

深圳市中洲投资控股股份有限公司

验 资 报 告

瑞华验字[2015] 48330013 号

目 录

1、 验资报告	1
2、 新增注册资本实收情况明细表.....	3
3、 注册资本及股本变更前后对照表.....	4
4、 验资事项说明.....	5
5、 其他附送资料.....	7

验资报告

瑞华验字[2015]48330013 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司：

我们接受委托，审验了贵公司截至 2015 年 12 月 14 日止新增注册资本及股本情况。按照法律法规以及协议、合同、章程的要求出资，提供真实、合法、完整的验资资料，保护资产的安全、完整是全体股东及贵公司的责任。我们的责任是对贵公司新增注册资本的实收情况发表审验意见。我们的审验是依据《中国注册会计师审计准则第 1602 号——验资》进行的。在审验过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了检查等必要的审验程序。

贵公司本次变更前的注册资本为人民币 488,234,980.00 元（尚未进行商事主体变更登记手续），实收股本为人民币 488,234,980.00 元。根据贵公司 2015 年第一次临时股东大会决议及中国证券监督管理委员会证监许可（2015）2482 号文《关于核准深圳市中洲投资控股股份有限公司非公开发行股票批复》，贵公司通过主承销商中信证券股份有限公司以代销的方式向深圳市中洲置地有限公司非公开发行人民币普通股（A 股）176,834,659 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价格为人民币 11.31 元。经我们审验，截至 2015 年 12 月 14 日止，贵公司已收到主承销商中信证券股份有限公司缴入的认购款扣除承销费后的净额人民币 1,979,999,993.29 元，扣除其他发行费用后实际募集资金净额人民币 1,976,816,346.79 元，其中新增注册资本（股本）人民币 176,834,659.00 元，余额计人民币 1,799,981,687.79 元转入资本公积。

同时我们注意到，贵公司本次增资前的注册资本人民币 488,234,980.00 元（尚未进行商事主体变更登记手续），股本人民币 488,234,980.00 元，已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2015 年 9 月 14 日出具瑞华验字[2015]48330007 验资报告。截至 2015 年 12 月 14 日止，变更后的累计注册资本人民币 665,069,639.00 元，股本人民币 665,069,639.00 元。



本验资报告供贵公司申请办理注册资本及股本变更登记及据以向全体股东签发出资证明时使用，不应被视为是对贵公司验资报告日后资本保全、偿债能力和持续经营能力等的保证。因使用不当造成的后果，与执行本验资业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

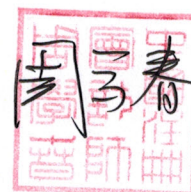
- 附件：1、新增注册资本实收情况明细表
2、注册资本及股本变更前后对照表
3、验资事项说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一五年十二月十四日

新增注册资本实收情况明细表

截至2015年12月14日止

被审验单位名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

股东名称		新增注册资本的实际出资情况									
		认缴新增注册资本	货币	实物	知识产权	土地使用权	其他	合计	其中：股本		
									金额	占新增注册 资本比例	其中：货币出资 金额 占新增注册 资本比例
一、社会公众股		176,834,659.00	1,999,999,993.29	-	-	-	-	1,999,999,993.29	176,834,659.00	100.00%	176,834,659.00 100.00%
1、有限售条件股份*		176,834,659.00	1,999,999,993.29	-	-	-	-	1,999,999,993.29	176,834,659.00	100.00%	176,834,659.00 100.00%
2、无限售条件股份		-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	- 0.00%
合 计		176,834,659.00	1,999,999,993.29	-	-	-	-	1,999,999,993.29	176,834,659.00	100.00%	176,834,659.00 100.00%

货币单位：人民币元

*有限售条件股份在自发行结束之日（指本次发行的股份上市之日）起36个月内不转让。

注册资本及股本变更前后对照表

截至2015年12月14日止

被审验单位名称:深圳市中洲投资控股股份有限公司

股东名称	认缴注册资本				实缴注册资本				货币单位：人民币元	
	变更前		变更后		变更前		本次增加额	变更后		
	金额	出资比例	金额	出资比例	金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例		
一、有限售条件股份	9,452,197.00	1.94%	186,286,856.00	28.01%	9,452,197	1.94%	176,834,659.00	186,286,856.00	28.01%	
其中：高管锁定股	143,297.00	0.03%	143,297.00	0.02%	143,297	0.03%	-	143,297.00	0.02%	
股权激励限售股	9,308,900.00	1.91%	9,308,900.00	1.40%	9,308,900	1.91%	-	9,308,900.00	1.40%	
非公开发行限售股	-	0.00%	176,834,659.00	26.59%	-	0.00%	176,834,659.00	176,834,659.00	26.59%	
二、无限售条件股份	478,782,783.00	98.06%	478,782,783.00	71.99%	478,782,783	98.06%	-	478,782,783.00	71.99%	
合 计	488,234,980.00	100.00%	665,069,639.00	100.00%	488,234,980	100.00%	176,834,659.00	665,069,639.00	100.00%	

