

深圳市中洲投资控股股份有限公司 关于非公开发行 A 股股票申请文件反馈意见答复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股”、“公司”）非公开发行 A 股股票事宜已于 2015 年 3 月 16 日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）受理。2015 年 8 月 17 日，中国证监会对公司非公开发行 A 股股票申请文件进行反馈。收到反馈意见后，公司与中信证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）对反馈意见所列的问题进行了逐项说明、核查和落实，现将相关答复公告如下：

一、请申请人说明，自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今，公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易内容、交易金额、资金来源、交易完成情况或计划完成时间。同时，请申请人说明有无未来三个月进行重大投资或资产购买的计划。请申请人结合上述情况说明公司是否存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情形。请保荐机构对上述事项进行核查，并就申请人是否存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情形发表意见。上述重大投资或资产购买的范围，参照证监会《上市公司信息披露管理办法》、证券交易所《股票上市规则》的有关规定。

答复：

（一）本次非公开发行相关董事会决议日前六个月至今，公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的情况

中洲控股属于房地产行业上市公司，房地产行业公司开展业务需不断获取开发所需的土地，并在获得土地后进行建设投资以构建用于销售的商品房。除通过招拍挂方式外，房地产公司也较常采用并购方式获取用于开发的土地。由于土地金额一般较大，故单笔交易金额超过证监会《上市公司信息披露管理办法》、证券交易所《股票上市规则》规定的应披露的交易的情况较为普遍。就本公司而言，

受公司规模限制，故该种情况更为突出。

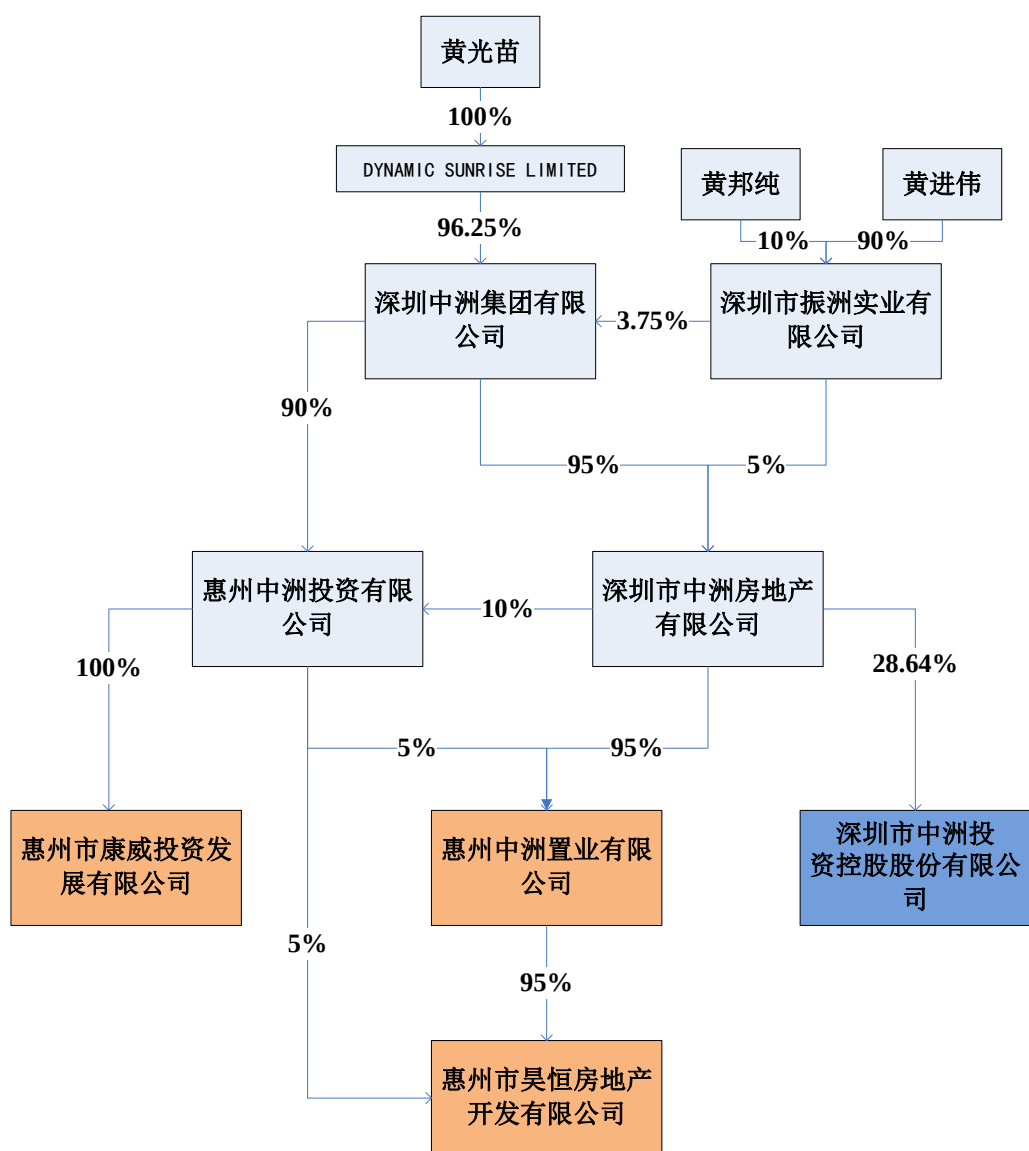
公司于 2014 年 11 月 10 日召开第七届董事会第十三次会议，审议通过了非公开发行 A 股股票相关事宜。自 2014 年 5 月 11 日至今，公司符合《上市公司信息披露管理办法》和《深圳证券交易所股票上市规则》所规定的重大投资或资产购买共 3 项，均为公司为增加土地储备而进行的日常主业投资行为，具体情况如下：

