

证券代码：000150

证券简称：宜华地产

上市地：深圳证券交易所

# 宜华地产股份有限公司



## 发行股份及支付现金购买资产并募 集配套资金暨关联交易实施情况暨 新增股份上市报告书 (摘要)

独立财务顾问



二〇一五年一月

## 特别提示

本公司已于2015年1月21日就本次增发股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料。经确认，本次增发股份将于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。本公司本次非公开发行股份购买资产发行新股数量为87,219,512股（其中限售流通股数量为87,219,512股），非公开发行后本公司股份数量为411,219,512股。

本次向购买资产交易对方定向发行新增股份的性质为有限售条件流通股，发行价格采用公司第六届董事会第六次会议决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价，公司本次发行股份的价格为6.56元/股。上市日为2015年2月2日。根据深交所相关业务规则规定，公司股票价格在2015年2月2日不除权，股票交易设涨跌幅限制。本次向购买资产交易对方非公开发行股票的限售期从新增股份上市首日起计算。本次重组实施完成后，公司股权分布具备上市条件。

本报告书的目的仅为向公众提供有关本次重组的实施情况，投资者如欲了解更多信息，请仔细阅读《宜华地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》全文及其他相关公告文件。

## 公司声明

1、本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负个别和连带的法律责任。

2、本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、完整。

3、中国证监会及其他政府机关对于本次资产重组相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

4、本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

5、投资者若对本报告存在任何疑问，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。

6、本公司提醒广大投资者注意：本报告书的目的仅为向公众提供有关本次交易实施的简要情况，投资者如欲了解更多信息，请仔细阅读《宜华地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》全文及其他相关文件，该等文件已刊载于深交所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）。

# 目 录

<b>第一节 本次交易基本情况 .....</b>	<b>8</b>
一、本次交易概况.....	8
二、本次交易对象基本情况.....	10
三、本次交易前后公司的股权结构.....	14
四、本次交易董事、监事和高级管理人员持股变动情况.....	16
五、本次交易对公司业务的影响.....	16
六、本次交易对公司治理结构的影响.....	20
七、本次交易对公司同业竞争及关联交易的影响.....	21
八、本次交易完成后，本公司股权分布仍旧符合上市条件.....	30
九、公司最近三年的主要财务数据和财务指标.....	30
<b>第二节 本次交易的实施情况 .....</b>	<b>32</b>
一、本次重组的实施过程，相关资产过户或交付、相关债权债务处理以及证 券发行登记等事宜的办理情况.....	32
二、独立财务顾问结论性意见.....	34
三、法律顾问结论性意见.....	35
<b>第三节 新增股份的数量和上市时间 .....</b>	<b>36</b>
一、新增股份上市批准情况.....	36
二、新增股份的证券简称、证券代码和上市地点.....	36
三、新增股份的上市时间.....	36
四、新增股份的限售安排.....	36

## 释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书中的含义如下：

上市公司、宜华地产、 本公司、公司	指	宜华地产股份有限公司
宜华集团	指	宜华企业（集团）有限公司
拟购买资产、标的资产	指	广东众安康后勤集团股份有限公司（已更名为广东众安康后勤集团有限公司）100%股权
本次交易、本次发行股份及支付现金购买资产、本次重大资产重组、本次重组	指	宜华地产发行股份及支付现金购买林正刚等 12 名自然人、南海成长等 3 家机构所持众安康 100% 股权，并配套募集不超过 24,000 万元资金
发行股份	指	上市公司发行境内上市的人民币普通股（A 股）
交易对方	指	林正刚等 12 名自然人、南海成长等 3 家机构，富阳实业
众安康、标的公司	指	广东众安康后勤集团股份有限公司（已更名为广东众安康后勤集团有限公司），本次发行股份及支付现金购买资产标的
众安康有限	指	深圳市众安康后勤服务有限公司，众安康之前身
众福康物业	指	广州市众福康物业管理有限公司
众安康医疗	指	深圳市众安康医疗工程有限公司
众安康餐饮	指	深圳市众安康餐饮管理有限公司
普飞达	指	深圳市普飞达医疗器械有限公司
众安康香港	指	众安康医疗健康支援服务（香港）有限公司
众安康投建	指	深圳众安康医疗投资建设有限公司
国信众安康	指	深圳市国信众安康医疗健康科技有限公司
常德众安康	指	常德市众安康医疗投资建设有限公司
南海成长	指	南海成长（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）
上海高特佳	指	上海高特佳春晖投资合伙企业（有限合伙）
深圳高特佳	指	深圳市高特佳精选成长投资合伙企业（有限合伙）
昆山高特佳	指	江苏昆山高特佳创业投资有限公司
苏州汇川创业	指	苏州汇川创业投资中心（有限合伙）

道基金滨	指	上海道基金滨投资合伙企业（有限合伙）
道基晨富	指	上海道基晨富投资合伙企业（有限合伙）
富阳实业	指	深圳市前海新富阳实业有限公司
非诊疗业务	指	医疗机构除诊断、治疗外的其他业务，如：医疗设施维护保养服务、环境管理服务、安全管理服务、医疗辅助服务等
新医改	指	以《中共中央、国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》等一系列文件为指导，从 2006 年开始的新一轮中国医疗卫生体制改革
老龄化	指	人口老龄化是指总人口中因年轻人口数量减少、年长人口数量增加而导致的老年人口比例相应增长的动态。国际上通常把 60 岁以上的人口占总人口比例达到 10%，或 65 岁以上人口占总人口的比重达到 7% 作为国家或地区进入老龄化社会的标准
城镇化	指	农村人口转化为城镇人口的过程。城镇化是人口持续向城镇集聚的过程，是世界各国工业化进程中必然经历的历史阶段
新农村合作医疗保险	指	由政府组织、引导、支持，农民自愿参加，个人、集体和政府多方筹资，以大病统筹为主的农民医疗互助共济制度。采取个人缴费、集体扶持和政府资助的方式筹集资金
城镇职工医疗保险	指	依法对职工的基本医疗权利给予保障的社会医疗保险制度，也是通过法律、法规强制推行的，实行社会统筹医疗基金与个人医疗账户相结合的基本模式，与养老、工伤、失业和生育保险一起共同组成社会保险的基本险项
城镇居民医疗保险	指	社会医疗保险的组成部分，采取以政府为主导，以居民个人（家庭）缴费为主，政府适度补助为辅的筹资方式，按照缴费标准和待遇水平相一致的原则，为城镇居民提供医疗需求的医疗保险制度
基本医疗保障制度	指	由城镇职工基本医疗保险、城镇居民基本医疗保险、新型农村合作医疗和城乡医疗救助制度共同构成的基本医疗保障制度
《发行股份及支付现金购买资产协议》	指	《宜华地产股份有限公司与林正刚、林建新、邓宇光、彭杰、朱华、侯旭英、黄微、夏青、阳阳、孙玉香、邓文芳、李红、南海成长（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、上海道基金滨投资合伙企业（有限合伙）、上海道基晨富投资合伙企业（有限合伙）及广东众安康后勤集团股份有限公司

		发行股份及支付现金购买资产协议》
交割日	指	协议各方共同以书面形式确定的对拟出售资产和拟购买资产进行交割的日期
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
独立财务顾问、广发证券	指	广发证券股份有限公司
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
中同华	指	北京中同华资产评估公司
法律顾问、国浩所	指	国浩律师（广州）事务所
《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》（证监会令第53号）
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》（证监会令第77号）
《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（2014年修订）》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》（证监会令第57号）
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2012年修订）》
《信息披露通知》	指	《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）
章程、公司章程	指	宜华地产股份有限公司公司章程
元	指	人民币元

