

深圳市中洲投资控股股份有限公司 前次募集资金使用情况专项报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字〔2007〕500号）等相关规定，中洲投资控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）截至2014年9月30日的前次募集资金使用情况如下：

一、前次募集资金的数额和资金到账时间

经深圳市证券管理办公室深证办字（1997）1号文和中国证券监督管理委员会证监上字（1997）4号文批准，公司于1997年3月19日至1997年4月17日向全体股东配售31,984,030股普通股股票，配售价为每股人民币12.80元，扣除发行费用，实际募集资金共计人民币407,046,331.12元，已于1997年4月17日全部到位，并经蛇口中华会计师事务所蛇中验资报字（1997）第25号验资报告验证。鉴于当时募集资金专户存储的相关法规和要求尚不明确，上述募集资金均保存于公司的一般存款账户。

截至2014年9月30日，上述募集资金已全部投入使用，本公司募集资金余额为零。

二、前次募集资金的实际使用情况

（一）前次募集资金使用情况

前次募集资金使用情况对照表

单位：万元

募集资金总额：40,705						已累计使用募集资金总额：40,705				
变更用途的募集资金总额：27,102 变更用途的募集资金总额比例：66.58%						各年度使用募集资金总额：40,705 1997 年：34,030 1998 年：6,675				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期（或截止日项目完工程度）
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	长城春风花园项目	长城春风花园项目	40,705	13,603	13,603	40,705	13,603	13,603	0	1999.12
2	-	收购深圳市第四建筑工程公司 100%股权及深圳市金众股份有限公司 62.02%股权项目	0	27,102	27,102	0	27,102	27,102	0	实施完毕
合计			40,705	40,705	40,705	40,705	40,705	40,705	0	——

1、长城春风花园项目

募集前，本公司拟将配股募集资金全部用于该项目开发建设。后经公司股东大会批准，本公司拟以募集资金 13,603 万元投资该项目。截至 2014 年 9 月 30 日，该项目实际使用募集资金 13,603 万元，募集资金投入金额与承诺一致。

2、收购深圳市第四建筑工程公司 100%股权及深圳市金众股份有限公司 62.02%股权项目

本公司承诺以募集资金投资 27,102 万元。截至 2014 年 9 月 30 日，实际使用募集资金 27,102 万元，募集资金投入与承诺一致。

（二）前次募集资金投资项目的变更情况

根据公司 1997 年 3 月 1 日刊登于《证券时报》的《配股说明书》，配股募集资金原拟全部用于深圳市罗湖区长城春风花园项目的开发建设。

为提升公司主营规模，优化业务结构，公司第一届董事会第十五次会议审议通过了以 271,017,423.12 元配股资金收购深圳市第四建筑工程公司（现更名为“深圳市越众（集团）股份有限公司”，以下简称“越众”）100%的股权和深圳市金众股份有限公司（现已更名为“深圳市建工集团股份有限公司”，以下简称“金众”）62.02%的股权的议案，收购价款分别为人民币 61,512,267.12 元和人民币 209,505,156.00 元，剩余配股资金 136,028,908 元全部用于长城春风花园项目的开发建设。

配股募集资金投资项目变更事宜已经公司第六次股东大会审议通过，并已在《证券时报》中公开披露。

（三）前次募集资金投资项目对外转让情况说明

为减少关联交易，加大房地产开发主业的投资，公司第四届董事会第三次会议审议通过了《关于转让金众、越众集团股权的预案》，公司拟向深圳市金众投资控股有限公司转让公司持有的金众 46.16%股权，向越众集团内部员工转让公司及下属长盛实业公司持有的越众 61%股权（越众实施公司制改制后，本公司及下属长盛实业公司合计持有其 61%股权）。转让价格依据深圳市德正信资产评估有限公司出具的深资综评报字[2005]第 003 号资产评估报告书、深资综评报字[2005]第 004 号资产评估报告书确定，金众 46.16%股权的转让价格为人民币 16,956.95 万元，越众 61%股权的转让价格为人民币 1,890.79 万元。

2005 年 5 月 27 日，本公司 2005 年第二次临时股东大会审议通过《关于转让金众、越众集团股权的议案》。金众和越众标的股权的过户手续分别于 2005 年 8 月 15 日和 2005 年 9 月 22 日完成，相关股权转让价款后续用于公司主业经营。

金众、越众股权投资及转让收益情况请参加“三、前次募集资金投资项目的实际收益情况”。

（四）其他情况

公司前次募集资金不存在闲置和未使用完毕的情况。

三、前次募集资金投资项目的实际效益情况

(一) 前次募集资金投资项目实现的效益情况

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

单位：万元

实际投资项目		截止日投资项目累计产能利用率	承诺效益	最近三年实际效益			截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称			2011	2012	2013		
1	长城春风花园项目	不适用	项目利润近 2 亿元	0	0	0	20,294	是
2	收购深圳市第四建筑工程公司 100% 股权及深圳市金众股份有限公司 62.02% 股权项目	不适用	无	1,138	1,138	910	7,318	不适用

1、长城春风花园项目

该项目于 2005 年基本完成销售。该项目累计实现收入 76,854 万元，实现毛利 27,757 万元，毛利率为 36.12%；实现净利润 20,294 万元。

2、收购金众、越众项目

截至 2014 年 9 月 30 日，该项目累计投资收益 7,318 万元。其中：

(1) 在本公司对金众及越众控股经营期间，本公司按股权比例计算实现投资收益为-4,255 万元。其中，由于会计政策变更，应收款项和长期投资追溯计提了资产减值准备相应减少本公司收益 7,438 万元。

(2) 2005 年 6 月 30 日，公司将持有的越众 61% 股权和金众 46.16% 的股权分别转让给越众集团内部员工和深圳市金众投资控股公司，实现股权转让收益 6,633 万元。

(3) 自股权转让后至 2014 年 9 月 30 日期间，本公司按成本法核算的金众剩余股权累计实现投资收益 4,940 万元。

(二) 前次募集资金投资项目累计实现收益低于承诺 20% (含 20%) 以上的情况说明

本公司无前次募集资金投资项目累计实现收益低于承诺 20% (含 20%) 以上的情况。

四、前次募集资金使用情况与公司信息披露有关情况的差异

经逐项核对，公司定期报告和其他公开文件中关于前次募集资金使用情况的披露与实际使用情况不存在重大差异。

（本页无正文，为《深圳市中洲投资控股股份有限公司前次募集资金使用情况专项报告》之盖章页）

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

2014 年 11 月 10 日