资者权益保护的安排

为保障中小投资者权益，上市公司对本次交易作出如下安排：

（一）聘请了具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等中介机构，对本次重组方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害全体股东的利益。

（二）严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《格式准则第 26 号》、《重组管理办法》等相关法律、法规的要求，对本次交易方案采取严格的保密措施，对交易的信息披露做到真实、完整、准确、及时。

（三）本次标的资产作价以具有证券、期货业务资格的评估机构出具的《资产评估报告》确定的评估值为依据。评估机构中企华及其经办评估师与交易各方均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。本次交易涉及的标的资产定价公允、程序合法合规，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）因本次交易构成关联交易，上市公司将遵循公开、公平、公正的原则，认真审核出席相关会议的董事、股东身份，确保关联方在审议本次交易的董事会及股东大会上回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

（五）在股东大会表决时，上市公司将采用现场投票、网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的权利。上市公司在发出召开股东大会的

通知后，在股东大会召开前将通过有效方式敦促全体股东参加本次股东大会。在审议本次交易的股东大会上，本公司将通过交易所交易系统向全体股东提供网络形式的投票平台，以切实保护中小投资者的合法权益。

（六）本次重大资产重组前，根据上市公司 2015 年第三季度报，公司 2015 年 1-9 月的基本每股收益为-0.0562 元。本次重大资产重组完成后，上市公司不再持有中地公司的任何权益，根据中勤万信出具的《备考审阅报告》（“勤信阅字（2016）第 1001 号”），假设本次交易于 2014 年 1 月 1 日已经完成，上市公司 2015 年 1-9 月基本每股收益为-0.0462 元，本次交易不会导致上市公司当期每股收益被摊薄。

重大风险提示

投资者在评价公司本次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项重大风险因素：

一、本次交易的审批风险

本次交易尚需上市公司股东大会审议，能否获得上市公司股东大会审议通过存在不确定性，公司提请广大投资者注意本次交易的审批风险。

二、本次重组被暂停、中止或取消的风险

公司在筹划本次交易的过程中，已经按照相关规定采取了严格的信息保密措施。虽然公司采取了严格的信息保密措施，但是本次重组仍可能存在因涉嫌内幕交易而被暂停、中止或取消的风险。

三、交易对价支付违约的风险

本次交易采取现金方式支付，经交易双方协商确定，具体支付进度如下：1、本次交易经上市公司董事会审议通过后3个工作日内，华普投资向上市公司指定账户支付首期股权转让款人民币3,200.00万元。2、本次交易经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后3个工作日内，华普投资向上市公司指定账户支付第二期股权转让款人民币3,200.00万元。3、本次交易经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后90日内，华普投资向上市公司指定账户支付剩余股权转让款人民币4,230.00万元。

截至2015年9月30日，交易对方华普投资资产负债率较高，净资产较少。经交易双方协商确定，第三期交易价款4,230.00万元将在经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后90日内支付，本次交易存在股权交割完毕后交易对方交易价款支付违约的风险。

四、补充对价及差额补偿实现的不确定风险

本次评估对华普中心I段工程的评估值按账面价值列示，交易双方协议约定，

若本次交易完成后，中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成书面一致的解决方案或取得具有终局执行效力的终审裁决，且中地公司收到华普中心大厦 I 段项目额外对价分成款项时，华普投资应当在事实发生之日及时向上市公司履行告知义务，由交易双方于上述条件成就之日起 15 日内聘请具有证券、期货业务资质的审计机构对中地公司华普中心大厦 I 段进行专项审计，如中地公司华普中心大厦 I 段项目最终实现项目盈利（华普中心大厦 I 段项目最终实现项目盈利 = 华普中心大厦 I 段最终确认实现的收入 - 本次审计、评估基准日经审计、评估确认的华普中心大厦 I 段项目成本 - 本次审计、评估基准日至专项审计期间归属于华普中心大厦 I 段的成本、费用增加额，最终实现的项目盈利金额以专项审计报告结果为准），则华普投资负有向上市公司以现金形式支付补充对价的义务，华普投资应当于专项审计报告出具之日起 20 个工作日内完成补充对价的支付，补充对价支付金额 = 中地公司华普中心大厦 I 段专项审计结果所确认的项目盈利 × 49% × 适当折价比例（不低于 90%，含 90%）。

本次交易完成后至中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权，如出售股权交易价格所对应的中地公司整体估值高于本次交易作价所对应的中地公司的整体估值，华普投资应履行向上市公司以现金形式支付差额部分（差额补偿）的义务，华普投资应当于股权转让工商变更登记完成之日起 20 个工作日内完成差额补偿的支付，上市公司获得差额补偿的计算公式为：差额补偿 = （出售股权交易作价对应的中地公司整体估值 - 本次交易作价所对应的中地公司的整体估值）× 华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权比例（如华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权比例高于 49%，则按 49% 取值）；此后华普投资依据《股权转让协议》3.2 条款中约定向上市公司支付的补充对价金额需扣减本款约定且已向上市公司实际支付的差额补偿。

华普投资同意，若中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，中地公司不得将华普中心大厦 I 段项目或项目权益单独转让给第三方（中地公司与中天宏业依据所达成和解方案或依据法定机关裁

决处置项目的除外）。中地公司违反上述约定将华普中心大厦 I 段项目或项目权益单独转让给第三方的，则华普投资及其实际控制人承诺将承担上市公司无法行使《股权转让协议》3.2 条款所述权利的支付补充对价责任。

虽然《股权转让协议》已经就华普中心大厦 I 段实现盈利之时确保上市公司获得补充对价进行了明确约定，且翦英海先生已出具《翦英海关于保证上市公司获得补充对价的承诺》承诺，但届时华普投资或翦英海先生能否履约及是否具备履约能力均具有不确定性。提请投资者关注上述事项给上市公司带来的额外付款实现的不确定风险。

五、标的公司额外付款因重大诉讼难以实现的风险

2006 年 6 月，中天宏业与中地公司签订了《预售合同》、《补充预售合同》和《项目转让协议》等一系列交易合同。根据交易合同的约定，双方之间的交易安排为：（1）中天宏业根据《预售合同》及《补充预售合同》向中地公司预先支付一定的价款；（2）待中天宏业获得房地产开发商资质后，中地公司依据《项目转让协议》向中天宏业整体转让华普中心大厦在建项目；（3）项目转让成功后，《预售合同》和《补充预售合同》终止履行；（4）华普中心大厦竣工验收后，中天宏业与中地公司共同配合将华普中心大厦出售给第三方；（5）中天宏业从出售的价款中取回预先支付的“基本收购价”等款项，剩余部分按照由中天宏业与中地公司按照 20：80 的比例进行分配。

从 2006 年 6 月 28 日起至 2008 年 3 月 18 日止，中天宏业根据《预售合同》及《补充预售合同》的约定，陆续向中地公司支付价款共计人民币 1,115,063,828.97 元。由于中天宏业不能按期获得房地产开发经营资质，因此中地公司无法根据《项目转让协议》的约定，将在建的华普中心作为整体项目转让给中天宏业。在《项目转让协议》无法履行的情况下，中天宏业主张双方应当继续履行《预售合同》与《补充预售合同》，而中地公司主张如果《项目转让协议》无法履行，则《预售合同》与《补充预售合同》也失去了履行的前提，因此所有交易合同应当终止。

2008 年 4 月，中天宏业向中国国际贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，中天宏业仲裁请求：（1）北京中地房地产开发有限公司按中天宏业与中地公司共同

办理《预售合同》和《补充预售合同》项下有关条款办理竣工验收备案手续，并向中天宏业交付该物业；（2）中地公司为物业办理权属证明的初始登记，取得大产权证；（3）中地公司为物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并使之登记在中天宏业名下；（4）中地公司履行补充预售合同，为超面积办理商品房预售许可证，与中天宏业签订商品房预售合同，在相关政府部门进行登记，并将超面积权属登记在中天宏业名下；（5）中地公司向中天宏业偿付中天宏业花费的律师费、办案支出的差旅费及仲裁费。

2008年6月，中地公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提请了仲裁答辩及反请求申请书，仲裁反请求：（1）请求裁决中天宏业与中地公司共同办理《预售合同》和《补充预售合同》预售登记的注销手续；（2）请求裁决中天宏业向中地公司支付违约金 63,610,450 元；（3）请求裁决由中天宏业承担反请求仲裁费。

2009年8月7日，中国国际经济贸易仲裁委员会作出了编号为“（2009）中国贸仲京裁字第 0373 号”《裁决书》，裁决如下：（1）中地公司按预售合同项下有关条款办理竣工验收备案手续，并向中天宏业交付该物业；（2）中地公司为物业办理权属证明的初始登记，取得大产权证；（3）中地公司为物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并使之登记在中天宏业名下；（4）中地公司履行补充预售合同，为超面积办理商品房预售许可证，与中天宏业签订商品房预售合同，在相关政府部门进行登记，并将超面积权属登记在中天宏业名下；（5）中地公司向中天宏业偿付中天宏业花费的律师费 4,000,000 元、本案仲裁请求的仲裁费 2,442,350 元，中天宏业承担本案反请求仲裁费用 2,847,018 元；（6）中地公司终止《预售合同》和《补充预售合同》的行为无效（7）驳回中天宏业的其他仲裁请求；（8）驳回中地公司的全部仲裁反请求。

此外，仲裁庭作出仲裁意见认为，根据《补充预售合同》第 2.6 条约定，中天宏业除需向中地公司支付基本收购价外，根据双方关于“额外付款”的约定，出售华普中心 I 段所获得的收入，将先由中天宏业取回其预先投入的资金，剩余部分按 80% 的比例支付给中地公司。仲裁庭在认定《预售合同》和《补充预售合同》效力并继续履行的情况下，并未否认《项目转让协议》的效力，且认可《补充预

售合同》第 2.6 条约定合法有效。

由于额外付款是中天宏业与中地公司完成购房合同之后才能产生，又由于在案件的仲裁过程中，中地公司未就履行购房合同后额外付款的支付问题提出仲裁反请求，即未将该问题提交仲裁庭裁决，由于仲裁庭裁决只能限于当事人请求范围，仲裁庭对该项争议难予裁决。仲裁庭认为，中地公司在裁决生效后，如按裁决履行房屋权过户后，中天宏业与中地公司就此后的额外付款的支付等问题协商不成，可以另行提出仲裁申请。

2010 年，中地公司因不服（2009）中国贸仲京裁字第 0373 号判决书的裁决，向北京市第一中级人民法院申请撤销。2011 年 4 月 1 日，北京市第一中级人民法院出具“（2010）一中民特字第 3335 号”《民事裁定书》，裁定驳回中地公司申请撤销上述判决书的请求。

2011 年，中地公司向北京市第二中级人民法院申请不予执行“（2009）中国贸仲京裁字第 0373 号”《判决书》。2012 年 12 月 18 日，北京市第二中级人民法院出具“（2011）二中执异字第 00703 号”《执行裁定书》，裁定驳回中地公司申请不予执行上述判决书的请求。

2013 年，中地公司因不服北京市第二中级人民法院作出的“二中执异字第 00703 号”《执行裁定》，向北京市高级人民法院申请复议。2013 年 4 月 28 日，北京市高级人民法院出具“（2013）高执复字第 21 号”《执行裁定书》驳回中地公司的复议申请，维持原裁定。

2015 年 5 月 15 日，中天宏业向北京市第二中级人民法院申请，将华普中心大厦 I 段按照“（2009）中国贸仲京裁字第 0373 号”判决书的裁决结果司法过户至中天宏业的名下。

截至本报告书签署日，华普中心大厦 I 段产权已司法过户至中天宏业的名下，但标的公司与中天宏业对华普大厦 I 段的额外付款事项的争议仍未解决。鉴于额外付款纠纷仍未解决，不排除标的公司不能实现《补充销售合同》所约定的分成权益而导致额外付款不能实现的风险。

六、标的资产估值风险

本次交易，标的资产作价是交易双方以中企华出具的“中企华评报字(2016)第 1019 号”《资产评估报告》中的评估结果为依据，经交易双方友好协商确定。标的资产在评估基准日的评估值是中企华按照资产评估准则的规定在合理评估假设条件下做出的，因此若评估假设发生预期之外的较大变化，将会导致评估值与实际情况不符。

截至评估基准日，中天宏业与中地公司尚未就华普中心大厦 I 段应付中地公司的“额外付款”数额达成一致意见，仲裁《裁决书》明确当事人在本裁决生效后，如按裁决履行房屋产权过户后，双方就此后的额外付款的支付等问题协商不成，可以另行提出仲裁申请。由于中地公司对华普中心大厦 I 段的“额外付款”要求权的实现存在众多不确定因素。因此，本次评估对华普中心 I 段工程的评估值按账面价值列示。

本次评估对华普中心 I 段工程的评估值按账面价值列示，特提醒投资者关注标的资产的估值风险。

七、标的公司持续经营风险

本次交易中，中勤万信对标的公司出具了带强调事项段的无保留意见《审计报告》。截至审计报告出具日，中地公司与中天宏业的重大经济纠纷导致标的公司收益收回时间上具有重大不确定性，上述可能对持续经营能力产生重大不确定的事项或情况仍然存在，标的公司的持续经营存在重大不确定性。

截至本报告书签署日，标的公司存在大量到期债务不能偿还，因债务纠纷标的公司目前正常业务中断，持续经营能力存在重大不确定性，提请投资者关注标的公司持续经营能力不足导致标的公司难以存续对本次交易差额补偿及补充对价约定带来的重大不确定性影响。

八、标的公司税务处罚的风险

根据中勤万信出具的编号为“勤信审字（2016）第 1002 号”《审计报告》，截至 2015 年 9 月 30 日，标的公司应交税费账面余额为 96,648,193.35 元。受经

营过程中持续诉讼影响，标的公司正常业务停滞，且目前存在大量到期债务不能偿还。截至本报告书签署日，标的公司暂不能对欠缴的税费履行全部义务，标的公司存在因上述问题而受到有关监管部门追责和处罚从而导致标的公司无法存续的风险。

九、标的公司股权质押的过户风险

2015年5月，上市公司与中融国际信托分别签署了《信托贷款合同》和《股权质押合同》。上市公司以其合法持有的中地公司49%股权向中融国际信托提供质押担保进行贷款。2015年6月，出质人上市公司与质权人中融国际信托就上述质押事项办理了股权出质登记手续，并取得了“（京东）股质登记设字[2015]第00002615号”《股权出质设立登记通知书》。2016年1月20日，上市公司取得质权人中融国际信托同意本次交易的《同意函》，中融国际信托承诺将配合上市公司完成本次交易的交割。标的资产股权质押虽取得了质权人的《同意函》，但在本次交易期间，不能排除因上述合同双方违约导致本次交易标的不能过户的风险。

十、上市公司股价波动风险

上市公司股票价格不仅受公司盈利水平及所在行业发展前景的影响，而且受市场供求关系、国家经济政策调整、利率和汇率变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等各种不可预测因素的影响。公司提醒投资者注意投资风险。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、标的公司无法正常经营、持续亏损

中地公司由华普集团和中联普拓于 1998 年 5 月 22 日共同出资设立，其设立的主要目的为开发与销售北京华普中心大厦 I、II、III 期项目（位于北京市东城区东四十条桥西北角的中汇广场和华普花园）。2002 年 8 月，为优化上市公司产业结构，增强公司盈利能力，上市公司收购了中地公司的控股权。

华普中心大厦 II 期已于 2005 年 8 月完工并于当年全部销售完毕；华普中心大厦 III 期已于 2002 年 11 月完工并已基本销售完毕，部分会所及地下车库尚未对外出租或者销售，地上剩余 63 套公寓尚未完全实现销售；华普中心大厦 I 期已于 2007 年 12 月完工，目前已司法过户到中天宏业的名下。

标的公司与中天宏业自 2008-2013 年期间，对华普中心大厦 I 期（现为中汇广场）的权属及权益分配存在较大分歧并一直处于仲裁及诉讼阶段，上述纠纷导致标的公司对华普中心大厦 I 期的权属和权益难以确定及实现，标的公司无法正常经营。2015 年 6 月，华普中心大厦 I 期已被北京市第二中级人民法院按照中国国际经济贸易仲裁委员会的裁决结果“（2009）中国贸仲京裁字第 0373 号”《裁决书》司法过户到中天宏业的名下，但双方所存在的争议事项至今尚未完全了结。

根据审计机构出具编号为“勤信审字（2016）第 1002 号”《审计报告》，标的公司 2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月的净利润分别为-2,709.57 万元、-1,937.40 万元、-1,302.05 万元，标的公司报告期内持续亏损。

2、解决历史遗留问题、立足公司长远发展

2008 年，时为上市公司控股子公司的中地公司与中天宏业产生合同纠纷且在较长期限内未能对纠纷事项进行有效解决。为了防止仲裁、诉讼等因素给上市公司带来不利的影响，2009 年公司启动了出售标的公司控制权的重大资产重组

事宜，但由于审计、评估报告有效期过期等因素，公司撤回了该次重大资产重组申请。

为集中精力发展主业，彻底摆脱标的公司对公司业务发展的不利影响，上市公司决定启动本次重组。本次重组完成后，上市公司历史遗留问题将得以解决，同时上市公司计划在合适的时机，找到合适的重组标的，进行资产重组，以恢复上市公司的持续经营能力，解决目前公司所处的困境，突出公司的主营业务，从根本上改变公司资产质量、财务状况及盈利能力，大幅提升公司可持续发展能力，抗风险能力。

（二）本次交易的目的

1、减少中地公司涉诉纠纷对公司的不利影响

2015年6月，华普中心大厦I期已被北京市第二中级人民法院按照中国国际经济贸易仲裁委员会的裁决结果“（2009）中国贸仲京裁字第0373号”《裁决书》司法过户到中天宏业的名下，但标的公司与中天宏业就华普中心大厦I段项目的额外付款仍然存在争议。由于额外付款的实现存在重大不确定性，继续通过仲裁、诉讼等方式进行解决具有长期性，该等诉讼事项很有可能对公司发展造成长期不利影响。受上述纠纷的影响，标的公司目前难以正常持续经营，近年来处于持续亏损状态，本次资产出售是上市公司剥离不良资产的举措，能够防止未来诸多不确定事项给上市公司带来的不利影响。

2、优化上市公司财务状况

近几年来，上市公司经营情况欠佳，对外进行贷款融资，进一步加重了公司的财务负担，资金状况亟待改善。通过本次交易，上市公司将获得较多的现金对价，在一定程度上能够缓解公司资金压力并降低财务负担。同时，本次交易中中地公司及其控股股东已出具承诺，将在股东大会审议本次重组召开前，归还对上市公司的资金占用款项。通过本次交易，标的公司对上市公司的资金占用将得以解决，同时本次交易有利于优化上市公司财务状况。

二、本次交易的决策过程

（一）本次交易已经获得的批准

2016年2月1日，华普投资股东决定同意本次交易并通过本次交易相关议案；

2015年2月4日，公司第六届董事会第八次临时会议审议同意本次交易并通过本次交易相关议案。

（二）本次交易尚需履行的程序

本次重组尚需取得公司股东大会的批准。在取得该批准后，公司将按重组方案实施。

三、本次交易的具体方案

本次重大资产出售方案如下：

（一）重大资产出售

本次交易，上市公司拟向华普投资出售本公司持有的中地公司49%的股权，华普投资以支付现金10,630.00万元作为交易对价。标的资产作价由交易双方参考标的资产截至2015年9月30日的资产评估结果协商确定。

（二）标的资产的估值及作价情况

根据中企华出具的“中企华评报字(2016)第1019号”《资产评估报告》，截至评估基准日2015年9月30日，中地公司母公司总资产账面价值267,255.62万元，评估值为277,766.71万元；负债账面价值为256,088.79万元，评估值为256,088.79万元；净资产账面价值为11,166.83万元，评估值为21,677.92万元。根据上述评估结果，上市公司拟转让的中地公司49%股东权益的评估价值为10,622.18万元。

参考上述评估估值，经交易双方协商确定，本次交易中地公司49%的股权作价为10,630.00万元。

（三）置出资产的后续安排

本次交易不影响中地公司的有效存续，本次交易双方均同意中地公司的员工劳动关系不因本次目标股权转让交易而发生变更。因此，本次交易不涉及员工劳

动关系转移及职工安置问题。

本次交易完成后，标的公司仍为独立存续的法人主体，本次交易不涉及债权债务转移，标的公司原有的债权债务仍由其自身享有或承担。因签订和履行《股权转让协议》而发生的相关法定税费，交易各方按照有关法律法规规定各自承担。

四、本次重组对上市公司的影响

本次交易完成之后，上市公司将不再持有中地公司股权，且上市公司不再参、控股从事房地产开发业务的企业，能够实现进一步减少国家房地产调控政策对公司带来的影响。同时，通过本次资产出售，有利于解决上市公司关联方资金占用问题、优化上市公司的财务状况，有利于上市公司消除标的公司自身存在的诸多风险所带来的不利影响。

第二节 上市公司基本情况

一、基本信息

企业名称	湖北武昌鱼股份有限公司
住所	鄂州市鄂城区洋澜路中段东侧第三栋第四层
法定代表人	高士庆
成立日期	1999年4月27日
企业性质	股份有限公司（上市）
注册号	420000000048949
注册资本	508,837,238.00 元
组织机构代码	70709509-0
税务登记证号码	420701707095090
办公地址	鄂州市鄂城区洋澜路中段东侧第三栋第四层
经营范围	淡水鱼类及其它水产品养殖、畜禽养殖、蔬菜种植及以上产品的销售；饲料、渔需品的生产、销售；经营本企业自产水产品、蔬菜、牲猪（对港、澳地区除外）的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；科技服务及对相关产业投资。

二、公司设立及历次股本变动情况

（一）设立及上市情况

公司系由武昌鱼集团作为主要发起人，联合鄂州市建设投资公司、湖北凤凰山庄股份有限公司、湖北辰隆经济开发公司、鄂州市市场开发服务中心共同发起，以发起方式设立的股份有限公司。公司于1999年4月27日在湖北省工商行政管理局登记注册，注册资本17,458.09万元。经中国证监会证监发行[2000]104号文批准，公司于2000年7月在上交所公开发行社会公众股7,000万股，发行后总股本为24,458.09万股，其中国有法人股17,276.55万股、法人股181.54万股、社会公众股7,000万股。2000年8月10日，公司股票在上交所上市。

（二）历次股本变动情况

1、2001年度利润分配及资本公积金转增

经公司2001年度股东大会审议通过，2002年5月公司实施《2001年利润

分配方案及转增股本方案》，按每 10 股送 2 股转增 1 股，共计增加股本 73,374,270 元，注册资本变更为 317,955,170 元。

2、2002 年控股股东变更

2002 年 6 月和 7 月，武昌鱼集团与华普集团和中联普拓分别签订《股权转让协议》及《股权转让协议之补充协议》，协议约定武昌鱼集团将其所持有的 70,928,461 股国有法人股（占公司总股本的 29.00%）转让给华普集团，将其持有的 28,126,804 股国有法人股（占公司总股本的 11.50%）转让给中联普拓。2003 年 2 月，上述股份转让的股份过户手续办理完毕。此次股权转让完成后，华普集团成为公司第一大股东，华普集团持有公司 29.00% 的股份，武昌鱼集团持有公司 28.19% 的股份，中联普拓持有公司 11.50% 的股份。

3、2002 年度利润分配及资本公积金转增股本

2003 年 5 月 28 日，公司 2002 年度股东大会审议通过了《2002 年利润分配方案及转增股本方案》，以 2002 年年末总股本 317,955,170 元为基数，向全体股东每 10 股送 0.5 股转增 3.5 股，共计增加股本 127,182,068 元，注册资本变更为 445,137,238 元。

4、2004 年控股股东股权司法划转

2003 年 12 月，华普集团以其持有的公司 4,000.00 万法人股为公司在中国工商银行鄂州支行的 3,800 万元贷款展期提供担保。2004 年 5 月，因公司贷款纠纷一案，鄂州市中级人民法院下达了归还本金及利息的民事判决书。2004 年 7 月，鄂州市中级人民法院冻结了华普集团用于担保的 4,000 万法人股。2004 年 12 月，该部分 4,000 万股法人股被司法划转给中国工商银行湖北省分行。2005 年 5 月，武昌鱼集团所持有的 476 万股股份（占公司股本总额的 1.07%）被司法划转给春潮信用社。经过上述股份变动行为，武昌鱼集团持有公司 27.12% 的股份，华普集团持有公司 20.01% 的股份，中联普拓持有公司 11.50% 的股份。

