

关于收购青岛市旺洲置业有限公司及青岛市联顺地产有限公司 100%股权暨关联交易的公告

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。

特别风险提示：

- 1、本次收购股权的交易构成重大关联交易，不构成重大资产重组；
- 2、本次收购完成后，受房地产行业影响，项目存在市场风险和经营性风险；
- 3、公司不存在向关联方违规担保及关联方违规资金占用的情况；
- 4、审议本次关联交易事项时，关联董事姚日波、申成文、贾帅回避表决；
- 5、本次关联交易须提交公司股东大会审议。

因经营需要，同时解决公司与控股股东之间的同业竞争问题，深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“公司”或“买方”）拟与青岛市源洲投资有限公司（以下简称“源洲投资”或“卖方”）、签署两份《股权转让协议》，分别收购卖方持有的青岛市旺洲置业有限公司（以下简称“旺洲置业”）及青岛市联顺地产有限公司（以下简称“联顺地产”）的 100% 股权。

因源洲投资为公司实际控制人控制的其他企业，本次交易构成关联交易。根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成重大资产重组。根据《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》、本公司《章程》等法律法规、规范性文件的要求，本次股权收购需提交公司股东大会审议。

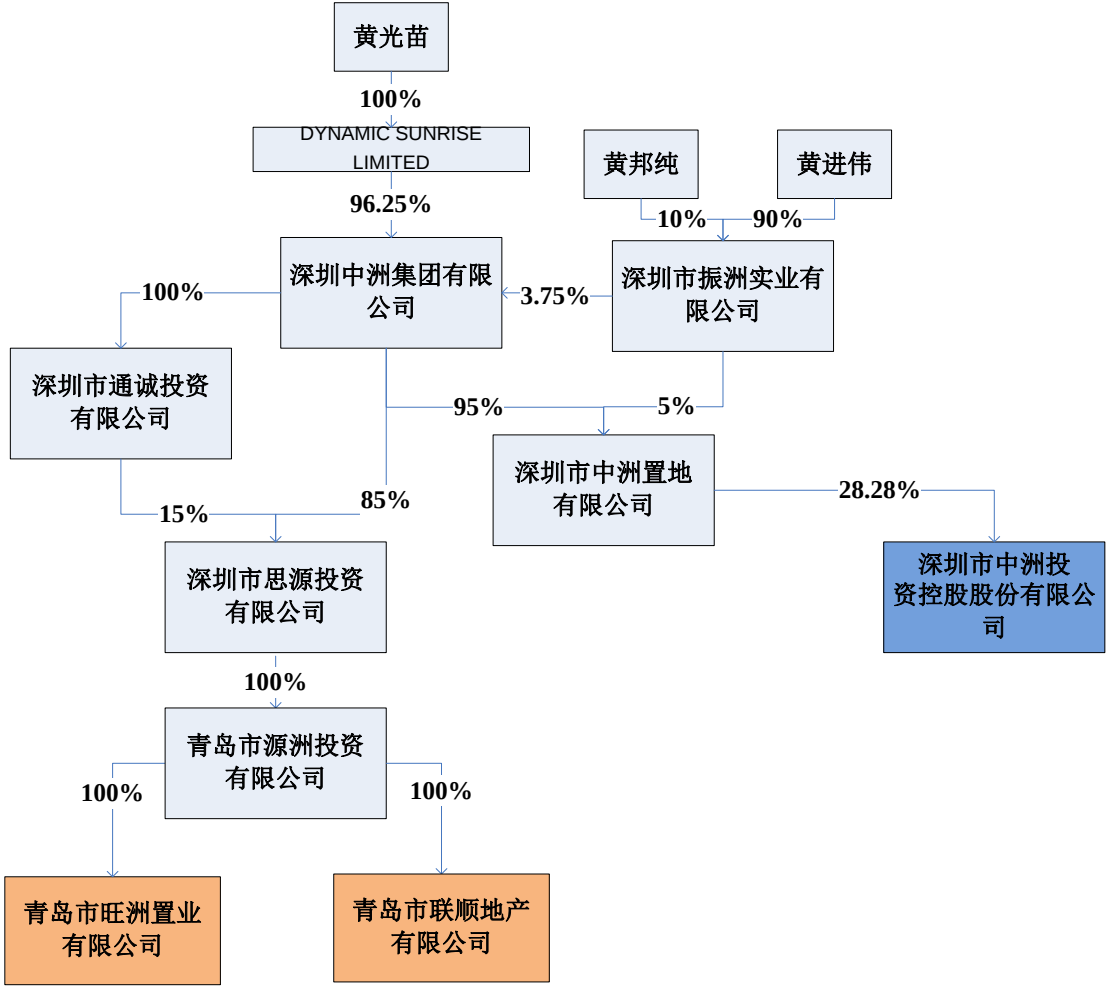
一、关联交易基本情况

公司拟与源洲投资签署两份《股权转让协议》，在针对收购旺洲置业 100%股权之《股权转让协议》中，在源洲投资已将卖方债权（指卖方享有的针对旺洲置业的截至 2015 年 11 月 30 日的人民币 385,983,345.62 元的债权）与目标债权（指卖方债权中的人民币 323,681,545.62 元）的差额人民币 62,301,800 元作为卖方对旺洲置业的投资的前提下，以对价人民币 1 元收购卖方持有的旺洲置业的 100%股权，以对价人民币 323,681,545.62 元购

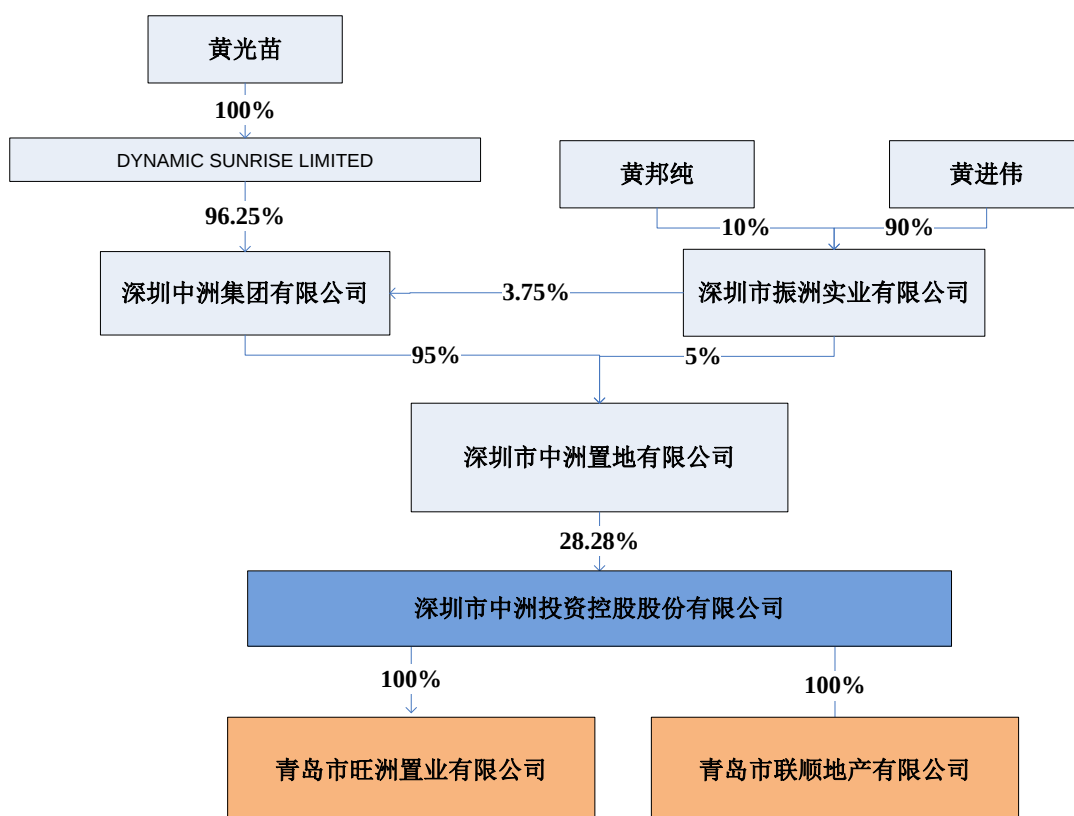
买源洲投资针对旺洲置业的目标债权。

在针对收购联顺地产 100%股权之《股权转让协议》中，在源洲投资已将卖方债权（指卖方享有的针对联顺地产的截至 2015 年 11 月 30 日的人民币 443,714,148.71 元的债权）与目标债权（指卖方债权中的人民币 363,711,648.71 元）的差额人民币 80,002,500 元作为卖方对联顺地产的投资的前提下，以对价人民币 1 元收购卖方持有的联顺地产的 100%股权，以对价人民币 363,711,648.71 元购买源洲投资针对联顺地产的目标债权。