# 第一节 本次交易基本情况

## 一、本次交易概况

### （一）本次重组方案简介

上市公司拟通过发行股份及支付现金相结合的方式购买林正刚、林建新、朱华、彭杰、邓宇光、侯旭英、黄微、夏青、阳阳、孙玉香、邓文芳、李红等 12 名自然人及南海成长、道基金滨、道基晨富等 3 家机构合法持有的众安康合计 100% 股权。同时，上市公司拟向配套融资投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总额（本次交易对价和本次募集配套资金总额）的 25%。本次交易完成后，上市公司将直接持有众安康 100% 股权。

本次交易分为发行股份及支付现金购买资产与配套融资两个部分：

### （二）发行股份购买资产

上市公司拟以发行股份及支付现金相结合的方式购买林正刚、林建新、朱华、彭杰、邓宇光、侯旭英、黄微、夏青、阳阳、孙玉香、邓文芳、李红等 12 名自然人及南海成长、道基金滨、道基晨富等 3 家机构持有的众安康 100% 的股权，共支付交易对价 72,000 万元，其中，以现金支付 14,784.00 万元，剩余部分 57,216.00 万元以发行股份的方式支付，发行股份价格为 6.56 元/股，共计发行 87,219,512 股。

具体情况如下：

（1）上市公司以现金方式支付对价 14,784.00 万元，其中分别向南海成长、道基金滨、道基晨富支付对价 6,899.20 万元、4,967.44 万元和 2,917.36 万元；

（2）上市公司以发行股份方式支付对价 57,216.00 万元，其中分别向林正刚、林建新、南海成长、道基金滨、道基晨富、朱华、彭杰、邓宇光、侯旭英、黄微、夏青、阳阳、孙玉香、邓文芳、李红发行 68,317,398 股、8,098,862 股、3,505,691 股、2,524,106 股、1,482,398 股、429,268 股、429,268 股、429,268 股、286,179 股、286,179 股、286,179 股、286,179 股、286,179 股和 286,179 股。发行股份价格为 6.56 元/股（不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价，



即 6.56 元/股)。具体如下表:

序号	交易对方	持有众安康 股权比例	总支付对价 (元)	股份支付 数量(股)	占总支付 比例	现金支付金 额(元)	占总支付 比例
1	林正刚	62.2451%	448,162,133	68,317,398	62.2451%	-	-
2	南海成长	12.7763%	91,989,333	3,505,691	3.1941%	68,992,000	9.5822%
3	道基金滨	9.1990%	66,232,533	2,524,106	2.2997%	49,674,400	6.8992%
4	林建新	7.3789%	53,128,533	8,098,862	7.3789%	-	-
5	道基晨富	5.4025%	38,898,133	1,482,398	1.3506%	29,173,600	4.0519%
6	朱华	0.3911%	2,816,000	429,268	0.3911%	-	-
7	彭杰	0.3911%	2,816,000	429,268	0.3911%	-	-
8	邓宇光	0.3911%	2,816,000	429,268	0.3911%	-	-
9	李红	0.2607%	1,877,333	286,179	0.2607%	-	-
10	侯旭英	0.2607%	1,877,333	286,179	0.2607%	-	-
11	黄微	0.2607%	1,877,333	286,179	0.2607%	-	-
12	夏青	0.2607%	1,877,333	286,179	0.2607%	-	-
13	阳阳	0.2607%	1,877,333	286,179	0.2607%	-	-
14	孙玉香	0.2607%	1,877,333	286,179	0.2607%	-	-
15	邓文芳	0.2607%	1,877,333	286,179	0.2607%	-	-
	合计	100.00%	720,000,000	87,219,512	79.4667%	147,840,000	20.5333%

### (三) 配套融资

为了提高本次交易的整合绩效,上市公司拟向富阳实业发行股份募集配套资金,金额不超过本次交易总金额(交易对价与募集配套资金之和)的 25%,为 24,000 万元。配套融资所募集资金,14,784 万元拟用于支付本次交易的现金对价,剩余的 9,216 万元将用于补充众安康营运资金。实际募集配套资金不足部分,由公司自筹资金解决。

本次募集配套资金拟发行股份数的计算公式如下:宜华地产第六届董事会第六次会议决议公告日前二十个交易日宜华地产股票交易均价=决议公告日前二十个交易日宜华地产股票交易总额÷决议公告日前二十个交易日宜华地产股票交易总量。根据上述计算公式及本次为募集配套资金发行股份的价格6.56元/股(定价基准日前20个交易日公司股票交易均价,即6.56元/股),公司需向认购对象投资者发行股份36,585,365股。具体募集配套资金数额及股份发行数量将由中国证监会最终核准确定。

本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

本次非公开发行股票配套融资的发行对象为富阳实业；非公开发行股票配套融资的发行对象以现金认购上市公司新增股份。

## 二、本次交易对象基本情况

本次拟发行股份及支付现金购买资产为众安康100%股权，本次拟发行股份及支付现金购买资产的交易对方为众安康全体股东，即林正刚等12名自然人以及南海成长、道基金滨、道基晨富等3家机构，具体情况如下：

### （一）林正刚等 12 名自然人

拟购买资产交易对方中的自然人均为中国国籍，均未取得其他国家或者地区的居留权，本次交易的拟购买资产自然人交易对方具体情况如下：

序号	姓名	性别	身份证号	住所及通讯地址	近三年工作经历	持股情况	
						股数 (万股)	比例
1	林正刚	男	44030119550216XXXX	广东省深圳市福田区白石路68号碧海云天	2000年至今担任众安康董事长兼总裁	4,201.52	62.2451%
2	林建新	男	44030119630927XXXX	广东省深圳市福田区白石路68号碧海云天	自由职业	498.08	7.3789%
3	朱华	男	44030119580603XXXX	广东省深圳市罗湖区东湖路东湖豪庭	2009年至今担任众安康副总裁	26.40	0.3911%
4	彭杰	男	41010319551016XXXX	郑州市二七区大学北路75号院	2011年8月至今担任监事会主席	26.40	0.3911%
5	邓宇光	男	44030119501009XXXX	广东省深圳市福田区梅林一村	2011年至今担任众安康副董事长、常务副总裁	26.40	0.3911%
6	侯旭英	女	61010419730607XXXX	广东省深圳市福田区莲花北路富莲大厦	2011年5月至2013年12月担任众安康总裁办主任；2013年12月至今担任众安康行政总监	17.60	0.2607%
7	黄微	男	43242619680320XXXX	湖南省桃源县漳江镇西苑社区文昌西路	2001年至今众安康工程事业部经理	17.60	0.2607%
8	夏青	女	42272219660628XXXX	广东省深圳市福田区新新家园	2004年至2012年7月担任众安康运营部经理、市场开发总监；2012年7月至今担任众安康副总裁	17.60	0.2607%
9	阳阳	女	34242619720929XXXX	广东省深圳市福田区天健花园	2004年至2012年7月担任众安康项目经理、总经理助理；2012年7月至今担任众安康副总裁	17.60	0.2607%

10	孙玉香	女	22020319481027 XXXX	吉林省吉林市昌邑区通潭大路	2000 年至今担任众安康项目副经理、助理总裁	17.60	0.2607%
11	邓文芳	女	43020219650622 XXXX	广东省深圳市福田区莲花北村富莲大厦	2001 年至今担任众安康北大医院管理处餐饮部经理、餐饮部事业部经理；2012 年 12 月至今担任深圳市众安康餐饮管理有限公司总经理	17.60	0.2607%
12	李红	女	36010219710324 XXXX	广东省深圳市福田区景西大厦	1999 年 11 月至 2014 年 2 月担任众安康财务总监；2011 年 8 月至今担任众安康董事	17.60	0.2607%