1、收购惠州中洲置业有限公司 100%股权、惠州市康威投资发展有限公司 100%股权以及惠州市昊恒房地产开发有限公司 5%股权

(1) 交易内容

公司实际控制人于 2013 年 11 月获得公司控制权时，深圳中洲集团有限公司对解决和避免同业竞争的情况做出了承诺。为实现公司战略发展规划，增加公司土地储备，同时也为了解决公司与控股股东之间的同业竞争问题，公司于 2014 年收购了控股股东、关联方深圳市中洲房地产有限公司（现更名为“深圳市中洲置地有限公司”）、惠州中洲投资有限公司持有的惠州中洲置业有限公司（以下简称“惠州中洲置业”）100%股权、惠州市康威投资发展有限公司（以下简称“康威投资”）100%股权以及惠州市昊恒房地产开发有限公司（以下简称“昊恒地产”）5%股权。

本次交易发生时，股权收购的交易对方深圳市中洲房地产有限公司和惠州中洲投资有限公司系本公司实际控制人控制的除本公司以外的其他企业，本次收购前的股权关系如下图所示：



(2) 标的有关情况

本次交易收购的三家标的公司中，惠州中洲置业的主要资产为昊恒地产 95% 股权，公司通过本次收购，直接及间接取得昊恒地产 100% 股权。昊恒地产主要开发的项目为“惠州央筑花园”项目和“惠州湾上花园”项目。康威投资主要持有一宗拟自建酒店的土地（惠府国用（2011）第 13020900263 号）。上述项目的有关文件取得情况如下：

① 惠州央筑花园项目

立项批复/备案	惠市发改[2012]347 号
环评批复	惠市环建（惠城）[2012]205 号
国有土地使用权证	惠府国用（2013）第 13020900015 号、惠府国用（2013）第 13020900016 号
建设用地规划许可证	地字第 441302（2013）10111 号