5、2006 年股份转让及股权分置改革

2006 年 11 月，公司实施了股权分置改革，执行对价后武昌鱼集团持有公司 23.72% 的股份，华普集团持有公司 17.51% 的股份。

2006年6月，武昌鱼集团与华普集团签订了《股份转让协议》，将其持有的全部股份转让给华普集团。由于武昌鱼集团持有的公司118,479,418股中3,000万股限售法人股于2007年7月被拍卖给了湖北汇鑫投资有限公司，余下88,479,418股协议转让给华普集团，该部分股权于2007年7月16日在中登公司办理了过户手续。至此，武昌鱼集团不再持有公司股份。华普集团持有公司177,569,217股（占公司总股本34.90%），成为公司第一大股东。

6、2009年股份司法划转

2009年12月，公司控股股东华普集团持有的公司无限售条件流通股71,897,799股，被北京市第一中级人民法院分别强制执行给孟祥龙16,000,000股、赵川16,000,000股、梅强14,000,000股、管奕斐13,297,799股、孙卫星12,600,000股。本次强制执行后华普集团持有公司限售流通股105,671,418股，占总股本的20.77%，仍为公司的第一大股东。截至本报告书出具日，公司控股股东仍为华普集团，持有公司20.77%的股份。

三、最近三年的控制权变动情况

公司最近三年实际控制人为翦英海先生，控股股东为华普集团。

四、公司近三年重大资产重组情况

公司最近三年发生的重大资产重组情况如下：

（一）2012年重大资产重组筹划

经申请，公司于2012年5月4日就拟筹划重大资产重组事项开始实施停牌，并发布了停牌公告。2012年7月30日，公司召开第五届第三次临时董事会并审议通过了《湖北武昌鱼股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等议案，并于2012年8月1日予以公告。

由于拟注入资产未能在规定期限内取得相关必要的批准文件，公司董事会通过了终止该重组事项的决议，并于2012年12月17日公告了《关于终止重大资产重组的公告》。公司及公司控股股东、实际控制人同时承诺在三个月内不再筹

划重大资产重组事项。

（二）2013 年重大资产重组

2013 年，经公司第五届第六次临时董事会、第五届第七次临时董事会以及 2013 年第一次临时股东大会审议通过，公司拟向黔锦矿业全体股东发行股份收购其所持有的黔锦矿业全部股权同时募集配套资金。

2014 年 1 月，公司收到中国证监会《关于不予核准公司向北京华普投资有限责任公司等发行股份购买资产并募集配套资金的决定》（证监许可[2014]90 号），对公司该次发行股份购买资产并募集配套资金的申请作出了不予核准的决定。

2014 年 1 月 24 日，经公司第五届第十次临时董事会审议通过，决定终止了该次重大资产重组。

（三）2015 年重大资产重组

2014 年 10 月 21 日，经公司第六届第二次临时董事会审议通过，公司拟向黔锦矿业全体股东发行股份收购其所持有的黔锦矿业全部股权同时募集配套资金。

2015 年 5 月 20 日，公司召开第六届第六次临时董事会，对重大资产重组方案进行重大调整，审议通过了《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》。

由于大宗商品暴跌，钼产品价格大幅下降，本公司与当时交易对方对交易总价及股票发行数量的相应调整未达成一致意见，2015 年 8 月 25 日，经公司第六届第七次临时董事会审议通过，决定终止该次重大资产重组。

除上述事项外，最近三年公司无其他符合《重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

五、公司主营业务发展状况和主要财务指标

（一）上市公司主营业务发展情况

公司原主业为渔业养殖、畜禽养殖、农产品加工等，2002 年公司收购了中地公司，通过子公司中地公司实施房地产项目开发。2012 年随着国家对房地产行业调控的增强，公司将房地产业务部分剥离。

公司目前主要从事淡水鱼类及其它水产品养殖，由于流动资金短缺，公司水面使用权长期租赁给承包户经营。

（二）上市公司主要财务指标

公司最近两年一期的合并财务报表主要数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额	38,786.55	36,666.74	31,479.87
负债总额	19,457.53	14,473.78	9,856.63
归属于母公司所有者权益	19,151.42	22,012.37	21,436.13
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	804.22	1,191.24	1,174.10
利润总额	-2,863.84	569.92	-3,892.79
净利润	-2,863.94	569.72	-3,902.19
归属于母公司所有者净利润	-2,860.95	576.24	-3,906.21

注：2014 年、2013 年数据已经审计，2015 年数据未经审计

六、公司的控股股东及实际控制人

（一）控股股东

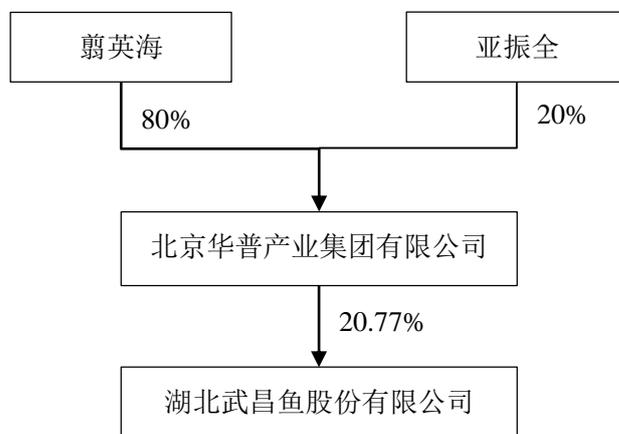
截至本报告签署之日，华普集团持有武昌鱼 105,671,418 股股份，占上市公司总股本的 20.77%，为公司控股股东。因中国农业银行北京市东城区支行、中国农业银行北京市朝阳区支行与华普集团发生借款合同纠纷，上述两行向北京市第二中级人民法院申请，冻结了华普集团合法持有上市公司 20.77% 的股份，冻结期限三年，自 2015 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日止。

华普集团的基本情况如下：

企业名称	北京华普产业集团有限公司
住所	北京市朝阳区朝外大街 19 号华普国际大厦 17 层
法定代表人	翦英海
成立日期	1994 年 6 月 29 日
企业性质	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册号	110000005128347
注册资本	35,000 万元
主要办公地点	北京市朝阳区朝外大街 19 号华普国际大厦 17 层
经营范围	购销医疗器械、包装食品、食用油。购销百货、针纺织品、通讯设备（无线电发射设备除外）、五金交电化工、机械电器设备、家具、电子计算机软、硬件及外部设备、工艺美术品、建筑材料、金属材料、装饰材料；物业管理（含出租写字楼）；技术服务、技术转让、技术培训；经济信息咨询；劳务服务；组织展览展示活动；家居装饰；销售自行开发的产品（未经专项审批项目除外）。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。

（二）公司实际控制人

翦英海先生，男，1962 年 10 月出生，维吾尔族，1994 年至今任北京华普产业集团董事长兼总裁；2005 年至 2011 年 9 月任武昌鱼董事长。本公司的股权控制关系结构图如下：



华普集团持有上市公司 20.77% 的股权，为上市公司控股股东；翦英海通过控股华普集团间接持有上市公司 20.77% 的股权，为上市公司实际控制人。

七、上市公司及其主要管理人员最近三年受处罚的情况说明

（一）上市公司及主要管理人员最近三年受到的处罚情况

1、2014年7月22日，上市公司和董事兼财务总监张旭、监事会主席国治维、董事会秘书许轶收到上海证券交易所下发的《关于对湖北武昌鱼股份有限公司及有关责任人予以监管关注的决定》（上证公监函（2014）0062号），上市公司与北京朋策智合投资咨询有限公司、北京德瑞悦达投资咨询有限公司存在关联关系。2012年至2013年期间，公司分别与北京朋策、北京德瑞发生1200万元、350万元关联交易，未及时履行信息披露义务。上海证券交易所对此予以监管关注。

2、2014年10月9日，上市公司收到上海证券交易所下发的《关于对湖北武昌鱼股份有限公司予以监管关注的决定》（上证公监函（2014）0083号）。2014年8月28日，上市公司召开董事会，提名郭景春、杨华、彭生为独立董事候选人，并提交9月25日临时股东大会审议。上市公司未于确定提名之日起2个交易日内，通过上海证券交易所公司业务管理系统填报独立董事候选人相关材料，提交上海证券交易所审核。上海证券交易所对此予以监管关注。

3、2015年12月23日，上市公司和公司实际控制人翦英海、董事长高士庆、董事会秘书许轶收到上海证券交易所下发的《关于对湖北武昌鱼股份有限公司及其实际控制人翦英海和有关责任人予以通报批评的决定》（上海证券交易所纪律处分决定书（2015）55号）。上市公司存在如下违规事实：1）公司和实际控制人翦英海对重组标的尽职调查不审慎，相关信息披露及风险揭示不充分；2）公司未按照承诺按月披露重组标的的经营情况，也未按规定披露重组进展；3）公司取消股东大会的公告时间不符合有关规定的时限要求，对相关网络投票业务操作造成不良影响。对于上述违规事实和情节，上海证券交易所出如下纪律处分决定：对湖北武昌鱼股份有限公司及其实际控制人翦英海、时任董事长高士庆、时任董事会秘书许轶予以通报批评。

（二）上市公司及主要管理人员最近三年重大诉讼情况

上市公司因信息披露违规，2012年2月3日，中国证券监督管理委员会发出《中国证监会行政处罚决定书》（〔2012〕4号），对上市公司进行了处罚。在随后的两年诉讼时效内，蔡立斌等70余名投资者，向武汉中级人民法院提起民事诉讼，要求公司赔偿由此给其带来的损失，投资者申请赔偿额约2200万元。目前，投资者诉讼案已经全部了结，除1宗案件以判决方式结案外，其余案件均以和解撤诉方式结案，对全部原告的赔付总金额约560万元。

（三）上述事项对本次重大资产重组的影响

截至本报告书签署日，除上述情形以外，上市公司最近三年内未涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，亦未受到行政处罚或者刑事处罚。

第三节 交易对方基本情况

一、基本信息

公司名称	北京华普投资有限责任公司
注册地址	北京市朝阳区朝阳门外大街 19 号北京华普国际大厦 17 层 1710 室
通讯地址	北京市朝阳区朝阳门外大街 19 号北京华普国际大厦 17 层 1710 室
法定代表人	郭彦洪
注册资本	10,000 万元
经营期限	2014 年 2 月 19 日至 2034 年 2 月 18 日
营业执照注册号码	110116016762544
法人组织机构代码	56947968-5
税务登记号码	京税证字 110105569479685 号
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般经营项目：项目投资；投资管理；企业管理；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议及展览服务；公共关系服务；企业策划；技术推广服务。

二、历史沿革

（一）2011 年 3 月，公司成立

华普投资成立于 2011 年 3 月 4 日，成立时注册资本为 1,000 万元，股东为北京德润致远投资咨询有限公司，股东出资方式为货币出资。北京东财会计师事务所于 2011 年 3 月 2 日出具东财[2011]验字第 C0207 号《验资报告》，对上述出资予以验证。

华普投资成立时股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资金额	出资比例
北京德润致远投资咨询有限公司	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

（二）2012 年 3 月，第一次增资

2012 年 3 月 20 日，华普投资做出股东决定，将公司原注册资本 1,000 万元增至 10,000 万元，股东增资方式为货币出资 2012 年 3 月 21 日，北京嘉明拓新会计师事务所（普通合伙）出具京嘉验字[2012]0477 号《验资报告》对上述增资

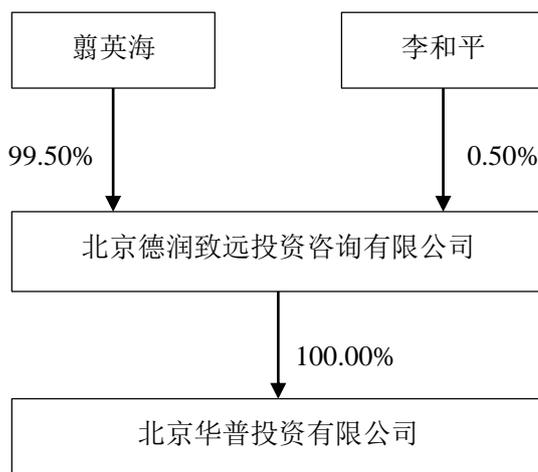
进行确认。

本次增资完成后，华普投资股权结构未发生变更。

单位：万元

股东名称	出资金额	出资比例
北京德润致远投资咨询有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

三、股权及控制关系



北京德润致远投资咨询有限公司直接持有华普投资 100% 的股权，为华普投资控股股东；翦英海通过控股北京德润致远投资咨询有限公司间接持有华普投资 100% 的股权，为华普投资实际控制人。

四、华普投资主要下属企业状况

截至本报告书签署日，华普投资主要下属企业情况如下：

公司名称	注册资本	持股比例 (直接和间接)	行业	主营业务
北京中联普拓有限责任公司	2,000.00 万元	80.00%	技术开发及服务	技术开发；技术推广；新产品研制及销售；信息咨询（不含中介服务）
北京中地房地产开发有限公司	4,000.00 万元	51.00%	房地产	房地产项目开发，经营、销售商品房
北京金桥华创投资顾问有限公司	1,500.00 万元	80.00%	投资咨询	投资咨询、投资管理

北京盛益源投资咨询有限公司	5.00 万元	80.00%	投资管理	投资管理
北京华普馨园置业有限责任公司	3,000.00 万元	100%	房地产	房地产开发、物业管理
贵州黔锦矿业有限公司	11,000 万元	33%	有色金属矿采选	矿石的采选与销售

五、主要业务发展状况及财务简表

（一）主要业务发展状况

华普投资设立于 2011 年 3 月，其经营范围为项目投资、投资管理、企业管理、组织文化艺术交流活动（不含演出）、会议及展览服务、公共关系服务、企业策划及技术推广服务。华普投资目前主要从事投资业务。

（二）简要财务报表和主要财务指标

交易对方最近两年的简要财务报表及主要财务指标如下所示

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度	2013 年 12 月 31 日/ 2013 年度
资产负债表		
资产总额	445,165.50	446,739.37
负债总额	437,111.42	429,602.00
所有者权益	8,054.08	17,137.37
少数股东权益	15,392.11	17,111.04
归属母公司所有者权益	-7,338.03	26.33
利润表		
营业总收入	58,704.36	69,562.34
营业总成本	44,710.63	51,154.19
营业利润	-6,691.18	-9,511.61
利润总额	-6,950.48	-9,603.20
净利润	-6,950.48	-9,337.55
现金流量表		
经营活动现金流量净额	8,117.35	-1,885.65
投资活动现金流量净额	-6,336.10	-194.42
筹资活动现金流量净额	-2,646.15	1,675.77
现金及现金等价物净增加额	-864.90	-404.31
主要财务指标		
资产负债率	98.19%	96.16%
毛利率	23.84%	26.46%
净利率	-11.84%	-13.42%

注：以上数据已经审计

六、与上市公司关联关系说明和向上市公司推荐董事或者高级管理人员情况

交易对方华普投资与武昌鱼的实际控制人均为翦英海先生，根据上交所上市规则的规定，华普投资与本公司构成关联关系。

截至本报告书签署日，交易对方华普投资未向公司推荐董事或者高级管理人员。

七、交易对方及其主要管理人员最近五年内未受处罚及诚信情况说明

截至本报告书签署日，根据华普投资及其主要管理人员出具的承诺，华普投资及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁等情况；不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

第四节 标的资产基本情况

根据交易双方签署的《股权转让协议》，本次交易的标的资产为上市公司持有中地公司 49.00% 的股权。

一、基本信息

公司名称	北京中地房地产开发有限公司
公司类型	其他有限责任公司
公司住所	北京市东城区东直门南大街 9 号华普花园 7 号楼华普会所 3 层办公 10
办公地址	北京市东城区东直门南大街 9 号华普花园 7 号楼华普会所 3 层办公 10
法定代表人	郭彦洪
注册资本	4,000 万元
营业执照注册号	911101016337017982
经营范围	房地产项目开发，经营、销售商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
成立日期	1998 年 5 月 22 日
营业期限	1998 年 5 月 22 日至 2028 年 5 月 21 日

二、历史沿革

（一）公司设立

中地公司成立于 1998 年 5 月，系由北京市东开城市建设综合开发公司、华普集团及北京中联普拓技术开发有限公司三家共同投资设立的有限责任公司，注册资本为 2,000 万元，其中货币出资 207.40 万元，全部由北京市东开城市建设综合开发公司投入，占注册资本的 10.37%；实物出资 1,792.60 万元，其中由华普集团投入 1,600 万元，占注册资本 80%，由北京中联普拓技术开发有限公司投入 192.60 万元，占注册资本的 9.63%。1997 年 9 月 19 日，中地公司完成企业名称预核准。1998 年 4 月 16 日，北京市城乡建设委员会批复，同意成立北京中地房地产开发有限公司。

根据统信资产评估事务所出具的“统信评字 98B026 号”《资产评估报告书》，经评估确认，北京华普产业集团有限公司投入中地公司的螺纹钢、木材、大理石、花岗岩账面总值为 1,600 万元，评估值为 1,600 万元；北京中联普拓技术开发有限公司投入中地公司的钢材账面值为 192.6 万元，评估值为 192.6 万元。

根据北京驰创会计师事务所出具的“京创会字[1998]第 3-048 号”《开业登记验资说明》，截至 1998 年 5 月 13 日，中地公司的注册资本 2,000 万元已实缴到位。

1998 年 5 月 20 日，中地公司取得了北京市西城区工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

中地公司设立时各股东的出资额、出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京市东开城市建设综合开发公司	207.40	10.37%
北京华普产业集团有限公司	1,600.00	80.00%
北京中联普拓技术开发有限公司	192.60	9.63%
合计	2,000.00	100.00%

（二）历次增资及股权转让情况

1、第一次股权转让

2001 年 9 月 12 日，经中地公司股东会决议，华普集团将其持有的中地公司 25.37% 股权转让给中联普拓，北京市东开城市建设综合开发公司将其持有的中地公司 10.37% 股权转让给华普集团。同日，华普集团与中联普拓签订了《股权转让协议》，东开城建与中联普拓签订了《股权转让协议》。

本次出资转让后，中地公司各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京华普产业集团有限公司	1,300.00	65.00%
北京中联普拓技术开发有限公司	700.00	35.00%
合计	2,000.00	100.00%

2、第一次增资

2001 年 7 月 3 日，经中地公司股东会决议，同意中地公司采取吸收合并的方式合并北京华普海运仓房地产开发有限公司。2001 年 7 月 12 日，中地公司在《工商时报》刊登了《吸收合并公告书》。

2002 年 3 月 10 日，中地公司与北京华普海运仓房地产开发有限公司签订了《合并协议》，协议约定中地公司吸收合并北京华普海运仓房地产开发有限公司，合并后中地公司继续存续，北京华普海运仓房地产开发有限公司解散，其所有资

产并入中地公司，中地公司的注册资本由 2,000 万元增加至 4,000 万元。根据北京昆仑华勤会计师事务所有限责任公司出具的“京昆字（2002）B0101 号”《审计报告》，中地公司吸收合并北京华普海运仓房地产开发有限公司后，中地公司的注册资本为人民币 4,000 万元，注册资本的实存数与申请变更后的注册资本相同。

本次增资完成后，中地公司各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京华普产业集团有限公司	2,600.00	65.00%
北京中联普拓技术开发有限公司	1,400.00	35.00%
合计	4,000.00	100.00%

3、第二次股权转让

2002 年 8 月 21 日，经中地公司股东会决议，同意华普集团将其持有的中地公司 51% 股权转让给上市公司。2002 年 8 月 22 日，上市公司与华普集团签署了《股权收购协议》。

本次出资转让后，中地公司各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
湖北武昌鱼股份有限公司	2,040.00	51.00%
北京华普产业集团有限公司	560.00	14.00%
北京中联普拓技术开发有限公司	1,400.00	35.00%
合计	4,000.00	100.00%

4、第三次股权转让

2006 年 5 月 12 日，经中地公司股东会决议，同意原股东中联普拓将其持有的中地公司的 32% 股权转让给北京华普产业集团有限公司。同日，中联普拓与华普集团签订了《股权转让协议书》。

本次出资转让后，中地公司各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
湖北武昌鱼股份有限公司	2,040.00	51.00%
北京华普产业集团有限公司	1,840.00	46.00%
北京中联普拓技术开发有限公司	120.00	3.00%
合计	4,000.00	100.00%

5、第四次股权转让

2006年11月1日，经中地公司股东会决议，同意股东中联普拓将其持有的中地公司的3%股权转让给新股东湖北武华电子科技有限公司（以下简称“湖北武华”）。同日，中联普拓与湖北武华电子科技有限公司签订了《股权转让协议书》。

本次出资转让后，中地公司各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
湖北武昌鱼股份有限公司	2,040.00	51.00%
北京华普产业集团有限公司	1,840.00	46.00%
湖北武华电子科技有限公司	120.00	3.00%
合计	4,000.00	100.00%

6、第五次股权转让

2007年7月31日，经中地公司股东会决议，同意股东华普集团将其持有的中地公司46%股权转让给上市公司。同日，华普集团与上市公司签订了《股权转让协议书》。

本次出资转让后，中地公司各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
湖北武昌鱼股份有限公司	3,880.00	97.00%
湖北武华电子科技有限公司	120.00	3.00%
合计	4,000.00	100.00%

7、第六次股权转让

2008年12月24日，经中地公司股东会决议，同意上市公司将其持有的中地公司的3%股权转让给中联普拓。同日，上市公司与中联普拓签订了《股权转让协议书》。

本次出资转让后，中地公司各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
湖北武昌鱼股份有限公司	3,760.00	94.00%
湖北武华电子科技有限公司	120.00	3.00%
北京中联普拓技术开发有限公司	120.00	3.00%
合计	4,000.00	100.00%

8、第七次股权转让

2012年3月5日，经中地公司股东会决议，同意湖北武华将其持有的中地

公司 3.00% 的股权转让给华普投资，同意上市公司将其持有的中地公司 45.00% 的股权转让给华普投资。同日，华普投资分别与湖北武华及上市公司签订了《股权转让协议书》。

本次出资转让后，中地公司各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
湖北武昌鱼股份有限公司	1,960.00	49.00%
北京华普投资有限责任公司	1,920.00	48.00%
北京中联普拓技术开发有限公司	120.00	3.00%
合计	4,000.00	100.00%

（三）股权质押情况

2015 年 5 月 14 日，出质人武昌鱼与质权人中融国际信托在北京西城区签订了编号为 2015202225001003 的《股权质押合同》，武昌鱼以其合法持有的中地公司 49% 股权向中融国际信托提供质押担保。2015 年 5 月 14 日，北京方圆公证处出具了“（2015）京方圆内经证字第 07777 号”《公证书》，对上述质押事项予以公证。2015 年 6 月 2 日，出质人武昌鱼与质权人中融国际信托就上述质押事项办理了股权出质登记手续，北京工商局东城分局下发了“（京东）股质登记设字[2015]第 00002615 号”《股权出质设立登记通知书》。

2015 年 5 月 22 日，出质人华普投资、中联普拓与质权人中融国际信托在北京西城区签订了编号为 2015202225001306 的《股权质押合同》，华普投资以其持有的中地公司 48% 股权、中联普拓以其持有的中地公司 3% 股权向中融国际信托提供质押担保。2015 年 6 月 5 日，北京方圆公证处出具了“（2015）京方圆内经证字第 20308 号”《公证书》，对上述质押事项予以公证。2015 年 6 月 5 日，出质人华普投资、中联普拓与质权人中融国际信托就上述质押事项办理了股权出质登记手续，北京工商局东城分局下发了“（京东）股质登记设字[2015]第 00002694 号”《股权出质设立登记通知书》。

2016 年 1 月 20 日，中融国际信托出具《同意函》，同意上市公司出售持有的参股子公司中地公司 49% 股权的重大事项，并将在本次出售事项经上市公司股东大会审议通过后，配合完成一切关于上市公司持有中地公司 49% 股权的交割行为。在本次出售完成后，中融国际信托将根据相关法律法规与上市公司协商