## （二）三家机构

本次交易的购买资产交易对方中3家机构具体情况如下：

### 1、南海成长

名称：南海成长（天津）股权投资基金合伙企业

企业性质：有限合伙企业

住所：天津空港经济区西二道82号丽港大厦裙房二层201-A098

执行事务合伙人：郑伟鹤

出资额：53,550.00万元

注册号：120192000064586

组织机构代码：55653251-2

税务登记证：120116556532512

经营范围：从事对未上市企业的股权投资，对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务。

### 2、道基金滨

名称：上海道基金滨投资合伙企业（有限合伙）

企业性质：有限合伙企业

主要经营场所：上海市浦东新区莲振路298号4号楼F236室

执行事务合伙人：上海道基投资有限公司（委派代表李利珍）

出资额：3,737.00万元

注册号：310115002124206

组织机构代码：06937147-5

税务登记证：国（地）税沪字310115069371475号

经营范围：创业投资，实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询（以上咨询除经纪）。（依法需经批准的项目，经相关部

门批准后方可开展经营活动)

### 3、道基晨富

名称：上海道基晨富投资合伙企业（有限合伙）

企业性质：有限合伙企业

主要经营场所：上海市恒丰路600号（1-5）幢2301-1室

执行事务合伙人：上海道基投资有限公司（委派代表李利珍）

出资额：6,565.00万元

注册号：310108000527904

组织机构代码：05458781-2

税务登记证：国（地）税沪字310108054587812号

经营范围：创业投资，实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询（以上咨询除经纪）。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

### 三、本次交易前后公司的股权结构

不考虑本次重组配套融资发行的股数 36,585,365 的影响，按本次发行股份购买资产发行的股数 87,219,512 股计算，本次新增股份登记完成后公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	交易完成前		交易完成后	
	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
宜华集团	157,085,616	48.48%	157,085,616	38.20%
其他公众股东	166,914,384	51.52%	166,914,384	40.59%
林正刚	-	-	68,317,398	16.61%
南海成长	-	-	3,505,691	0.85%
道基金滨	-	-	2,524,106	0.61%
林建新	-	-	8,098,862	1.97%
道基晨富	-	-	1,482,398	0.36%
朱华	-	-	429,268	0.10%

彭杰	-	-	429,268	0.10%
邓宇光	-	-	429,268	0.10%
李红	-	-	286,179	0.07%
侯旭英	-	-	286,179	0.07%
黄微	-	-	286,179	0.07%
夏青	-	-	286,179	0.07%
阳阳	-	-	286,179	0.07%
孙玉香	-	-	286,179	0.07%
邓文芳	-	-	286,179	0.07%
<b>股本合计</b>	<b>324,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>411,219,512</b>	<b>100.00%</b>

本次交易前，截至 2014 年 9 月 30 日，公司前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	宜华集团	157,085,616	48.48
2	华融国际信托有限责任公司-华融 彤源 1 号证券投资单一资金信托	7,036,033	2.17
3	中国建设银行股份有限公司-华商价值精选股票型证券投资基金	4,711,711	1.45
4	胡光力	4,500,000	1.39
5	深圳发展银行股份有限公司佛山分行	4,419,419	1.36
6	中海信托股份有限公司-中海聚发-新股约定申购 3 资金信托	3,738,396	1.15
7	李威	3,292,365	1.02
8	中海信托股份有限公司-浦江之星 6 号集合资金信托计划	2,515,760	0.78
9	蒋凤银	2,508,268	0.77
10	中国工商银行股份有限公司-华商创新成长灵活配置混合型发起式证券投资基金	2,374,133	0.73

新增股份登记到账后，公司前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	宜华集团	157,085,616	38.20
2	林正刚	68,317,398	16.61
3	林建新	8,098,862	1.97
4	华融国际信托有限责任公司-华融 彤源 1 号证券投资单一资金信托	7,036,033	1.71

5	中国建设银行股份有限公司-华商价值精选股票型证券投资基金	4,711,711	1.15
6	胡光力	4,500,000	1.09
7	深圳发展银行股份有限公司佛山分行	4,419,419	1.07
8	中海信托股份有限公司-中海聚发-新股约定申购3资金信托	3,738,396	0.91
9	南海成长	3,505,691	0.85
10	李威	3,292,365	0.80

#### 四、本次交易董事、监事和高级管理人员持股变动情况

本次交易购买资产交易对方中，不包含2015年1月23日前在宜华地产任职的董事、监事和高级管理人员，未导致上述董事、监事和高级管理人员直接持股数量发生变化。

#### 五、本次交易对公司业务的影响

本次交易完成后，上市公司将形成房地产开发与销售、医院非诊疗服务（包括医疗后勤综合服务、医疗专业工程等）双主业的业务模式，公司财务状况将得以改善，持续盈利能力得以增强。

根据信永中和出具的XYZH/2013GZA2098-1号、XYZH/2014GZA2011-1号备考审计报告、XYZH/2013GZA2098-3号备考盈利预测审核报告分析，本次交易完成后，公司的财务状况、盈利能力情况如下：

##### （一）本次交易后公司财务状况分析

跟据上市公司近一年及一期的资产负债表以及按本次交易完成后架构编制的近一年及一期的上市公司备考合并资产负债表，本次交易完成前后公司2013年12月31日、2014年6月30日的财务状况情况如下：

单位：万元

项目	2014年6月30日			2013年12月31日		
	交易后	交易前	增长率	交易后	交易前	增长率
流动资产合计	272,870.82	237,520.60	14.88%	269,219.11	240,382.47	12.00%
非流动资产合计	87,373.91	30,836.09	183.35%	88,073.85	31,232.62	181.99%
资产总计	<b>360,244.73</b>	<b>268,356.69</b>	<b>34.24%</b>	<b>357,292.97</b>	<b>271,615.09</b>	<b>31.54%</b>



流动负债合计	156,367.13	123,541.67	26.57%	96,880.97	67,768.55	42.96%
非流动负债合计	62,263.66	62,263.66	0.00%	124,193.66	124,193.66	0
<b>负债合计</b>	<b>218,630.79</b>	<b>185,805.33</b>	<b>17.67%</b>	<b>221,074.63</b>	<b>191,962.21</b>	<b>15.17%</b>
归属于母公司所有者权益合计	138,837.28	80,054.83	73.43%	136,039.70	79,652.88	70.79%
少数股东权益	2,776.66	2,496.52	11.22%	178.64	0	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>141,613.94</b>	<b>82,551.35</b>	<b>71.55%</b>	<b>136,218.34</b>	<b>79,652.88</b>	<b>71.01%</b>

本次交易完成后，公司将持有众安康 100% 股权，2014 年 6 月 30 日总资产规模自 268,356.69 万元增长至 360,244.73 万元，增幅 34.24%，归属于母公司股东所有者权益自 80,054.83 万元增长至 138,837.28 万元，增幅 73.43%。

### 1、交易后资产结构分析

单位：万元

项目	2014 年 6 月 30 日			2013 年 12 月 31 日		
	交易后	交易前	增长率	交易后	交易前	增长率
流动资产：						
货币资金	5,403.25	489.77	1,003.22%	18,423.08	10,987.21	67.68%
应收账款	12,706.21	1,223.57	938.45%	13,930.60	4,048.18	244.12%
预付款项	11,708.64	6,890.00	69.94%	8,913.47	5,266.19	69.26%
应收利息	121.60	121.60	0.00%	105.43	105.43	0
其他应收款	13,042.20	740.58	1,661.08%	8,119.55	1,009.84	704.04%
存货	229,815.59	227,981.73	0.80%	219,233.65	218,472.30	0.35%
其他流动资产	73.33	73.33	0.00%	493.33	493.33	0
<b>流动资产合计</b>	<b>272,870.82</b>	<b>237,520.60</b>	<b>14.88%</b>	<b>269,219.11</b>	<b>240,382.47</b>	<b>12.00%</b>
非流动资产：						
长期股权投资	24,858.11	24,858.11	0	24,873.92	24,873.92	0
固定资产	6,460.83	5,034.37	28.33%	6,878.04	5,237.02	31.33%
无形资产	813.85	641.25	26.92%	785.34	604.28	29.96%
商誉	53,563.48	0	-	53,563.48	0	-
长期待摊费用	552.41	104.04	430.96%	687.83	128.70	434.44%
递延所得税资产	1,125.23	198.32	467.38%	1,285.23	388.70	230.65%
<b>非流动资产合计</b>	<b>87,373.91</b>	<b>30,836.09</b>	<b>183.35%</b>	<b>88,073.85</b>	<b>31,232.62</b>	<b>181.99%</b>
<b>资产总计</b>	<b>360,244.73</b>	<b>268,356.69</b>	<b>34.24%</b>	<b>357,292.97</b>	<b>271,615.09</b>	<b>31.54%</b>