建设工程规划许可证	建字第 441302 (2012) 10527 号、建字第 441302 (2012) 10531 号、建字第 441302 (2012) 10532 号、建字第 441302 (2012) 10533 号、建字第 441302 (2012) 10534 号、建字第 441302 (2012) 10535 号、建字第 441302 (2012) 10539 号、建字第 441302 (2012) 10540 号、建字第 441302 (2012) 10541 号、建字第 441302 (2012) 10542 号、建字第 441302 (2012) 10543 号、建字第 441302 (2012) 10544 号、建字第 441302 (2012) 10545 号、建字第 441302 (2012) 10546 号、建字第 441302 (2012) 10547 号、建字第 441302 (2012) 10548 号、建字第 441302 (2012) 10549 号、建字第 441302 (2012) 10550 号、建字第 441302 (2012) 10551 号、建字第 441302 (2012) 10552 号、建字第 441302 (2012) 10553 号、建字第 441302 (2012) 10555 号、建字第 441302 (2013) 10043 号、建字第 441302 (2013) 10045 号、建字第 441302 (2013) 10046 号、建字第 441302 (2013) 10047 号、建字第 441302 (2013) 10048 号、建字第 441302 (2013) 10049 号、建字第 441302 (2013) 10146 号、建字第 441302 (2015) 10365、建字第 441302 (2015) 10366、建字第 441302 (2015) 10367、建字第 441302 (2015) 10368、建字第 441302 (2015) 10369、建字第 441302 (2015) 10370 号
建筑工程施工许可证	442501201212180101
预售许可证	惠市房预许 (2012) 133 号、惠市房预许 (2013) 016 号、惠市房预许 (2013) 017 号、惠市房预许 (2013) 020 号、惠市房预许 (2013) 027 号、惠市房预许 (2013) 037 号、惠市房预许 (2013) 074 号、惠市房预许 (2013) 081 号、惠市房预许 (2013) 131 号、惠市房预许 (2013) 135 号、惠市房预许 (2013) 145 号

② 惠州湾上花园项目

立项批复/备案	惠市发改[2012]396 号
环评批复	惠市环建 (惠城) [2012]145 号
国有土地使用权证	惠府国用 (2013) 第 13020900003 号
建设用地规划许可证	地字第 441302 (2014) 10026 号
建设工程规划许可证	建字第 441302 (2012) 10318 号、建字第 441302 (2013) 10053 号、建字第 441302 (2013) 10196 号、建字第 441302 (2013) 10197 号、建字第 441302 (2013) 10198 号、建字第 441302 (2013) 10199 号、建字第 441302 (2013) 10200 号、建字第 441302 (2013) 10201 号、建字第 441302 (2013) 10202 号、建字第 441302 (2013) 10203 号、建字第 441302 (2013) 10204 号、建字第 441302 (2013) 10205 号、建字第 441302 (2013) 10206 号、建字第 441302 (2013) 10207 号、建字第 441302 (2013) 10208 号、建字第 441302 (2013) 10209 号、建字第 441302 (2013) 10210 号、建字第 441302 (2013) 10211 号、建字第 441302 (2013) 10212 号、建字第 441302 (2013) 10213 号、建字第 441302 (2013) 10214 号、建字第 441302 (2013) 10215 号、建字第 441302 (2013) 10216 号、建字第 441302 (2013) 10217 号、建字第 441302 (2013) 10219 号、建字第 441302 (2013) 10641 号、建字第 441302 (2013) 10642 号、建字第 441302 (2013)

	10643 号、建字第 441302(2013)10644 号、建字第 441302(2014)10169 号、建字第 441302(2014)10170 号、建字第 441302(2014)10292 号、建字第 441302(2014)10293 号、建字第 441302(2014)10294 号、建字第 441302(2014)10295 号、建字第 441302(2014)10296 号、建字第 441302(2014)10297 号、建字第 441302(2014)10298 号、建字第 441302(2014)10299 号、建字第 441302(2014)10380 号、建字第 441302(2014)10381 号、建字第 441302(2014)10382 号、
建筑工程施工许可证	4425020148260101
预售许可证	惠市房预许(2014)110 号、惠市房预许(2014)127 号

