海南海德实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）摘要

上市公司:海南海德实业股份有限公司
上市地点:深圳证券交易所
证券简称:海德股份
证券代码:000567
资产出售交易对方:浙江省耀江房地产开发有限公司
住所、通讯地址:杭州市西湖文化广场19号702室

独立财务顾问

中信证券股份有限公司 CITIC SECURITIES CO.,LTD

（深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

二〇一五年八月

声 明

本报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次交易的简要情况，并不包括本次交易报告书全文的各部分内容。本次交易报告书全文同时刊载于指定的信息披露网站巨潮资讯网http://www.cninfo.com.cn;备查文件置于本公司供查阅。

本公司及董事会全体成员保证重大资产重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

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、准确、完整。

中国证监会或其它政府机关部门对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均虚假不实陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。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、专业会计师或其它专业顾问。

本报告书摘要所述本次交易相关事项的生效和完成需取得有关审批机关的批准或核准。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易情况概要

海德股份拟将其所持有的平湖耀江24%股权出售给平湖耀江控股股东耀江房产，耀江房产以双方认可的资产评估值作为本次交易对价。本次交易的情况概要如下：

1、本次交易资产出售方为海德股份，交易对方为耀江房产。在本次交易前，耀江房产持有平湖耀江51%股权，为平湖耀江的第一大股东；

2、本次交易的标的资产为海德股份持有的平湖耀江24%股权；

3、本次交易的交易方式为上市公司出售资产，耀江房产向上市公司支付货币资金购买平湖耀江24%股权；

4、本次交易中，标的资产平湖耀江24%股权的交易价格以具有证券期货相关业务评估资格的资产评估机构出具评估报告的评估结果为准；

5、本次交易不会导致本公司控制权变更，因此本次交易不构成借壳上市。

二、本次交易构成重大资产重组

（一）本次交易不构成关联交易

根据《重组管理办法》第十二条，上市公司及其控股的公司购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上；或购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上，且超过5,000万元人民币，构成重大资产重组。根据海德股份、平湖耀江经审计的2014年度财务数据，相关比例计算如下：

单位:万元

项目	海德股份	平湖耀江		指标占比
		原值	24%股权	
资产总额	31,563.20	56,951.66	13,668.40	43.30%
归属于母公司的净资产额/净资产总额	19,513.66	42,179.41	10,123.06	51.88%
营业收入	1,472.49	41,866.93	10,048.04	682.38%

注:海德股份和平湖耀江的资产总额、资产净额指标均根据《重组管理办法》的相关规定，取值自经审计的财务报告。财务指标占比按照平湖耀江资产总额与该项投资所占股权比例的乘积、平湖耀江资产净额与该项投资所占股权比例的乘积和平湖耀江营业收入与该项投资所占股权比例的乘积计算。

本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易不构成关联交易

截至2015年6月30日，海德股份总股本为15,120万股。各股东持股比例为:祥源投资22.35%、海基投资5.37%，其余股东72.28%。永泰控股持有祥源投资100%股权，永泰科技持有永泰控股100%股权，王广西先生和郭天舒女士持有永泰科技100%股权。王广西先生与郭天舒女士系夫妻关系，故王广西先生和郭天舒女士系实际控制人。

上市公司本次交易对方耀江房产的控股股东为耀江集团，持股73.44%；耀江实业持股5%；自然人汪华，持股9.68%；自然人张翼飞，持股5.28%。其余6.6%股权由26名自然人持有。

耀江实业为耀江集团控股股东，持股58.14%；持有5%以上的股东为自然人汪曦光，持股28.72%；自然人张翼飞，持股8.47%；其余4.67%股权由32名自然人持有。耀江实业的控股股东为自然人汪曦光，持股67.82%；持股5%以上的股东为自然人张翼飞，持股20%；其余12.18%股权由32名自然人持有。综上，耀江房产的实际控制人为汪曦光先生。

上市公司的董事、监事、高级管理人员均未在交易对方耀江房产担任任何职务。

鉴于以上事实，上市公司与交易对方不存在关联关系，本次重大资产出售不构成关联交易。

三、本次交易不构成借壳上市

本次交易完成后，海德股份控股股东和实际控制人不会发生变化。因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市。