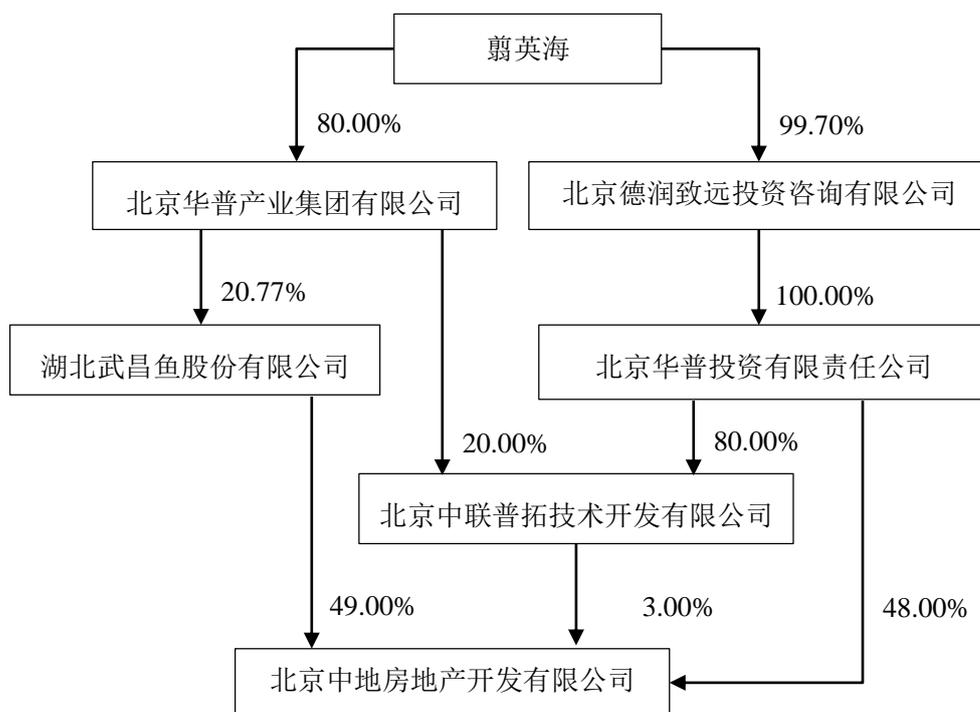
清偿前述贷款并终止合同相关事宜。

三、中地公司最近三年增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系、股权变动及其程序的合法合规性

截至本报告书签署之日，中地公司最近三年未发生增减资及股权转让等情形。

四、产权和控制关系

截至本报告出具之日，中地公司股权结构图如下：



华普投资直接持有中地公司 48.00% 的股权，通过控股中联普拓间接持有 3.00% 的股权，合计持有中地公司 51.00% 的股权，系中地公司控股股东；翦英海先生通过武昌鱼、中联普拓及华普投资间接控制中地公司 100.00% 股权，为中地公司的实际控制人。

华普投资的情况详见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。翦英海先生情况详见本报告书“第二节 上市公司基本情况/六、公司控股股东及实际控制人/(二)

公司实际控制人”。

五、中地公司下属公司情况

截至本报告书出具日，中地公司拥有一家控股子公司青岛华普。青岛华普最近一期的资产总额、营业收入、净资产额或净利润均未达到中地公司相应财务指标的 20%，且未构成重大影响。青岛华普的相关信息如下：

（一）基本信息

企业名称	青岛华普大厦有限责任公司
住所	青岛市市南区香港中路 68 号
法定代表人	杨继东
成立日期	1998 年 09 月 07 日
企业性质	有限责任公司
注册号	370200228015457
注册资本	1,000 万元
营业执照注册号	370200228015457
组织机构代码	70645267-4
税务登记证号	鲁地税青字 370202706452674 号
办公地址	青岛市市南区香港中路 68 号
经营范围	一般经营项目:房屋销售及租赁服务;经济信息咨询服务。(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)。

（二）历史沿革

1、公司设立

青岛华普成立于 1998 年 9 月 7 日，是由北京华普产业集团有限公司和青岛龙通事业有限公司共同出资设立的有限责任公司。华普集团以现金出资认缴青岛华普 900 万元注册资本，占注册资本的 90.00%；青岛龙通实业有限公司以现金出资认缴青岛华普 100 万元注册资本，占注册资本的 10.00%。

根据中才会计师事务所出具的 98 中才验字第 364 号《验资报告》，截至 1998 年 9 月 3 日，青岛华普已经收到北京华普产业集团有限公司 900.00 万元出资款和青岛龙通事业有限公司 100.00 万元出资款。

青岛华普成立时股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
------	---------	------

北京华普产业集团	900.00	90.00%
青岛龙通事业有限公司	100.00	10.00%
合计	1,000.00	100.00%

2、第一次股权转让

2000年2月18日，经青岛华普股东会决议审议通过，同意将股东青岛龙通实业有限公司所持有的青岛华普大厦有限责任公司10.00%的股份全部转让给青岛华普实业有限公司，青岛华普实业有限公司成为该公司新的股东。2000年3月5日，青岛龙通实业有限公司与青岛华普实业有限公司签订了《股权转让协议书》。

本次出资转让后，青岛华普各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京华普产业集团	900.00	90.00%
青岛华普实业有限公司	100.00	10.00%
合计	1,000.00	100.00%

3、第二次股权转让

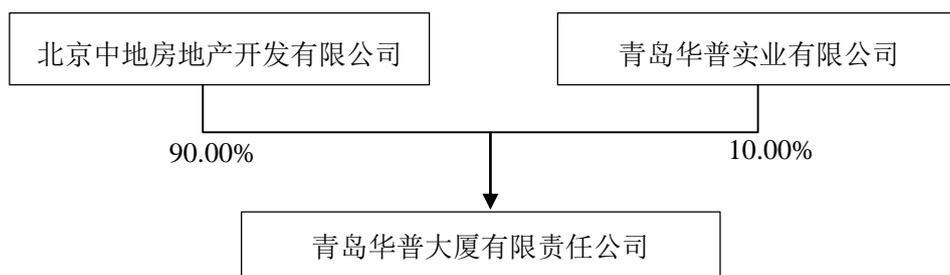
2001年10月16日，经青岛华普股东会决议审议通过，同意青岛华普股东华普集团将其在青岛华普90.00%股权转让给中地公司。同日，华普集团和中地公司签订了《出资转让协议》。

本次出资转让后，青岛华普各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
北京中地房地产开发有限公司	900.00	90.00%
青岛华普实业有限公司	100.00	10.00%
合计	1,000.00	100.00%

（三）股权结构及控制关系情况

截至本报告书签署之日，青岛华普大厦有限责任公司的股权结构如下：



六、中地公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况

（一）主要资产的权属状况

根据中勤万信出具的编号为“勤信审字（2016）第 1002 号”《审计报告》，截至 2015 年 9 月 30 日，中地公司主要资产情况如下：

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日	占比
流动资产：		
货币资金	1,719,974.04	0.06%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	27,380.00	0.00%
应收账款	22,557,351.86	0.85%
预付款项	2,046,585.50	0.08%
其他应收款	6,481,625.57	0.24%
存货	2,533,303,980.87	95.26%
流动资产合计	2,566,136,897.84	96.49%
非流动资产：		
可供出售金融资产	200,000.00	0.01%
长期股权投资	-	0.00%
固定资产	93,071,633.86	3.50%
在建工程	-	0.00%
非流动资产合计	93,271,633.86	3.51%
资产总计	2,659,408,531.70	100.00%

1、应收账款

截至 2015 年 9 月 30 日，中地公司应收账款的余额全部为应收售房款。具体情况如下：

项目	金额（元）	比例
售房款	22,557,351.86	100.00%
合计	22,557,351.86	100.00%

2、主要存货

截至 2015 年 9 月 30 日，中地公司存货情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
低值易耗品	11,195.30
开发成本	2,295,297,723.09
开发成品	237,995,062.48
合计	2,533,303,980.87

中地公司开发成本主要为北京华普中心大厦 I 期的开发成本；开发成品主要为北京华普中心大厦 III 期部分尚未实现销售及部分因法院查封无法结转成本的商品房。其中中地公司用商品房抵偿拆迁公司债务，但因法院查封而无法结转成本的商品房共计 14 套；客户已办理按揭或已签订合同但由于法院查封无法办理产权登记手续而无法结转成本的商品房共计 37 套；由于法院查封无法办理产权登记手续导致客户退房、空房等事项而尚未实现销售的商品房共计 12 套，华普中心大厦 III 期尚未实现销售及无法结转成本的商品房总计 63 套。

3、固定资产

截至 2015 年 9 月 30 日，中地公司固定资产账面原值为 148,923,010.05 元，累计折旧 45,851,376.19 元，账面净值 93,071,633.86 元。具体情况如下：

项目	原值（元）	累计折旧（元）	净值（元）
房屋、建筑物	147,045,700.00	44,331,053.15	92,714,646.85
运输设备	566,847.16	435,338.88	131,508.28
其他	1,310,462.89	1,084,984.16	225,478.73
合计	148,923,010.05	45,851,376.19	93,071,633.86

（1）房屋、建筑物的权属情况

序号	权利人	位置	用途	建筑面积（m ² ）	抵押情况	未取得证照原因
1	北京中地房地产开发有限公司	北京市朝阳区门外大街 19 号华普大厦地下 2 区 B	商业	2,964.37	无	开发商未办理大产权证

序号	权利人	位置	用途	建筑面积 (m ²)	抵押情况	未取得证照原因
2	北京中地房地产开发有限公司	北京市朝阳区门外大街19号华普大厦15层	办公	1,516.00	无	开发商未办理大产权证
3	北京中地房地产开发有限公司	北京市朝阳区门外大街19号华普大厦B1-3区	商业	2,028.96	无	开发商未办理大产权证
4	北京中地房地产开发有限公司	北京市朝阳区门外大街19号华普大厦B2-2区	商业	2,185.70	无	开发商未办理大产权证

（2）运输设备的权属情况

序号	车辆名称	证载权利人	备注
1	广州本田轿车 IGT200(2.0EXI)	北京中地房地产开发有限公司	已报废正在办理手续
2	别克商务车	北京中地房地产开发有限公司	发动机号码 113*****

（二）对外担保情况

截至报告出具之日，中地公司不存在对外担保等情形。

（三）主要负债情况

根据中勤万信出具的“勤信审字（2016）第1002号”《审计报告》，截至2015年9月30日，中地公司主要负债情况如下表：

单位：元

项目	2015年9月30日	占比
流动负债：		
应付账款	524,172,447.72	20.60%
预收款项	32,512,641.05	1.28%
应付职工薪酬	11,708,668.97	0.46%
应交税费	96,648,193.35	3.80%
应付利息	99,380,919.97	3.91%
其他应付款	1,759,343,455.78	69.13%
一年内到期的非流动负债	20,392,752.17	0.80%
其他流动负债	647,085.97	0.03%
流动负债合计	2,544,806,164.98	100.00%
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负债合计	2,544,806,164.98	100.00%

报告期内，中地公司的主要负债为其他应付款和应付账款。

1、应付账款

应付账款的主要构成为暂未支付城建五的工程款，账龄超过 1 年的重要应付账款如下：

单位名称	2015 年 9 月 30 日	未偿还或结转的原因
青岛开源热力集团	1,434,096.44	暂未支付工程款
南通三建	11,289,708.05	暂未支付工程款
全国工商联	60,000,000.00	往来款项
北京城建五建设工程有限公司（I 段工程款）	279,338,728.40	暂未支付工程款
北京城建五建设工程有限公司（欠款利息）	131,162,451.80	未支付工程款欠款利息
北京城建五建设工程有限公司（II 段工程款）	18,475,019.60	暂未支付工程款
上海杰思工程实业有限公司（I 段工程款）	1,191,568.00	暂未支付工程款
北京城建五建设工程有限公司（仲裁费）	1,103,349.16	仲裁费，一直未执行
合计	503,994,921.45	

2、应交税费

应交税费是中地公司销售商品房的过程中暂未缴纳的营业税、房产税、企业所得税及土地增值税等税款。

3、应付利息

应付利息为中地公司向农业银行、北京银行借款形成的利息。应付利息具体情况如下：

借款银行	欠付利息	未偿还本金
中国农业银行北京市东四北支行	77,778,484.57	20,392,752.17
北京银行股份有限公司	21,602,435.40	
合计	99,380,919.97	20,392,752.17

4、其他应付款

报告期内，中地公司其他应付款主要为中天宏业根据《补充预售合同》支付给中地公司的款项。

七、中地公司最近三年主营业务发展情况

中地公司的主营业务主要为房地产项目的开发及销售。截至本报告书出具之日，中地公司开发及销售的房地产项目主要为华普中心项目，分为 I 段、II 段和 III 段工程。

该项目 I 段工程规划设计为高档写字楼，结构体系为框架-抗震墙结构，筏形基础，总建筑面积为 125,228.50 平方米，地下 3 层，地上主楼为双塔 24 层，檐高 93.2 米，双主楼之间有 9 层裙楼连接。该项目设计经分摊计算后，可以用于出租或销售的写字楼部分建筑面积为 108,701.62 平方米，车库为 16,526.88 平方米。I 段已于 2007 年 12 月完工。

II 段工程规划设计为高档写字楼，结构体系为框架-抗震结构，筏形基础，总建筑面积为 39,541.37 平方米，地下 3 层，地上 11 层。檐高 44.1 米，外观为板式，该项目设计经分摊计算后，可用于出租或销售的写字楼部分建筑面积为 25,196.67 平方米，车库为 14,344.8 平方米。II 段已于 2005 年 8 月完工并于当年销售完毕。

III 段工程为商住楼，结构体系为框架-抗震结构，筏形基础，地下 3 层，地上部分共三个楼号，其中两幢主楼为 22 层双塔形式，主楼之间有 3 层裙楼连接，该项目设计经分摊计算后，可用于销售的住宅为 77,809.76 平方米，可用于出租或销售的配套商业、会所建筑面积为 15,562.44 平方米，人防为 6,378.85 平方米。III 段已于 2002 年 11 月完工。截至 2015 年 9 月 30 日，III 段配套的有部分会所及地下车库尚未对外出租或者销售，地上剩余 63 套公寓尚未完全实现销售。

截至本报告书签署日，华普中心大厦 II 段、III 段已基本实现销售，I 段存在权属及权益纠纷，详见本节“十二、报告期内诉讼情况/（一）中地公司与中天宏业公司的融资纠纷”。

八、最近两年一期经审计的主要财务数据

根据中勤万信出具的“勤信审字（2016）第 1002 号”《审计报告》，中地公司最近两年一期的主要财务数据如下：

（一）资产负债表主要数据

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	2,566,136,897.84	2,560,113,418.36	2,556,914,595.93
非流动资产	93,271,633.86	95,440,409.83	98,356,830.50
资产合计	2,659,408,531.70	2,655,553,828.19	2,655,271,426.44
流动负债	2,544,806,164.98	2,527,931,015.08	2,508,274,640.85
非流动负债	-	-	-
负债合计	2,544,806,164.98	2,527,931,015.08	2,508,274,640.85
所有者权益合计	114,602,366.72	127,622,813.11	146,996,785.59

（二）利润表主要数据

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	6,187,527.36	7,401,727.35	53,949,947.97
营业利润	-12,837,077.17	-18,534,397.08	-26,504,124.88
利润总额	-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76
净利润	-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76

（三）现金流量表主要数据

单位：元

项目	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-39,467.69	122,194.81	-34,577.97
其中：销售商品、提供劳务收到的现	4,592,200.72	5,293,051.36	1,480,574.68
投资活动产生的现金流量净额	-13,747.00	-93,285.00	-10,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-53,214.69	28,909.81	-45,077.97

九、拟置出资产是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告书签署之日，标的公司不存在出资瑕疵或影响其合法有效存续的情况。

十、已取得其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

截至本报告书签署之日，中联普拓同意武昌鱼将其持有的中地公司 49% 股权转让给华普投资并承诺放弃优先购买权。

十一、本次交易涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次交易为上市公司向华普投资出售持有的中地公司 49% 的股权，不涉及债权债务的转移。

本次交易完成后，中地公司与员工已缔结的劳动合同关系继续有效，本次交易不涉及人员安置问题。

十二、报告期内诉讼情况

（一）中地公司和中天宏业公司的融资纠纷

1、2006 年 6 月，中天宏业与中地公司签订了《预售合同》、《补充预售合同》和《项目转让协议》等一系列交易合同。根据交易合同的约定，双方之间的交易安排为：（1）中天宏业根据《预售合同》及《补充预售合同》向中地公司预先支付一定的价款；（2）待中天宏业获得房地产开发商资质后，中地公司依据《项目转让协议》向中天宏业整体转让华普中心大厦在建项目；（3）项目转让成功后，《预售合同》和《补充预售合同》终止履行；（4）华普中心大厦竣工验收后，中天宏业与中地公司共同配合将华普中心大厦出售给第三方；（5）中天宏业从出售的价款中取回预先支付的“基本收购价”等款项，剩余部分按照 20:80 的比例与中地公司分配。

从 2006 年 6 月 28 日起至 2008 年 3 月 18 日止，中天宏业根据《预售合同》及《补充预售合同》的约定，陆续向中地公司支付价款共计人民币 1,115,063,828.97 元。由于各种原因所致，中天宏业未能按期获得房地产开发经营资质，因此中地公司无法根据《项目转让协议》的约定，将在建的华普中心作为整体项目转让给中天宏业。在《项目转让协议》无法履行的情况下，中天宏业

主张双方应当继续履行《预售合同》与《补充预售合同》，而中地公司主张如果《项目转让协议》无法履行，则《预售合同》与《补充预售合同》也失去了履行的意义，因此所有交易合同应当终止。

2008年4月，北京中天宏业房地产咨询有限责任公司向中国国际贸易仲裁委员会递交的仲裁申请书，中天宏业仲裁请求：（1）北京中地房地产开发有限公司按中天宏业与中地公司共同办理《预售合同》和《补充预售合同》项下有关条款办理竣工验收备案手续，并向中天宏业交付该物业；（2）中地公司为物业办理权属证明的初始登记，取得大产权证；（3）中地公司为物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并使之登记在中天宏业名下；（4）中地公司履行补充预售合同，为超面积办理商品房预售许可证，与中天宏业签订商品房预售合同，在相关政府部门进行登记，并将超面积权属登记在中天宏业名下；（5）中地公司向中天宏业偿付中天宏业花费的律师费、办案支出的差旅费及仲裁费。

2008年6月，中地公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提请了仲裁答辩及反请求申请书，仲裁反请求：（1）请求裁决中天宏业与中地公司共同办理《预售合同》和《补充预售合同》预售登记的注销手续；（2）请求裁决中天宏业向中地公司支付违约金63,610,450元；（3）请求裁决由中天宏业承担反请求仲裁费。

2009年8月7日，中国国际经济贸易仲裁委员会作出了编号为（2009）中国贸仲京裁字第0373号《中国贸仲裁委员会裁决书》。裁决如下：

“（1）中地公司按预售合同项下有关条款办理竣工验收备案手续，并向中天宏业交付该物业；

（2）中地公司为物业办理权属证明的初始登记，取得大产权证；

（3）中地公司为物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并使之登记在中天宏业名下；

（4）中地公司履行补充预售合同，为超面积办理商品房预售许可证，与中天宏业签订商品房预售合同，在相关政府部门进行登记，并将超面积权属登记在中天宏业名下；

(5) 中地公司向中天宏业偿付中天宏业花费的律师费 4,000,000 元、本案仲裁请求的仲裁费 2,442,350 元，中天宏业承担本案反请求仲裁费用 2,847,018 元；

(6) 中地公司终止《预售合同》和《补充预售合同》的行为无效；

(7) 驳回中天宏业的其他仲裁请求；

(8) 驳回中地公司的全部仲裁反请求。”

此外，仲裁庭作出仲裁意见认为，根据《补充预售合同》第 2.6 条约定，中天宏业除需向中地公司支付基本收购价外，根据双方关于“额外付款”的约定，出售华普中心所获得的收入，将先由中天宏业取回其预先投入的资金，剩余部分按 80% 的比例支付给中地公司。仲裁庭在认定《预售合同》和《补充预售合同》效力并继续履行的情况下，并未否认《项目转让协议》的效力，且认可《补充预售合同》第 2.6 条约定合法有效。

由于额外付款是中天宏业与中地公司完成购房合同之后才能产生，又由于在案件的仲裁过程中，中地公司未就履行购房合同后额外付款的支付问题提出仲裁反请求，即未将该问题提交仲裁庭裁决，由于仲裁庭裁决只能限于当事人请求范围，仲裁庭对该项争议难于裁决。仲裁庭认为，中地公司在裁决生效后，如按裁决履行房屋权过户后，中天宏业与中地公司就此后的额外付款的支付等问题协商不成，可以另行提出仲裁申请。

2、中地公司因不服（2009）中国贸仲京裁字第 0373 号裁决书的裁决，向北京市第一中级人民法院申请撤销。2011 年 4 月 1 日，北京市第一中级人民法院出具（2010）一中民特字第 3335 号《民事裁定书》，裁定驳回中地公司申请撤销上述裁决书的请求。

3、中地公司向北京市第二中级人民法院申请不予执行（2009）中国贸仲京裁字第 0373 号裁决书。2012 年 12 月 18 日，北京市第二中级人民法院出具（2011）二中执异字第 00703 号《执行裁定书》，裁定驳回中地公司申请不予执行上述裁决书的请求。

4、中地公司不服北京市第二中级人民法院作出的二中执异字第 00703 号执行裁定，向北京市高级人民法院申请复议。2013 年 4 月 28 日，北京市高级人民法院驳回中地公司的复议申请，维持原裁定。

2015 年 5 月，北京二中院已通过北京市东城区住房和城乡建设委员会将华普中心大厦 I 段过户至中天宏业，并办理了相应产权登记。但标的公司仍与中天宏业对华普大厦 I 段的权益存在争议。

（二）中地公司和北京城建五建设工程有限公司的工程款纠纷

1、北京城建五建设工程有限公司（以下简称“城建五”）与中地公司于 1999 年 3 月 23 日签订了《北京市建设工程施工合同》，工程名称为华普中心大厦±0.00 以下结构工程；此后又于 2000 年 7 月 5 日签订了《北京市建设工程施工合同》，工程名称为华普中心大厦±0.00 以上结构工程。双方于 2003 年 7 月 31 日签署了《工程结算汇总表》，中地公司以资金紧张为由一直未能向城建五付清工程款。

北京城建五建设工程有限公司就与中地公司建设工程施工合同纠纷于 2008 年 11 月 21 日向北京市仲裁委员会申请仲裁，2009 年 3 月 16 日北京市仲裁委员会作出了编号为“（2009）京仲裁字第 0243 号”《北京市仲裁委员会裁决书》，裁决中地公司向城建五支付拖欠工程款 6,476.86 万元、欠款利息 2,950.31 万元。

截至本报告书签署日，该仲裁裁决尚未执行完毕。

2、城建五与中地公司于 2001 年 8 月 9 日签订了《北京市建设工程施工合同》，工程名称为华普中心大厦 II 段。双方于 2004 年 10 月 14 日签署了《工程结算书》。中地公司以资金紧张为由拒绝向城建五支付任何款项。

城建五就与中地公司建设工程施工合同纠纷于 2008 年 11 月 26 日向北京市仲裁委员会申请仲裁，2009 年 3 月 30 日，北京市仲裁委员会作出了编号为“（2009）京仲裁字第 0297 号”《北京市仲裁委员会裁决书》，裁决中地公司向城建五支付拖欠工程款 18,475,019.60 元、欠款利息 14,759,613 元。

截至本报告书签署日，该仲裁裁决尚未执行完毕。

3、城建五与中地公司于2001年4月23日签订《北京市建设工程施工合同》，工程名称为华普中心大厦I段。双方于2008年7月24日达成《工程结算书》，确认工程结算总价。中地公司以资金紧张为由拒绝向城建五支付任何款项。

城建五就与中地公司建设工程施工合同纠纷于2008年11月28日向北京市仲裁委员会申请仲裁，2009年4月13日，北京市仲裁委员会作出了编号为“(2009)京仲裁字第0298号”《北京市仲裁委员会裁决书》，裁决中地公司向城建五支付拖欠工程款279,338,729元、欠款利息7,019,782.26元。

截至本报告书签署日，该仲裁裁决尚未执行完毕。

4、2009年6月24日北京市东城区人民法院受理城建五诉中地公司、中天宏业公司建设工程施工合同纠纷案。

城建五起诉由于中天宏业与中地公司签订的《预售合同》及《补充预售合同》存在恶意串通损害原告合法权益、以合法形式掩盖非法目的、违反法律行政法规的强制性规定的情形，故要求确认上述协议无效，要求中天宏业赔偿城建五损失90万元。