(3) 交易金额及所履行的程序

对于该项交易，公司于 2014 年 2 月 20 日发布《关于重大关联交易的提示性公告》，就交易的交易方、交易标的、定价依据以及后续工作安排进行了披露。

2014 年 5 月 10 日，公司第七届董事会第八次会议审议通过该项交易，独立董事发表了事前认可意见和独立意见。

2014 年 5 月 13 日，公司发布了《关于收购股权项目暨关联交易的公告》。

2014 年 5 月 21 日，公司公告了标的资产的审计、评估报告。根据深圳德正信国际资产评估有限公司对三家标的公司全部股东权益价值进行评估并分别出具的《资产评估报告》(德正信综评报字[2014]第 022、023、024 号)，各标的资产评估情况及评估增值原因如下：

昊恒地产：

①资产评估情况

经资产基础法评估，在评估基准日 2014 年 2 月 28 日，昊恒地产资产总额账面值 248,848.41 万元，评估值 377,279.46 万元，评估增值 128,431.05 万元，增值率 51.61%；负债总额账面值 249,014.09 万元，评估值 249,014.09 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值-165.68 万元，评估值 128,265.36 万元，评估增值 128,431.04 万元，增值率 77,517.53%。因此，昊恒地产 5%股权的评估值为 6,413.27 万元；

②评估增值原因

昊恒地产评估增值的主要原因是存货中房地产开发项目增值。

康威投资：

①资产评估情况

经资产基础法评估，在评估基准日 2014 年 2 月 28 日，康威投资资产总额账

面值 10,349.54 万元，评估值 17,776.93 万元，评估增值 7,427.39 万元，增值率 71.77%；负债总额账面值 12,108.99 万元，评估值 12,108.99 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值-1,759.45 万元，评估值 5,667.94 万元，评估增值 7,427.39 万元，增值率 422.14%。因此，该公司 100%股权评估值 5,667.94 万元；

②评估增值原因

康威投资评估增值的主要原因是存货中土地增值。

惠州中洲置业：

①资产评估情况

经资产基础法评估，在评估基准日 2014 年 2 月 28 日，惠州中洲置业资产总额账面值 6,700.59 万元，评估值 121,995.35 万元，评估增值 115,294.76 万元，增值率 1,720.67%；负债总额账面值 11,085.41 万元，评估值 11,085.41 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值-4,384.82 万元，评估值 110,909.95 万元，评估增值 115,294.77 万元，增值率 2,629.41%。因此，该公司 100%股权评估值 110,909.95 万元。

②评估增值原因

惠州中洲置业评估增值的主要原因是其持有的昊恒地产 95%的股权增值。

上述三项股权评估值合计 122,991.16 万元，经交易各方友好协商，以此为基础，予以 6%的风险折扣，并扣减（累加）审计评估基准日至交割日期间标的资产形成的损益，最终的股权交易对价为 115,140.43 万元。

2014 年 5 月 28 日，公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过该项交易。

（4）资金来源

本此股权收购的对价为 115,140.43 万元，公司使用自有资金支付 63,140.43 万元，使用中国工商银行股份有限公司深圳罗湖支行提供的专项并购借款（2014 年（罗湖）字 0116 号）支付 52,000 万元。上述贷款不属于公司此次拟使用募集资金偿还的金融机构借款范围。

（5）交易完成情况或计划完成时间

2014 年 6 月 12 日，标的公司已完成股东变更的工商变更登记；截至 2015 年 8 月 31 日，公司尚余 10,000 万元股权转让价款未支付。

2、收购成都市银河湾房地产开发有限公司 100%股权

(1) 交易内容

为实现公司战略发展目标，获取新的开发项目，公司于 2014 年收购了万载县银河湾贸易有限公司及四川信托有限公司持有的成都市银河湾房地产开发有限公司（以下简称“成都银河湾”）100%股权。本次股权收购的交易对方与公司无关联关系，本次股权收购不构成关联交易。