四、本次重组支付方式

本次交易的交易方式为上市公司出售资产，耀江房产向上市公司支付货币资金购买平湖耀江24%股权。

中天评估按照资产基础法对标的资产进行了评估，并出具了《评估报告》。截至评估基准日，平湖耀江24%股权的评估值为8,750.46万元。上市公司与交易对方以评估值为依据，达成交易协议。

五、本次交易对于上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司规模和盈利能力的影响

根据上市公司审计报告以及按本次交易完成后架构编制的上市公司备考财务报表，本次交易完成前后上市公司2014年12月31日的资产总计、负债合计及股东权益，2014年度的收入总计、利润总额以及归属于母公司所有者的净利润对比情况如下表所示：

单位:万元

	交易前	交易后	变动金额	变动比率
资产总计	31,563.20	33,517.61	1,954.41	6.19%
负债总计	7,804.77	7,804.77	–	–
归属于母公司所有者权益	19,513.66	21,468.07	1,954.41	10.02%
收入总计	1,472.49	1,472.49	–	–
利润总额	482.66	-1,526.67	-2,009.33	-416.30%
归属于母公司所有者的净利润	619.24	-1,390.09	-2,009.33	-324.48%

本备考财务报表假设2014年1月1日海德股份向耀江房产股权转让事宜已经完成。依据2015年7月22日，海德股份与耀江房产签订的《股权转让协议》，中天评估出具的《评估报告》确定的评估基准日平湖耀江净资产增值额和上市公司2014年度、2015年1-6月确认的投资收益，确定2013年12月31日股权转让价格为121,916,250.97元。交易后2014年末资产规模上升6.19%，负债不变。归属于母公司所有者权益上升10.02%。