北京市东城区人民法院作出判决如下：

(1) 确认中地公司与中天宏业公司签署的《预售合同》及《补充预售合同》无效。

(2) 驳回城建五的其他诉讼请求。

案件受理费12,800元，由原告城建五负担12,730元，中天宏业负担70元。

5、中天宏业不服北京市东城区人民法院（2009）栋民初字第06203号民事判决，向北京市第二中级人民法院提起上诉，要求撤销原审判决，改判驳回城建五的全部诉讼请求。2011年12月19日，北京市第二中级人民法院作出终审判决如下：

(1) 撤销北京市东城区人民法院（2009）栋民初字第06203号民事判决；

(2) 驳回城建五的全部诉讼请求。

一审案件受理费 12,800 元，由北京城建五建设工程有限公司负担；二审案件受理费 70 元，由北京城建五建设工程有限公司负担。

（三）中地公司和北京舜日建材装饰工程有限公司建材工程款纠纷

1、2001 年 8 月 20 日，北京舜日建材装饰工程有限公司（以下简称“北京舜日”）与中地公司签订《北京市建设工程施工合同》。2005 年 8 月 1 日，中地公司出具《华普中心大厦 III 段公共部分装修工程竣工结算书》，确认前述工程结算价格为 10,116,464 元。2002 年 4 月 27 日，北京舜日与中地公司签订《北京市建设工程施工合同》，2004 年 9 月 15 日，中地公司出具《华普中心大厦 III 段公共部分装修工程结算书》，确认前述工程结算价格为 5,890,488 元。2003 年 10 月 28 日，北京舜日与中地公司签订《北京市建设工程施工合同》，2004 年 11 月，中地公司出具《华普中心大厦 II 段工程结算书》，确认前述工程结算价格。上述合同履行完毕后，中地公司共向北京舜日支付了部分工程款，余款未付。因中地公司没有其他可供向北京舜日履行债务的财产，北京舜日以中地公司拖欠工程款为由于 2008 年 11 月 18 日向北京市东城区人民法院提起诉讼。

北京舜日建材装饰工程有限公司认为中天宏业与中地公司签订的《预售合同》、《补充预售合同》存在恶意串通损害原告合法权利、以合法形式掩盖非法目的、违反法律行政法规的强制性规定的情形，起诉要求判决中天宏业和中地公司签订的《预售合同》、《补充预售合同》无效，要求中天宏业赔偿经济损失 90 万元。2009 年 11 月 19 日，北京市东城区人民法院出具（2008）东民初字第 09587 号民事判决书，判决如下：

- （1）中地公司与中天宏业签订的《预售合同》及《补充预售合同》无效；
- （2）驳回北京舜日的其他诉讼请求。

案件受理费 12,800 元，由原告北京舜日负担 12,730 元，中天宏业负担 70 元。

2、中天宏业不服北京市东城区人民法院（2008）栋民初字第 09587 号民事判决，向北京市第二中级人民法院上诉，要求撤销原审判决，改判驳回北京舜日的全部诉讼请求。2011 年 12 月 19 日，北京市第二中级人民法院作出终审判决：

（1）撤销北京市东城区人民法院（2009）栋民初字第 06203 号民事判决；

（2）驳回北京舜日的全部诉讼请求。

一审案件受理费 12,800 元，由北京舜日负担；二审案件受理费 70 元，由北京舜日负担。

（四）中地公司与湖北武华投资有限公司纠纷案件

2011 年 4 月 20 日，由于中地公司到期未能偿还湖北武华流动资金借款，湖北武华向湖北省鄂州市中级人民法院提起民事诉讼，提出财产保全申请，要求法院依法冻结中地公司银行存款 49,158,337 元或查封其等值的其他财产。2011 年 5 月 4 日，湖北省鄂州市中级人民法院作出（2011）鄂州法民二初字第 10 号民事裁定书，裁定查封了中地公司所有位于北京市东城区东四十条桥西北角华普中心大厦 I 段的房产，查封期限至 2013 年 11 月 5 日止。

由于中地公司亦未向武华公司偿还全部借款，湖北武华再次向湖北省鄂州市中级人民法院提出继续查封申请。2013 年 10 月，湖北省鄂州市中级人民法院作出（2011）鄂州法民二初字第 10-2 号协助执行通知书，湖北武华的保全申请符合法律规定，对上述房产予以续查封，查封的期限截止至 2014 年 11 月 4 日。

2014 年 10 月 21 日，湖北省鄂州市中级人民法院作出（2014）鄂鄂州中执字第 00042-2 号执行裁定书，裁定再续查封中地公司上述房产，查封期限 2014 年 11 月日至 2015 年 11 月 4 日。

第五节 交易标的评估情况

一、标的资产评估情况

（一）评估方法及评估结果

1、评估方法

本次评估对象为武昌鱼持有的中地公司 49% 的股权所对应的股东权益价值，评估方法为资产基础法。

由于无法获得与评估对象相似的市场交易案例；且中地公司目前主营业务房地产开发停滞，使其盈利指标和收益模式与同行业上市公司不具可比性，因此本次评估不采用市场法。

中地公司作为一家房地产开发项目公司，除已开发完成的华普中心项目外，无其他任何土地储备，主营业务基本停滞。自 2011 年以来，标的公司一直处于亏损状态，且无扭转条件，因此本次评估不采用收益法。

据此，本次交易中企华以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日采用资产基础法对标的资产进行了评估，确定以资产基础法评估结果作为评估结论，并出具了编号为“中企华评报字(2016)第 1019 号”《资产评估报告》。

2、评估结果

截至评估基准日，中地公司母公司总资产账面价值 267,255.62 万元，评估值为 277,766.71 万元，评估增值 10,511.09 万元，增值率 3.93%。负债账面价值为 256,088.79 万元，评估值为 256,088.79 万元，无评估增减值。净资产账面价值为 11,166.83 万元，评估值为 21,677.92 万元，评估增值 10,511.09 万元，增值率 94.13%。

评估汇总情况如下：

单位：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%
				0%

流动资产	1	256,103.60	260,381.66	4,278.07	1.67
非流动资产	2	11,152.02	17,385.05	6,233.03	55.89
长期股权投资	3	1,824.93	1,537.84	-287.08	-15.73
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	9,306.42	15,723.91	6,416.81	68.95
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	-	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
其他资产	9	20.68	123.30	103.30	516.52
资产总计	10	267,255.62	277,766.71	10,511.09	3.93
流动负债	11	256,088.79	256,088.79	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	256,088.79	256,088.79	-	-
净资产	14	11,166.83	21,677.92	10,511.09	94.13

根据上述评估结果，上市公司拟转让的中地公司 49% 股东权益的评估价值为 10,622.18 万元。本次评估结果未考虑股东控股溢价与少数股权折价事宜、也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

3、评估结果增减值的原因分析

(1) 预付账款评估增值-1,010,000.00 元，增值率-49.47%。主要原因是：预付账款为暂未收到发票而挂账的货款，其价值已计入对应工程中，因此该类项目按零值处理。

(2) 存货评估增值 43,790,650.36 元，增值率 1.73 %。存货增值率较小的主要原因是：虽然近年房地产价格增加幅度较大，但由于物业开发时间较长、诉讼纠纷较多等原因导致公司实际可以获得的收益水平降低。其中，中地公司对华普中心大厦 I 段的“额外付款”要求权的实现存在众多不确定因素，本次评估对华普中心 I 段工程的评估值按账面价值列示。因此，评估增值幅度缩小。

(3) 长期股权投资减值的主要原因：

一是因企业对控股长期投资单位采用成本法核算，其账面值与被投资企业按股权比例折算后的净资产账面值因核算方法不同而产生的减值；二是本次对控股企业进行整体评估后，按长投企业股权比例折算后的净资产评估值与按股权比例折算后的净资产账面值之间存在评估减值。二者相加后长期股权投资评估结果较账面

价值相比有所减值。

（4）固定资产评估原值增值 5.63%，净值增值 68.95%，主要增减值项目及增减值原因如下：

① 房屋类资产评估值与账面值相比，原值增值 6.69%，净额增值 69.20%，主要增减值原因分析如下：

企业房屋建筑物系股东于 1998 年投入，本次评估依据委估物业用于出租现状采用收益法进行评估，近两年商品房价格及房屋租金上涨，是房屋原值、净额评估增值的主要原因。

② 机器设备评估值与账面值相比，原值减值 77.88%，净值增值 1.78%，主要增减值项目及增减值原因如下：

车辆原值减值原因是车辆市场价格整体呈现下降趋势及广州本田轿车按报废价值确定评估值所致；净值增值主要原因是会计的折旧年限短于评估经济使用寿命年限。

电子设备评估原净值减值的主要原因是：电子产品市场价格整体呈现下降趋势，部分购置年代较早的电子设备按照市场二手价评估，以及部分无实物或损坏报废的电子设备评估为零。

（二）对评估结论有重要影响的评估假设

1、一般假设

（1）国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

（2）公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（3）除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

（4）公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重

要方面基本一致。

2、特殊假设

（1）公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（2）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）所选评估方法和重要评估参数以及相关依据

1、评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于评估机构无法获得与中地公司相似的市场交易案例，另一方面中地公司目前实际运行状况使其盈利指标和收益模式与同行业上市公司不具可比性，因此本次评估不采用市场法。

根据评估机构对中地公司经营现状了解，中地公司作为一家房地产开发项目

公司，除已开发完成的华普中心项目外，公司无其他任何土地储备。自 2011 年以来，公司一直处于亏损状态，且无扭转条件。因此，本次评估不采用收益法。

综合上述情况，结合本次交易评估对象特点和资料收集条件，本次评估机构采用资产基础法。

2、基础法对纳入评估范围各类资产及负债的评估方法

（1）流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

① 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、抽查相关凭证等，以核实后的账面价值确定评估值。

② 各种应收款项，在核实无误的基础上根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

③ 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的工程款、押金按账面值确认为评估值；对于欠发票未作账务处理的 4 笔工程款，货物已收回，其价值已并入对应的工程中体现，本科目按零值处理。

④ 存货包括开发产品和开发成本。

1) 开发产品

房地产开发产品为开发并已完工的房地产，本次采用市场法进行评估，即以待估房地产的市场售价(或已实现的销售价格)，扣除该房地产在完成销售过程中预计要发生的全部税费及适当净利润，以此确定待估房地产的评估值。计算公式如下：

开发产品评估价值=预计销售金额-尚需支付的工程费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当的净利润

其中：已签定商品房销售（预售）合同的开发产品，按合同确定项目预计销售金额，未签定合同的采用市场比较法计算评估对象预计销售金额，对于已经抵债或者拍卖的商品房按照其抵债价或法院拍卖成交价作为估价依据。

2) 开发成本

中地公司列开发成本科目核算的华普中心大厦 I 段项目，该大厦目前的房屋所有权已经属于中天宏业公司，本次中企华评估的对象实际为中地公司对华普中心大厦 I 段的权益，即中地公司除了已收到的 11.09 亿基本购房款外，按双方签署的合同及仲裁委的裁决书论述，尚拥有向中天宏业收取“额外付款”的权益，但“额外付款”的具体金额无法确定，原因如下：

a. 中地公司和中天宏业公司在仲裁请求以及仲裁反请求的内容中，双方均没有提出由仲裁庭确认“额外付款”具体金额的请求，故仲裁庭的裁决结论没有涉及中天宏业应当向中地公司支付“额外付款”的确切数额是多少。

b. 根据双方的合同可知：“额外付款”的实质含义是中天宏业公司在优先取回一定金额之后将剩余资金中的 80% 支付给中地公司，因此，确定“额外付款”具体数额的前提条件是首先确定中天宏业公司优先取回金额的具体数额。虽然双方在《补充预售合同》中约定了中天宏业公司在三个不同年度可以优先取回的不同金额，但该合同也仅仅列举至 2009 年度，没有就此此后年度的金额如何计算作出约定，也没有设定可以连续推算的方式，因此，当中天宏业公司在 2009 年度之后应当优先取回的金额无法确定时，剩余可分配的资金便无法确定，其中应付给中地公司的 80% 更不确定。

c. 截至本评估基准日，中天宏业与中地公司尚未就华普中心大厦 I 段应付中地公司的“额外付款”数额达成一致意见，《裁决书》并已经指明：“当事人在本裁决生效后，如按裁决履行房屋产权过户后，双方就此后的额外付款的支付等问题协商不成，可以另行提出仲裁申请。”

综合上述情况，中地公司对华普中心大厦 I 段的“额外付款”要求权的实现存

在众多不确定因素。因此，本次评估对华普中心 I 段工程的评估值按账面价值列示。

(2) 可供出售金融资产

可供出售金融资产为企业对北京中地房地产经纪有限公司的股权投资。

对于可供出售金融资产，在判断资产价值没有大的变动条件下，按被投资企业基准日资产负债表中净资产乘以股权比例确定价值。

(3) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属控股子公司的长期投资。

对于控股的长期投资，采用企业价值估值的方法对被投资单位进行估值，并按估值后的股东全部权益价值(或净资产)乘以股权比例确定基准日价值。

(4) 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

① 重置全价的确定

由于评估范围内的设备均为成套、简易安装即可使用的小型设备，重置全价一般为设备购置价。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，被评估单位属于房地产开发企业，购入的固定资产不适用进项税抵扣政策，设备重置全价不扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价

对于电子设备，主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其

它合理费用确定其重置全价。其中：

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。

其他费用：依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

② 综合成新率的确定

1) 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

2) 对于运输车辆，主要依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

对于部分待报废及无实物电子设备评估为零，部分购置时间较早的电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

(5) 房屋建筑物

本次评估采用收益法进行评估。

即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式为：

$$\text{公式一： } V = \frac{a}{r} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

式中：V—收益价格(元)；

a—年净收益(元)；

r—房地产还原利率；

n—未来可获收益的年限。

该公式仅适用于纯收益每年不变、房地产还原利率每年不变且大于零；房地产未来可获收益年限为 n 年时的情况。

$$\text{公式二： } V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

ai—第 i 年的房地产净收益；

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

r—房地产还原利率；

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期。

该公式适用于当 t 年以前(含第 t 年)纯收益有变化，其值为 ai；t 年以后纯收益无变化，其值为 a，还原利率 r 每年不变且大于零；未来可获收益年限为 n 年时的情况。

(6) 固定资产清理

对于固定资产清理，按已处理车辆的处置净收益额确定评估值。

(7) 负债

关于负债的评估，评估人员根据企业提供的各科目明细表及相关财务资料，对相关负债进行询证和抽查验证，以回函和抽查情况判断确定负债的评估值。

（四）特别事项说明

1、纳入本次评估范围内的房屋建筑物截止评估基准日均未办理房屋所有权证，北京中地房地产开发有限公司承诺纳入评估范围内的房屋建筑物产权均归其所有，如有产权纠纷，将承担全部法律责任。该等房屋面积依据企业提供的《北京市外销商品房预售契约》确定，在办理房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本报告所用面积不一致时，以法定机构测定面积为准，并对评估结论进行相应调整。

2、依据中国国际经济贸易仲裁委员会编号为(2009)中国贸仲京裁字第 0373 号《裁决书》，华普中心 I 段 A 座、B 座、C 座 1-5 层的物业房屋权属已登记在北京中天宏业房地产咨询有限责任公司名下。在上述《裁决书》中，仲裁委也表明北京中地房地产开发有限公司对华普中心 I 段拥有向北京中天宏业房地产咨询有限责任公司收取“额外付款”的权益。本次评估华普中心 I 段开发项目按账面价值列示其评估值。若本报告出具后双方(北京中地房地产开发有限公司和北京中天宏业房地产咨询有限责任公司)实际达成一致意见的“额外付款”金额或提交仲裁机构最终裁定的“额外付款”金额与本报告列示的评估金额不一致时，应以双方协商一致或仲裁机构最终裁决意见为准，并对评估结论进行相应调整。

3、关于北京中地房地产开发有限公司与北京城建五建设工程有限公司之间的工程施工合同纠纷，北京市仲裁委员会于 2009 年 3 月 16 日分别作出了编号为 (2009)京仲裁字第 0243 号、0297 号、0298 号裁决书，裁定北京中地房地产开发有限公司向北京城建五建设工程有限公司支付拖欠华普中心大厦项目 I 段、II 段及 III 段工程款合计 36,258.23 万元，欠款利息合计 5128.25 万元（计算至 2008 年 11 月 20 日），及从 2008 年 11 月 21 日起按中国人民银行公布的一年期贷款利率计算至上述拖欠的工程款实际支付完毕之日的利息。截止本评估基准日，上述应付工程款项和应计利息企业已全额计入企业账内。截至本报告出具日以上仲裁裁决均尚未执行。

4、截止评估基准日，北京中地房地产开发有限公司与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司房地产咨询有限责任公司的重大经济纠纷，导致该公司对华普中心 I 段权益的实现具有重大不确定性，进而使该公司的持续经营能力存在重大不确定性。

（五）拟置出资产下属企业的评估情况

青岛华普大厦有限责任公司最近一期的资产总额、营业收入、净资产额或净利润均未达到中地公司相应财务指标的 20%，且未构成重大影响。

青岛华普的评估的基本情况如下：

单位：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%
流动资产	1	6,903.57	6,830.51	-73.05	-1.06
非流动资产	2	0.07	-	-0.07	-100.00
长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	0.07	-	-0.07	-100.00
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他资产	9	-	-	-	
资产总计	10	6,903.63	6,830.51	-73.12	-1.06
流动负债	11	5,121.80	5,121.80	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	5,121.80	5,121.80	-	-
净资产	14	1,781.83	1,708.71	-73.12	-4.10

二、上市公司董事会与独立董事对本次评估事项的意见

（一）本次交易定价的依据

本次交易的标的资产评估以 2015 年 9 月 30 日为基准日，由评估机构对标的资产净资产进行评估。交易双方认可评估机构出具的《资产评估报告》及其所载明的评估结果，本次交易定价以该评估结果作为定价参考依据。

（二）本次交易定价的公允性分析

由于标的公司历史诉讼纠纷影响，标的公司近年来经营状况开始恶化，根据中勤万信出具的编号为“勤信审字（2016）第 1002 号”《审计报告》，标的公司报告期内经营状况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	6,187,527.36	7,401,727.35	53,949,947.97
营业利润	-12,837,077.17	-18,534,397.08	-26,504,124.88
利润总额	-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76
净利润	-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76

在标的资产持续亏损的情况下，评估机构中企华在审计机构的工作基础上，对标的公司采用资产基础法进行了评估，根据中华出具的“中企华评报字（2016）第 1019 号”《资产评估报告》，经交易双方友好协商，标的公司的评估及资产定价结果如下：

单位：万元

交易标的	净资产账面值	评估值	评估增值	拟交易股权比例	交易价格
中地公司	11,166.83	21,677.92	10,511.09	49%	10,630.00

本次交易的资产评估机构中企华具有证券、期货业务资格和相关部门颁发的评估资格证书，签字评估师具备从事评估工作的专业资质，中企华及签字评估师与本次交易各方均不存在影响其独立性的利益关系，其选聘程序合法合规。同时中企华依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，完成本次交易的评估工作。综上所述，本次交易定价具备公允性。

（三）董事会对本次交易定价的意见

公司董事会在充分了解本次交易的前提下，分别对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性等事项发表如下意见：

1、公司聘请中企华承担此次交易的评估工作，并签署了相关协议，选聘程序合规。中企华具有证券、期货相关业务评估资格。除为本次交易提供资产评估

服务的业务关系外，中企华及其经办评估师与公司、本次交易的交易对方及其实际控制人不存在关联关系，亦不存在影响其提供服务的现实及预期的利益或冲突，具有独立性。

2、中企华为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、在评估过程中根据评估目的及标的资产实际情况，中企华按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，运用了符合评估资产实际情况的评估方法资产评估价值公允、准确。评估方法选用适当，评估结论合理，评估目的与评估方法具备相关性。

4、本次标的资产的交易价格以中企华出具的资产评估报告确定的标的资产评估值为依据，由交易各方协商确定，交易定价公允。

综上，公司董事会认为，本次资产评估工作按照国家有关法规和行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用合规且符合交易标的实际情况的评估方法，选用的参考数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确；评估方法选用恰当；评估结论合理；评估方法与评估目的具有一致性。

（四）独立董事对本次交易定价的意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市规则》及公司《公司章程》、《独立董事工作制度》等相关法律法规、规章制度的规定，公司的独立董事本着审慎、负责的态度审阅了相关会议资料和公司提供的相关专项情况说明，经讨论后，对本次交易涉及的审计、评估相关事项发表如下独立意见：

本次交易已聘请具有证券、期货相关业务资格的资产评估机构北京中企华资产评估有限责任公司对标的资产进行评估，评估机构的选聘程序合规，评估机构具有充分的独立性。评估机构及其经办资产评估师与公司、交易对方不存在关联关系，亦不存在现实或可预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。标的资产相关评估报告的评估假设前提符合国家相关法规、规定和规范性文件的规定，符

合评估准则及行业惯例的要求，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为本次交易标的资产的定价依据。北京中企华资产评估有限责任公司采用资产基础法对标的资产的价值进行了评估。本次资产评估工作符合国家相关法规、规定、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，评估方法与评估目的的相关性一致。本次交易的标的资产的交易价格是参考评估机构的最终资产评估结果作为定价依据，经公司与交易对方协商一致确定的，定价公允、合理，不会损害公司及其股东特别是中小股东的利益。

综上所述，上市公司独立董事已对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表意见。独立董事关于本次交易的结论性意见全文请参见“第十三节 独立董事及中介机构关于本次交易的结论性意见/一、独立董事意见”。

第六节 本次交易主要合同

公司与华普投资签署的《股权转让协议》的主要内容如下：

一、合同主体与签订时间

2016年2月4日，武昌鱼召开第六届董事会第八次临时会议，审议通过了本次交易的相关议案。同日，公司与华普投资签署了附条件生效的《股权转让协议》。

二、交易价格及定价依据

交易双方一致同意，以2015年9月30日为评估基准日，聘请具有证券、期货业务资格的评估机构对中地公司100%股权进行评估。交易双方以评估机构出具的《资产评估报告》中的评估结果作为本次目标股权转让定价的参考依据。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字(2016)第1019号”《资产评估报告》，截至评估基准日2015年9月30日，中地公司49%股权的评估值为10,622.18万元。根据上述评估值，经交易双方协商一致同意，本次交易目标股权的转让价格为人民币10,630.00万元。

三、受让价款的支付

本次交易采取现金方式支付，经交易双方协商确定，具体支付进度如下：

1、本次交易经上市公司董事会审议通过后3个工作日内，华普投资向上市公司指定账户支付首期股权转让款人民币3,200.00万元。

2、本次交易经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后3个工作日内，华普投资向上市公司指定账户支付第二期股权转让款人民币3,200.00万元。

3、本次交易经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后90日内，华普投资向上市公司指定账户支付剩余股权转让款人民币4,230.00万元。

四、额外付款约定

交易双方一致同意，若本次交易完成后，中地公司未来发生任意以下事项，华普投资应当在事实发生之日及时向上市公司履行告知义务，同时交易双方于以下事项发生之日起 15 日内聘请具有证券期货业务资质的审计机构对中地公司华普中心大厦 I 段进行专项审计，如中地公司华普中心大厦 I 段项目最终实现项目盈利（华普中心大厦 I 段项目最终实现项目盈利 = 华普中心大厦 I 段最终确认实现的收入 - 本次审计、评估基准日经审计、评估确认的华普中心大厦 I 段项目成本 - 本次审计、评估基准日至专项审计期间归属于华普中心大厦 I 段的成本、费用增加额，最终实现的项目盈利金额以专项审计报告结果为准），则华普投资负有向上市公司以现金形式支付补充对价的义务，华普投资应当于专项审计报告出具之日起 20 个工作日内完成补充对价的支付，补充对价支付金额 = 中地公司华普中心大厦 I 段专项审计结果所确认的项目盈利 \times 49% \times 适当折价比例（不低于 90%，含 90%）。本款所指的以下事项为：1）中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成书面一致的解决方案且中地公司收到华普中心大厦 I 段项目额外对价分成款项；2）中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷取得具有终局执行效力的仲裁结果或取得具有终局执行效力的终审判决且中地公司收到华普中心大厦 I 段项目额外对价分成款项。

交易双方一致同意，华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权，华普投资应当及时向上市公司履行告知义务，同时出售股权必须满足以下条件：华普投资同意，若中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，华普投资不得转让本次交易受让的上市公司所持中地公司 49% 股权（简称“标的股份”）；本次交易完成后至中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，由于华普投资原因，标的股份附加其他任何第三方权利，华普投资因在产生上述第三方权利时明确告知交易对方标的股份所负有的对上市公司依照《股权转让协议》3.2 条款所述的支付补充对价的义务，并取得第三方交易对方的书面确认。如因第三方行使权利