本次交易完成后，公司 2014 年 6 月末流动资产由 237,520.60 万元增长至

272,870.82 万元，增幅 14.88%，主要是交易完成后，公司货币资金、应收账款、其他应收款等经营业务相关的流动资产科目金额增长所致；公司 2014 年 6 月末非流动资产由 30,836.09 万元增长至 87,373.91 万元，增幅 183.35%，主要是由于合并过程中产生的大额商誉所致。

## 2、交易后负债结构分析

单位：万元

项目	2014 年 6 月 30 日			2013 年 12 月 31 日		
	交易后	交易前	增长率	交易后	交易前	增长率
流动负债：						
短期借款	13,000.00	5,000.00	160.00%	12,000.00	5,000.00	140.00%
应付票据	0	0	-	454.20	0	-
应付账款	22,010.45	20,897.95	5.32%	18,421.31	17,299.30	6.49%
预收款项	2,623.36	2,555.86	2.64%	6,471.37	5,825.55	11.09%
应付职工薪酬	4,543.46	84.44	5280.70%	4,205.50	138.83	2929.24%
应交税费	13,042.24	11,904.80	9.55%	12,895.12	12,139.56	6.22%
应付利息	2,925.47	2,911.16	0.49%	1,080.36	1,080.36	0.00%
其他应付款	24,992.14	6,957.47	259.21%	23,053.10	7,984.94	188.71%
一年内到期的非流动负债	73,230.00	73,230.00	0.00%	18,300.00	18,300.00	0
<b>流动负债合计</b>	<b>156,367.13</b>	<b>123,541.67</b>	<b>26.57%</b>	<b>96,880.97</b>	<b>67,768.55</b>	<b>42.96%</b>
非流动负债：						
长期借款	50,000.00	50,000.00	0.00%	111,930.00	111,930.00	0
递延所得税负债	12,263.66	12,263.66	0.00%	12,263.66	12,263.66	0
<b>非流动负债合计</b>	<b>62,263.66</b>	<b>62,263.66</b>	<b>0.00%</b>	<b>124,193.66</b>	<b>124,193.66</b>	<b>0</b>
<b>负债合计</b>	<b>218,630.79</b>	<b>185,805.33</b>	<b>17.67%</b>	<b>221,074.63</b>	<b>191,962.21</b>	<b>15.17%</b>

本次交易完成后，公司 2014 年 6 月末的流动负债由 123,541.67 万元上升至 156,367.13 万元，增幅 26.57%，主要是交易完成后，公司短期借款、应付职工薪酬增加所致；公司 2014 年 6 月末的非流动负债维持 62,263.66 万元不变，主要是众安康无非流动性负债所致。

## 3、资产负债指标分析

项目	2014 年 6 月 30 日			2013 年 12 月 31 日		
	交易后	交易前	增长率	交易后	交易前	增长率

流动比率	1.75	1.92	-8.85%	2.78	3.55	-21.66%
速动比率	0.28	0.08	250.00%	0.52	0.32	59.58%
资产负债率	60.69%	69.24%	-12.35%	61.87%	70.67%	-12.45%

本次交易完成后，2014年6月末公司流动比率由交易前的1.92下降至交易后的1.75；速动比率由交易前的0.08上升至交易后的0.28；资产负债率由交易前的69.24%降低至62.04%。交易完成后虽然公司流动比率有所下降，但公司速动比率大幅增加，资产负债率下降，显示交易完成后公司财务风险有所下降，抗风险能力增强。

## (二) 本次交易后公司盈利能力分析

### 1、交易后盈利情况分析

单位：万元

项目	2014年1-6月			2013年		
	交易后	交易前	增长率	交易后	交易前	增长率
营业收入	38,105.98	7,631.97	399.29%	121,142.36	72,926.01	66.12%
营业利润	3,998.49	650.29	514.88%	15,451.37	12,625.60	22.38%
利润总额	4,060.77	667.01	508.80%	15,345.16	12,352.19	24.23%
净利润	2,895.61	398.47	626.68%	11,363.65	9,190.15	23.65%
归属母公司股东的净利润	2,797.58	401.95	596.00%	11,378.83	9,190.15	23.82%

本次交易完成后，公司2014年1-6月营业收入从交易前的7,631.97万元增长至交易后的38,105.98万元，增幅为399.29%；营业利润、利润总额、净利润、归属母公司股东的净利润均交易前大幅增加。交易完成后，公司2013年营业收入较交易前增长66.12%，营业利润、利润总额、净利润、归属母公司股东的净利润均较交易前有20%以上的增长。

### 2、盈利指标分析

项目	2014年1-6月			2013年		
	交易后	交易前	增长率	交易后	交易前	增长率
毛利率	26.32%	30.02%	-12.33%	29.09%	33.22%	-12.44%
销售净利率	7.60%	5.22%	45.59%	9.38%	12.60%	-25.56%
净资产收益率	2.84%	0.50%	468.00%	16.15%	12.24%	31.94%

每股收益	0.0704	0.0124	467.60%	0.2767	0.2836	-2.45%
------	--------	--------	---------	--------	--------	--------

本次交易完成后，公司 2014 年 1-6 月的毛利率有所下降，但销售净利率、净资产收益率、每股收益均较交易前大幅增加；本次交易完成后，公司 2013 年毛利率、销售净利率、每股收益虽较交易前有所下降，但净资产收益率均较交易前增加。本次交易完成后，上市公司主营业务得以丰富，业务规模和盈利规模的稳定性有所增加，盈利能力有所提高。

本次交易完成后，不考虑配套融资的影响，根据信永中和出具的 XYZH/2013GZA2098-1 号备考审计报告，公司 2013 年每股收益将从 0.2836 元下降至 0.2767 元。公司备考报告系假设上市公司本次重大资产重组在 2013 年 1 月 1 日完成编制的，公司 2013 年归属于母公司所有者的净利润将从交易完成前的 9,190.15 万元增加至 11,378.83 万元，股本总额将从 324,000,000 元增加至 411,219,512 元，导致公司 2013 年每股收益有所下降。

## 六、本次交易对公司治理结构的影响

在本次交易前，公司已经按照《公司法》、《证券法》、证监会和深交所有关文件的要求，制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作规则》和《独立董事工作制度》等管理制度，建立了完善的法人治理结构。本次交易不会导致公司的法人治理结构发生重大调整，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，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

### （一）股东大会

公司制定了《股东大会议事规则》，对股东的权利与义务、股东大会职权、召开、议事内容及提案、议事程序和决议、记录、决议的执行进行了详细规定。本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。

## （二）董事会

公司制定了《董事会议事规则》，对董事的任职资格、任职期限、董事会的组成和权限、董事长的职权、独立董事的职权、董事会秘书的职责、董事会会议的召开、议事规定和工作程序、会议记录等做了详细规定。本次交易完成后，公司将继续严格按照公司章程、《董事会议事规则》的规定保证董事认真履行职责，董事会正确行使权力，维护全体股东尤其是中小股东的合法权益。