本次交易形成的净资产增值是公司资产和所有者权益规模扩大的主要原因。

序号	承诺主体	承诺主要内容
1	平湖耀江	1.平湖耀江及其工作人员所提供的有关资料是真实、准确、合法、全面的，无任何故意的虚假、隐瞒和重大遗漏；其所反映的情况真实、全面，不存在或未隐瞒影响所了解事项的重大事件，如有虚假，承诺人愿承担一切法律后果。
2	耀江房产	1.耀江房产已阅读海德股份编制的《海南海德实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》，认可上述文件中披露的与本公司及本次交易相关的信息。 2、耀江房产及公司工作人员承诺已及时向海德股份及各中介机构提供了本次重大资产重组的相关信息，并根据重组需要进一步提供相关信息；保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实、准确、完整性承担法律责任。 3.截至本承诺函出具日，耀江房产及公司董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及持有本公司股份5%以上股东的自然人股东、耀江房产及公司董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及持有耀江房产5%以上股东的自然人股东不存在任何关联关系，也不存在影响本次交易公平、公允、合理的协议或其他任何关系。 4.耀江房产拟以现金购买平湖耀江24%的股权，耀江房产承诺，公司具备实施本次交易的履约能力，耀江房产本次交易中涉及的现金为耀江房产的自有资金，来源合法合规。 5.耀江房产收购平湖耀江24%的股权系基于公司业务扩展和长远发展作出的投资决策，本次交易为真实交易，不存在替第三方代持的情形。 6.耀江房产不存在影响本次交易的重大障碍。
3	海德股份	1.本公司全体董事、监事及高管承诺并保证《海南海德实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》的内容真实、准确、完整，并对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 2.本公司全体董事、监事及高管承诺已及时向各相关方提供了本次重大资产重组的相关信息，并保证根据重组需要进一步提供相关信息，保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的该等信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，将依法承担个别和连带的法律责任。 3.本公司控股股东承诺并保证《海南海德实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》的内容真实、准确、完整，并对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 4.本公司控股股东承诺已及时向各相关方提供了本次重大资产重组的相关信息，并保证根据重组需要进一步提供相关信息，保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的该等信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，将依法承担个别和连带的法律责任。 5.本公司间接控股股东承诺已及时向各相关方提供了本次重大资产重组的相关信息，并保证根据重组需要进一步提供相关信息，保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的该等信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，将依法承担个别和连带的法律责任。 6.本公司实际控股人承诺并保证《海南海德实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》的内容真实、准确、完整，并对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 7.本次重大资产重组涉及的证券服务机构天健会计师事务所、中信证券股份有限公司、北京市中伦律师事务所、中天资产评估有限公司承诺：本次重大资产重组的相关文件内容真实、准确、完整，如因提供的该等信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，将依法承担个别和连带的法律责任。 8.本公司及董事、监事、高级管理人员、本次交易对方耀江房产、耀江实业、耀江集团、耀江房产控股股东、实际控制人及其关联人等涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，未因涉嫌违法违纪被中国证监会立案调查。 上市公司自2012年1月1日至今，未受到过行政处罚或者刑事处罚。
4	中信证券、独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
5	祝融万权、法律顾问	指	山西祝融万权律师事务所
6	立信、审计机构	指	立信会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）
7	中天评估、评估机构	指	江苏中天资产评估事务所有限公司
8	《评估报告》	指	《海南海德实业股份有限公司股权转让涉及其持有的平湖耀江房地产开发有限公司24%股权价值评估报告》（苏中资评报字（2015）第C1035号）
9	平湖耀江审计报告	指	立信出具的《平湖耀江房地产开发有限公司审计报告》（信会师报字[2015]第151405号）
10	上市公司审阅报告	指	立信出具的《海南海德实业股份有限公司审阅报告》（信会师报字[2015]第114686号）
11	《独立财务顾问报告》	指	《中信证券股份有限公司关于海南海德实业股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问报告》
12	《法律意见书》	指	《山西祝融万权律师事务所关于海南海德实业股份有限公司重大资产出售的法律意见书》（[2015]祝万律专意字第04P2015069001号）
13	报告期	指	2013年、2014年及2015年1-6月
14	审计基准日、评估基准日	指	2015年6月30日
15	《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
16	《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
17	《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2014年修订）
18	《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》
19	《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（2014年）》
20	《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》
21	元、万元	指	无特别说明指人民币元、万元

本报告书的部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能因四舍五入存在差异。

第一章 本次交易概况

第一节 本次交易背景及目的

一、本次交易的背景

2014年，作为国民经济支柱产业之一的房地产业步入调整期，行业各项指标增速出现明显放缓甚至下滑。国家通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整、限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快去库存化、稳定住房消费。

受制于目身实力、规模有限，海德股份为了应对房地产市场发展前景存在较大不确定性的风险，谋求更健康的可持续发展路径。2014年度，上市公司总体、放权、稳健的经营策略，以主营业务为核心，并处于转型期的特点，开始开展贸易业务，推动上市公司业务转型期的稳定经营。目前，上市公司贸易业务已初具规模。2014年，上市公司对大连华泰联合化有限公司、上海美能石油化工有限公司等企业进行购销合同，首次尝试并成功进入混合芳烃贸易市场，当年实现贸易收入1,280.60万元。2015年，上市公司继续积极开拓贸易业务，并连度扩大贸易规模，拓宽贸易品种，产控交易风险，同内西煤机需生配电有限公司签订了钢材购销合同。截至2015年6月30日，上市公司已完成贸易额902万元。

通过本次重大资产重组，上市公司将进一步改善房地产业务投资，同时以较好的价格实现投资收益，把缺乏持续盈利能力、分红少的股权投资变现，投入到上市公司的主营业务和新业务中，提高公司资源利用效率。本次交易为上市公司进一步资源开拓贸易业务、寻求并培育新的业务增长点以及提高上市公司盈利能力奠定了基础。