导致上市公司无法行使本协议 3.2 条款所述权利，则华普投资及其实际控制人翦英海先生承诺将对本协议 3.2 条款所述的支付补充对价的义务承担连带责任。上述向上市公司负有进行支付补充对价义务的责任方，应按照《股权转让协议》3.2 条款所述的有关约定执行。

本次交易完成后至中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权，如出售股权交易价格所对应的中地公司整体估值高于本次交易作价所对应的中地公司的整体估值，华普投资应履行向上市公司以现金形式支付差额部分（差额补偿）的义务，华普投资应当于股权转让工商变更登记完成之日起 20 个工作日内完成差额补偿的支付，上市公司获得差额补偿的计算公式为：差额补偿 = （出售股权交易作价对应的中地公司整体估值 - 本次交易作价所对应的中地公司的整体估值）× 华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权比例（如华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权比例高于 49%，则按 49%取值）；此后华普投资依据《股权转让协议》3.2 条款中约定向上市公司支付的补充对价金额需扣减本款约定且已向上市公司实际支付的差额补偿。

华普投资同意，若中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，中地公司不得将华普中心大厦 I 段项目或项目权益单独转让给第三方（中地公司与中天宏业依据所达成和解方案或依据法定机关裁决处置项目的除外）。中地公司违反上述约定将华普中心大厦 I 段项目或项目权益单独转让给第三方的，则华普投资及其实际控制人翦英海先生承诺将承担上市公司无法行使《股权转让协议》3.2 条款所述权利的支付补充对价责任。

五、资产的交割

自本《股权转让协议》生效之日起一个月内，上市公司配合华普投资就本次目标股权转让办理完成股权变更登记备案手续。自目标股权变更登记之日起，上市公司持有中地公司目标股权转让至华普投资，股权变更登记之日为本次目标股权转让交易的“交割日”。

六、员工安置

目标股权的转让不影响中地公司的有效存续，交易双方均同意中地公司的员工劳动关系不因本次目标股权转让交易而发生变更。因此，本次转让不涉及员工劳动关系转移及职工安置问题。

七、过渡期间损益归属

交易双方同意，过渡期间中地公司运营实现的收益或发生运营亏损均由华普投资承担。

八、合同生效条件与生效时间

交易双方一致同意，本协议经交易双方及授权代表签章后成立，满足下列先决条件之日起生效：

1、本次目标股权转让交易已经按照《公司法》及相关法律法规与交易双方公司《章程》及内部管理制度之规定，履行并通过了交易双方各自的董事会、股东（大）会或其他权力机构的审议、决策程序。

2、武昌鱼作为上市公司，就本次目标股权转让交易已经取得了有关监管机构核准/批准/同意（如需）。

3、中地公司其他股东同意上市公司向华普投资转让其持有的中地公司的目标股权，并放弃优先购买权。

九、税费的承担

1、本次目标股权转让交易涉及的财务、审计、评估、法律顾问等中介机构的相关费用由上市公司承担。

2、本次目标股权转让发生的全部税费，由交易双方按照相关法律规定各自承担。

十、违约责任条款

1、本次交易任何一方违反股权转让协议之约定，均应承担因此给交易对方

造成的一切损失。

2、如华普投资未能按照本协议的约定按时支付股权转让款的，每迟延一天，应按照迟延部分款项的万分之三支付违约金。如因华普投资违约给上市公司造成损失，华普投资支付的违约金金额低于实际损失的，华普投资需另行补偿。

3、如本次交易因未通过行政主管部门的核准而导致本次转让交易目的不能实现的（如需），上市公司应退还全部已付的股权转让款，同时上市公司无需承担违约责任。

4、因国家法律变化、战争、自然灾害或其他人力不可抗拒的原因导致股权转让协议不能履行的，交易双方均不承担违约责任。

第七节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

本次交易行为符合《公司法》、《证券法》、《上市规则》以及《重组管理办法》等法律法规及规则的规定，现就本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定的情况分析说明如下：

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次上市公司将主营业务为房地产的参股公司股权进行出售，不存在违反国家有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合国家产业政策。

（二）本次交易完成后，不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易之前，上市公司符合《证券法》、《上市规则》规定的股票上市条件。本次交易，上市公司不涉及股票发行和股权结构变动，同时也不存在连续三年亏损的情形，因此本次交易之后上市公司不存在依据《证券法》、《上市规则》应暂停或终止上市的情形。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易，标的资产的交易价格以具有证券、期货业务资格的评估机构出具的《资产评估报告》确定的评估值为依据，由交易双方协商确定。中企华及其经办评估师与上市公司、交易对方、标的资产之间均没有现实的或潜在的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

独立董事对本次交易方案提交董事会表决前予以事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，包含对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性等相关独立意见，认为评估机构独立、评估假设前提合理、评估定价公

允等。

本次交易已经公司及独立财务顾问、律师事务所等中介机构充分论证，相关中介机构已针对本次交易出具审计报告、资产评估报告、法律意见书、独立财务顾问报告等专业报告。对本次交易涉及关联方的事项，上市公司依据《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等相关规定，遵循公开、公平、公正的原则进行处理并履行合法程序，关联董事均在董事会表决时履行了回避表决程序。

综上，本次重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易涉及的资产权属清晰、资产过户或转移不存在实质性法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易，公司拟向华普投资出售本公司持有的中地公司 49% 的股权，华普投资以支付现金 10,630.00 万元作为交易对价。截至本报告书签署日，公司以持有标的公司 49% 的股权作为担保物向中融国际信托有限公司进行质押贷款。2016 年 1 月 20 日，公司取得中融国际信托出具的同意本次交易的《同意函》，中融国际信托承诺将配合上市公司完成本次交易的交割。

综上，本次交易资产过户或转移不存在实质性法律障碍，相关债权债务处理合法。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形

由于中地公司近年来经营持续亏损，为防止标的公司长期经营不善导致上市公司持续遭受损失，本次上市公司拟出售中地公司 49% 股权。鉴于本次出售的资产为参股权，因此不会影响公司目前正常的主营业务开展。本次交易完成后，上市公司的主营业务仍为水产品、畜禽养殖及水面租赁等业务。

综上，本次交易有利于减少上市公司的经营风险，从而增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司存在被关联方中地公司资金占用的情形，本次交易中地公司及其控股股东已出具承诺，将在股东大会审议本次重组召开前，归还对上市公司的该等款项。本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

（七）本次交易有利于上市公司形成健全、有效的法人治理结构

本次交易完成前，公司已按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规及《公司章程》的有关要求，建立了规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制。本次交易不会导致公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生变动，也不会涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。

本次交易完成后，上市公司将继续保持健全有效的法人治理结构。

二、中介机构关于本次交易符合《重组管理办法》规定发表的明确意见

（一）独立财务顾问意见

本公司聘请了天风证券股份有限公司作为本次交易的独立财务顾问。根据天风证券出具的《独立财务顾问报告》，天风证券认为本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。

（二）律师意见

本公司聘请了北京市仁人德赛律师事务所作为本次交易的法律顾问。根据仁人德赛出具的《法律意见书》，法律顾问认为本次重大资产出售符合《公司法》、《证券法》以及《重组管理办法》和相关规范性文件规定的实质性条件。

第八节 管理层讨论与分析

一、上市公司董事会本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论和分析

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

根据上市公司 2015 年 1-9 月的未经审计的财务报表及上市公司 2013、2014 年度《审计报告》，上市公司最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额	38,786.55	36,666.74	31,479.87
负债总额	19,457.53	14,473.78	9,856.63
股东权益合计	19,329.02	22,192.96	21,623.24
归属于母公司股东的 所有者权益	19,151.42	22,012.37	21,436.13
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	804.22	1,191.24	1,174.10
营业利润	-2,686.35	967.87	-3,916.61
利润总额	-2,863.84	569.92	-3,892.79
净利润	-2,863.94	569.72	-3,902.19
归属于母公司股东的 净利润	-2,860.95	576.24	-3,906.21

注：2015 年 9 月 30 日数据未经审计

1、资产结构分析

公司截至 2015 年 9 月 30 日、2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日的资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	2,942.69	7.59%	332.26	0.91%	183.76	0.58%
应收账款	52.54	0.14%	30.08	0.08%	128.41	0.41%
预付款项	150.51	0.39%	0.51	0.00%	0.51	0.00%
其他应收款	2,612.04	6.73%	11,068.33	30.19%	3,933.38	12.49%
存货	309.28	0.80%	248.95	0.68%	103.22	0.33%
流动资产合计	6,067.07	15.64%	11,680.13	31.85%	4,349.28	13.82%

可供出售金融资产	15,520.00	40.01%	7,020.00	19.15%	7,020.00	22.30%
长期股权投资	7,896.27	20.36%	8,187.09	22.33%	9,136.20	29.02%
固定资产	4,501.82	11.61%	4,533.74	12.36%	4,482.07	14.24%
在建工程	0.22	0.00%	-	0.00%	82.68	0.26%
无形资产	4,651.52	11.99%	5,010.92	13.67%	6,061.19	19.25%
商誉	1.69	0.00%	1.69	0.00%	1.69	0.01%
长期待摊费用	142.00	0.37%	227.20	0.62%	340.80	1.08%
其他非流动资产	5.96	0.02%	5.96	0.02%	5.96	0.02%
非流动资产合计	32,719.48	84.36%	24,986.61	68.15%	27,130.59	86.18%
资产总计	38,786.55	100.00%	36,666.74	100.00%	31,479.87	100.00%

注：2015年9月30日数据未经审计

报告期内，公司的资产以非流动资产为主，非流动资产主要为可供出售金融资产与长期股权投资，流动资产主要由货币资金及其他应收款构成。

2014年其他应收款大幅增加的原因系因公司重大资产重组而支付给关联方黔锦矿业的增资款尚未返还和2014年转让全资子公司尚未收到的股权转让款所致。

2015年9月30日公司可供出售金融资产增加主要因为公司出资8,500万元作为有限合伙人与深圳伟力达基金管理有限公司及其他合伙人共同参股深圳伟力达一号并购基金投资企业（有限合伙）。

2、负债结构分析

公司截至2015年9月30日、2014年12月31日及2013年12月31日的负债情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	9,848.00	50.61%	3,798.00	26.24%	48.00	0.49%
应付账款	411.65	2.12%	389.15	2.69%	449.78	4.56%
预收款项	24.66	0.13%	17.41	0.12%	15.91	0.16%
应付职工薪酬	211.49	1.09%	266.58	1.84%	219.05	2.22%
应交税费	4,156.49	21.36%	4,146.52	28.65%	4,173.62	42.34%
应付利息	210.89	1.08%	95.00	0.66%	-	0.00%
应付股利	13.57	0.07%	13.57	0.09%	13.57	0.14%
其他应付款	4,491.95	23.09%	5,358.72	37.02%	4,881.70	49.53%
流动负债合计	19,368.70	99.54%	14,084.95	97.31%	9,801.63	99.44%

专项应付款	20.00	0.10%	20.00	0.14%	20.00	0.20%
预计负债	-	0.00%	300.00	2.07%	-	0.00%
递延收益	68.83	0.35%	68.83	0.48%	35.00	0.36%
非流动负债合计	88.83	0.46%	388.83	2.69%	55.00	0.56%
负债合计	19,457.53	100.00%	14,473.78	100.00%	9,856.63	100.00%

注：2015年9月30日数据未经审计

报告期内，公司负债主要为流动负债。2014年导致短期借款增加的原因系，中信并购投资基金（深圳）合伙企业通过中信银行深圳分行向公司发放委托贷款3,750万元，贷款期限一年。2015年短期借款增加系，公司与中融国际信托有限公司签订信托贷款合同，约定以公司持有的中地公司49%股权提供质押担保，贷款金额为8,000万元。

3、偿债能力分析

公司近两年一期主要偿债能力如下表所示：

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率	50.17%	39.47%	31.31%
流动比率（倍）	0.31	0.83	0.44
速动比率（倍）	0.30	0.81	0.43

注：

- （1）资产负债率=负债总计/资产总计；
- （2）流动比率=流动资产/流动负债；
- （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。

截至2015年9月30日，公司资产负债率有所提高，主要系公司为正常经营需要对外增加了短期借款。2014年，公司流动比率和速动比率有所上升，主要系公司出售全资子公司，导致其他应收账款增加。报告期内公司流动比率与速动比率均小于1，短期偿债能力较弱。

4、资产周转能力分析

公司最近两年一期的资产周转能力如下表所示：

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
应收账款周转率（次）	25.96	15.03	12.45
存货周转率（次）	1.45	4.38	10.13
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.04

注：

- （1）应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款+期末应收账款）÷2]
- （2）存货周转率=营业成本/[（期初存货+期末存货）÷2]
- （3）总资产周转率=营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）÷2]

报告期内公司应收账款周转率较高且持续上升，2013 年度、2014 年度、2015 年前三季度应收账款周转率分别为 12.45、15.03、25.96，主要因为公司账面应收账款账期普遍较长，坏账计提数额较大，应收账款净值较低。

（二）交易前经营成果分析

1、盈利构成分析

上市公司最近两年一期的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

类别	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
农产品加工	193.97	24.12%	661.14	55.50%	772.40	65.79%
其他业务	610.25	75.88%	530.11	44.50%	401.70	34.21%
合计	804.22	100.00%	1,191.24	100.00%	1,174.10	100.00%

注：2015 年 1-9 月数据未经审计

报告期内公司主要业务为从事淡水鱼类及其它水产品养殖、加工、销售及其他相关业务，公司主营业务收入较少。2015 年 1-9 月其他业务收入增加的主要原因为向黔锦矿业收取的增资款利息。

2、盈利能力分析

公司最近两年一期的盈利能力状况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	804.22	1,191.24	1,174.10
营业利润	-2,686.35	967.87	-3,916.61
利润总额	-2,863.84	569.92	-3,892.79
净利润	-2,863.94	569.72	-3,902.19
归属于母公司所有者的净利润	-2,860.95	576.24	-3,906.21
基本每股收益（元/股）	-0.0562	0.0113	-0.0768
毛利率	62.21%	35.19%	31.23%

报告期内公司营业收入较少，由于主营业务成本及期间费用较大，公司盈利能力较差。2014 年度，公司将全资子公司鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司 100% 股权及鄂州市武昌鱼出口基地渔业开发有限公司 100% 股权，转让给关联方北京华普馨园置业有限责任公司，获得股权投资溢价收益 3,091.65 万，2014 年公司扭亏为盈。

二、中地公司行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）行业监管法规

中地公司主营业务为房地产开发、经营及商品房销售，根据《国民经济行业分类》（GB_T4754-2011），中地公司属于房地产行业的子行业房地产开发经营。

我国房地产行业涉及法律法规涵盖土地供应、建筑施工、房屋销售等各个环节。具体如下：

规范环节	相关法规	发文机构	发文时间
土地出让	《中华人民共和国土地管理法》	全国人大	2004年8月28日
	《中华人民共和国土地管理法实施条例》	国务院	2011年1月8日
	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	国务院	1990年5月19日
开发建设	《中华人民共和国城乡规划法》	全国人大	2008年1月1日
	《中华人民共和国城市房地产管理法》	全国人大	2007年8月30日
	《中华人民共和国建筑法》	全国人大	2011年7月1日
	《建设工程质量管理条例》	国务院	2000年1月30日
	《城市房地产开发经营管理条例》	国务院	1998年7月20日
房屋销售	《商品房销售管理办法》	建设部	2001年6月1日
	《城市商品房预售管理办法》	建设部	2004年7月20日
	《经济适用住房管理办法》	建设部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局	2007年11月30日
其他	《国有土地上房屋征收与补偿条例》	国务院	2011年1月21日
	《住宅室内装饰装修管理办法》	国务院	2002年5月1日
	《房产税暂行条例》	国务院	1986年10月1日
	《住房公积金管理条例》	国务院	2002年3月24日

为促进房地产行业的健康发展，近年来，政府及相关部门结合房地产的发展情况在土地、税收、信贷等方面出台了一系列调控政策。我国近年出台的主要房地产调控政策具体如下：

类型	相关部门规章	颁布时间	主要内容
土地政策	国务院下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	2013年3月	1、完善稳定房价工作责任制 2、坚决抑制投机投资性购房 3、增加普通商品住房及用地供应 4、加快保障性安居工程规划建设

		<ul style="list-style-type: none"> 5、加强市场将和预期管理 6、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制
国务院下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	2011年1月	<ul style="list-style-type: none"> 1、进一步落实地方政府责任 2、加大保障性安居工程建设力度 3、调整完善相关税收政策，加强税收征管 4、强化差别化住房信贷政策 5、严格住房用地供应管理 6、合理引导住房需求 7、落实住房保障和稳定房价工作约谈问责机制 8、坚持和强化舆论引导
国土资源部、住建部下发《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》	2010年9月	强化住房用地和住房建设的年度计划管理，加快推进住房用地供应和建设项目的审批，严格住房建设用地出让管理，加强对住房用地供地和建设的监管，加大违法违规为清理查处力度
国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	2010年4月	<ul style="list-style-type: none"> 1、统一思想，提高认识 2、简历考核问责机制 3、实行更为严格的差别化住房信贷政策 4、发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用 5、增加居住用地有效供应 6、调整住房供应结构 7、确保保障性住房建设、各类棚户区改造住房的工作任务 8、加强对房地产开发企业购地和融资的监管 9、加大交易秩序监管力度 10、完善房地产市场信息披露制度
国土资源部下发《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	2010年3月	开发商以后在拿地时一律按照底价的20%缴纳保证金；成交后，需在一个月内缴清成交额50%的首付款；要求各地确保保障性住房用地供应，保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房地，不低于住房建设用地供应总量的70%；对房价过高、上涨过快的城市，商品房用地出让可按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招拍挂出让
国务院下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	2010年1月	<ul style="list-style-type: none"> 1、加快中低价位、中小套型普通商品住房建设 2、增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率

		<p>3、加大差别化信贷政策执行力度</p> <p>4、继续实施差别化的住房税收政策</p> <p>5、加强房地产信贷风险管理</p> <p>6、继续整顿房地产市场秩序</p> <p>7、进一步加强土地供应管理和商品房销售管理</p> <p>8、加强市场监测</p> <p>9、力争到2012年末，基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题</p> <p>10、中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准，改进和完善中央补助资金的下达方式，调动地方积极性，确保资金使用效果</p> <p>11、进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。各地要结合本地区房地产市场情况，认真落实差别化的土地、金融、税收等政策，抓紧清理和纠正地方出台的越权减免税以及其他与中央调控要求不相符合的规定</p>
财政部、国土资源部、央行、监察部、审计署下发《进一步加强土地出让收支管理的通知》	2009年12月	开发商以后拿地分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%。该通知将抑制部分开发商非理性拿地
国土资源部下发《关于开展第二次全国土地调查中“批而未用”土地核实工作的通知》	2009年11月	对“批而未用”土地展开核实。该通知是土地核实工作的细化指导，也意味着用地调控加强
国土资源部下发《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》	2009年9月	强调对取得土地后满2年未动工的建设项目用地，应依照闲置土地的处置政策依法处置
国务院下发《国务院关于促进节约集约用地的通知》	2008年1月	促使房地产开发商在规定期限内开发土地，增加房屋供给，打击开发商过度囤地行为
国土资源部下发《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	2007年11月	强调公开、公平、公正的市场配置机制，包括重申按宗地出让、按宗地签订合同、缴清宗地出让价款才能发证、不得分割发证等规定，有利于市场机制的发挥，防止开发商囤地等，有助于宏观调控政策的落实

税收政策	财政部、国税局下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	2015年3月	个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税
	财政部、国税局下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	2011年1月	个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税
	财政部、国税局、住建部下发《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》	2010年9月	对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税
	财政部、国税局下发《关于个人住房转让营业税政策的通知》	2008年12月	对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策
	国税局下发《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	2006年12月	明确房地产开发企业土地增值税将实行清算方式缴纳
	信贷政策	央行、住建部、银监会下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	2015年3月
央行、银监会下发《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》		2014年9月	1、加大对保障性安居工程建设的金融支持 2、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求 3、增强金融机构个人住房贷款投放能力 4、继续支持房地产开发企业的合理融资需求
央行6次上调基准存贷款利率		2011年1-7月	控制信贷规模，抑制房价过快上涨
住建部、财政部、央行、		2010年11	使用住房公积金个人住房贷款购买首套普

	银监会下发《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》	月	通自住房，套型建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款首付款比例不得低于20%；套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%。第二套住房公积金个人住房贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款
	银监会下发《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	2010年2月	要求进一步规范信托公司开展房地产信托业务，防范房地产信托业务风险，提高信托公司风险防范意识和风险控制能力。 《通知》还取消了2009年给予房地产信托的“特惠”政策，“四证”齐全再次成为房企获得信托贷款的“铁门槛”
	国务院下发《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	2010年1月	明确加大差别化信贷政策执行力度。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价
	国务院下发《关于当前金融促进经济发展的若干意见》	2008年12月	进一步扩大内需、促进经济增长的十项措施，认真执行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，加大金融支持力度，促进经济平稳较快发展
	央行4次下调基准存贷款利率和4次下调存款准备金率	2008年9-12月	加大对自主型和改善型住房消费的信贷支持力度
	央行、银监会下发《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》	2007年12月	以借款人家庭为单位认定房贷次数，进一步加强第二套房的贷款管理
	央行、银监会下发《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	2007年9月	对商业性房地产信贷政策进行了调整，规定申请购买第二套(含)以上住房的，贷款首付款比例不得低于40%
其他政策	发改委下发《关于发布<商品房销售明码标价规定>的通知》	2011年5月	房地产开发企业和中介服务机构销售新建商品房，应当实行明码标价。中介服务机构销售二手房的明码标价参照本规定执行
	国务院下发《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	2009年5月	决定保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%
	建设部下发《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	2006年7月	1、明确新建住房结构比例 2、妥善处理已审批但未取得施工许可证的商品住房项目 3、严肃查处违法违规行为 4、加强监督检查，落实责任追究制度

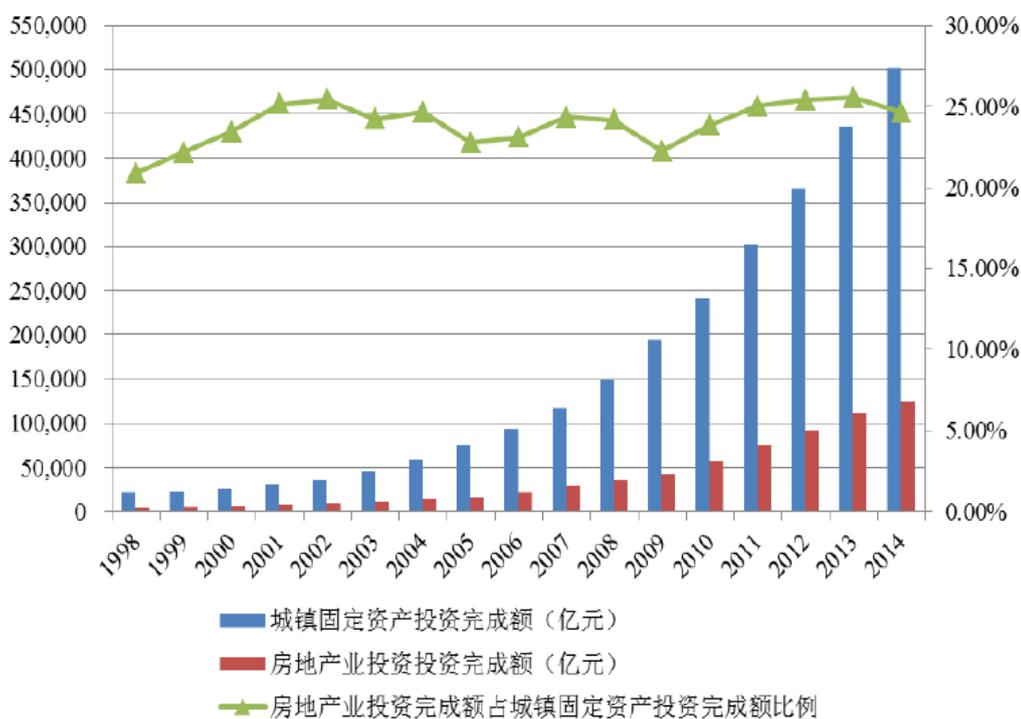
建设部、央行、外汇局等六部委下发《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》	2006年7月	<ol style="list-style-type: none"> 1、规范外商投资房地产市场准入 2、加强外商投资企业房地产开发经营管理 3、严格境外机构和个人购房管理 4、进一步强化和落实监管责任
建设部、发改委、财政部等九部委下发《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	2006年5月	<ol style="list-style-type: none"> 1、切实调整住房供应结构 2、进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用 3、合理控制城市房屋拆迁规模和进度 4、进一步整顿和规范房地产市场秩序 5、有步骤地解决低收入家庭的住房困难 6、完善房地产统计和信息披露制度