## （三）监事会

公司制定了《监事会议事规则》，对监事的任职资格、任职期限、监事会的组成和职权、监事会主席的职权、监事会的组织机构、监事会的议事规定和工作程序等。本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会充分履行监督权利，维护公司及股东的合法权益。

## （四）董事会秘书与信息披露

公司制定了《信息披露管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》等一系列规范公司信息管理和披露的制度，公司董事会设置董事会秘书，全面负责信息披露工作。本次交易完成后，公司将进一步完善信息披露制度，按照公司法、证券法、上市规则等法律法规及公司章程和公司信息披露管理制度的规定，充分、及时的做好信息披露工作，保证所有股东有平等的机会获得信息。

# 七、本次交易对公司同业竞争及关联交易的影响

## （一）同业竞争情况

### 1、本次交易完成前的同业竞争情况及其解决措施

本次交易完成前，宜华地产的控股股东为宜华集团，实际控制人为刘绍喜，宜华集团及刘绍喜控制的下属核心企业情况如下：

#### （1）宜华集团控制的下属核心企业基本情况

除持有宜华地产的 48.48% 股权外，宜华集团的其他下属核心企业情况如下：

企业名称	注册资本	注册地址	持股比例	经营范围
------	------	------	------	------

广东宜华木业股份有限公司（简称“宜华木业”）	148,287 万元	广东省汕头市澄海区莲下镇槐东工业区	23.84%	从事本企业生产所需自用原木的收购及生产、经营不涉及国家进出口配额及许可证管理的装饰木制品及木构件等木材深加工产品。
汕头宜华茶叶进出口有限公司	1,500 万元	汕头市金砂东路丹霞庄西区茶叶大厦	100%	生产：茶叶（乌龙茶、袋泡茶）；批发兼零售：预包装食品（茶，不包含茶饮料）；货物进出口、技术进出口。
汕头宜华国际大酒店有限公司	3,884 万元	汕头市金砂东路 52 号	100%	住宿，写字楼出租，中西餐，卡拉 OK 歌舞厅，美容，洗熨，桌球，健身，棋牌室（围棋，象棋，桥牌）及商场（限零售）项目的筹办，不得从事生产经营活动。
汕头市宜华一道格拉斯木屋制品有限公司	220 万美元	汕头市凤凰山路 35 号厂区茶叶筒仓乙全座	60%	生产木屋预制件、装饰木制品。

### （2）刘绍喜控股的下属核心企业基本情况

截至 2014 年 9 月 30 日，除直接持有宜华集团的 80% 股权及宜华木业 0.90% 股权外，刘绍喜直接控股的其他下属核心企业情况如下：

企业名称	注册资本	注册地址	持股比例	经营范围
汕头市澄海区新华实业发展有限公司	8,000 万元	澄海区城区文冠路北侧（国道 324 线路旁）	85%	塑料制品、工业艺术品（不含金银饰品）、销售针纺织品、日用百货、陶瓷制品、五金、交电、电子产品、建筑材料、纸及纸制品、汽车零部件、摩托车零部件、普通机械、仪器仪表、金属材料、化工原料及产品（不含危险品）。

综上，宜华地产的控股股东宜华集团及其实际控制人刘绍喜控制的下属企业与上市公司不存在同业竞争。

### （3）报告期内存在的同业竞争及解决措施

截至 2014 年 3 月 31 日，宜华集团持有的揭东县宜华房地产开发有限公司 100% 股权、汕头市宜东房地产开发有限公司 100% 股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司 57% 股权，与上市公司存在同业竞争。

在 2007 年宜华地产重大资产重组时，为了消除潜在的同业竞争，宜华集团曾出具承诺将其实际控制的土地储备在重组完成后三年内全部注入上市公司。在资产注入承诺履行期间，宜华集团及上市公司已两次启动定向增发注入该等资产，但未获得审批。

如果宜华集团继续履行承诺注入资产，一方面将会加大上市公司的资金压力，影响现有项目的开发进度，也可能使现有项目及购买项目失去最佳的开发时机；另一方面注入的土地资产开发周期及盈利前景也不明朗。为了维护中小投资者及上市公司的利益，经上市公司 2014 年 3 月 7 日第六届董事会第二次会议和 2014 年 3 月 31 日 2014 年第二次临时股东大会的审议通过，上市公司同意豁免宜华集团履行土地资产注入的承诺，同时要求宜华集团应在 2014 年 6 月底前对外出售上述相关土地及股权资产，彻底消除与上市公司的同业竞争。

2014 年 6 月 6 日，宜华集团对外转让了其持有揭东县宜华房地产开发有限公司 100% 股权、汕头市宜东房地产开发有限公司 100% 股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司 57% 股权，并办理了工商登记，上述股权资产出售后，宜华集团不再持有房地产业务公司，与上市公司不构成同业竞争，彻底消除了与上市公司的同业竞争。

## 2、本次交易完成后的同业竞争情况及解决措施

本次交易完成后，众安康成为宜华地产的全资子公司，除房地产开发业务外，上市公司还将开展医疗后勤综合服务、医疗专业工程等业务，实现业务的多元化发展。

本次交易完成后，考虑配套融资增发的股份，宜华集团占交易完成后上市公司总股本的 35.08%，仍为上市公司控股股东，刘绍喜仍为上市公司实际控制人。林正刚及其一致行动人林建新合计将持有上市公司 76,416,260 股股份，占交易完成后上市公司总股本 17.07%，成为公司第二大股东。

鉴于宜华集团已经对外出售了其所持有的房地产业务资产，上市公司实际控制人刘绍喜及其控制的其他企业、本次交易对方林正刚并不拥有或者控制与宜华地产、众安康主营业务类似的企业或经营性资产，因此，本次交易完成后，宜华地产与控股股东及实际控制人、本次交易对方林正刚及其控制的其他企业不经营

相同或类似的业务，因此，本次交易不会产生同业竞争。

### 3、防止同业竞争的措施

#### (1) 宜华集团、实际控制人刘绍喜防止同业竞争的措施

为进一步保障上市公司及全体股东、尤其是中小股东的权益，控股股东宜华集团、实际控制人刘绍喜出具了《关于避免与宜华地产股份有限公司同业竞争的承诺函》，承诺的主要内容如下：

1) 截至本承诺函签署之日，本人（或本公司）未直接或者间接的从事房地产业务，也未直接或者间接的从事医疗保障后勤服务业务及和医疗专业工程业务。

2) 本人（或本公司）将不以直接或间接的方式从事与宜华地产（包括宜华地产的下属公司，下同）相同或相似的业务，以避免与宜华地产的生产经营构成可能的直接的或间接的业务竞争；

3) 如本人（或本公司）及本人（或本公司）拥有控制权的其他企业（若有）有任何商业机会可从事或参与任何可能与宜华地产的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会书面通知宜华地产，如在通知中所指定的合理期间内，宜华地产书面作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会优先提供给宜华地产。

4) 如违反以上承诺，本人（或本公司）愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给宜华地产造成的所有直接或间接损失。

#### (2) 交易对方防止同业竞争的措施

为避免与本次交易完成后的宜华地产存在同业竞争，本次交易对方中的林正刚、林建新、朱华、彭杰、邓宇光、侯旭英、黄微、夏青、阳阳、孙玉香、邓文芳和李红出具《关于避免宜华地产股份有限公司同业竞争的承诺函》，承诺以下事项

1) 截至本承诺函签署之日，承诺方未直接或者间接的从事房地产业务，除本次重组标的公司外，承诺方未直接或者间接的从事医疗保障后勤服务业务及和医疗专业工程业务。



2) 本次重组完成后, 除本次重组标的公司外, 承诺方将不以直接或间接的方式从事与宜华地产(包括宜华地产的下属公司, 下同)相同或相似的业务, 以避免与宜华地产的经营构成直接或间接的业务竞争。