二、本次交易目的

（一）获得分红、实现长期股权投资收益

平湖耀江以前年度向股东分红较少。2012-2014年间，平湖耀江未对股东进行分红。除本次分红外，平湖耀江最近一次向股东分红为2011年4月，其中海德股份获得分红656.91万元。本次交易将使上市公司完全退出标的公司，获得标的公司对应股益以前年度未分配利润。2015年6月26日，平湖耀江召开2015年第一次临时股东会，审议通过了《关于公司利润分配的议案》，同意对平湖耀江2015年5月31日经审计的累计未分配利润按公司章程规定的分配比例进行分配，其中海德股份应获得分红款34,411,650.97元。并约定全部分红款项于2015年7月27日之前向各股东支付。截至7月24日重组预案披露日，海德股份已全部收到平湖耀江应分红款34,411,650.97元。

除此之外，平湖耀江最近三年并未向股东分红，上市公司最近一次从平湖耀江获得分红为2011年4月，获得分红款655.91万元。

上市公司通过本次交易将参股权的投资溢价变现，实现了投资收益。尤其是在标的公司本年确认收入较少、未来销售压力较大的情况下，本次交易有利于提高公司本年利润。本次交易通过评估增值将产生1,783.08万元的投资收益，从而本次重大资产出售将增加上市公司2015年度利润。同时，本次交易获得的祥源投资和海基投资均为永泰控股的全资子公司;永泰控股为永泰科技的全资子公司;永泰科技的股东为自然人王广西先生和郭天舒女士，王广西先生与郭天舒女士系夫妻关系。综上，上市公司的实际控制人为王广西先生和郭天舒女士。

上市公司的董事、监事、高级管理人员均未在交易对方耀江房产担任任何职务。

鉴于以上事实，根据《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，上述交易对方不属于上市公司的关联方，上市公司本次重大资产重组不构成关联交易。

四、海德股份与耀江地产的《股权转让协议》

2015年7月22日，上市公司与耀江房产签署了《股权转让协议》。上述股权转让协议的主要内容如下：

甲方（转让方）:海德股份

乙方（受让方）:耀江房产

（一）本次交易方案

1、股权转让

甲方同意将其持有的标的公司24%的股权及相应的股东权益一并转让给乙方；

乙方同意受让标的股权，并在转让完成后，依据受让的标的股权享有相应的股东权益并承担相应的股东义务。

2、股权转让价格

甲方委托中天评估对标的股权的价值进行了评估，评估结果的预估值为人民币8,750.46万元。

甲、乙双方依据该评估结果预估值，共同确定本次标的股权转让价格为人民币8,750.46万元（大写:捌仟柒佰伍拾万零肆仟陆佰元整）。

评估机构出具的评估报告中确定的评估结果与预估值不一致时，由双方另行协商确定标的股权的转让价格，并签订书面补充协议。

（二）评估基准日、交割日及过渡期的安排

1、评估基准日:本次股权转让的评估基准日为2015年6月30日。

2、交割日:标的股权转让的工商变更登记完成之日为实际交割日。

3、过渡期:从评估基准日至交割日为过渡期，过渡期间的损益由乙方（股权受让方）享有或承担。

（三）债权债务处理和员工安置

本次交易为出售标的公司的股权，不涉及债权债务的处理，原由标的公司享有的债权和标的公司承担的债务仍由标的公司享有和承担。

本次交易为收购标的公司的股权，不涉及员工安置问题，原由标的公司聘任的员工仍由标的公司继续聘任。

（四）违约及赔偿

任何一方因违反《股权转让协议》约定，不履行或不适当履行本协议中的义务，违反其在本协议中做出的声明、陈述及保证，或其在本协议中做出的声明、陈述及保证，或其在本协议中所做的声明，陈述和保证存在重大错误、遗漏、误导或不真实，均构成违约。违约方应当根据另一方的请求继续履行义务、采取补救措施，或给予全面、及时、充分、有效的赔偿。

乙方逾期支付转让款的，每逾期一日，应按逾期金额的0.05%向甲方支付违约金。

（五）协议的成立与生效

《股权转让协议》自甲、乙双方加盖公章并经法定代表人或授权代表签字之日起成立，自下列条件成就之日起生效:

1、本次交易获得甲方股东大会审议通过和乙方内部有权机构批准；

2、本次交易涉及的相关事项获得其他有权监管机构必要的备案、核准和同意。

第四节 本次重组对上市公司的影响

一、本次交易对上市公司主营业务的影响

（一）本次交易对上市公司业务构成的影响

交易完成后，上市公司已经大幅缩减了房地产业务。2014年度，上市公司收入构成和毛利率情况如下表所示：

单位:万元

	营业收入	营业成本	主营业务毛利	毛利率	收入增长率	成本增长率
房地产	150.76	61.02	89.74	59.52%	-87.45%	-89.41%
贸易	1,280.60	1,277.18	3.42	0.27%	–	–

本次交易标的为平湖耀江24%股权，交易完成后，除海德置业之外，上市公司将不再有拥有房地产相关企业的股权。上市公司将退出房地产行业，扩大贸易业务，寻找并培育新的利润增长点，为上市公司今后做大做强奠定基础。

（二）本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的影响

根据上市公司2014年12月31日合并资产负债表、2014年度的合并利润表以及按本次交易完成后架构编制的一年一期的上市公司备考合并报表，上市公司本次交易前后经营情况如下:

单位:万元

	交易前	交易后	变动比率
资产总计（万元）	31,563.20	33,517.61	6.19%
负债总计（万元）	7,804.77	7,804.77	–
归属于母公司所有者权益（万元）	19,513.66	21,468.07	10.02%
收入总计（万元）	1,472.49	1,472.49	–
利润总额（万元）	482.66	-1,526.67	-416.30%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	619.24	-1,390.09	-324.48%
净资产收益率	3.17%	-6.48%	–
基本每股收益（元）	0.041	-0.092	–

2014年，平湖耀江大幅确认收入和利润，因而上市公司通过确认投资收益显著提升了上市公司年利润水平，从而交易后上市公司2014年备考报表的利润水平显著低于上市公司当年利润。

本次交易完成前后，上市公司2015年1-6月盈利能力对比如下表所示:

单位:万元

	交易前	交易后	变动金额	变动比率
收入总计	937.36	937.36	–	–
利润总额	1,380.16	1,208.83	-171.33	-12.41%
归属于母公司所有者的净利润	1,427.29	1,256.97	-171.33	-12.00%

2015年1-6月，上市公司利润总额和归属于母公司所有者的净利润同交易前相比依然有所下降，但是受当期平湖耀江确认利润较少的影响，上市公司利润水平下降幅度显著低于2014年度利润水平下降程度。

因此，本次交易对上市公司规模无显著影响，且不影响上市公司的主营业务盈利能力。虽然本次交易对上市公司净利润有较大影响，但是对净利润的影响程度受标的公司确认收入和利润的时点影响巨大。

（二）本次交易对上市公司未来发展和持续盈利的影响

2013和2014年度，来源于平湖耀江的投资收益对上市公司利润贡献巨大，2013、2014年度该投资收益占上市公司利润总额的比例均超过400%。但是该投资收益不具可持续性，且对公司利润贡献波动较大，2015年1-6月，该投资收益占上市公司利润总额比例降至12.41%。

单位:万元

	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
对联营企业和合营企业的投资收益	171.32	2,009.32	713.79	747.56
利润总额	1,380.16	482.66	175.51	-1,364.74
投资收益与利润总额占比	12.41%	416.30%	406.69%	–

标的公司无法为上市公司持续贡献利润。平湖耀江是专门开发“耀江海德城”住宅工程的房地产项目公司。项目分三期开发，一期和二期已经完工，并已经基本全部实现销售。项目三期预计将于2016年完工，2017年交付。完工交付后平湖耀江向市场新盘开发计划。目前房地产市场不景气、平湖地区房地产市场已经趋于饱和，项目销售压力增大。

标的公司对上市公司盈利贡献波动性大。2014年，由于标的公司项目二期住宅集中交房实现销售收入，结转利润，上市公司当年确认投资收益大幅上升。2015年上半年，由于二期住宅已经基本销售完毕，三期住宅少量开盘但未到交房时间，导致标的公司利润大幅下降，上市公司相应确认投资收益下降，截至6月末，上市公司仅确认投资收益171.32万元。