本次交易前，公司、关联交易对方及标的公司的控股关系如下图所示：



本次交易后，公司、关联交易对方及标的公司的控股关系如下图所示：



二、交易对方公司的基本情况

1、青岛市源洲投资有限公司

(1) 基本情况

企业名称： 青岛市源洲投资有限公司

注册地址： 山东省青岛胶州市香港路 2 号

注册资本： 36,800 万元

营业执照注册号码： 370281018022346

税务登记证号码： 370281664515007

法定代表人： 王玉林

经营范围： 自有资金对外投资，投资城市基础设施建设项目，城市绿化，物业管理，建筑材料，金属材料（不含贵金属）销售。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

股东名称： 深圳市思源投资有限公司

(2) 历史沿革

青岛市源洲投资有限公司成立于 2007 年 8 月 1 日，公司设立时注册资本总额为 36800 万元，深圳市思源投资有限公司出资 36800 万元，占注册资本的 100%。

(3) 主营业务

青岛市源洲投资有限公司主要从事自有资金对外投资业务。

(4) 财务指标

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额	2,796,164,283.77	2705271382.84	1514391771.96
其中：存货			
货币资金	1,131,852.15	15,419,895.56	3,239,680.00
预付账款	184,095,760.63	32,528,469.14	59,904,459.25
长期应收款	266,864,585.18	388,018,318.18	
其他应收款	2,258,583,320.67	2,231,587,981.87	1,400,748,161.41
负债总额	2,553,332,183.15	2,407,387,003.68	1,465,499,150.91
其中：预收账款			
其他应付款	1,933,495,559.80	1,715,142,574.48	1,443,768,006.17
长期借款			
应付账款	619,819,558.68	692,209,908.66	21,714,794.26
实收资本	368,000,000.00	368,000,000.00	368,000,000.00
未分配利润	-125,167,899.38	-70,115,620.84	-319,107,378.05
所有者权益总额	242,832,100.62	297,884,379.16	48,892,621.05
营业收入		465,360,000.00	396,971,119.00
营业利润	--55,050,278.54	248,991,758.11	-179,684,882.57
利润总额	-55,052,278.54	248,991,758.11	-179,684,882.57
净利润	-55,052,278.54	248,991,758.11	-179,684,882.57

(5) 与本公司的关联关系

源洲投资为公司实际控制人控制的其他企业，根据《股票上市规则》的规定，源洲投资为本公司关联法人。

三、目标公司的基本情况

(一) 旺洲置业

1、公司简介

企业名称： 青岛市旺洲置业有限公司

注册地址： 青岛胶州市香港路与正阳路交界处少海新城服务楼 B 座 1 楼
101 室

注册资本： 1000 万元

营业执照号： 370281230028393

设立时间：2010 年 9 月 27 日

法定代表人：杨海明

经营范围：房地产开发经营及租赁，城市基础设施建设，商品房销售与代理，自有资金对外投资。（以上范围需许可经营的，须凭许可证经营）。

股东名称：青岛市源洲投资有限公司

2、历史沿革

旺洲置业是由青岛市源洲投资有限公司出资，经胶州市工商行政管理局核准，于 2010 年 9 月 27 日登记成立的有限责任公司。旺洲置业的注册资本为 1000 万元人民币，青岛市源洲投资有限公司持有该公司 100% 股权。

3、业务经营情况

旺洲置业主营业务为房地产开发，目前拥有位于胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧的青岛旺洲少海项目地块，共 4 块土地，项目土地总面积为 275,800.60 m²，规划建筑面积为 330,961.00 m²，目前土地尚未开发。

4、主要资产与负债

旺洲置业的的核心资产为位于胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧共的四宗土地的土地使用权。土地使用权的基本信息如下：

产权证编号	土地位置	证载到期日	用地性质	面积 (m ²)
青房地权市字第 201126064 号	胶州市扬州路南侧、洞庭湖路东侧	2081/2/13	商业、住宅	68,309.60
青房地权市字第 201126019 号	胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	68,611.70
青房地权市字第 201126133 号	胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	68,998.70
青房地权市字第 201126016 号	胶州市少海北路西、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	69,880.60

旺洲置业的主要负债为股东借款 3.86 亿元。

5、资产评估情况

根据具有证券、期货从业资格的北京中企华资产评估有限公司对旺洲置业全部股东权益进行评估并出具的《资产评估报告》（中企华评报字(2015)第 4150 号），采用资产基础法，在评估基准日 2015 年 11 月 30 日，旺洲置业总资产账面价值为 32,414.12 万元，评估价值 32,414.12 万元，评估无增减值；总负债账面价值为 38,644.30 万元，评估价值为 38,644.30 万元，评估无增减值；净资产账面价值为-6,230.18 万元，评估价值为-6,230.18 万元，评