（二）行业发展概况

房地产行业包括土地开发、房屋建设、房屋的维修与管理、土地使用权的有偿转让、房屋所有权的买卖、租赁、房地产抵押、房地产中介咨询等。

房地产业发展状况是衡量一个国家经济和居民生活水平的重要指标。房地产行业因市场需求量大、产业链长、关联性强而成为国家促进国民经济增长的重要支柱产业。随着我国工业化、城市化进程的加快和城镇住房改革的不断深化，房地产行业作为我国国民经济重要支柱产业日趋成熟，并在行业管理体制、法规政策等各种因素影响下总体呈现较快发展。

城镇固定资产投资与房地产业投资统计



数据来源：Wind 资讯

2012 年以来，我国国民经济增速有所放缓，加之前期房地产行业长期快速发展所积累的库存不断上升，国内房地产行业当前出现了局部产能过剩的情形。

（三）行业发展特点

1、受宏观调控影响较大

房地产作为居民生活必备的物资，其价格的高低直接影响每个居民的生存质量，因此，房地产行业始终被各级政府高度重视及管控。总体而言，房地产行业受国家宏观调控影响较大，国家对房地产行业的宏观调控措施包括土地利用、城市规划、银行信贷以及其他财政税收等。政府对土地资源的开发和使用计划直接影响到土地的供应，进而影响到房地产开发的市场供应；政府的各项税费会影响到房地产的价格，进而影响到房地产的销售价格及销量；政府关于银行信贷政策的调整，则会对开发商的资金来源、开发成本及居民购房能力产生较大影响。

2、流动性差，地域性明显

房地产有着不同于一般商品的特性，一般商品因为流动性很强，可以根据不同市场的行情变化，而把其他弱势市场的商品很快调整投放到强势市场，从而避

免因为个别市场而影响整个产业。但房地产行业不同，房地产属于固定资产，一旦投入建设便不能移动，地域性较为明显。同时，房地产市场的供求状况也受当地经济发展水平的影响，若某一地区经济发展水平较高，对应当地居民收入水平也较高，人口聚集效应明显，从而当地的房地产市场的需求就大，房地产价格随之就高，不同区域的经济发展水平使得房地产企业发展呈现出明显的地域性。

3、受土地、资金的制约程度较高

由于我国人口众多，开发土地相对较少，再加上房地产业前期发展相当迅速，经济发达的区域中心所能用于房地产开发的土地资源逐渐稀缺。此外，房地产开发项目具有开发周期长、投资规模大的特点，客观上决定了房地产业发展需要的资金量较大。我国大多数房地产企业仍处于发展阶段，特别是民营房地产企业，可用于开发的资金较为紧张，银行贷款又受到一些国家对于房地产行业调控政策的限制。因此，土地和资金是制约房地产企业发展的重要因素。

4、行业集中度较低

根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布的《2014 年中国房地产企业销售排行榜 TOP100》显示，2014 年全国房地产 TOP10 企业的销售金额市场份额从 2013 年的 13.72% 上升至 17.19%，增长了 3.47 个百分点；销售面积集中度方面，房地产 TOP10 企业市场份额由 2013 年的 8.62% 上升至 2014 年的 10.51%。数据表明，当前我国房地产行业无论是销售金额还是销售面积的行业集中度仍然较低。

（四）影响行业发展的有利因素及不利因素

1、有利因素

（1）宏观经济总体趋好

房地产业属于资本密集行业，且周期性强。近年来，随着我国国民生产总值的快速增长，房地产行业也随之迎来了一段自身的高速发展时期。2012 年以来，我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产强周期性导致其短期内增长也随之有所放缓，但长期看来，国内宏观经济形势总体趋好，根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》的说明，2016 年至 2020 年我国经

济年均增长将保持在 6.5% 以上。国内宏观经济总体趋好有利于房地产行业进一步平稳健康发展。

（2）居民家庭人均收入增长

房地产行业住宅市场主要的消费主体为家庭，行业的进一步发展有赖于家庭收入水平的提高。随着我国劳动力成本的提升，人均工资正在不断提高，家庭收入随之快速增长。2014 年，我国城镇居民家庭人均年可支配收入达到 28,844 元，同比增长 7.01%。家庭收入的快速增长将刺激居民对于改善住房的需求，从而在一定程度上推动了房地产质量与价格的提升，最终有利于房地产行业的健康发展。

2、不利因素

（1）房地产政策不确定性

房地产作为居民生活必备的物资，其价格的高低直接影响每个居民的生存质量，因此房地产行业始终被各级政府高度重视及管控。从实际情况来看，新的房地产政策的推出及实施，会对市场的变动发展方向产生重大影响。由于房地产行业政策的变动难以预计，行业未来发展方向也面临一定的不确定性。

（2）土地成本升高

土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。当可用土地减少，开发企业对土地资源的争夺将在一定程度上推高土地的市场价格。土地成本的上升将进一步推高推高房地产行业的成本，从而减少房地产行业的利润。

（3）人力成本提高、专业人才不足

随着人口增长的减慢，未来人力成本的进一步增长将不可避免。上游建筑施工等劳动力密集行业人力成本、房地产公司的销售和管理人员所需的相关成本的显著提高，将直接影响到房地产开发行业的利润空间。同时，虽然目前国内从事房地产业的人数很多，但受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家较少。随着房地产业向规范化发展和竞争的加剧，国内房地产企业人才不足将更加明显。

（五）进入房地产行业的主要障碍

1、进入资质壁垒

对于房地产开发经营企业而言，房地产开发及销售须取得“建设用地规划许可证”、“国有土地使用证”、“建设工程规划许可证”、“建设工程许可证”及“预售许可证”五大证书。由于政策调控和复杂的审批程序，房地产开发经营企业须获得上述资质或证书形成了一定的行业进入壁垒。

2、土地资源壁垒

随着国家土地政策的规范，房地产企业获取土地资源的难度有所增加。随着《北京市人民政府批转市国土房管局关于加强国有土地资产管理建立土地储备制度意见的通知》等政策的实施，停止办理协议转让的出让手续，企业开发需要土地的，须进入北京市土地交易市场通过招标、拍卖或挂牌方式进行公开交易。由于土地的供给量有限，土地供给政策逐步规范并落实，土地资源的获取直接提高了行业准入门槛。

3、资金壁垒

根据中国人民银行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，未取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证的项目不得发放任何形式的贷款，而要取得土地使用权证书，必须首先交纳土地出让金，该等政策对开发商的实力和融资能力提出了更高的要求。同时，房地产企业在房地产开发过程中需要提前支付金额较大的工程建设款项，没有充足资金实力及保障的企业难以进入该行业并保持持续健康发展。

（六）行业的竞争情况

根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布的《2014 年中国房地产企业销售排行榜 TOP100》显示，2014 年全国房地产 TOP10 企业的销售金额市场份额为 17.19%；销售面积集中度方面，房地产 TOP10 企业市场份额为 10.51%。国内房地产领域实力排行前的企业如下：

序号	公司名称	概况
1	万科集团	万科企业股份有限公司成立于 1984 年，1988 年进入房地产行业，1991 年成为深圳证券交易所第二家上市公司。经过二十多年的发展，成为国内最大的住宅开发企业，目前业务覆盖珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈以及中西部地区，共计 53 个大中城市。近三年来，年均住宅销售规模在 6 万套以上，2011 年公司实

		现销售面积 1,075 万平方米，销售金额 1,215 亿元，2012 年销售额超过 1,400 亿；2013 年公司实现销售面积 1489.9 万平方米，销售金额 1709.4 亿元。
2	绿地集团	绿地控股股份有限公司 1992 年至今以房地产开发为核心主导业务。其房地产业务涵盖商品住宅、商务写字楼、商业用房、社区配套、城市综合体、产业园区地产、保障房、经济适用房等。2014 年，绿地集团房地产业务实现预销售面积 2,115 万平方米、预销售金额 2,408 亿元，均为行业第一名，目前建成和在建超高层城市地标建筑 23 栋，其中 4 栋高度位列世界排名前十。
3	万达集团	大连万达集团股份有限公司成立于 2002 年 9 月，注册资本 37.36 亿元人民币，主营业务为商业地产投资及运营管理，核心产品是以“万达广场”命名的万达城市综合体。截至 2012 年底，万达集团已在全国 31 个省、自治区和直辖市 61 个重点城市投资建设了 87 个万达广场，其中已开业 66 个万达广场，正在运营 34 加五星级或超五星级酒店。作为率先实现全国布局的大型商业地产投资及运营商，万达集团在中国商业地产行业内居于领先地位，是中国商业地产的领军企业。
4	恒大地产	恒大地产集团有限公司是在香港联交所主板上市的特大型企业集团。截至 2012 年底，公司总资产 2389.9 亿元，已在广州、北京、上海、天津及 28 个省省会城市设立分公司，在中国 120 多个主要城市拥有大型项目 200 多个，覆盖住宅、商业、酒店及旅游综合体等，是中国销售面积最多、在建工程量最大、进入省会城市最多、城市布局最广的房地产龙头企业之一。2012 年度，恒大地产销售额 923.2 亿元，销售面积 1548 万平方米。
5	保利地产	保利房地产（集团）股份有限公司是中国保利集团控股的大型国有房地产上市公司，也是中国保利集团房地产业务的主要运作平台，国家一级房地产开发资质企业，连续三年荣膺中国房地产行业领导公司品牌。2006 年 7 月，公司股票在上海证券交易所上市，并入选“2008 年度中国上市公司优秀管理团队”，2009 年，公司获评房地产上市公司综合价值第一名，截止 2012 年底，公司总资产突破 2,500 亿元，实现销售认购 1,017.39 亿元。
6	碧桂园	碧桂园控股有限公司成立于 1992 年。2007 年碧桂园在香港联交所主板挂牌上市。2011 年，碧桂园被评为 2011 福布斯亚太上市公司 50 强。现在，碧桂园已是国内最大的房地产开发企业之一，进入超过 100 个城市。2013 年碧桂园实现全年合约销售额 1,060 亿元人民币，合同销售建筑面积 1,593 万平方米。
7	中海地产	中国海外发展有限公司（00688.HK，简称“中国海外”）于 2007 年率先入选香港恒生指数成份股，于 2010 年荣登英国《金融时报》

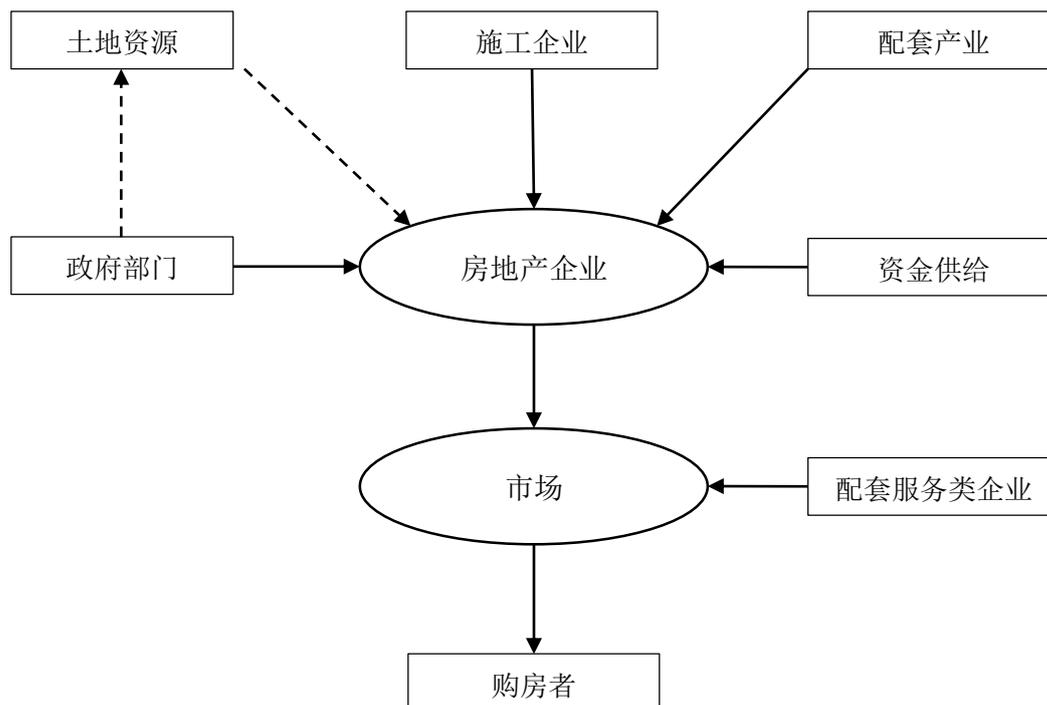
		“全球 500 强”。历经 30 余年的发展，中海地产已形成以港澳地区、长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务遍布港澳及内地近 50 个经济活跃城市。截至 2013 年底，公司总资产达 2,965 亿港元，净资产达 1,100 亿港元。2013 年，累计实现房地产销售额 1,385.2 亿港元，净利润 230.4 亿港元，经营效益稳居行业前列。截至 2013 年底，公司拥有土地储备面积超过 5,000 万平方米。
8	世茂房地产	世茂房地产控股有限公司是以房地产开发为主的国际化企业集群。现已经发展成为以“世茂房地产(00813.HK)”及“世茂股份(600823.SH)”两家控股上市公司为核心的大型企业集团。经过二十多年的发展，世茂已经成为中国房地产界领袖企业之一。集团业务重点为在中国大陆经济发达或极具发展潜力的城市，发展大型及高质素的综合房地产项目，包括住宅、酒店、零售及商用物业。集团在中国正在开发的项目逾 50 个，分布于几十个大、中城市。
9	华润置地	华润置地有限公司（HK1109）是华润集团旗下的地产业务旗舰，是中国内地最具实力的综合型地产开发商之一，已进入中国内地 39 个城市，发展项目超过 70 个。华润置地业已形成八大住宅产品系列，同时自持都市综合体、区域商业中心。旗下万象城品牌已在深圳、杭州、沈阳等地开业，并将陆续在成都、青岛、郑州、上海、无锡、重庆等地登陆。
10	绿城集团	绿城房地产集团有限公司于 1995 年 1 月 6 日在浙江杭州注册成立，绿城中国控股有限公司（03900.HK）的全资子公司，是中国知名的住宅物业开发商之一。随 2000 年开始的全国拓展战略，集团已经成功拓展至长三角其他重要城市（包括上海、南京、苏州、无锡及南通）、环渤海经济圈重要城市（包括北京、天津、青岛、济南及大连）以及其他省会城市（合肥、郑州、长沙及乌鲁木齐等）。从 2004 年开始，绿城连续荣获中国房地产企业品牌价值 TOP10；自 2005 年开始连续荣获中国房地产企业综合实力 TOP10。

截至本报告期出具之日，中地公司开发的房地产项目主要为华普中心项目，分为 I 段、II 段和 III 段工程，分别于 2007 年 12 月、2005 年 8 月、2002 年 11 月完工。

（七）房地产行业的上下游关系

1、行业产业链

房地产行业产业链如下所示：



2、行业的上下游关系

（1）房地产行业具有综合性

房地产行业的综合性主要体现在房地产行业是横跨生产、流通和消费各个领域的产业部门。房地产行业以流通领域和服务领域为主，服务于生产和消费，但又参与房地产开发建设的决策、组织和管理，兼有部分生产职能。

房地产商品的租售活动直接属于流通领域。而在房地产的使用过程中，提供房屋养护、维修等物业管理的服务则属于消费领域。可见，房地产行业是与各行业、各部门、各领域密切联系的多学科相结合的资金和知识密集型产业，这种高度综合性使其与其它产业相比有较大区别。

（2）房地产行业的产业关联度高，带动关联系数大

房地产行业的产业链较长、产业关联度高。房地产行业的高度产业关联体现在：在土地开发和房屋建造过程中带动建筑施工与基础配套设施（如市政管网、供水供电）等相关产业的发展，拉动包括钢材、水泥、玻璃等建材行业的发展，在房屋买卖、租赁过程中促进广告传媒业的发展，在房屋投入使用后间接带动家电、家具、装饰行业的发展，而整个房地产活动又通过资金融通推动金融服务业

的发展。此外，房地产行业也能促进一些新行业的产生和发展，包括物业管理、房地产评估、房地产中介等。

根据美国、日本等发达国家的经验数据，按照投入产出计算，住宅产业每增加 1 个单位的生产值，可带动其他相关产业增加 1.5 至 2 个单位的生产值。而我国统计数据表明，房地产开发投资对关联产业的带动效应约为 2。举例来说，增加 100 亿元的房地产开发投资，扣除大约 20% 土地费用外的 80 亿元，可以带动其他产业总产出增加约 160 亿元。

产业关联度高、带动关联系数大，必然使其的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

（八）中地公司财务状况分析

1、资产的主要构成及其变化情况分析

中地公司报告期内各类资产及占总资产的比例如下：

单位：万元

	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	172.00	0.06%	177.32	0.07%	174.43	0.07%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2.74	0.00%	2.01	0.00%	1.67	0.00%
应收账款	2,255.74	0.85%	2,415.13	0.91%	2,409.36	0.91%
预付款项	204.66	0.08%	204.66	0.08%	1,154.66	0.43%
其他应收款	648.16	0.24%	938.05	0.35%	1,232.40	0.46%
存货	253,330.40	95.26%	252,274.18	95.00%	250,718.95	94.42%
流动资产合计	256,613.69	96.49%	256,011.34	96.41%	255,691.46	96.30%
非流动资产：						
可供出售金融资产	20.00	0.01%	20.00	0.01%	-	0.00%
长期股权投资	-	0.00%	-	0.00%	20.00	0.01%
固定资产	9,307.16	3.50%	9,516.76	3.58%	9,815.68	3.70%
在建工程	-	0.00%	7.29	0.00%	-	0.00%
非流动资产合计	9,327.16	3.51%	9,544.04	3.59%	9,835.68	3.70%
资产总计	265,940.85	100.00%	265,555.38	100.00%	265,527.14	100.00%

报告期内，中地公司的资产主要为应收账款、存货及固定资产，其中应收账款主要系销售房屋尚未收回的销售款；固定资产中主要为中地公司接受关联方华普集团投入的房屋，该等房屋尚未办理产权证明。存货中主要为中地公司与中天

宏业因存在权益争议华普中心大厦 I 段的开发成本。

总体来看，中地公司因诉讼纠纷导致相关权益在报告期内未能实现，报告期内资产规模无重大变化。

2、负债的主要构成及其变化情况分析

中地公司报告期内各类负债金额及占总负债的比例如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
应付账款	52,417.24	20.60%	51,225.75	20.26%	49,494.06	19.73%
预收款项	3,251.26	1.28%	3,176.65	1.26%	3,178.57	1.27%
应付职工薪酬	1,170.87	0.46%	1,195.49	0.47%	1,167.71	0.47%
应交税费	9,664.82	3.80%	9,607.45	3.80%	9,629.95	3.84%
应付利息	9,938.09	3.91%	9,258.43	3.66%	8,402.95	3.35%
其他应付款	175,934.35	69.13%	176,206.06	69.70%	176,793.61	70.48%
一年内到期的非流动负债	2,039.28	0.80%	2,039.28	0.81%	2,039.28	0.81%
其他流动负债	64.71	0.03%	83.99	0.03%	121.34	0.05%
流动负债合计	254,480.62	100.00%	252,793.10	100.00%	250,827.46	100.00%
非流动负债：						
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	254,480.62	100.00%	252,793.10	100.00%	250,827.46	100.00%

报告期内，标的公司负债规模较大，负债结构变化较小。中地公司主要负债为应付账款、应交税费、应付利息及其他应付款。应付账款主要为应付城建五工程款；应交税费为应交未交土地增值税等税费；应付利息为应付未付银行长期借款利息；其他应付款为中天宏业根据《补充预售合同》支付给中地公司的款项。

由于标的公司多年来处于持续诉讼纠纷中，主营业务遭受严重影响而停滞，债务负担较大。

3、偿债能力分析

项目	2015年9月30日 /2015年1-9月	2014年12月31日 /2014年度	2013年12月31日 /2013年度
流动比率（倍）	1.01	1.01	1.02
速动比率（倍）	0.01	0.01	0.02
资产负债率（%）	95.69%	95.19%	94.46%

注：上表中的数值计算公式为：

（1）流动比率=流动资产/流动负债；

(2) 速动比率= (流动资产-存货) /流动负债;

(3) 资产负债率= (总负债/总资产) ×100%。

报告期内，标的公司的资产负债结构变化较小，流动比率、速动比率较低，资产负债率较高。由于标的公司主要流动资产为存货，且由于诉讼及仲裁纠纷，该等存货变现能力较差，标的公司偿债能力较差。

4、资产周转能力分析

报告期内，中地公司资产周转能力指标计算如下：

项目	2015年9月30日	2014年度	2013年度
应收账款周转率	0.26	0.31	2.24
存货周转率	0.001	0.001	0.01
总资产周转率	0.002	0.002	0.02

注：上表中的数值计算公式为：

(1) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(2) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

(3) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

报告期内标的公司除了 2013 有部分商品房销售收入，2014 年及 2015 年前三季度基本没有主营业务收入。报告期内应收账款周转率、存货周转率及总资产周转率逐年降低，资产周转能力较差。

5、财务性投资分析

截至 2015 年 9 月 30 日，中地公司子公司持有基金银丰（500058）2 万份份额，期末净值为 27,380.00 元。报告期内除上述事项外，标的公司不存在持有金额较大的交易性金融资产、可供出售的金融资产、借与他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

（九）中地公司盈利能力分析

1、盈利能力分析

中地公司最近两年一期营业收入构成情况如下：

项目	2015年1-9月		2014年度		2013年度	
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	金额（元）	占比
主营业务收入	57,067.00	0.93%	-	-	45,839,757.14	84.97%
其他业务收入	6,130,460.36	99.08%	7,401,727.35	100.00%	8,110,190.83	15.03%

主营业务成本	-	-	-	-	49,947,014.87	88.11%
其他业务成本	3,351,970.47	100.00%	4,954,799.93	100.00%	6,738,976.41	11.89%
营业利润	-12,837,077.17	-	-	-	-	-
		207.47%	18,534,397.08	250.41%	26,504,124.88	49.13%

2013 年公司的主要收入来源为商品房销售收入，2014 年及 2015 年 1-9 月由于诉讼及仲裁纠纷，公司主营业务商品房销售业务基本停滞，主要收入来源为房屋租赁收入，报告期内中地公司均存在较大金额的亏损。

2、盈利能力变动原因与盈利能力可持续性分析

报告期内，由于诉讼及仲裁纠纷，中地公司主营业务基本停滞。同时，受期间费用影响，中地公司报告期内存在较大金额的亏损，持续经营能力存在重大不确定性。

3、报告期经营成果变化分析

2013 年中地公司仍存在部分房地产销售业务及收入，2014 年及 2015 年前三季度，中地公司收入来源主要为房屋租赁收入。

4、中地公司报告期综合毛利率、分行业毛利率变动情况分析

2014 年及 2015 年前 3 季度，中地公司的主营业务基本处于停滞状态，不适用毛利润分析。

5、报告期非经常性损益、投资收益以及少数股东损益对拟置出资产经营成果的影响分析

报告期内中地公司非经常性损益、投资收入及少数股东损益较小，对经营成果影响很小。

三、本次交易对上市公司的影响分析

（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力及持续经营能力的影响

本次交易有利于解决上市公司关联方资金占用，有利于消除非正常经营的标的公司给上市公司带来的不利影响，有利于增强上市公司的盈利能力和可持续发展能力。

2、本次交易后上市公司所从事新业务领域的经营优劣势

本次交易完成后，上市公司不涉及经营新的业务。

3、本次交易完成后上市公司资产负债率及财务安全性分析

根据上市公司审计报告、财务报表及本次交易《备考审阅报告》，交易前后的偿债能力指标如下：

项目	2015年9月30日		2014年12月31日	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产负债率	50.17%	46.64%	39.47%	37.01%
流动比率	0.31	0.86	0.83	1.58
速动比率	0.30	0.85	0.81	1.57