(2) 标的有关情况

成都银河湾主要开发的项目为“银湖公馆”项目，相关文件取得情况如下：

立项批复/备案	川投资备[51010913110801]0037 号
环评批复	成高环字[2015]383 号
国有土地使用权证	成高国用（2013）第 5823 号
建设用地规划许可证	地字第 510122201329034 号
建设工程规划许可证	建字第 510122201539051 号
建设工程施工许可证	CGGJ（2015）-J085

(3) 交易金额及所履行的程序

对于该项交易，公司于 2014 年 11 月 8 日发布《关于收购股权项目的公告》，就交易的交易方、交易标的、定价依据等进行了披露，并于同日公告了标的资产的审计、评估报告。

根据深圳德正信国际资产评估有限公司对成都银河湾全部股东权益价值进行评估并出具的《资产评估报告》（德正信综评报字[2014]第 064 号），于评估基准日 2014 年 9 月 30 日，采用资产基础法评估的目标公司股东全部权益价值的评估值为 122,538.35 万元。其中，资产总额账面值 123,097.95 万元，评估值 232,235.41 万元，评估增值 109,137.46 万元，增值率 88.66%；负债总额账面值 109,697.06 万元，评估值 109,697.06 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 13,400.89 万元，评估值 122,538.35 万元，评估增值 109,137.46 万元，增值率 814.40%。成都银河湾评估增值的主要原因是存货中房地产开发项目评估增值。

经与交易对方反复协商，最终确定股权交易对价为 126,028.40 万元。

2014 年 11 月 10 日，公司第七届董事会第十三次会议审议通过该项交易；2014 年 11 月 26 日，公司 2014 年第五次临时股东大会审议通过该项交易。

(4) 资金来源

本次股权收购的对价为 126,028.40 万元，公司使用自有资金支付 36,028.40 万元，使用深圳平安大华汇通财富管理有限公司通过江苏银行股份有限公司深圳分行向公司提供的委托贷款(2015 年苏银深委托字 JK161115000354)支付 90,000 万元。上述贷款不属于公司此次拟使用募集资金偿还的金融机构借款范围。

(5) 交易完成情况或计划完成时间

2014 年 11 月 28 日，标的公司已完成股东变更的工商变更登记；截至 2015 年 8 月 31 日，公司尚余 49,129 万元股权转让价款未支付。

3、收购上海盛博房地产开发有限公司 100%股权

(1) 交易内容

为实现公司战略发展目标，获取新的开发项目，公司于 2015 年收购了广东君鑫集团有限公司、深圳市道信投资有限公司持有的上海盛博房地产开发有限公司（以下简称“盛博公司”）100%股权。本次股权收购的交易对方与公司无关联关系，本次股权收购不构成关联交易。

(2) 标的有关情况

盛博公司主要开发的项目为“上海君廷”项目，相关文件取得情况如下：

立项批复/备案	徐发改投备（2012）13 号
环评批复	徐环审 2011-579
国有土地使用权证	沪房地徐字（2009）第 013499 号
建设用地规划许可证	沪徐规地（04）024 号
建设工程规划许可证	沪徐建（2012）FA31010420124467 号、沪徐建（2012）FA31010420124829 号、沪徐建（2013）FA31010420134400 号、
建筑工程施工许可证	1101XH0063D01-310104201110140519、 1101XH0063D02-310104201110140519、 1101XH0063D03-310104201110140519
预售许可证	徐汇房管（2015）预备字 000053 号、徐汇房管（2015）预备字 000338 号

(3) 交易金额及所履行的程序

2015 年 5 月 18 日，公司第七届董事会第十八次会议审议通过该项交易，并于 2015 年 5 月 19 日发布《关于收购股权项目的公告》。

根据深圳德正信国际资产评估有限公司对盛博公司全部股东权益价值进行评估并出具的《资产评估报告》（德正信综评报字[2015]第 024 号），于评估基准日 2015 年 4 月 30 日，采用资产基础法评估的目标公司股东全部权益价值的评估值为 70,581.24 万元。其中，资产总额账面值 280,321.46 万元，评估值 366,608.48