估无增减值。

6、主要财务数据

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对旺洲置业出具的瑞华专审字 [2015]48330017 号《清产核资专项审计报告》，旺洲置业 2014 年、2015 年 1-11 月份主要财务数据如下：

单位：人民币 元

项目	2015 年 11 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	324, 141, 201. 97	396, 298, 747. 88
其中：存货	386, 463, 985. 32	386, 295, 445. 32
减：存货跌价准备	62, 331, 250. 60	
货币资金	8, 467. 25	3, 302. 56
其他流动资产		
递延所得税资产		
其他应收款		10, 000, 000. 00
负债总额	386, 443, 013. 30	393, 414, 000. 04
其中：预收账款		
应交税费	459, 667. 68	965, 302. 12
其他应付款	385, 983, 345. 62	392, 448, 697. 92
长期借款		
应付账款		
所有者权益总额	-62, 301, 811. 33	2, 884, 747. 84

备注：《清产核资专项审计报告》对旺洲置业拟开发土地计提了存货跌价准备 62, 331, 250. 60 元。

7、或有事项

（1）抵押担保情况

①2015 年 1 月 23 日，旺洲置业与交通银行股份有限公司汕头黄山支行签订了合同编号为汕交银抵字 2015024 号之一的抵押合同，旺洲置业以其持有的产权证号为青房地权市字第 201126019 号、青房地权市字第 201126064 号的国有土地房地产权证，为广东揭汕高速公路有限公司向交通银行股份有限公司汕头黄山支行借款合同编号为汕交银贷字 2015024 号流动资金借款合同，授信金额为三亿元的借款提供抵押物担保，上述二项抵押物截止到 2015 年 11 月 30 日账面金额合计 191, 860, 525. 72 元。

②2015 年 11 月 27 日，旺洲置业与中国农业发展银行胶州市支行签订了合同编号为 37020001-2015 年胶州（抵）字 0009 号的最高额抵押合同，旺洲置业以其持有的产权证号为青房地权市字第 201126016 号、青房地权市字第 201126133 号的国有土地房地产权证，为

青岛少海水利开发有限公司向中国农业发展银行胶州市支行借款合同编号为 37020001-2015 年（胶州）字 0017 号固定资产借款合同，借款金额壹拾伍亿元整的借款提供抵押担保，上述二项抵押物截止到 2015 年 11 月 30 日账面金额合计 194,603,459.60 元。

（2）旺洲置业无未决诉讼或仲裁情况，未受行政处罚。

（二）联顺地产

1、公司简介

企业名称： 青州市联顺地产有限公司

注册地址： 青岛胶州市香港路 1 号少海发展管理处 A 座二楼 201 室

注册资本： 100 万元

营业执照号： 370281020000197

设立时间： 2008 年 11 月 26 日

法定代表人： 魏睦魁

经营范围： 城市基础设施建设，房地产开发，物业管理，建筑材料，金属材料（不含贵、稀有金属）批发、零售。（以上范围需许可经营的，须凭许可证经营）。

股东名称： 青州市源洲投资有限公司

2、历史沿革

联顺地产是由青州市源洲投资有限公司出资，经胶州市工商行政管理局核准，于 2008 年 11 月 26 日登记成立的有限责任公司。联顺地产的注册资本为 100 万元人民币，青州市源洲投资有限公司持有该公司 100% 股权。

3、业务经营情况

联顺地产主营业务为房地产开发，目前拥有位于胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧的青岛联顺少海项目地块，共 5 块土地，项目土地总面积为 309,935.60 m²，规划建筑面积为 371,919.00 m²。目前土地尚未开发。

（4）主要资产与负债

联顺地产的核心资产为位于胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧共的五宗土地的土地使用权。土地使用权的基本信息如下：

产权证编号	土地位置	证载到期日	用地性质	面积 (m ²)
青房地权市字第 201126018 号	胶州市洞庭湖路东、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	56,709.30

青房地权市字第 201126017 号	胶州市少海北路 西, 规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	55,332.30
青房地权市字第 201125756 号	胶州市洞庭湖路 东、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	69,143.30
青房地权市字第 201125769 号	胶州市少海北路 西、规划四路南侧	2081/2/13	商业、住宅	64,288.00
青房地权字第 201125797 号	胶州市洞庭湖路 东、少海北路北侧	2081/2/13	商业、住宅	64,462.70