3) 如承诺方及承诺方拥有控制权的其他企业(若有)有任何商业机会可从事或参与任何可能与宜华地产的经营构成竞争的活动, 则立即将上述商业机会书面通知宜华地产, 如在通知中所指定的合理期间内, 宜华地产书面作出愿意利用该商业机会的肯定答复, 则尽力将该商业机会优先提供给宜华地产。

4) 如违反以上承诺, 承诺方愿意承担由此产生的全部责任, 具体包括:

①自宜华地产书面通知之日起 30 日内以现金赔偿或补偿由此给宜华地产造成的所有直接或间接损失;

②自宜华地产书面通知之日 3 日内将同业竞争业务的财务报表、经营数据等全部资料提交给宜华地产, 接受宜华地产聘请的审计机构的审计确定因同业竞争带来的收益。承诺方同意将该等收益全部上交宜华地产。如承诺方不配合审计工作或是提供资料不完整导致审计机构在 60 日内仍无法核实收益金额的, 宜华地产有权自行核定因同业竞争带来的收益金额。承诺方必须在宜华地产书面通知之日起 10 日内将同业竞争带来的收益全部上交宜华地产。

## (二) 关联交易情况

### 1、本次交易前的关联交易

本次交易完成前, 宜华地产关联交易主要为向关联方宜华木业购买家具。此外, 宜华地产与控股股东宜华集团曾有关联债权债务往来, 应付宜华集团债务 13,396.52 万元, 形成原因是宜华集团代为支付的股权收购款及代垫款, 前述关联债务已还清。报告期内宜华地产关联交易情况如下:

#### (1) 购买商品、接受劳务等

单位: 万元

关联方名称	2014 年 1-6 月		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
宜华木业	0	0	0.43	100.00	14.22	100.00
合计	0	0	0.43	100.00	14.22	100.00

## (2) 关联担保

单位：万元

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	起始日	到期日
宜华集团	广东宜华房产开发有限公司 (宜华地产子公司)	母公司之大股东	95,000.00	2013-1-30	2017-8-7
宜华集团	宜华地产股份有限公司	大股东	20,000.00	2013-11-11	2017-11-15
刘绍喜	广东宜华房产开发有限公司	实际控制人	60,000.00	2013-6-3	2017-8-7
刘绍喜	宜华地产	实际控制人	20,000.00	2013-11-11	2017-11-15
王少依	广东宜华房产开发有限公司	母公司之实际控制人刘绍喜的配偶	30,000.00	2013-6-3	2017-6-27

## (3) 关联方应收应付

单位：万元

项目	关联方名称	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
其他应付款	宜华集团	0	0	13,396.52
合计	-	0	0	13,396.52

除此之外，宜华地产无其他关联交易。

### 2、本次交易构成关联交易

本次交易完成后，林正刚及其一致行动人林建新将合计持有上市公司76,416,260股股份，占交易完成后上市公司总股本17.07%（考虑配套融资增发的股份）；富阳实业以现金2.4亿元认购上市公司配套融资增发的股份，交易完成后持有上市公司36,585,365股股份，占交易完成后上市公司总股本的8.17%，均超过5%。根据《上市规则》10.1.6条，林正刚及林建新、富阳实业为上市公司关联方，本次交易构成关联交易。

### 3、本次交易完成后的关联交易

根据信永中和出具的宜华地产XYZH/2013GZA2098-1号、

XYZH/2014GZA2011-1 号备考审计报告，宜华地产关联交易情况如下：

(1) 购买商品、接受劳务等

单位：万元

关联方名称	2014年1-6月		2013年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
宜华木业	0	0	0.43	100.00
合计	0	0	0.43	100.00

(2) 关联担保

单位：万元

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	起始日	到期日
宜华集团	广东宜华房产开发有限公司(宜华地产子公司)	母公司之大股东	95,000.00	2013-1-30	2017-8-7
宜华集团	宜华地产股份有限公司	大股东	20,000.00	2013-11-11	2017-11-15
刘绍喜	广东宜华房产开发有限公司	实际控制人	60,000.00	2013-6-3	2017-8-7
刘绍喜	宜华地产	实际控制人	20,000.00	2013-11-11	2017-11-15
王少依	广东宜华房产开发有限公司	母公司之实际控制人刘绍喜的配偶	30,000.00	2013-6-3	2017-6-27
林正刚、祁培芳	众安康	上市公司5%以上股东及其配偶	1,000.00	2014-6-9	2015-6-9
林正刚、祁培芳	众安康	上市公司5%以上股东及其配偶	2,000.00	2014-6-17	2015-6-17
林正刚	众安康	上市公司5%以上股东	1,000.00	2014-1-3	2015-1-3
林正刚	众安康	上市公司5%以上股东	1,500.00	2013-12-2	2014-12-2
林正刚	众安康	上市公司5%以上股东	1,500.00	2013-11-12	2014-11-12

担保方	被担保方	与被担保方关系	担保金额	起始日	到期日
林正刚	众安康医疗	上市公司 5%以上股东	1,000.00	2013-12-4	2014-12-3

### (3) 关联方应收应付

单位：万元

科目	关联方名称	2014年6月30日	2013年12月31日
其他应收款	林正刚	0	2,651.91
其他应收款	马俊杰	0	320.00
其他应收款	黄微	0	19.00
其他应收款	朱华	0	1.00
其他应收款	阳阳	0	2.20
其他应收款	侯旭英	0	2.00
其他应收款	邓文芳	0	0.30
合计	-	0	2,996.41

### (4) 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度
薪酬合计	415.50	698.4

### (5) 其他

根据富阳实业、刘鹏与林正刚于2014年5月16日签署的《借款合同》，富阳实业通过刘鹏借予林正刚7,000万元借款。根据富阳实业、刘鹏与众安康、林正刚于2014年5月16日签署的《借款合同》，富阳实业通过刘鹏借予众安康11,000万元。

为保证上述两笔借款的资金安全，富阳实业、刘鹏与林正刚于2014年5月26日签署了《广东众安康后勤集团股份有限公司股权质押合同》，约定林正刚将所持有的众安康的4,201.52万股股份质押给富阳实业。上述股权质押于2014年5月30日完成了质押登记手续。

根据深圳市市场监督管理局于2014年10月16日出具的《企业股权出质注销登记通知书》，富阳实业已经同意解除众安康62.25%股权质押并办理了股权

质押解除备案手续。

#### 4、减少和规范关联交易的措施

##### (1) 宜华集团、实际控制人刘绍喜减少和规范关联交易的措施

为进一步规范本次交易完成后宜华地产与关联方之间的关联交易，保障上市公司及全体股东尤其是中小股东的权益，本公司控股股东宜华集团、实际控制人刘绍喜就关联交易出具了《关于规范与宜华地产股份有限公司关联交易的承诺函》，承诺函的主要内容如下：

1) 本人（或本公司）将善意履行作为宜华地产股东的义务，充分尊重宜华地产的独立法人地位，保障宜华地产独立经营、自主决策。本人（或本公司）将严格按照公司法以及宜华地产的公司章程规定，通过股东大会合法行使股东权利。

2) 保证本人（或本公司）以及本人（或本公司）控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括宜华地产控制的企业，以下统称“本公司的关联企业”）今后原则上不与宜华地产发生关联交易。

3) 如果宜华地产在今后的经营活动中必须与本人（或本公司）或本人（或本公司）的关联企业发生不可避免的关联交易，本人（或本公司）将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、宜华地产的章程和公司的有关规定履行有关程序，与宜华地产依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且本人（或本公司）及本人（或本公司）的关联企业将不会要求或接受宜华地产给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害宜华地产及宜华地产其他股东的合法权益。