万元，评估增值 86,287.02 万元，增值率 30.78%；负债总额账面值 296,027.24 万元，评估值 296,027.24 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 -15,705.78 万元，评估值 70,581.24 万元，评估增值 86,287.02 万元，增值率 549.40%。盛博公司评估增值的主要原因是存货中房地产开发项目增值。

经与交易对方反复协商，确定本次股权交易的对价为 71,750 万元及位于上海市宛平南路 1188 弄 1-13 号，1198 号的中信君廷名邸（即前述“上海君廷”项目）3 幢 8 号楼 1901 室（16 层）（建筑面积为 197.95 平方米）的房产。

（4）资金来源

本次股权收购的对价为现金 71,750 万元及一项房产（中信君廷名邸 3 幢 8 号楼 1901 室，建筑面积为 197.95 平方米）。现金对价部分中，公司使用自有资金支付 43,750 万元，使用平安银行股份有限公司深圳分行提供的专项并购借款（平银深地并贷字 20150715 第 001 号）支付 28,000 万元。上述贷款不属于公司此次拟使用募集资金偿还的金融机构借款范围。

（5）交易完成情况或计划完成时间

2015 年 5 月 25 日，标的公司已完成股东变更的工商变更登记；截至 2015 年 8 月 31 日，公司股权转让价款中，现金对价已全额支付，用于支付对价的房产为盛博公司当前正在开发的上海君廷项目房屋，竣工后即可作为对价支付。

公司开展上述三次重大投资或资产购买的资金来源于自有资金及金融机构借款，相关借款均已签署明确的协议。除上述金融机构借款外，公司上述三次收购不存在使用其他金融机构提供资金的情形。

（二）未来三个月公司进行重大投资或资产购买的计划

为支持公司做大做强，实现既定的战略发展目标，并有效解决同业竞争，保护中小股东利益，公司实际控制人黄光苗先生于 2015 年 1 月 31 日签署并于 2015 年 6 月 5 日细化了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“在 2015 年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股”，从目前时间来看，公司收购实际控制人持有的成都文旅熊猫小镇投资有限公司（成都熊猫小镇项目的开发主体，实施控制人黄光苗先生间接持有其 60% 股权）60% 股权的工作将在未来三个月内启动，并有可能在未来三个月内完成。

本次收购的标的公司成都文旅熊猫小镇投资有限公司成立于 2010 年 3 月 20

日，注册资本 10,000 万元，实际控制人控制的成都聚洲投资发展有限公司持有该公司 60%的股权，成都文化旅游开发建设有限责任公司持有该公司 40%的股权。该公司最近一年及一期的主要财务数据（未经审计）如下：

单位：万元

	2015 年 6 月 30 日，或 2015 年 1-6 月	2014 年 12 月 31 日，或 2014 年度
资产负债表主要数据		
总资产	144,342.08	122,288.65
负债合计	137,829.06	115,113.25
所有者权益合计	6,513.02	7,175.40
利润表主要数据		
营业收入	-	-
利润总额	-662.38	-658.98
净利润	-662.38	-658.98
现金流量表主要数据		
经营活动产生的现金流量净额	3,801.48	-2,757.42
投资活动产生的现金流量净额	-21.49	-7.51
筹资活动产生的现金流量净额	-3,221.60	-914.34
现金及现金等价物净增加额	558.40	-3,679.28

本次收购的交易价格将以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告结果为基础，由董事会、股东大会审议确定。本次交易的股权转让价款公司拟以自有资金及专项并购贷款等融资支付。