验资事项说明

一、基本情况

深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“贵公司”）的前身是1984年9月17日成立的深圳市工程开发公司，经深圳市人民政府以深府函(1994)18号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于1994年9月改组为深圳市长城地产股份有限公司。经深圳市证券管理办公室以深证办复（1994）128号文批准，由深圳市建设（集团）公司发起采用公开募集方式设立的股份有限公司，并在深圳证券交易所公开挂牌上市，证券代码为000042，现持有深圳市市场监督管理局颁发的注册号为440301103813177企业法人营业执照，经营范围为房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

经过多次股本变动，贵公司目前注册资本为人民币478,926,080.00元，实收股本为人民币488,234,980.00元，前次新增注册资本及股本人民币9,308,900.00元已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2015年9月14日出具瑞华验字[2015]48330007验资报告，但尚未办理商事主体变更登记手续。

经贵公司第七届董事会第十三次会议及2015年第一次临时股东大会决议通过，贵公司本次非公开发行普通股（A股）的发行对象为贵公司控股股东深圳市中洲房地产有限公司（2015年7月16日更名为深圳市中洲置地有限公司，以下简称“中洲置地”），拟募集资金总额为200,000万元，定价基准日为贵公司第七届董事会第十三次会议公告日（2014年11月11日），发行价格为定价基准日前20个交易日贵公司股票均价的90%，即11.46元/股，发行数量为174,520,070股，发行对象全部以现金认购。经贵公司2014年利润分配方案实施后，本次发行价格调整为11.31元/股，发行数量调整为176,834,660股。

根据中国证券监督管理委员会证监许可（2015）2482号文《关于核准深圳市中洲投资控股股份有限公司非公开发行股票批复》，核准贵公司非公开发行不超过176,834,660股新股。

二、新增资本的出资规定

根据贵公司2015年第一次临时股东大会决议及中国证券监督管理委员会证监许可（2015）2482号文《关于核准深圳市中洲投资控股股份有限公司非公开发行股票批复》，贵公司通过主承销商中信证券股份有限公司以代销的方式向中洲置地非公开发行人民币普通股（A股）176,834,659股，每股面值人民币1元，每股发行价格为人民币11.31元，出资方式全部为货币资金，并根据《非公开发行A股股票缴款通知书》于2015年12月11日下午15:00前将本次非公开发行的认购款人民币

1,999,999,993.29元划至中信证券指定账户。中信证券股份有限公司根据《非公开发行A股股票募集资金划付指令》于2015年12月14日15:00前将《承销及保荐协议》所约定的认购款净额人民币1,979,999,993.29元划至贵公司指定账户。贵公司本次发行后有限售条件流通股为186,286,856股，本次发行后公司的注册资本为人民币665,069,639.00元。

三、审验结果

截至2015年12月14日止，贵公司已收到主承销商中信证券股份有限公司以代销的方式收到的中洲置地缴入出资款人民币1,999,999,993.29元扣除证券承销费人民币20,000,000.00元后的余额人民币1,979,999,993.29元。其中，中信证券股份有限公司于2015年12月14日汇入贵公司在中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部开立的44201508000051400591账号人民币1,979,999,993.29元。

上述人民币1,979,999,993.29元，扣除贵公司自行承担的其他发行费用人民币3,183,646.50元（包括法律、会计等专业服务费用1,738,403.67元、登记费176,834.66元、印花税988,408.17和信息披露费用280,000.00元）后，实际募集资金净额为人民币1,976,816,346.79元，其中计入股本人民币176,834,659.00元，余额人民币1,799,981,687.79元转入资本公积。