尽管上市公司每年可以确认对平湖耀江的投资收益，但是往年获得的分红很少。本次交易将使上市公司完全退出标的公司，获得了标的公司对应权益以前年度未分配利润。2015年6月26日，平湖耀江召开2015年第一次临时股东会，审议通过了《关于公司利润分配的议案》，同意对平湖耀江2015年5月31日经审计的累计未分配利润按公司章程规定的分配比例进行分配，其中海德股份应获得分红款34,411,650.97元。并约定全部分红款项于2015年7月27日之前向各股东支付。截至7月24日重组预案披露日，海德股份已全部收到平湖耀江应分红款34,411,650.97元。

本次交易将使上市公司每年可以确认对平湖耀江的投资收益，但是往年获得的分红很少。本次交易将使上市公司完全退出标的公司，获得了标的公司对应权益以前年度未分配利润。2015年6月26日，平湖耀江召开2015年第一次临时股东会，审议通过了《关于公司利润分配的议案》，同意对平湖耀江2015年5月31日经审计的累计未分配利润按公司章程规定的分配比例进行分配，其中海德股份应获得分红款34,411,650.97元。并约定全部分红款项于2015年7月27日之前向各股东支付。截至7月24日重组预案披露日，海德股份已全部收到平湖耀江应分红款34,411,650.97元。

除此之外，平湖耀江最近三年并未向股东分红，上市公司最近一次从平湖耀江获得分红为2011年4月，获得分红款655.91万元。

上市公司通过本次交易将参股权的投资溢价变现，实现了投资收益。尤其是在标的公司本年确认收入较少、未来销售压力较大的情况下，本次交易有利于提高公司本年利润。本次交易通过评估增值将产生1,783.08万元的投资收益，从而本次重大资产出售将增加上市公司2015年度利润。同时，本次交易获得的投资收益通过投入主业及财务投资等方式后续依然可以为上市公司提供利润。此外，若上市公司不进行本次资产出售，根据平湖耀江经营计划，2015、2016年，平湖耀江主要依靠项目一期、二期尾房销售产生微薄利润，项目三期要在2017年交房时才能体现销售收入和利润。因此，本次标的资产出售短期内不会对上市公司盈利能力产生明显负面影响，不会影响公司本年度财务状况和盈利能力，且有利于公司长期财务状况改善和盈利能力提升。

本次交易完成后，上市公司基本退出房地产市场。公司资产结构和主营业务清晰、总体资产负债率水平极低、流动性充足，为上市公司在转型期内实现总体经营稳健、提高资金管理能力、发掘培育新的利润增长点奠定了基础，有利于上市公司提高长期盈利能力，改善财务状况，保护上市公司股东利益。

综上所述，目前房地产市场不景气、平湖市场上房地产已经趋于饱和，平湖耀江长期可持续盈利能力不强、未来发展不确定性高。通过本次交易，上市公司可以获得较高的财务投资回报，并将分红少、缺乏持续盈利能力的资产以目前较好的价格变现，将资金投入到主营业务和新业务的发展及其他财务投资中，有利于提高上市公司资源利用效率，有利于上市公司长期发展。

六、本次交易已经履行和尚需履行的决策及审批程序

（一）本次交易已经履行的决策程序

1、本次交易过程中，上市公司已经履行的决策程序情况如下:

（1）2015年6月17日，上市公司发布《重大事项停牌公告》。上市公司因正在筹划讨论的相关重大事项尚存在不确定性，为维护投资者利益，避免上市公司股价异常波动造成重大影响，根据《上市规则》的相关规定，经上市公司向深交所申请，上市公司股票自2015年6月17日开市起停牌。

（2）2015年6月25日，上市公司发布《关于重大资产重组停牌公告》。由于上市公司正在筹划的重大事项涉及重大资产重组，因有关事项尚存在不确定性，为维护广大投资者利益，避免对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2015年6月25日开市起继续停牌。