注：上表中的财务指标计算公式为：

- (1) 资产负债率=总负债/总资产；
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债。

本次交易完成之后，将一定程度上优化公司的资产负债结构，提升公司的短期偿债能力。

(二) 本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、上市公司业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合情况

在本次交易完成后，出售资产的业务、资产、财务、人员、机构等方面独立于上市公司，公司不涉及对相关事项进行整合。

2、交易完成当年及未来两年上市公司的发展计划

截止本报告书签署日，公司未计划开展新的业务。公司对现有业务进行规划，目前已采取必要的措施对已租出水面及其他相关资产进行整合，在2015年内公司对水面资产整合、水产品生产、加工及销售方面进行了全面的调查与评估，以期拓展企业的发展并改善公司经济效益。

本次交易完成后，公司不再涉及房地产开发和销售业务，上市公司计划在合适的时机，找到合适的重组标的，进行资产重组，以恢复上市公司的持续经营能力，解决目前公司所处的困境，突出公司的主营业务，从根本上改变公司资产质量、

财务状况及盈利能力，大幅提升公司可持续发展能力，抗风险能力

（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析

1、本次交易对上市公司主要财务指标与反映上市公司未来持续经营能力的其他重要非财务指标的影响

根据上市公司 2014 年审计报告及中勤万信出具的“勤信阅字（2016）第 1001 号”《备考审阅报告》，本次交易对上市公司主要财务指标影响如下：

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后	交易前	交易后
总资产	387,865,514.19	417,638,061.66	366,667,359.44	391,096,484.70
总负债	194,575,340.62	194,773,609.76	144,737,800.01	144,737,800.01
所有者权益	193,290,173.57	222,864,451.90	221,929,559.43	246,358,684.69
营业收入	8,042,212.31	8,337,212.31	11,912,412.50	11,912,412.50
归属于母公司股东的净利润	-28,609,505.58	-23,487,300.48	5,762,378.05	15,253,553.04
基本每股收益 (元/股)	-0.0562	-0.0462	0.0113	0.0300

注：2015 年 9 月 30 日上市公司财务数据未经审计

本次交易完后，上市公司归属母公司股东净利润有所提升，2015 年 1-9 月归属母公司股东净利润由-2,860.95 万元增加至-2,348.73 万元，2014 年度由 576.24 万元增加至 1,525.36 万元。

通过本次交易，上市公司将消除投资联营企业损益对公司利润的拖累，同时获得了较多的货币资金，有利于上市公司集中精力发展主业，增强公司可持续发展能力。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

截至本报告书签署日，武昌鱼未来尚无可预见的重大资本支出计划。

3、本次交易职工安置方案与执行情况及其对上市公司的影响

本次交易完成后，标的公司与员工已缔结的劳动合同关系继续有效，本次交易不涉及人员安置。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易的主要成本包括资产出售所涉及的相关税费以及聘请独立财务顾问、审计机构、评估机构和法律顾问的费用，上述费用将减少完成重组当年上市公司的净利润。

第九节 财务会计信息

一、标的资产简要财务报表

（一）中地公司简要财务报表

根据中勤万信出具编号为“勤信审字（2016）第 1002 号”带强调事项的无保留意见《审计报告》，中地公司最近两年一期的简要财务报表如下：

1、简要资产负债表

中地公司最近两年一期资产负债表主要数据如下：

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	2,566,136,897.84	2,560,113,418.36	2,556,914,595.93
非流动资产	93,271,633.86	95,440,409.83	98,356,830.50
资产总额	2,659,408,531.70	2,655,553,828.19	2,655,271,426.44
流动负债	2,544,806,164.98	2,527,931,015.08	2,508,274,640.85
非流动负债	-	-	-
负债总额	2,544,806,164.98	2,527,931,015.08	2,508,274,640.85
所有者权益	114,602,366.72	127,622,813.11	146,996,785.59

2、简要利润表

中地公司最近两年一期利润表主要数据如下：

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年
营业收入	6,187,527.36	7,401,727.35	53,949,947.97
营业利润	-12,837,077.17	-18,534,397.08	-26,504,124.88
利润总额	-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76
净利润	-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76

3、简要现金流量表

中地公司最近两年一期现金流量表主要数据如下：

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年
经营活动产生的现金流量	-39,467.69	122,194.81	-34,577.97
投资活动产生的现金流量	-13,747.00	-93,285.00	-10,500.00
筹资活动产生的现金流量	-	-	-

二、本次交易模拟实施后的上市公司简要备考财务报表

根据上市公司编制备考财务报表，武昌鱼最近一年的简要备考财务报表如下：

（一）备考合并资产负债表

上市公司最近一年一期的备考合并资产负债表主要数据如下：

单位：元

资产	2015年9月30日	2014年12月31日
流动资产：		
货币资金	134,926,730.68	109,622,626.08
应收账款	492,078.91	300,797.60
预付款项	1,507,299.96	5,099.96
其他应收款	27,684,557.39	110,683,329.23
存货	3,092,793.45	2,489,453.81
流动资产合计	167,703,460.39	223,101,306.68
非流动资产：		
可供出售金融资产	155,200,000.00	70,200,000.00
持有至到期投资	800,000.00	-
固定资产	45,219,773.30	45,337,433.38
生产性生物资产	59,600.00	59,600.00
无形资产	47,218,305.72	50,109,222.39
商誉	16,922.25	16,922.25
长期待摊费用	1,420,000.00	2,272,000.00
非流动资产合计	249,934,601.27	167,995,178.02
资产总计	417,638,061.66	391,096,484.70
流动负债：		
短期借款	-	37,980,000.00
应付账款	4,116,491.45	3,891,461.45
预收款项	169,117.33	174,117.33
应付职工薪酬	2,114,856.24	2,665,795.41
应交税费	41,790,637.29	41,465,215.76
应付利息	2,108,937.10	950,000.00
应付股利	135,701.80	135,701.80
其他应付款	143,499,118.55	53,587,174.94
流动负债合计	193,934,859.76	140,849,466.69
非流动负债：		
专项应付款	200,000.00	200,000.00
预计负债	-	3,000,000.00
递延收益	638,750.00	688,333.32
非流动负债合计	838,750.00	3,888,333.32

负债合计	194,773,609.76	144,737,800.01
所有者权益（或股东权益）：		
股本	508,837,238.00	508,837,238.00
资本公积	132,083,963.47	132,083,963.47
盈余公积	25,187,220.38	25,187,220.38
未分配利润	-445,042,926.67	-421,555,626.19
归属于母公司所有者权益合计	221,065,495.18	244,552,795.66
少数股东权益	1,798,956.72	1,805,889.03
所有者权益合计	222,864,451.90	246,358,684.69
负债和所有者权益总计	417,638,061.66	391,096,484.70

（二）备考合并利润表

上市公司最近一年的备考合并利润表主要数据如下：

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年度
一、营业总收入	8,337,212.31	11,912,412.50
其中：营业收入	8,337,212.31	11,912,412.50
二、营业总成本	30,105,092.58	24,354,054.98
其中：营业成本	3,025,785.50	7,720,364.94
营业税金及附加	358,110.00	299,710.21
销售费用	33,020.00	148,693.50
管理费用	18,409,438.51	15,437,526.01
财务费用	8,996,076.38	982,162.21
资产减值损失	-717,337.81	-234,401.89
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-	31,611,496.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	31,611,496.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-21,767,880.27	19,169,854.37
加：营业外收入	100,579.61	16,666.68
其中：非流动资产处置利得	5,941.57	5,000.00
减：营业外支出	1,825,928.77	3,996,115.58
其中：非流动资产处置损失	4,283.96	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-23,493,229.43	15,190,405.47
减：所得税费用	1,003.36	2,075.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,494,232.79	15,188,330.32
归属于母公司所有者的净利润	-23,487,300.48	15,253,553.04
少数股东损益	-6,932.31	-65,222.72
七、综合收益总额	-23,494,232.79	15,188,330.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	-23,487,300.48	15,253,553.04
归属于少数股东的综合收益总额	-6,932.31	-65,222.72

第十节 同业竞争和关联交易

一、标的公司关联交易情况

（一）标的公司关联方情况

1、存在控制关系的关联方

公司全称	注册地址	注册资本 (万元)	与标的公司 关系	经济性质	最终实际控 制人
北京德润致远投资咨 询有限公司	北京	10.00	母公司控股 股东	有限责任	翦英海
北京华普投资有限责 任公司	北京	10,000.00	母公司	有限责任	翦英海
青岛华普大厦有限责 任公司	山东省青 岛市	1,000.00	子公司	有限责任	翦英海

2、不存在控制关系的关联方

公司名称	与本公司关系	公司性质
北京华普产业集团有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普国际大厦有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
华普超市有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普吉安房地产顾问有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普朝阳物业管理有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普科技企业有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京世纪兴业广告传媒有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
湖北武昌鱼股份有限公司	受实际控制人控制的其他公司	股份有限公司
湖北武华投资有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京中地房地产经纪有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华联普拓科技开发有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京天创道康电子科技发展有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
青岛华普商务会馆有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
青岛华普实业有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
青岛华普物业管理有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司

（二）报告期内标的公司的关联交易

1、关联租赁

出租方	承租方	租赁资产情况	租赁资产涉 及金额	租赁起始日	租赁终止日
-----	-----	--------	--------------	-------	-------

中地公司	华普集团	华普国际大厦 15 层	4,000 万元	2003 年 12 月	2020 年 7 月
------	------	-------------	----------	-------------	------------

中地公司将华普国际大厦 15 层租赁给北京华普产业集团有限公司，租赁期限为 2003 年 12 月 15 日至 2020 年 7 月 31 日，年租金为 216.30 万元，交易价格为双方协商定价。

2、关联担保

担保方	被担保方	担保金额	是否履行完毕
北京华普产业集团有限公司	中地公司	20,392,752.17 元	未履行完毕

2003 年 12 月 1 日，中地公司与中国农业银行北京市东城支行签署（东城）农银借字第 11101200300003371 号《借款合同》，借款期限自 2003 年 12 月 1 日至 2005 年 11 月 18 日止；华普集团作为中地公司上述借款的担保方，于 2003 年 12 月 1 日与中国农业银行东城支行签署了东城农银保字 11901200300025774 号《保证合同》。

（三）关联方往来余额

单位：元

项目名称	关联方	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应收款	华普超市有限公司	4,398,000.00	4,398,000.00	4,198,000.00
	北京华普朝阳物业管理有限公司-朝阳门	-	232,155.57	3,684,443.04
其他应付款	北京中地房地产经纪有限公司	238,592.54	238,592.54	238,592.54
	北京华普产业集团有限公司	124,573,987.79	126,529,529.14	137,378,113.20
	北京世纪兴业广告传媒有限公司	1,038,971.87	1,038,971.87	1,038,971.87
	北京华普朝阳物业管理有限公司	3,285,882.50	6,193,041.34	6,162,603.03
	北京天创道康电子科技有限公司	2,286,787.55	2,286,787.55	2,286,787.55
	湖北武昌鱼股份有限公司	10,500,000.00	10,314,400.00	9,500,000.00
	湖北武华投资有限公司	6,296,215.37	6,296,215.37	6,296,215.37

	北京华联普拓科技开发有限公司	3,452,380.58	3,452,380.58	3,452,380.58
	北京华普国际大厦有限公司	227,682.00	227,682.00	227,682.00
	北京华普吉安房地产顾问有限公司	200,000.00	200,000.00	200,000.00
	北京华普科技企业有限公司	1,297,074.57	3,065,289.58	3,265,280.65
	北京华普投资有限责任公司	1,216,000.00		
	青岛华普商务会馆有限公司	603,976.00	603,976.00	603,976.00
	青岛华普实业有限公司	14,196,752.48	14,196,752.48	14,196,752.48
	青岛华普物业管理有限公司	4,650,837.33	4,630,654.43	4,058,172.43
应收账款	北京华普朝阳物业管理有限公司-朝阳门	-	1,757,953.16	1,248,800.00

注：北京中地房地产经纪有限公司、湖北武华投资有限公司为上市公司控股子公司

截至 2015 年 9 月 30 日，中地公司对上市公司及其子公司存在共计 17,034,807.91 元应付账款，为解决关联方对上市公司资金占用问题，中地公司及华普投资分别出具了《关于偿还对湖北武昌鱼股份有限公司及其子公司欠款的承诺》、《关于北京中地房地产开发有限公司偿还对湖北武昌鱼股份有限公司及其子公司欠款的承诺》，中地公司承诺在上市公司因本次交易召开股东大会前，归还上述款项；华普投资承诺，若中地公司未履行还款义务，则代中地公司履行还款义务。

二、本次交易对上市公司同业竞争的影响

（一）本次交易前同业竞争情况

2014 年 12 月 15 日，本次交易对方华普投资的控股子公司华普馨园与上市公司签订《股权转让协议》，约定将鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司（以下简称“三山湖渔业”）及鄂州市武昌鱼出口基地渔业开发有限公司（以下简称“出

口基地渔业”）100%股权转让给华普馨园。前述两公司的经营范围均为水产品养殖、销售，且主要资产为水面使用权，且均对外出租经营。由于该次转让，华普馨园与上市公司存在潜在同业竞争的情形。于该次股权转让过程中，为解决华普馨园下属企业与上市公司潜在同业竞争问题，双方于2015年4月5日分别出具了如下说明及承诺：

华普馨园出具说明及承诺：“自说明出具日36个月以内，华普馨园将在合适的时机、按照市场价值将上述两家渔业开发公司的股权或者相关农业资产转让给第三方或者委托上市公司经营管理，以消除华普馨园与上市公司潜在的同业竞争问题。”

华普投资承诺：“自说明出具日36个月以内，上市公司将敦促华普馨园在合适的时机、按照市场价值将上述两家渔业开发公司的股权或者相关农业资产转让给第三方或者委托上市公司经营管理，以消除华普馨园与上市公司潜在的同业竞争问题”。

除上述情况外，上市公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争的情形。

（二）本次交易对同业竞争的影响

本次交易为上市公司向华普投资出售中地公司49%股权，上市公司不存在其他房地产资产，本次交易不会导致上市公司产生同业竞争。

本次交易之后，为避免与上市公司产生同业竞争，保证上市公司全体股东、特别是中小股东的合法权利，公司实际控制人翦英海先生出具了避免与上市公司同业竞争的承诺，主要内容如下：

“1、本人将督促华普馨园及华普投资履行《关于下属渔业开发公司的说明及承诺》；

2、截至本承诺函出具之日，除上述事项外，本人及关联方未从事任何在商业上对武昌鱼或其所控制的企业构成直接或间接同业竞争的业务或活动，并保证将来也不会从事或促使本人所控制的企业从事任何在商业上对武昌鱼或其所控制的企业构成直接或间接同业竞争的业务或活动；

3、如因本人违反上述承诺而给武昌鱼造成损失的，本人将承担一切法律责任和后果；

4、本承诺在本人作为武昌鱼实际控制人期间持续有效且不可变更或撤销。”

上市公司控股股东华普集团出具了避免与上市公司同业竞争的承诺，主要内容如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司所控制的企业未从事任何在商业上对武昌鱼或其所控制的企业构成直接或间接同业竞争的业务或活动，并保证将来不会从事或促使本公司所控制的企业从事任何在商业上对武昌鱼或其所控制的企业构成直接或间接同业竞争的业务或活动；

2、如因本公司违反上述承诺而给武昌鱼造成损失的，本公司将承担一切法律责任和后果；

3、本承诺在本公司作为武昌鱼股东期间持续有效且不可变更或撤销。”

三、本次交易对上市公司关联交易的影响

（一）本次交易构成关联交易

交易对方华普投资系公司实际控制人翦英海控制的下属企业。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第三款及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第八条第三款的相关规定，本次交易构成关联交易。。

（二）本次交易完成后，上市公司关联交易情况

本次交易为上市公司向关联方出售参股公司 49% 股权，不会导致标的公司控制权发生变化。上市公司不会因为本次交易增加关联方，除本次交易外，亦不会因本次交易增加关联交易。

截至 2015 年 9 月 30 日，中地公司对上市公司及其子公司存在共计 17,034,807.91 元应付账款，为此中地公司及华普投资分别出具了《关于偿还对湖北武昌鱼股份有限公司及其子公司欠款的承诺》、《关于北京中地房地产开发有限公司偿还对湖北武昌鱼股份有限公司及其子公司欠款的承诺》，中地公司承诺

在上市公司因本次交易召开股东大会前，归还上述款项；华普投资承诺，若中地公司未履行还款义务，则代中地公司履行还款义务。本次交易有助于解决上市公司关联占款问题。

公司与实际控制人及其关联企业之间关联交易将继续严格按照公司的《关联交易决策制度》和有关法律法规及《公司章程》的要求履行关联交易的决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

（三）规范关联交易的措施

本次交易完成之后，为了减少和规范与上市公司的关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，保持上市公司的独立性，公司实际控制人翦英海先生承诺如下：

“1、在本次交易完成后，本人及本人实际控制的其他企业将减少并规范与武昌鱼之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本人及本人实际控制的其他企业将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用上市公司实际控制人地位损害武昌鱼的利益；

2、本人作为武昌鱼的实际控制人期间，不会利用实际控制人地位损害武昌鱼及其他中小股东的合法权益；

3、本人保证上述承诺在本次交易完成后且本人作为武昌鱼实际控制人期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，本人承担因此给武昌鱼造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。”

上市公司的控股股东华普集团承诺如下：

“1、在本次交易完成后，本公司及本公司实际控制的其他企业将减少并规范与武昌鱼之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司实际控制的其他企业将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策

程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其控股股东地位损害武昌鱼的利益；

2、本公司作为武昌鱼的控股股东期间，不会利用控股股东地位损害武昌鱼及其他中小股东的合法权益；

3、本公司保证上述承诺在本次交易完成后且本公司作为武昌鱼控股股东期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，本公司承担因此给武昌鱼造成的一切损失（含直接损失和间接损失）。”

第十一节 本次交易涉及的风险因素

一、本次交易的审批风险

本次交易尚需上市公司股东大会审议，能否获得上市公司股东大会审议通过存在不确定性，公司提请广大投资者注意本次交易的审批风险。

二、本次重组被暂停、中止或取消的风险

公司在筹划本次交易的过程中，已经按照相关规定采取了严格的信息保密措施。虽然公司采取了严格的信息保密措施，但是本次重组仍可能存在因涉嫌内幕交易而被暂停、中止或取消的风险。

三、交易对价支付违约的风险

本次交易采取现金方式支付，经交易双方协商确定，具体支付进度如下：1、本次交易经上市公司董事会审议通过后3个工作日内，华普投资向上市公司指定账户支付首期股权转让款人民币3,200.00万元。2、本次交易经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后3个工作日内，华普投资向上市公司指定账户支付第二期股权转让款人民币3,200.00万元。3、本次交易经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后90日内，华普投资向上市公司指定账户支付剩余股权转让款人民币4,230.00万元。

截至2015年9月30日，交易对方华普投资资产负债率较高，净资产较少。经交易双方协商确定，第三期交易价款4,230.00万元将在经上市公司股东大会审议通过并经有关行政主管部门核准（如需）后90日内支付，本次交易存在股权交割完毕后交易对方交易价款支付违约的风险。

四、补充对价及差额补偿实现的不确定风险

本次评估对华普中心I段工程的评估值按账面价值列示，交易双方协议约定，若本次交易完成后，中地公司与中天宏业就华普中心大厦I段的额外对价权益纠纷达成书面一致的解决方案或取得具有终局执行效力的终审裁决，且中地公司收到华普中心大厦I段项目额外对价分成款项时，华普投资应当在事实发生之日及

时向上市公司履行告知义务，由交易双方于上述条件成就之日起 15 日内聘请具有证券、期货业务资质的审计机构对中地公司华普中心大厦 I 段进行专项审计，如中地公司华普中心大厦 I 段项目最终实现项目盈利（华普中心大厦 I 段项目最终实现项目盈利 = 华普中心大厦 I 段最终确认实现的收入 - 本次审计、评估基准日经审计、评估确认的华普中心大厦 I 段项目成本 - 本次审计、评估基准日至专项审计期间归属于华普中心大厦 I 段的成本、费用增加额，最终实现的项目盈利金额以专项审计报告结果为准），则华普投资负有向上市公司以现金形式支付补充对价的义务，华普投资应当于专项审计报告出具之日起 20 个工作日内完成补充对价的支付，补充对价支付金额 = 中地公司华普中心大厦 I 段专项审计结果所确认的项目盈利 \times 49% \times 适当折价比例（不低于 90%，含 90%）。

本次交易完成后至中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权，如出售股权交易价格所对应的中地公司整体估值高于本次交易作价所对应的中地公司的整体估值，华普投资应履行向上市公司以现金形式支付差额部分（差额补偿）的义务，华普投资应当于股权转让工商变更登记完成之日起 20 个工作日内完成差额补偿的支付，上市公司获得差额补偿的计算公式为：差额补偿 = （出售股权交易作价对应的中地公司整体估值 - 本次交易作价所对应的中地公司的整体估值） \times 华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权比例（如华普投资向除上市公司外的第三方出售中地公司股权比例高于 49%，则按 49% 取值）；此后华普投资依据《股权转让协议》3.2 条款中约定向上市公司支付的补充对价金额需扣减本款约定且已向上市公司实际支付的差额补偿。

华普投资同意，若中地公司与中天宏业就华普中心大厦 I 段的额外对价权益纠纷达成《股权转让协议》第 3.2 款所述的解决方案或终审裁决且收到华普中心大厦 I 段项目分成款项之前，中地公司不得将华普中心大厦 I 段项目或项目权益单独转让给第三方（中地公司与中天宏业依据所达成和解方案或依据法定机关裁决处置项目的除外）。中地公司违反上述约定将华普中心大厦 I 段项目或项目权益单独转让给第三方的，则华普投资及其实际控制人承诺将承担上市公司无法行使《股权转让协议》3.2 条款所述权利的支付补充对价责任。

虽然《股权转让协议》已经就华普中心大厦 I 段实现盈利之时确保上市公司获得补充对价进行了明确约定，且翦英海先生已出具《翦英海关于保证上市公司获得补充对价的承诺》承诺，但届时华普投资或翦英海先生能否履约及是否具备履约能力均具有不确定性。提请投资者关注上述事项给上市公司带来的额外付款实现的不确定风险。

五、标的公司额外付款因重大诉讼难以实现的风险

2006 年 6 月，中天宏业与中地公司签订了《预售合同》、《补充预售合同》和《项目转让协议》等一系列交易合同。根据交易合同的约定，双方之间的交易安排为：（1）中天宏业根据《预售合同》及《补充预售合同》向中地公司预先支付一定的价款；（2）待中天宏业获得房地产开发商资质后，中地公司依据《项目转让协议》向中天宏业整体转让华普中心大厦在建项目；（3）项目转让成功后，《预售合同》和《补充预售合同》终止履行；（4）华普中心大厦竣工验收后，中天宏业与中地公司共同配合将华普中心大厦出售给第三方；（5）中天宏业从出售的价款中取回预先支付的“基本收购价”等款项，剩余部分按照由中天宏业与中地公司按照 20：80 的比例进行分配。

从 2006 年 6 月 28 日起至 2008 年 3 月 18 日止，中天宏业根据《预售合同》及《补充预售合同》的约定，陆续向中地公司支付价款共计人民币 1,115,063,828.97 元。由于中天宏业不能按期获得房地产开发经营资质，因此中地公司无法根据《项目转让协议》的约定，将在建的华普中心作为整体项目转让给中天宏业。在《项目转让协议》无法履行的情况下，中天宏业主张双方应当继续履行《预售合同》与《补充预售合同》，而中地公司主张如果《项目转让协议》无法履行，则《预售合同》与《补充预售合同》也失去了履行的前提，因此所有交易合同应当终止。

2008 年 4 月，中天宏业向中国国际贸易仲裁委员会递交仲裁申请书，中天宏业仲裁请求：（1）北京中地房地产开发有限公司按中天宏业与中地公司共同办理《预售合同》和《补充预售合同》项下有关条款办理竣工验收备案手续，并向中天宏业交付该物业；（2）中地公司为物业办理权属证明的初始登记，取得大产权证；（3）中地公司为物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并使

之登记在中天宏业名下；（4）中地公司履行补充预售合同，为超面积办理商品房预售许可证，与中天宏业签订商品房预售合同，在相关政府部门进行登记，并将超面积权属登记在中天宏业名下；（5）中地公司向中天宏业偿付中天宏业花费的律师费、办案支出的差旅费及仲裁费。