联顺地产的主要负债为股东借款 4.44 亿元。

5、资产评估情况

根据具有证券、期货从业资格的北京中企华资产评估有限公司对联顺地产全部股东权益进行评估并出具的《资产评估报告》(中企华评报字(2015)第 4149 号),采用资产基础法,在评估基准日 2015 年 11 月 30 日,联顺地产总资产账面价值为 36,422.90 万元,评估价值 36,422.82 万元,减值额为 0.08 万元,减值率为 0.0002%;总负债账面价值为 44,423.07 万元,评估价值为 44,423.07 万元,评估无增减值;净资产账面价值为-8,000.17 万元,评估价值为-8,000.25 万元,减值额为 0.08 万元,减值率为 0.001%。

6、主要财务数据

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对联顺地产出具的瑞华专审字[2015]48330018 号《清产核资专项审计报告》,联顺地产 2014 年、2015 年 1-11 月份主要财务数据如下:

单位:人民币 元

项目	2015 年 11 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	364,229,048.18	432,462,672.58
其中:存货	364,209,430.68	432,460,583.51
货币资金	6,723.10	2,089.07
其他流动资产		
递延所得税资产		
其他应收款		10,000,000.00
负债总额	444,230,708.05	439,451,420.72
其中:预收账款		
应交税费	516,559.34	1,084,774.61
其他应付款	443,714,148.71	438,366,646.11
长期借款		
应付账款		
所有者权益总额	-80,001,659.87	-6,988,748.14

备注:《清产核资专项审计报告》对联顺地产拟开发土地计提了存货跌价准备

70,041,260.60 元。

7、或有事项

(1) 抵押担保情况

①2014 年 12 月 8 日，联顺地产与浙商银行股份有限公司深圳分行签订了合同编号为浙商银抵字(2014)第 00008 号的抵押合同，联顺地产以其持有的产权证号为青房地权市字第 201125756 号、青房地权市字第 201125769 号、青房地权市字第 201125797 号国有土地房地产证为深圳中洲集团有限公司向浙商银行股份有限公司深圳分行合同编号为浙商银借字(2014)第 00508 号借款合同，借款金额为一亿五千万元的借款提供抵押担保，上述三项抵押物截止到 2015 年 11 月 30 日账面金额合计 277,269,901.68 元。

②2015 年 1 月 23 日，联顺地产与交通银行股份有限公司汕头黄山支行签订了合同编号为汕交银抵字 2015024 号的抵押合同，联顺地产以其持有的产权证号为青房地权市字第 201126017 号、青房地权市字第 201126018 号的国有土地房地产权证，为广东揭汕高速公路有限公司向交通银行股份有限公司汕头黄山支行借款合同编号为汕交银贷字 2015024 号流动资金借款合同，授信金额为三亿元的借款提供抵押担保，上述二项抵押物截止到 2015 年 11 月 30 日账面金额合计 156,980,789.60 元。

(2) 联顺地产无未决诉讼或仲裁情况，未受行政处罚。

四、关联交易的交易方式及定价依据

本次关联交易以资产审计、评估结果为主要定价依据。

根据具有证券、期货从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司对旺洲置业、联顺地产全部股东权益进行评估并出具的《资产评估报告》(中企华评报字(2015)第 4150 号、中企华评报字(2015)第 4149 号)，在评估基准日 2015 年 11 月 30 日，旺洲置业、联顺地产的估值结果如下：

单位：人民币 万元

目标公司	权益比例	投资额 对应权益	账面净资产对应权益	评估结果对应权益
旺洲置业	100%	100.00	-6,230.18	-6,230.18
联顺地产	100%	100.00	-8000.17	-8,000.25

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)针对旺洲置业、联顺地产出具的《清产核资专项审计报告》(瑞华专审字[2015]48330017 号、瑞华专审字[2015]48330018 号)，旺洲置业针对源洲投资的往来款余额为人民币 385,983,345.62 元，

联顺地产针对源洲投资的往来款余额为人民币 443,714,148.71 元。

在公司与源洲投资签署的收购旺洲置业 100%股权之《股权转让协议》中，目标债权的对价即为卖方享有的债权（经审计截止 2015 年 11 月 30 日旺洲置业针对源洲投资的往来款余额人民币 385,983,345.62 元）减去人民币 62,301,800 元的差额，即人民币 323,681,545.62 元；卖方将针对旺洲置业的人民币 62,301,800 元的债权转为对旺洲置业的投资后，本《股权转让协议》中，旺洲置业 100%股权的对价为人民币 1 元。