4) 本人（或本公司）及本人（或本公司）的关联企业将严格和善意地履行其与宜华地产签订的各种关联交易协议。本人（或本公司）及本人（或本公司）的关联企业将不会向宜华地产谋求任何超出该等协议规定以外的利益或收益。

5) 如违反上述承诺给宜华地产造成损失，本人（或本公司）将向宜华地产作出赔偿。

##### (2) 林正刚和富阳实业减少和规范关联交易的措施

本次交易完成后，交易对方中的林正刚和富阳实业将成为宜华地产的关联方。为规范本次交易完成后可能发生的关联交易，林正刚和富阳实业均出具了《关于规范与宜华地产股份有限公司关联交易的承诺函》，承诺以下事项：

1) 承诺方将依法行使作为宜华地产股东的权利与义务，充分尊重宜华地产的独立法人地位，保障宜华地产独立经营、自主决策。承诺方以及承诺方实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织(简称“承诺方的关联企业”)今后原则上不与宜华地产发生关联交易。

2) 如果宜华地产在今后的经营活动中必须与承诺方或承诺方的关联企业发生不可避免的关联交易，承诺方保证该等关联交易按照正常的商业条件进行，承诺方及承诺方的关联企业不会要求或接受宜华地产给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，且承诺方将严格按照国家有关法律法规和《章程》等相关规定履行上市公司审批程序，与宜华地产依法签订协议，履行信息披露义务，保证不通过关联交易损害宜华地产及宜华地产其他股东的合法权益。

3) 承诺方及承诺方的关联企业将严格和善意地履行其与宜华地产签订的各种关联交易协议。承诺方及承诺方的关联企业将不会向宜华地产谋求任何超出该等协议规定以外的利益或收益。

4) 如违反上述承诺给宜华地产造成损失，自宜华地产书面通知之日起 30 日内以现金赔偿或补偿由此给宜华地产造成的所有直接或间接损失，包括承诺方通过隐瞒或其他不正当手段以比市场价格更高的价格与宜华地产达成交易，或是承诺方通过隐瞒或其他不正当手段使宜华地产与承诺方的关联交易不公允，未履行审批程序导致宜华地产被监管部门罚款等原因造成的损失。

## **八、本次交易完成后，本公司股权分布仍旧符合上市条件**

本次发行股份完成后，公司股权分布仍旧符合《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，公司股权分布仍旧具备上市条件。

## **九、公司最近三年的主要财务数据和财务指标**

公司近三年经信永中和审计的合并报表主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日
总资产	271,615.09	165,546.71	149,003.68
总负债	191,962.21	95,083.98	78,774.03
所有者权益	79,652.88	70,462.73	70,229.65
归属于母公司所有者权益	79,652.88	70,462.73	70,229.65
资产负债率	70.67%	57.44%	52.87%
项目	2013年	2012年	2011年
营业收入	72,926.01	8,490.45	10,511.50
利润总额	12,352.19	726.34	1,334.95
净利润	9,190.15	233.08	787.98
归属于母公司所有者的净利润	9,190.15	233.08	787.98
基本每股收益（元）	0.28	0.01	0.02

## 第二节 本次交易的实施情况

### 一、本次重组的实施过程，相关资产过户或交付、相关债权债务处理以及证券发行登记等事宜的办理情况

#### （一）本次交易的决策、核准程序

1、因正在筹划重大资产重组事项，有关事项尚存不确定性，为了维护投资者利益，避免对上市公司股价造成重大影响，根据深交所的相关规定，经上市公司申请，上市公司股票自 2014 年 4 月 2 日（星期三）开市起停牌。上市公司股票停牌后，上市公司向深交所报送了内幕信息知情人名单及自查报告，并与交易对方及中介机构签订了保密协议。

2、2014 年 6 月 11 日，本次交易拟购买资产交易对方道基金滨的执行事务合伙人决定道基金滨以持有众安康股权参与本次交易；

2014 年 6 月 11 日，本次交易拟购买资产交易对方道基晨富的执行事务合伙人决定道基晨富以持有众安康股权参与本次交易；

2014 年 6 月 11 日，本次交易拟购买资产交易对方南海成长的执行事务合伙人决定南海成长以持有众安康股权参与本次交易；

3、2014 年 6 月 26 日，众安康召开临时股东大会，审议通过了《关于股东转让公司股权的议案》；

4、2014 年 6 月 11 日，本次交易配套融资交易对方富阳实业做出股东决议，决定参与本次宜华地产的非公开发行股份配套募集资金；

5、2014 年 7 月 3 日，上市公司第六届董事会第六次会议审议通过本次发行股份及支付现金购买资产的相关议案；

6、2014 年 7 月 21 日，上市公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过本次发行股份及支付现金购买资产的相关议案。

7、2015 年 1 月 8 日，中国证监会下发《关于核准宜华地产股份有限公司向林正刚等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]60 号），



核准宜华地产向林正刚发行 68,317,398 股股份、向林建新发行 8,098,862 股股份、向南海成长发行 3,505,691 股股份、向道基金滨发行 2,524,106 股股份、向道基晨富发行 1,482,398 股股份、向朱华发行 429,268 股股份、向彭杰发行 429,268 股股份、向邓宇光发行 429,268 股股份、向侯旭英发行 286,179 股股份、向黄微发行 286,179 股股份、向夏青发行 286,179 股股份、向阳阳发行 286,179 股股份、向孙玉香发行 286,179 股股份、向邓文芳发行 286,179 股股份、向李红发行 286,179 股股份购买资产。

## **(二) 本次交易相关资产过户或交付、相关债权债务处理以及股份转让、证券发行登记等事宜的办理状况**

### **1、拟购买资产过户情况**

2014 年 12 月 8 日，众安康召开 2014 年第二次临时股东大会作出决议，同意将公司组织形式由股份有限公司变更为有限责任公司，通过新的公司章程，并同意将公司名称变更为“广东众安康后勤集团有限公司”。

2014 年 12 月 22 日，深圳市市场监督管理局核准了众安康的名称变更，众安康的名称由“广东众安康后勤集团股份有限公司”变更为“广东众安康后勤集团有限公司”，并签发了新的《企业法人营业执照》（注册号：440301103000492）。

2014 年 12 月 22 日，众安康召开股东会作出决议，同意全体股东将其所持众安康 100%股权转让给上市公司，各股东均放弃对其他股东所持众安康股权的优先购买权。转让完成后，上市公司为众安康唯一股东。

2014 年 12 月 23 日，众安康全体股东与上市公司签订《股权转让协议》，将其所持有的众安康股权转让给上市公司。

2014 年 1 月 12 日，众安康取得深圳市市场监督管理局换发的《营业执照》（注册号：440301103000492）。众安康的企业类型变更为一人有限责任公司（法人独资），拟购买资产交割义务履行完毕。

### **2、验资情况**

2015 年 1 月 14 日，信永中和出具《宜华地产股份有限公司 2015 年 1 月 12 日验资报告》（XYZH/2015GAZ10009 号）。经审验，截至 2015 年 1 月 14 日，宜华地产实

际已发行人民币普通股87,219,512股。宜华地产变更后的注册资本为411,219,512元，实收资本为411,219,512元。

### 3、证券发行登记情况

本公司已于2015年1月21日就本次增发股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料。经确认，本次增发股份将于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。宜华地产本次非公开发行新股数量为87,219,512股（其中限售流通股数量为87,219,512股），发行后宜华地产股份数量为411,219,512股。