（3）2015年7月22日，上市公司召开了第七届董事会第十五次会议，审议并通过了本次重组预案的相关议案。

（4）2015年8月31日，上市公司召开了第七届董事会第十七次会议，审议并通过了本次重组报告书及相关议案。

2、本次交易过程中，交易对方已经履行的决策程序情况如下:

2015年7月13日，耀江房产召开了第七届董事会第十五次会议，审议并通过了本次重组预案的相关议案。

（二）本次交易尚需履行的程序

本次交易方案尚需获得的批准和核准，包括但不限于:

上市公司股东大会审议通过本次交易正式方案。

本次交易能否获得股东大会审议通过，以及最终取得审议通过的时间存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

八、本次交易的协议签署情况

本次交易双方海德股份与耀江房产于2015年7月22日签署了附生效条件的《股权转让协议》。该协议的生效条件如下:

1、本次交易获得转让方海德股份股东大会审议通过和受让方耀江房产内部有权机构批准；

2、本次交易涉及的相关事项获得其他有权监管机构必要的备案、核准和同意。

九、本次重组参与各方做出的重要承诺

序号	承诺主体	承诺主要内容
1	平湖耀江	1.平湖耀江及其工作人员所提供的有关资料是真实、准确、合法、全面的，无任何故意的虚假、隐瞒和重大遗漏；其所反映的情况真实、全面，不存在或未隐瞒影响所了解事项的重大事件，如有虚假，承诺人愿承担一切法律后果。
2	耀江房产	1.耀江房产已阅读海德股份编制的《海南海德实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》，认可上述文件中披露的与本公司及本次交易相关的信息。 2、耀江房产及公司工作人员承诺已及时向海德股份及各中介机构提供了本次重大资产重组的相关信息，并根据重组需要进一步提供相关信息；保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实、准确、完整性承担法律责任。 3.截至本承诺函出具日，耀江房产及公司董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及持有耀江房产5%以上股东的自然人股东、耀江房产及公司董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及持有耀江房产5%以上股东的自然人股东不存在任何关联关系，也不存在影响本次交易公平、公允、合理的协议或其他任何关系。 4.耀江房产拟以现金购买平湖耀江24%的股权，耀江房产承诺，公司具备实施本次交易的履约能力，耀江房产本次交易中涉及的现金为耀江房产的自有资金，来源合法合规。 5.耀江房产收购平湖耀江24%的股权系基于公司业务扩展和长远发展而作出的投资决策，本次交易为真实交易，不存在替第三方代持的情形。 6.耀江房产不存在影响本次交易的重大障碍。
3	海德股份	1.本公司全体董事、监事及高管承诺并保证《海南海德实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》的内容真实、准确、完整，并对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 2.本公司全体董事、监事及高管承诺已及时向各相关方提供了本次重大资产重组的相关信息，并保证根据重组需要进一步提供相关信息，保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的该等信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，将依法承担个别和连带的法律责任。 3.本公司控股股东承诺并保证《海南海德实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》的内容真实、准确、完整，并对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 4.本公司控股股东承诺已及时向各相关方提供了本次重大资产重组的相关信息，并保证根据重组需要进一步提供相关信息，保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的该等信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，将依法承担个别和连带的法律责任。 5.本公司间接控股股东承诺已及时向各相关方提供了本次重大资产重组的相关信息，并保证根据重组需要进一步提供相关信息，保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的该等信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，将依法承担个别和连带的法律责任。 6.本公司实际控股人承诺并保证《海南海德实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》的内容真实、准确、完整，并对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 7.本次重大资产重组涉及的证券服务机构天健会计师事务所、中信证券股份有限公司、北京市中伦律师事务所、中天资产评估有限公司承诺：本次重大资产重组的相关文件内容真实、准确、完整，如因提供的该等信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，将依法承担个别和连带的法律责任。 8.本公司及董事、监事、高级管理人员、本次交易对方耀江房产、耀江实业、耀江集团、耀江房产控股股东、实际控制人及其关联人等涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，未因涉嫌违法违纪被中国证监会立案调查。 上市公司自2012年1月1日至今，未受到过行政处罚或者刑事处罚。
4	中信证券、独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
5	祝融万权、法律顾问	指	山西祝融万权律师事务所
6	立信、审计机构	指	立信会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）
7	中天评估、评估机构	指	江苏中天资产评估事务所有限公司
8	《评估报告》	指	《海南海德实业股份有限公司股权转让涉及其持有的平湖耀江房地产开发有限公司24%股权价值评估报告》（苏中资评报字（2015）第C1035号）
9	平湖耀江审计报告	指	立信出具的《平湖耀江房地产开发有限公司审计报告》（信会师报字[2015]第151405号）
10	上市公司审阅报告	指	立信出具的《海南海德实业股份有限公司审阅报告》（信会师报字[2015]第114686号）
11	《独立财务顾问报告》	指	《中信证券股份有限公司关于海南海德实业股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问报告》
12	《法律意见书》	指	《山西祝融万权律师事务所关于海南海德实业股份有限公司重大资产出售的法律意见书》（[2015]祝万律专意字第04P2015069001号）
13	报告期	指	2013年、2014年及2015年1-6月
14	审计基准日、评估基准日	指	2015年6月30日
15	《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
16	《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
17	《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2014年修订）
18	《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》
19	《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（2014年）》
20	《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》
21	元、万元	指	无特别说明指人民币元、万元