在公司与源洲投资签署的收购联顺地产 100%股权之《股权转让协议》中，目标债权的对价即为卖方享有的债权（经审计截止 2015 年 11 月 30 日联顺地产针对源洲投资的往来款余额人民币 443,714,148.71 元）减去人民币 80,002,500 元的差额，即人民币 363,711,648.71 元；卖方将人民币 80,002,500 元转为对联顺地产的投资后，本《股权转让协议》中，联顺地产 100%股权的对价为人民币 1 元。

五、交易协议的主要内容

（一）本公司与源洲投资就有关收购旺洲置业 100%股权之《股权转让协议》主要内容：

1、释义

“目标公司”	指于 2010 年 9 月 27 日设立，注册号为 370281230028393 的青岛市旺洲置业有限公司；
“目标股权”	指卖方持有的目标公司的 100%的股权；
“卖方债权”	指卖方享有的针对目标公司的截至 2015 年 11 月 30 日的人民币 385,983,345.62 元的债权；
“目标债权”	指卖方债权中的人民币 323,681,545.62 元；
“成交”	指根据本协议的条款及条件完成目标公司的股东由卖方变更为买方的登记和备案；
“成交日”	指上述登记和备案完成之日；
“股权对价”	指本协议所述的买方依据本协议的条款和条件应当支付给卖方的购买目标股权的对价；
“债权对价”	指本协议所述的买方依据本协议的条款和条件应当支付给卖方的购买目标债权的对价；
“对价”	指股权对价和债权对价之和；

2、目标股权和目标债权的买卖

在符合本协议约定的条款和条件的前提下，卖方应当依照本协议将目标股权和目标债权

全部转让给本公司；而本公司应当依照本协议受让目标股权和目标债权。

3、对价

(1) 公司为购买目标股权而应向卖方支付的对价为人民币 1.00 元。

(2) 公司为购买目标债权而应向卖方支付的对价为人民币 323,681,545.62 元。

4、前提条件

(1) 成交的前提条件是，卖方已将卖方债权与目标债权的差额人民币 62,301,800 元作为卖方对目标公司的投资。

(2) 公司向卖方支付债权对价的前提条件是以下事件全部完成：

①成交；

②卖方在成交之日起 1 年内解除旺洲置业与交通银行股份有限公司汕头黄山支行签订的合同编号为汕交银抵字 2015024 号之一的抵押合同及旺洲置业与中国农业发展银行胶州市支行签订的合同编号为 37020001-2015 年胶州（抵）字 0009 号的最高额抵押合同设定的抵押。

5、支付

(1) 公司应当于成交日之次日向卖方支付股权对价。

(2) 公司应当在上述第 4（2）条所述的全部前提条件满足之日起五个工作日内向卖方支付债权对价。

6、费用、支出及税项

(1) 各方应当自行承担因本协议的草拟、商议、签署及执行而产生的法律及其他专业的费用及开支。

(2) 有关目标股权的转让（包括但不限于，本协议的签订，目标公司的股东由卖方变更为买方的登记和备案，买方向卖方支付及卖方向买方收取对价）而应缴纳的任何税项和政府收费由各方依照法律规定各自承担和缴纳。

7、本协议的生效

(1) 买方应于本协议签订之日起 30 个工作日内，依据法律、有关政府部门和深圳证券交易所的规定和要求及有关公司章程、制度，将本协议提交买方的董事会和股东大会表决，以完成买方就本协议的生效的批准程序。但是，如果买方的董事会或股东大会不批准本协议，买方不承担任何责任，如同本协议没有签署一样。

(2) 本协议自本上条所述的批准程序完成之日起生效。

(二) 本公司与源洲投资就有关收购联顺地产 100%股权之《股权转让协议》主要内容：

1、释义

“目标公司”	指于 2008 年 11 月 26 日设立, 注册号为 370281020000197 的青岛市联顺地产有限公司;
“目标股权”	指卖方持有的目标公司的 100%的股权;
“卖方债权”	指卖方享有的针对目标公司的截至 2015 年 11 月 30 日的人民币 443, 714, 148. 71 元的债权;
“目标债权”	指卖方债权中的人民币 363, 711, 648. 71 元;
“成交”	指根据本协议的条款及条件完成目标公司的股东由卖方变更为买方的登记和备案;
“股权对价”	指本协议第 3. 1 条所述的买方依据本协议的条款和条件应当支付给卖方的购买目标股权的对价;
“债权对价”	指本协议第 3. 2 条所述的买方依据本协议的条款和条件应当支付给卖方的购买目标债权的对价;
“对价”	指股权对价和债权对价之和;