### 4、过渡期损益的归属与确认

根据上市公司与本次重组的交易对方签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，自基准日起至股权交割日止，众安康在此期间产生的收益或因其他原因而增加的净资产部分由上市公司享有；众安康在此期间产生的亏损或因其他原因而减少的净资产部分由交易对方按照本协议签署日各自持有众安康的股权比例承担，交易对方应当于根据下述审计报告出具之日起五个工作日内将亏损金额以现金方式向上市公司补偿。

标的资产交割后，由具有证券、期货业务资格的审计机构对众安康进行审计，确定基准日至股权交割日期间标的股权产生的损益。若股权交割日为当月15日（含15日）之前，则期间损益审计基准日为上月月末；若股权交割日为当月15日之后，则期间损益审计基准日为当月月末。目前相关审计工作正在进行当中。

## 二、独立财务顾问结论性意见

本次交易的独立财务顾问广发证券认为：宜华地产本次交易事项涉及的标的资产交割以及新增股份登记程序符合《公司法》、《证券法》、《重大资产重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定；宜华地产已依法履行信息披露义务；宜华地产本次交易未尽事项继续办理相关手续不存在实质性法律障碍；本次交易有助于提高上市公司的资产质量和盈利能力，促进上市公司的长远发展，符合上市公司和全体股东的利益。

### 三、法律顾问结论性意见

本次交易的法律顾问国浩所认为：

(一)宜华地产本次重组已取得全部必要的授权和批准，具备实施的法定条件；

(二)本次重组的标的资产过户符合《公司法》、《证券法》等法律、法规和规范性文件的规定及相关协议的约定，宜华地产已合法取得众安康 100% 股权；本次重组所涉及的股份对价已全部完成股份登记申请手续；

(三)本次重组实施及相关资产交割过程中，不存在相关实际情况与此前披露的信息存在实质差异的情况；

(四)本次重组过程中，董事、监事及高级管理人员的变更已依法履行必要的法律程序，符合相关法律、法规、规章、规范性文件及其章程的规定；

(五)本次重组过程中，不存在控股股东及其关联方占用宜华地产资金的情形，也不存在宜华地产为控股股东及其关联方违规提供担保的情形；

(六)截至本法律意见书出具之日，本次交易的相关各方已经或正在履行其就本次交易签署的协议或所作出的承诺，不存在违反协议约定或承诺的情形，本次交易相关协议的履行不存在实质性法律障碍；

(七)在各方按照其签署的相关协议和做出的相关承诺完全履行各自义务的情况下，本次重组的相关后续事项的办理不存在重大法律障碍。

## 第三节 新增股份的数量和上市时间

### 一、新增股份上市批准情况

本次新增股份上市已获得深圳证券交易所批准。

### 二、新增股份的证券简称、证券代码和上市地点

(一) 新增股份的证券简称：宜华地产

(二) 新增股份的证券代码：000150

(三) 新增股份的上市地点：深圳证券交易所

### 三、新增股份的上市时间

本次股份上市已获得深圳证券交易所批准，新增股份的上市时间为 2015 年 2 月 2 日。

### 四、新增股份的限售安排

#### 1、林正刚、林建新、朱华、彭杰、邓宇光、李红、侯旭英、黄微、夏青、阳阳、孙玉香、邓文芳的股份锁定及股份解锁安排

林正刚、林建新、朱华、彭杰、邓宇光、李红、侯旭英、黄微、夏青、阳阳、孙玉香、邓文芳承诺：自发行股份购买资产发行结束时，其持续拥有权益的时间不足 12 个月的资产认购取得的对价股份，自股份上市之日起 36 个月内不得转让；其余认购的对价股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让。在此基础上，为保障业绩承诺责任的实施，交易对方所持股份应按如下次序分批解除锁定：

1) 林正刚、朱华、彭杰、邓宇光、李红、侯旭英、黄微、夏青、阳阳、孙玉香、邓文芳

①第一期：自股份上市之日起 12 个月届满且履行其相应 2014 年度全部业绩补偿承诺之日（以较晚发生的为准）可转让 20%；

②第二期：自股份上市之日起 24 个月届满且履行其相应 2015 年度全部业绩补偿承诺之日（以较晚发生的为准）可转让 30%；

③第三期：自股份上市之日起 36 个月届满且履行其相应全部业绩补偿承诺之日（以较晚发生的为准）可转让剩余 50%。

具体如下：

序号	交易对方	股份支付数量（股）	股份解除锁定数量（股）		
			自股份上市之日起 12 个月届满且履行其相应 2014 年度全部业绩补偿承诺之日（以较晚发生的为准）	自股份上市之日起 24 个月届满且履行其相应 2015 年度全部业绩补偿承诺之日（以较晚发生的为准）	自股份上市之日起 36 个月届满且履行其相应 2016 年度全部业绩补偿承诺之日（以较晚发生的为准）
1	林正刚	68,317,398	13,663,480	20,495,219	34,158,699
2	朱华	429,268	85,854	128,780	214,634
3	彭杰	429,268	85,854	128,780	214,634
4	邓宇光	429,268	85,854	128,780	214,634
5	李红	286,179	57,236	85,854	143,090
6	侯旭英	286,179	57,236	85,854	143,090
7	黄微	286,179	57,236	85,854	143,090
8	夏青	286,179	57,236	85,854	143,090
9	阳阳	286,179	57,236	85,854	143,090
10	孙玉香	286,179	57,236	85,854	143,090
11	邓文芳	286,179	57,236	85,854	143,090
合计		71,608,455	14,321,691	21,482,537	35,804,228

上述股份解锁时需按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，若本次重大资产重组未能在 2014 年 12 月 31 日前实施完毕的，则业绩承诺年度相应顺延至下一年度，相应年度的预测净利润数额参照中同华出具的中同华评报字（2014）第 264 号评估报告确定。本次重大资产重组未能在 2014 年 12 月 31 日前实施完毕，因此本次林正刚等 11 名自然人的股份锁定顺延一年，即为：

①自股份上市之日起 12 个月届满且履行其相应 2015 年度全部业绩补偿承诺之日（以较晚发生的为准）可转让 20%；

②自股份上市之日起 24 个月届满且履行其相应 2016 年度全部业绩补偿承诺

之日（以较晚发生的为准）可转让 30%；

③自股份上市之日起 36 个月届满且履行其相应全部业绩补偿承诺之日（以较晚发生的为准）可转让剩余 50%。

## 2) 林建新

如《发行股份及支付现金购买资产协议》约定的承诺年度第一年预测净利润实现，其取得的上市公司股份自股份上市之日起 12 个月后可向深交所申请解除锁定；如未全部实现，则按照《发行股份及支付现金购买资产协议》的约定进行补偿后，其取得的上市公司股份自股份上市之日起 12 个月后可向深交所申请解除锁定。

其中，林建新持续拥有众安康 17.60 万股权益的起始时间（工商变更时间）为 2014 年 1 月 13 日，该部分股权用于认购上市公司本次发行的 286,134 股新增股份，如上市公司本次股份发行在 2015 年 1 月 13 日前完成，则林建新取得的上市公司股份中的 286,134 股自股份上市之日起 36 个月内不得转让。

上述股份解锁时需按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

## 2、南海成长、道基金滨、道基晨富

自发行股份购买资产发行结束时，南海成长、道基金滨、道基晨富持续拥有权益的时间不足 12 个月的资产认购取得的对价股份，自股份上市之日起 36 个月内不得转让；其余认购的对价股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让。

其中，道基金滨、道基晨富持续拥有众安康权益的起始时间（工商变更时间）为 2014 年 1 月 21 日，如上市公司本次股份发行在 2015 年 1 月 21 日前完成，则道基金滨、道基晨富取得的上市公司股份自股份上市之日起 36 个月内不得转让。

上述股份解锁时需按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

【此页无正文，专为《宜华地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况暨新增股份上市报告书摘要》之签字盖章页】

宜华地产股份有限公司

2015年1月29日