截至目前，除前述熊猫小镇项目外，公司不存在其他确定的重大投资或资产购买计划。未来，根据经营需要，公司将继续通过并购等各种方式获取土地。由于市场机会的出现在时间上具有不确定性，且市场竞争迫使公司需在较短的时间内获得市场机会并完成交易，因此，未来三个月内，如果遇到合适的市场机会，从企业持续发展角度及实现股东利益最大化角度出发，公司也不排除进行其他重大投资的可能。公司将按照有关法律法规以及公司《章程》的规定进行决策及履行信息披露义务。

（三）关于公司是否存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大

投资或资产购买的说明

公司于第七届董事会第十三次会议及 2015 年第一次临时股东大会审议通过本次非公开发行募集资金的用途，即全部用于偿还金融机构借款。2015 年 6 月 16 日，公司已公告本次以募集资金偿还金融机构借款的明细，具体如下表所示：

序号	借款方	贷款方	借款余额（万元）	借款用途
1	香江置业	建设银行深圳市分行	60,000	中洲控股金融中心项目建设
2	香江置业	西藏信托有限公司	50,000	中洲控股金融中心项目建设
3	上海深长城	包商银行深圳分行	48,000	上海新场镇 C-02、C-03 地块项目开发建设
4	锦江地产	平安银行成都分行	45,243	攀成钢 3#地块项目开发建设

本次拟以募集资金偿还的金融机构借款均系房地产项目开发贷款，有明确的用途，并不包括前述三次重大投资涉及的金融机构借款；而公司未来收购成都文旅熊猫小镇投资有限公司 60%股权的资金拟使用自有资金及专项并购贷款等资金，不涉及此次拟使用募集资金偿还的贷款，因此，公司不存在变相通过本次募集偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情形。

公司已于 2015 年 9 月 15 日就本次募集资金使用出具承诺，具体如下：

“（1）自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今，公司符合《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》所规定的重大投资或资产购买行为包括收购惠州中洲置业有限公司 100%股权、惠州市康威投资发展有限公司 100%股权以及惠州市昊恒房地产开发有限公司 5%股权，收购成都市银河湾房地产开发有限公司 100%股权，收购上海盛博房地产开发有限公司 100%股权。除上述资产购买事项外，本公司不存在其他实施的重大投资或资产购买情形；

（2）未来三个月，根据实际控制人黄光苗先生出具的《关于避免同业竞争的承诺函》，本公司拟收购实际控制人持有的成都文旅熊猫小镇投资有限公司（成都熊猫小镇项目的开发主体）60%的股权，从目前的时间来看，有可能在未来三个月内完成；

（3）截至本承诺出具之日，对于自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今的三次重大投资尚未支付的股权交易价款，除已披露的金融机构借款

外，剩余部分公司将全部以自有资金支付；

（4）本公司本次非公开发行募集资金扣除发行费用后将全部用于偿还金融机构借款，偿还明细如下：

序号	借款方	贷款方	借款余额（万元）	借款用途
1	香江置业	建设银行深圳市分行	60,000	中洲控股金融中心项目建设
2	香江置业	西藏信托有限公司	50,000	中洲控股金融中心项目建设
3	上海深长城	包商银行深圳分行	48,000	上海新场镇 C-02、C-03 地块项目开发建设
4	锦江地产	平安银行成都分行	45,243	攀成钢 3#地块项目开发建设

（5）本公司将设立专项募集资金银行账户，严格按照中国证监会等监管机构关于募集资金使用与管理的有关规定及本公司的《募集资金管理规定》使用募集资金，承诺不变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买。”

（四）保荐机构的核查意见

保荐机构中信证券发表如下核查意见：

“经查询发行人非公开发行相关董事会决议日前六个月至今，重大投资或资产购买涉及的交易合同、协议、金融机构借款合同、支付凭证，审阅发行人关于未来三个月的投资计划及资金安排，访谈发行人的主管会计工作负责人、财务部门负责人及投资拓展部负责人，并根据发行人出具的承诺，本保荐机构认为，发行人不存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情形。”

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

2015 年 9 月 16 日