2、目标股权和目标债权的买卖

在符合本协议约定的条款和条件的前提下, 卖方应当依照本协议将目标股权和目标债权全部转让给公司; 而公司应当依照本协议受让目标股权和目标债权。

3、对价

- (1) 公司为购买目标股权而应向卖方支付的对价为人民币 1. 00 元。
- (2) 公司为购买目标债权而应向卖方支付的对价为人民币 363, 711, 648. 71 元。

4、前提条件

(1) 成交的前提条件是, 卖方已将卖方债权与目标债权的差额人民币 80, 002, 500 元作为卖方对目标公司的投资。

(2) 公司向卖方支付债权对价的前提条件是以下事件全部完成:

①成交;

②卖方在成交之日起 90 天内解除联顺地产与浙商银行股份有限公司深圳分行签订的合同编号为浙商银抵字(2014)第 00008 号的抵押合同及联顺地产与交通银行股份有限公司汕头黄山支行签订的合同编号为汕交银抵字 2015024 号的抵押合同设定的抵押。

5、对价的支付

- (1) 公司应当于成交日之次日向卖方支付股权对价。

(2) 公司应当在上述第 4 (2) 条所述的全部前提条件满足之日起五个工作日内向卖方支付债权对价。

6、费用、支出及税项

(1) 各方应当自行承担因本协议的草拟、商议、签署及执行而产生的法律及其他专业的费用及开支。

(2) 有关目标股权的转让 (包括但不限于, 本协议的签订, 目标公司的股东由卖方变更为买方的登记和备案, 买方向卖方支付及卖方向买方收取对价) 而应缴纳的任何税项和政府收费由各方依照法律规定各自承担和缴纳。

7、本协议的生效

(1) 买方应于本协议签订之日起 30 个工作日内, 依据法律、有关政府部门和深圳证券交易所的规定和要求及有关公司章程、制度, 将本协议提交买方的董事会和股东大会表决, 以完成买方就本协议的生效的批准程序。但是, 如果买方的董事会或股东大会不批准本协议, 买方不承担任何责任, 如同本协议没有签署一样。

(2) 本协议自本上条所述的批准程序完成之日起生效。

六、关联交易构成对公司对外担保包括对关联方担保的情形及解决策略

1、旺洲置业以其持有的产权证号为青房地权市字第 201126019 号、青房地权市字第 201126064 号的国有土地房地产权证, 为广东揭汕高速公路有限公司向交通银行股份有限公司汕头黄山支行授信金额为三亿元的借款提供抵押物担保, 广东揭汕高速公路有限公司为本公司实际控制人控制的其他企业, 本次交易完成后, 该笔抵押担保构成关联担保。

公司采取的解决措施为: 在公司与源洲投资签署的有关转让旺洲置业 100% 股权之《股权转让协议》中约定: ①源洲投资在成交之日起 1 年内将该笔抵押担保解除; ②该笔担保解除后公司支付交易对价中的目标债权的对价。

2、旺洲置业以其持有的产权证号为青房地权市字第 201126016 号、青房地权市字第 201126133 号的国有土地房地产权证, 为青岛少海水利开发有限公司向中国农业发展银行胶州市支行借款金额壹拾伍亿元整的借款提供抵押担保

公司采取的解决措施为: 在公司与源洲投资签署的有关转让旺洲置业 100% 股权之《股权转让协议》中约定: ①源洲投资在成交之日起 1 年内将该笔抵押担保解除; ②该笔担保解除后公司支付交易对价中的目标债权的对价。

3、联顺地产以其持有的产权证号为青房地权市字第 201125756 号、青房地权市字第 201125769 号、青房地权市字第 201125797 号国有土地房地产权证, 为深圳中洲集团有限公司

向浙商银行股份有限公司深圳分行借款金额为一亿五千万元的借款提供抵押担保,深圳中洲集团有限公司为公司实际控制人控制的其他企业,本次交易完成后,该笔抵押担保构成关联担保。

公司采取的解决措施为:在公司与源洲投资签署的有关转让联顺地产 100%股权之《股权转让协议》中约定:①源洲投资需在成交之日起 90 天内将该笔抵押担保解除;②该笔担保解除后公司支付交易对价中的目标债权的对价。