变更后累计实收股本为人民币665,069,639.00元，占变更后注册资本100%，变更后各类别股东出资情况如下：

各类别股东名称	认缴注册资本	认缴比例
一、有限售条件流通股	186,286,856.00	28.01%
其中：高管锁定股	143,297.00	0.02%
股权激励限售股	9,308,900.00	1.40%
非公开发行限售股	176,834,659.00	26.59%
二、无限售条件流通股	478,782,783.00	71.99%
合计	665,069,639.00	100.00%

根据《深圳市中洲投资控股股份有限公司非公开发行A股股票发行方案》、《深圳市中洲投资控股股份有限公司非公开发行A股股票之股份认购协议》及其《补充协议》的规定，中洲置地参与本次发行认购的股份，自发行结束之日（指本次发行的股份上市之日）起36个月内不得转让。



中国建设银行
China Construction Bank

特种转账贷方凭证

442003417243

凭证号码:44200003420151214020019



币别: 101人民币帐

日期:2015年12月14日

流水号:

付款人	全称	中信证券股份有限公司	收款人	全称	深圳市中洲投资控股股份有限公司
	账号	350645001230		账号	44201508000051400591
	开户行	中国银行股份有限公司北京白家庄支行		开户行	中国建设银行股份有限公司深圳分行营业部
金额	(大写)	人民币 壹拾玖亿柒仟玖佰玖拾玖万玖仟玖佰玖拾叁元贰角玖分			
用途	中洲控股非公开发行股票认购款				
备注	补制回单重复作废				



科目(贷)
对科目(借)

会计主管

授权

复核

录入

黄瓊玲

附件

张

银行询证函回函

致：瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

兹收到《银行询证函》一份，回复如下：

自 2015 年 12 月 14 日 00:00:00 时起至 2015 年 12 月 14 日 11:47:03 时止，深圳市中洲投资控股股份有限公司下述银行账户收到的款项用途为投资款的款项缴存情况列示如下：

银行账户名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

银行账号：44201508000051400591

缴款人	缴入日期	币种	金额(万元)	款项用途
中信证券股份有限公司	20151214	人民币	197999.999329	中洲控股非公开发行股票认购
合计			197999.999329	

共1 笔

当前第1 页

共1 页

说明：

上表“款项用途”栏记载的信息为缴款银行在为缴款人办理缴款业务时注明的内容。我行不对上述款项的实际用途及上述款项缴存后的变化情况承担任何审查和证明责任；

本回函不得转让，不得用于质押、不得替代存单（折、卡等）作为取款凭证；

本回函只作银行询证之用，不得用于其他任何用途，且我行不承担任何形式的担保责任；

本回函复印、涂改无效。

银行经办人姓名：高花

银行名称：中国建设银行深圳市分行营业部

日期：2015 年 12 月 14 日



邱芳芳



营业执照

(副本) (5-1)

注册号 110000013615629

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛(委派杨剑涛为代表), 顾仁荣(委派顾仁荣为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



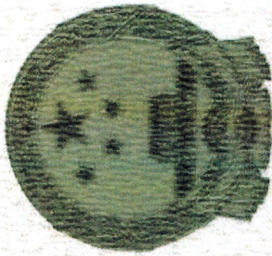
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015年04月17日



会计师事务所

执业证书



名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：顾仁荣

办公场所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010130

注册资本(出资额)：10140万元

批准设立文号：京财会许可[2011]0022号

批准设立日期：2011-02-14

证书序号：NO. 019628

说明

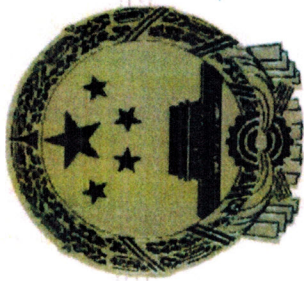
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

北京市财政局

二〇一一年四月十六日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000453

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

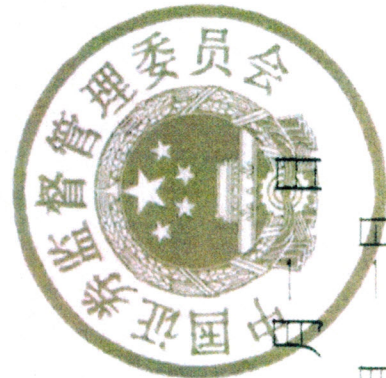
经财政部(特殊普通合伙)中国证监会审查, 批准



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17 发证时间: 二〇一五年七月一日
证书有效期至: 二〇一七年七月一日