2008年6月，中地公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提请了仲裁答辩及反请求申请书，仲裁反请求：（1）请求裁决中天宏业与中地公司共同办理《预售合同》和《补充预售合同》预售登记的注销手续；（2）请求裁决中天宏业向中地公司支付违约金63,610,450元；（3）请求裁决由中天宏业承担反请求仲裁费。

2009年8月7日，中国国际经济贸易仲裁委员会作出了编号为“（2009）中国贸仲京裁字第0373号”《裁决书》，裁决如下：（1）中地公司按预售合同项下有关条款办理竣工验收备案手续，并向中天宏业交付该物业；（2）中地公司为物业办理权属证明的初始登记，取得大产权证；（3）中地公司为物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并使之登记在中天宏业名下；（4）中地公司履行补充预售合同，为超面积办理商品房预售许可证，与中天宏业签订商品房预售合同，在相关政府部门进行登记，并将超面积权属登记在中天宏业名下；（5）中地公司向中天宏业偿付中天宏业花费的律师费4,000,000元、本案仲裁请求的仲裁费2,442,350元，中天宏业承担本案反请求仲裁费用2,847,018元；（6）中地公司终止《预售合同》和《补充预售合同》的行为无效（7）驳回中天宏业的其他仲裁请求；（8）驳回中地公司的全部仲裁反请求。

此外，仲裁庭作出仲裁意见认为，根据《补充预售合同》第2.6条约定，中天宏业除需向中地公司支付基本收购价外，根据双方关于“额外付款”的约定，出售华普中心I段所获得的收入，将先由中天宏业取回其预先投入的资金，剩余部分按80%的比例支付给中地公司。仲裁庭在认定《预售合同》和《补充预售合同》效力并继续履行的情况下，并未否认《项目转让协议》的效力，且认可《补充预售合同》第2.6条约定合法有效。

由于额外付款是中天宏业与中地公司完成购房合同之后才能产生，又由于在案件的仲裁过程中，中地公司未就履行购房合同后额外付款的支付问题提出仲裁

反请求，即未将该问题提交仲裁庭裁决，由于仲裁庭裁决只能限于当事人请求范围，仲裁庭对该项争议不予裁决。仲裁庭认为，中地公司在裁决生效后，如按裁决履行房屋权过户后，中天宏业与中地公司就此后的额外付款的支付等问题协商不成，可以另行提出仲裁申请。

2010年，中地公司因不服（2009）中国贸仲京裁字第0373号裁决书的裁决，向北京市第一中级人民法院申请撤销。2011年4月1日，北京市第一中级人民法院出具“（2010）一中民特字第3335号”《民事裁定书》，裁定驳回中地公司申请撤销上述裁决书的请求。

2011年，中地公司向北京市第二中级人民法院申请不予执行“（2009）中国贸仲京裁字第0373号”《裁决书》。2012年12月18日，北京市第二中级人民法院出具“（2011）二中执异字第00703号”《执行裁定书》，裁定驳回中地公司申请不予执行上述裁决书的请求。

2013年，中地公司因不服北京市第二中级人民法院作出的“二中执异字第00703号”《执行裁定》，向北京市高级人民法院申请复议。2013年4月28日，北京市高级人民法院出具“（2013）高执复字第21号”《执行裁定书》驳回中地公司的复议申请，维持原裁定。

2015年5月15日，中天宏业向北京市第二中级人民法院申请，将华普中心大厦I段按照“（2009）中国贸仲京裁字第0373号”裁决书的裁决结果司法过户至中天宏业的名下。

截至本报告书签署日，华普中心大厦I段产权已司法过户至中天宏业的名下，但标的公司与中天宏业对华普大厦I段的额外付款事项的争议仍未解决。鉴于额外付款纠纷仍未解决，不排除标的公司不能实现《补充销售合同》所约定的分成权益而导致额外付款不能实现的风险。

六、标的资产估值风险

本次交易，标的资产作价是交易双方以中企华出具的“中企华评报字(2016)第1019号”《资产评估报告》中的评估结果为依据，经交易双方友好协商确定。标的资产在评估基准日的评估值是中企华按照资产评估准则的规定在合理评估

假设条件下做出的，因此若评估假设发生预期之外的较大变化，将会导致评估值与实际情况不符。

截至评估基准日，中天宏业与中地公司尚未就华普中心大厦 I 段应付中地公司的“额外付款”数额达成一致意见，仲裁《裁决书》明确当事人在本裁决生效后，如按裁决履行房屋产权过户后，双方就此后的额外付款的支付等问题协商不成，可以另行提出仲裁申请。由于中地公司对华普中心大厦 I 段的“额外付款”要求权的实现存在众多不确定因素。因此，本次评估对华普中心 I 段工程的评估值按账面价值列示。

本次评估对华普中心 I 段工程的评估值按账面价值列示，特提醒投资者关注标的资产的估值风险。

七、标的公司持续经营风险

本次交易中，中勤万信对标的公司出具了带强调事项段的无保留意见《审计报告》。截至审计报告出具日，中地公司与中天宏业的重大经济纠纷导致标的公司收益收回时间上具有重大不确定性，上述可能对持续经营能力产生重大不确定的事项或情况仍然存在，标的公司的持续经营存在重大不确定性。

截至本报告书签署日，标的公司存在大量到期债务不能偿还，因债务纠纷标的公司目前正常业务中断，持续经营能力存在重大不确定性，提请投资者关注标的公司持续经营能力不足导致标的公司难以存续对本次交易差额补偿及补充对价约定带来的重大不确定性影响。

八、标的公司税务处罚的风险

根据中勤万信出具的编号为“勤信审字（2016）第 1002 号”《审计报告》，截至 2015 年 9 月 30 日，标的公司应交税费账面余额为 96,648,193.35 元。受经营过程中持续诉讼影响，标的公司正常业务停滞，且目前存在大量到期债务不能偿还。截至本报告书签署日，标的公司暂不能对欠缴的税费履行全部义务，标的公司存在因上述问题而受到有关监管部门追责和处罚从而导致标的公司无法存续的风险。

九、标的公司股权质押的过户风险

2015年5月，上市公司与中融国际信托分别签署了《信托贷款合同》和《股权质押合同》。上市公司以其合法持有的中地公司49%股权向中融国际信托提供质押担保进行贷款。2015年6月，出质人上市公司与质权人中融国际信托就上述质押事项办理了股权出质登记手续，并取得了“（京东）股质登记设字[2015]第00002615号”《股权出质设立登记通知书》。2016年1月20日，上市公司取得质权人中融国际信托同意本次交易的《同意函》，中融国际信托承诺将配合上市公司完成本次交易的交割。标的资产股权质押虽取得了质权人的《同意函》，但在本次交易期间，不能排除因上述合同双方违约导致本次交易标的不能过户的风险。

十、上市公司股价波动风险

上市公司股票价格不仅受公司盈利水平及所在行业发展前景的影响，而且受市场供求关系、国家经济政策调整、利率和汇率变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等各种不可预测因素的影响。公司提醒投资者注意投资风险。

第十二节 其他重大事项

一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产占用及被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

截至 2015 年 9 月 30 日，中地公司对上市公司及其子公司存在其他应付款 17,034,807.91 元。中地公司及华普投资已出具承诺：

1、中地公司承诺：为维护上市公司中小股东的合法权益，解决上市公司关联方占款问题，本公司将于本次交易上市公司股东大会召开前还清上述欠款。

2、华普投资承诺：为维护上市公司中小股东的合法权益，解决上市公司关联方占款问题，本公司作为中地公司控股股东，将督促中地公司于本次交易上市公司股东大会召开前还清上述欠款。若中地公司未按期偿还，华普投资将代其履行还款义务。

本次交易之后，中地公司对上市公司及其子公司的资金占用问题将得以解决。上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联方占用的情形，亦不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

二、上市公司负债结构合理性，是否存在因本次交易引致负债（包括或有负债）大量增加的情况

本次交易为上市公司向其关联方出售参股子公司股权，交易对方以现金作为对价进行支付。本次交易之前，标的公司与上市公司存在未结清的往来款，标的公司及其控股股东已出具相关承诺，承诺将对上市公司的资金占款主动进行了归还，同时通过本次交易上市公司将获得 10,630.00 万元现金对价，公司的货币资金将得以充实。本次交易不存在因本次交易引致负债（包括或有负债）大量增加的情形。

三、上市公司最近十二个月内曾发生的资产交易与本次交易的关系

截至本报告书签署之日，本公司除公告终止发行股份购买黔锦矿业 100% 股权之外，最近十二个月不存在其他重大资产交易情况。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等中国证监会的有关要求以及《公司章程》的规定规范运作，建立了完善的法人治理结构。

截至 2015 年 9 月 30 日，上市公司关联方中地公司因资金周转原因，合计占用上市公司及其子公司资金 17,034,807.91 元。中地公司已出具承诺，将于本次交易上市公司股东大会召开审议前偿还上述款项。

同时为确保本公司与控股股东之间实现资产、人员、财务、机构、业务方面的独立，继续积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。本公司实际控制人翦英海先生出具了关于维护上市公司独立性的承诺：

“1、保证人员独立

保证武昌鱼的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不在本人及本人控制的其他企业中担任高级管理人员。

保证武昌鱼拥有完整、独立的劳动、人事及薪酬管理体系，且该等体系完全独立于本人及本人控制的其他企业。

2、保证资产独立完整

保证武昌鱼具备与生产经营有关的生产设施和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的采购和销售系统。

保证武昌鱼具有独立完整的资产，且资产全部处于武昌鱼的控制之下，并为

武昌鱼独立拥有和运营。

除上述资金占用情况外，保证本人及本人控制的其他企业不以任何方式违规占用武昌鱼的资金、资产；不以武昌鱼的资产为本人及本人控制的其他企业的债务提供担保。

3、保证财务独立

保证武昌鱼建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

保证武昌鱼具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

保证武昌鱼独立在银行开户，不与本人及本人控制的其他企业共用一个银行账户。

保证武昌鱼能够作出独立的财务决策，本人不违法干预武昌鱼的资金使用调度。

不干涉武昌鱼依法独立纳税。

4、保证机构独立

保证武昌鱼建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

保证武昌鱼内部经营管理机构依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

保证本人及本人控制的其他企业与武昌鱼之间不产生机构混同的情形。

5、保证业务独立

保证武昌鱼的业务独立于本人及本人控制的其他企业。

保证武昌鱼拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

保证本人除通过行使股东权利之外，不干涉武昌鱼的业务活动。

6、本承诺在本人作为武昌鱼实际控制人期间持续有效且不可变更或撤销。”

上市公司控股股东华普集团出具了关于维护上市公司独立性的承诺：

“1、保证人员独立

保证武昌鱼的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不在本公司及本公司控制的其他企业中担任高级管理人员。

保证武昌鱼拥有完整、独立的劳动、人事及薪酬管理体系，且该等体系完全独立于本公司及本公司控制的其他企业。

2、保证资产独立完整

保证武昌鱼具备与生产经营有关的生产设施和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的采购和销售系统。

保证武昌鱼具有独立完整的资产，且资产全部处于武昌鱼的控制之下，并为武昌鱼独立拥有和运营。

保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何方式违规占用武昌鱼的资金、资产；不以武昌鱼的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务提供担保。

3、保证财务独立

保证武昌鱼建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

保证武昌鱼具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。

保证武昌鱼独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他企业共用一个银行账户。

保证武昌鱼能够作出独立的财务决策，本公司不违法干预武昌鱼的资金使用调度。

不干涉武昌鱼依法独立纳税。

4、保证机构独立

保证武昌鱼建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

保证武昌鱼内部经营管理机构依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

保证本公司及本公司控制的其他企业与武昌鱼之间不产生机构混同的情形。

5、保证业务独立

保证武昌鱼的业务独立于本公司及本公司控制的其他企业。

保证武昌鱼拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

保证本公司除通过行使股东权利之外，不干涉武昌鱼的业务活动。”

本次交易完成后，上市公司将继续保持《公司章程》规定的治理结构进行有效运作，继续执行相关的议事规则，根据公司内部管理和外部经营发展的变化对《公司章程》及相关议事规则加以修订，通过不断加强制度建设形成各司其职、有效制衡、决策科学、协调运作的法人治理结构，以保证公司法人治理结构的运作更加符合公司的实际情况。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应安排、董事会对上述情况的说明

根据上市公司《公司章程》，公司现金分红政策如下：

“第一百五十四条 由董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金需求，拟定具体利润分配预案，经董事会审议通过后提交股东大会审议批准，决策过程中应充分听取独立董事、股东对公司分红的意见与建议，公司股东大会对利润分配预案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成利润的派发事项。

公司因经营情况、投资计划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，

需调整利润分配方案的，应充分听取独立董事征集的中小股东对利润分配方案的意见，经董事会审议通过后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。调整后的利润分配方案不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司应在年度报告中披露利润分配预案，并对下列事项进行专项说明：

- （1）是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求
- （2）分红标准和比例是否明确清晰
- （3）相关的决策程序和机制是否完备
- （4）独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用
- （5）中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

第一百五十五条 公司利润分配政策为现金或者股票。具备现金分红条件的，相对于股票股利，公司优先采用现金分红或股票与现金相结合的分配方式。

利润分配政策应保持连续性和稳定性。原则上每年度进行利润分配，可以进行中期分红，中期现金分红无须审计。

当公司采用股票股利进行利润分配时。需满足以下条件：注重股本扩张与业绩增长保持同步，董事会认为公司股票价格与股本规模不匹配时，可以实施股票股利分配。

当公司采用现金分红进行利润分配时，需满足以下条件：在公司年度盈利且累计可分配的利润为正的情况下，且满足了公司正常生产经营的资金需求。最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

- （1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金

分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

对于当年盈利但董事会未提出现金利润分配预案的，董事会应在年度报告中说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和计划，独立董事应当对此利润分配预案发表意见。”

本次交易完成后，上市公司控制权未发生变更，公司将继续执行现有的分红政策。

六、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

根据《重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等文件的规定，本公司对与本次交易相关的法人、自然人及自然人近亲属在公司停牌之日（2016年1月8日）前六个月内（以下简称“自查期间”）买卖公司股票的情况进行自查，自查范围：华普投资、中地公司、武昌鱼及其各自的董事、监事、高级管理人员；为本次重组提供服务的相关中介机构及其他知悉本次重组内幕信息的法人和自然人；上述相关人员的直系亲属等。

经自查及中登公司查询结果显示，自查范围内人员及其直系亲属在自查期间不存在买卖本公司股票的情形。

第十三节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

本公司独立董事基于独立判断的立场，在仔细审阅了本次重大资产重组报告书的相关材料后，经审慎分析，发表如下独立意见：

“1、 公司为本次交易编制的《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易（草案）》以及签订的相关重组协议，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规以及规范性文件的规定，具备可行性和可操作性。本次交易方案的实施将有利于增强公司市场竞争能力，有利于公司长远持续发展，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

2、 本次交易已聘请具有证券、期货相关业务资格的资产评估机构北京中企华资产评估有限责任公司对标的资产进行评估，评估机构的选聘程序合规，评估机构具有充分的独立性。评估机构及其经办资产评估师与公司、交易对方不存在关联关系，亦不存在现实或可预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。标的资产相关评估报告的评估假设前提符合国家相关法规、规定和规范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例的要求，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为本次交易标的资产的定价依据。北京中企华资产评估有限责任公司采用资产基础法对标的资产的价值进行了评估，并选择资产基础法的评估值作为标的资产的作价依据。本次资产评估工作符合国家相关法规、规定、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，评估方法与评估目的的相关性一致。本次交易的标的资产的交易价格是参考评估机构的最终资产评估结果作为定价依据，经公司与交易对方协商一致确定的，定价公允、合理，不会损害公司及其股东特别是中小股东的利益。

3、 本次交易行为符合国家有关法律、法规和政策的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，符合上市公司和全体股东的利益，对全体股东公平、合理。

4、本次交易的相关议案经公司第六届董事会第八次临时会议审议通过，上述会议的召集、召开程序、表决程序及方式符合《中华人民共和国公司法》等法律法规和公司章程的规定。

5、根据公司以及标的资产的目前经营状况，本次交易构成上市公司重大资产重组，并构成关联交易。公司董事会在审议本次交易事项时，关联董事就相关议案的表决进行了回避。公司董事会审议和披露本次交易事项的程序符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和公司章程的规定。

6、同意公司与交易对方签署的附生效条件的《股权转让协议书》，同意公司董事会对本次交易事项的总体规划。

综上，公司独立董事同意公司本次交易的总体规划，同意公司第六届董事会第八次临时会议审议的与本次交易相关的议案及事项。

本次交易尚需获得公司股东大会审议通过。”

二、独立财务顾问意见

独立财务顾问天风证券参照《证券法》、《公司法》、《重组管理办法》和《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》的相关规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对本报告书等信息披露文件的审慎核查，并与武昌鱼、武昌鱼的法律顾问、审计机构及评估机构经过充分沟通后认为：

（一）本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

（二）本次交易完成后，武昌鱼仍具备上交所《上市规则》规定的上市条件；

（三）本次标的资产的交易价格是以具有证券、期货相关业务资格的评估机构所出具的《评估报告》为依据，并经交易各方协商确定。华普中心大厦 I 段因历史仲裁纠纷而缺乏测算的条件和依据，本次评估对华普中心大厦 I 段项目评估值按账面价值列示，交易对方已在《股权转让协议》中承诺将依据华普中心大厦 I 段股权转让的溢价情况及最终盈利情况向上市公司支付“差额补偿”及“补充对价”。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、

合理，有效地保证了交易价格的公平性；

（四）在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，本次交易不会损害非关联股东的利益；

（五）本次交易有利于改善公司财务状况，有利于增强持续经营能力，符合上市公司及全体股东的利益；

（六）本次交易后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，同时华普集团资将与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

（七）本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在重组各方履行本次重组的相关协议的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价情形。

三、律师法律意见

公司聘请北京市仁人德赛律师事务所作为本次重大资产出售暨关联交易的法律顾问。北京市仁人德赛律师事务所为本次重大资产重组出具了法律意见书，认为：

（一）本次重大资产出售方案的内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）本次交易双方具备实施本次重大资产出售的主体资格。

（三）《股权转让协议书》的内容符合相关法律、法规及规范性文件的规定，合法有效；在上述协议生效后，对协议双方具有法律约束力。

（四）武昌鱼公司持有的标的资产权属清晰，对于标的资产存在的质押担保情况，武昌鱼公司已经取得债权人中融信托的《同意函》，在中融信托的配合下可以完成标的资产的过户；中地房地产公司的涉诉事项及或有诉讼不影响本次重大资产出售的标的资产的过户，不对本次重大资产出售构成实质性的障碍。

（五）本次重大资产出售符合《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

（六）本次武昌鱼公司与华普投资公司之间进行的关联交易，按照公平、等价有偿的市场原则定价，不存在损害公司及其股东利益的情况，协议内容合法有效；公司独立董事已依相关规定发表独立意见；本次交易已依法律和公司章程的规定履行了现阶段必要的关联交易决策程序。

（七）就本次重大资产出售，武昌鱼公司的实际控制人与控股股东分别作出了《关于规范和减少与上市公司之间关联交易的承诺函》与《关于避免同业竞争的承诺》，该等承诺合法有效，有利于保护上市公司及其非关联股东的合法权益与避免同业竞争。

（八）武昌鱼公司就本次重大资产出售已合法履行其信息披露义务，本次重大资产出售不存在应当披露而未披露的文件、协议、安排或其他事项。

（九）本次重大资产出售的中介机构均具备为本次重大资产出售提供服务的适当资质。

（十）通过自查，本次重组涉及的内幕信息知情人员与关联企业在查询期间内未发生买卖武昌鱼股票的行为，不存在利用内幕信息买卖上市公司股票的情况。

（十一）本次重大资产出售已经取得现阶段必需的授权和批准，该等授权和批准合法有效；本次重大资产出售尚需取得武昌鱼公司股东大会的批准，待武昌鱼公司股东大会批准后，本次重大资产出售可依法实施。

第十四节 相关中介机构

一、独立财务顾问

名称:	天风证券股份有限公司
办公地址:	武汉市武昌区中南路 99 号保利大厦 A 座 37/38 层
法定代表人:	余磊
电话:	027-87618889
传真:	027-87618863
经办人员:	赵龙 廖晓思

二、法律顾问

名称:	北京市仁人德赛律师事务所
办公地址:	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 4 号楼 4 层 4A
事务所负责人:	李法宝
电话:	010-58529000
传真:	010-58529001
经办人员:	张 轶 晏 妮

三、审计机构

名称:	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址:	北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层
执行事务合伙人:	胡柏和
电话:	010-68360123
传真:	010-68360123-3000
经办人员:	叶忠辉 蹇小平

四、评估机构

名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
办公地址:	北京市朝阳区门外大街 22 号泛利大厦九层
法定代表人:	权忠光
电话:	(8610) 65881818
传真:	(8610) 65882651
经办人员:	石来月、许秀玲

全体董事声明

本公司董事、监事及高级管理人员承诺《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)》及其摘要及本公司所出具的相关申请文件真实、准确、完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承诺对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担相应的法律责任,如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,本公司董事、监事及高级管理人员未能勤勉尽责的,将承担连带赔偿责任。

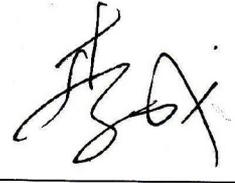
公司董事:



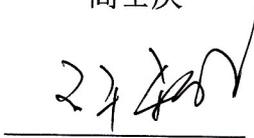
高士庆



樊国红



李成



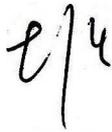
许轶



郭景春



杨华



彭生



詹健

公司监事:



国治维



汪慧红

非董事高管人员:



张旭



彭平生

湖北武昌鱼股份有限公司

2016年2月4日



独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人（或授权代表）：

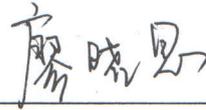


余磊

项目主办人：



赵龙



廖晓思



法律顾问声明

本所及本所承办律师同意《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所承办律师审阅，确认《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

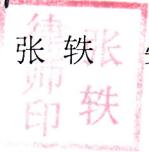
事务所负责人（或授权代表）：



李法宝

经办律师：

张轶 晏妮



北京市仁人德赛律师事务所

2016年2月4日

财务审计机构声明

本所及本所经办注册会计师同意《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的财务数据，且所引用财务数据已经本所及本所经办注册会计师审阅，确认《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

执行事务合伙人（或授权代表）：

王永新

经办注册会计师（签名）：



叶忠辉



蹇小平

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



2016年2月4日

资产评估机构声明

本公司及本公司经办注册资产评估师同意《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司出具的评估数据，且所引用评估数据已经本公司及本公司经办注册资产评估师审阅，确认《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人（或授权代表）：

权忠光



经办注册资产评估师（签名）：

石来月



许秀玲



北京中企华资产评估有限责任公司



2016年2月4日

第十六节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- （一）湖北武昌鱼股份有限公司第六届董事会第八次临时会议决议；
- （二）独立董事关于湖北武昌鱼股份有限公司本次重大资产重组的独立意见；
- （三）独立董事关于湖北武昌鱼股份有限公司第六届董事会第八次临时会议的事先认可函；
- （四）中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《北京中地房地产开发有限公司审计报告》（编号：勤信审字（2016）第 1002 号）；
- （五）中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《湖北武昌鱼股份有限公司备考审阅报告》（编号：勤信阅字（2016）第 1001 号）；
- （六）湖北武昌鱼股份有限公司拟出售北京中地房地产开发有限公司 49% 的股权项目资产评估报告书及评估说明（编号：中企华评报字（2016）第 1019 号）；
- （七）北京市仁人德赛律师事务所出具的关于湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易之法律意见书（编号：仁人德赛律证字[2016]第 1029 号）；
- （八）《湖北武昌鱼股份有限公司与北京华普投资有限责任公司之股权转让协议》；
- （九）华普投资内部权力机关批准本次交易事项的相关决议。

二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件。

（一）湖北武昌鱼股份有限公司

联系地址：鄂州市鄂城区洋澜路中段东侧第三栋第四层

联系人：许轶

（二）独立财务顾问之天风证券

联系地址：武汉市武昌区中南路 99 号保利大厦 A 座 37/38 层

联系电话：027-87618889

传 真：027-87618863

联系人：赵龙 廖晓思

另外，投资者可在中国证监会指定的信息披露网站：<http://www.cninfo.com.cn> 或者《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上查阅《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》或其摘要全文。

（本页无正文，为《湖北武昌鱼股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》之盖章页）



湖北武昌鱼股份有限公司

2016年2月4日