4、联顺地产以其持有的产权证号为青房地权市字第 201126017 号、青房地权市字第 201126018 号的国有土地房地产权证,为广东揭汕高速公路有限公司向交通银行股份有限公司汕头黄山支行授信金额为三亿元的借款提供抵押担保,广东揭汕高速公路有限公司为本公司实际控制人控制的其他企业,本次交易完成后,该笔抵押担保构成关联担保。

公司采取的解决措施为:在公司与源洲投资签署的有关转让联顺地产 100%股权之《股权转让协议》中约定:公司采取的解决措施为:在公司与源洲投资签署的有关转让联顺地产 100%股权之《股权转让协议》中约定:①源洲投资需在成交之日起 90 天内将该笔抵押担保解除;②该笔担保解除后公司支付交易对价中的目标债权相应对价。

七、涉及关联交易的其他安排

1、本次收购导致公司并表范围发生变化,公司对目标公司会计核算方法的变更情况

公司首次收购旺洲置业、联顺地产的 100%股权,对其实质控制,将自购买日起,公司将该两家公司纳入并表范围。

公司首次收购两家公司 100%股权,对该两家公司采取成本法核算;自购买日起,在公司编制合并财务报告时,对该两家公司的资产、负债采取购买日的公允价值列示。

2、收购资金来源

本次股权收购所需资金主要来自公司自有资金和外部融资。

八、关联交易对公司的影响

通过本次关联交易收购旺洲置业、联顺地产的全部股权,为公司在环渤海片区增加了土地储备,拓展了公司房地产开发的区域布局,改善了公司在高周转、扩规模的战略方针下现有的土地储备现状。同时,公司大股东通过本次交易将土地资产注入上市公司,也是履行关于避免同业竞争的相关承诺。

九、年初至披露日公司与源洲投资未发生关联交易。

十、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事就本次关联交易事前出具了事前认可意见及独立意见。

独立董事事前认可意见：

1、本次关联交易，公司事前向独立董事提供了相关资料，独立董事进行了事前审查。

2、本次交易为公司在环渤海片区增加了土地储备，拓展了公司房地产开发的区域布局，改善了公司在高周转、扩规模的战略方针下现有的土地储备现状。同时也是控股股东履行关于避免同业竞争的相关承诺的具体举措，是合理、必要的交易。

综上，全体独立董事同意将《关于收购青岛市旺洲置业有限公司及青岛市联顺地产有限公司 100%股权暨关联交易的议案》提交公司第七届董事会第二十九次会议审议。

独立董事独立意见：

1、本次关联交易的相关议案经公司第七届董事会第二十九次会议审议通过。董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、《股票上市规则》及公司《章程》等有关法律、法规、规范性文件的规定。

2、董事会审议相关议案时，所有关联董事回避表决，决策程序合法、合规、有效，符合相关法律法规及公司《章程》的规定。

3、本次关联交易以具有证券、期货从业资格的审计机构及资产评估机构出具的审计结果、资产评估结果为主要定价依据，关联交易价格公允合理，不会损害公司及非关联股东利益，尤其是中小股东的利益。

4、本次交易聘请的审计及评估机构及经办注册会计师、评估师与公司、交易对方及其实际控制人不存在关联关系，具有独立性。本次评估假设前提合理，评估方法恰当，出具的资产评估报告的评估结论合理，标的资产定价公允。

综上，全体独立董事同意该关联交易事项，并将该关联交易事项提交公司股东大会审议。

十一、备查文件清单：

1、第七届董事会第二十九次会议决议；

2、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的对旺洲置业的《清产核资专项审计报告》（瑞华专审字[2015]48330017号）；

3、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的对联顺地产的《清产核资专项审计报告》（瑞华专审字[2015]48330018号）；

4、北京中企华资产评估有限责任公司出具的《深圳市中洲投资控股股份有限公司拟收购青岛市联顺地产有限公司股权项目评估报告》（中企华评报字(2015)第4149号）；

5、北京中企华资产评估有限责任公司出具的《深圳市中洲投资控股股份有限公司拟收购青岛市旺洲置地有限公司股权项目评估报告》（中企华评报字(2015)第4150号）；

- 6、公司与源洲投资就有关收购旺洲置地全部股权之《股权转让协议》及附件；
- 7、公司与源洲投资就有关收购联顺地产全部股权之《股权转让协议》及附件。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一五年十二月九日