本报告书的部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能因四舍五入存在差异。

第一章 本次交易概况

第一节 本次交易背景及目的

一、本次交易的背景

2014年，作为国民经济支柱产业之一的房地产业步入调整期，行业各项指标增速出现明显放缓甚至下滑。国家通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整、限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快去库存化、稳定住房消费。

受制于目身实力、规模有限，海德股份为了应对房地产市场发展前景存在较大不确定性的风险，谋求更健康的可持续发展路径。2014年度，上市公司总体、放权、稳健的经营策略，以主营业务为核心，并处于转型期的特点，开始开展贸易业务，推动上市公司业务转型期的稳定经营。目前，上市公司贸易业务已初具规模。2014年，上市公司对大连华泰联合化有限公司、上海美能石油化工有限公司等企业进行购销合同，首次尝试并成功进入混合芳烃贸易市场，当年实现贸易收入1,280.60万元。2015年，上市公司继续积极开拓贸易业务，并连度扩大贸易规模，拓宽贸易品种，产控交易风险，同内西煤机需生配电有限公司签订了钢材购销合同。截至2015年6月30日，上市公司已完成贸易额902万元。

通过本次重大资产重组，上市公司将进一步改善房地产业务投资，同时以较好的价格实现投资收益，把缺乏持续盈利能力、分红少的股权投资变现，投入到上市公司的主营业务和新业务中，提高公司资源利用效率。本次交易为上市公司进一步资源开拓贸易业务、寻求并培育新的业务增长点以及提高上市公司盈利能力奠定了基础。

二、本次交易目的

（一）获得分红、实现长期股权投资收益

平湖耀江以前年度向股东分红较少。2012-2014年间，平湖耀江未对股东进行分红。除本次分红外，平湖耀江最近一次向股东分红为2011年4月，其中海德股份获得分红656.91万元。本次交易将使上市公司完全退出标的公司，获得标的公司对应权益以前年度未分配利润。2015年6月26日，平湖耀江召开2015年第一次临时股东会，审议通过了《关于公司利润分配的议案》，同意对平湖耀江2015年5月31日经审计的累计未分配利润按公司章程规定的分配比例进行分配，其中海德股份应获得分红款34,411,650.97元。并约定全部分红款项于2015年7月27日之前向各股东支付。截至7月24日重组预案披露日，海德股份已全部收到平湖耀江应分红款34,411,650.97元。

除此之外，平湖耀江最近三年并未向股东分红，上市公司最近一次从平湖耀江获得分红为2011年4月，获得分红款655.91万元。

上市公司通过本次交易将参股权的投资溢价变现，实现了投资收益。尤其是在标的公司本年确认收入较少、未来销售压力较大的情况下，本次交易有利于提高公司本年利润。本次交易通过评估增值将产生1,783.08万元的