

A 股上市地：深圳证券交易所

证券代码：000042

上市公司名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

证券简称：中洲控股

公告编号：2017-6 号



深圳市中洲投资控股股份有限公司 重大资产购买报告书 摘要 (草案)

交易对方	住所及通讯地址
郑松兴	香港九龙尖沙咀广东道 15 号港威大厦永明金融 大楼 22 楼 2205 室
Accurate Gain Developments Limited	

独立财务顾问



签署日期：二零一七年一月

声明

一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

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中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会或其他政府机关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属虚假不实陈述。

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、专业会计师或其他专业顾问。

本报告书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。

二、交易对方声明

本次交易的交易对方郑松兴和 Accurate Gain 已出具确认函，保证交易对方提供予上市公司关于本次交易的资料和信息真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。

三、相关证券服务机构及人员声明

招商证券股份有限公司、安永华明会计师事务所（普通合伙）等证券服务机构的经办人员对本报告书引用其在本次交易所出具文件的内容的真实性、准确

性、完整性承担相应的法律责任。如本报告书存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，相关证券服务机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

北京市中伦律师事务所及经办律师对本报告书引用其在本次交易中所出具的法律意见书的内容的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

目录

声明	1
一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	1
二、交易对方声明.....	1
三、相关证券服务机构及人员声明.....	1
目录	1
释义	5
第一章、重大事项提示	7
一、本次交易方案概述.....	7
二、本次交易是否涉及重大资产重组.....	10
三、本次交易不构成关联交易.....	10
四、本次交易不构成借壳上市.....	10
五、本次交易后中洲控股不构成对标的公司的控制，与标的公司其他股 东不构成一致行动关系.....	10
六、标的公司的审计情况说明.....	11
七、本次交易不进行标的公司盈利预测.....	11
八、本次交易交易标的的估值及定价.....	12
九、本次交易对上市公司的影响.....	12
十、本次交易涉及的审批情况.....	13
十一、本次交易各方作出的重要承诺.....	14
十二、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	14
十三、本次交易无法完全按照《26 号准则》编制重大资产重组相关信 息披露文件.....	17
第二章、重大风险提示	19
一、本次交易无法获得批准风险.....	19
二、本次交易的法律、政策风险.....	19
三、汇率波动风险.....	19
四、本次交易可能因内幕交易取消的风险.....	20

五、交割时间不确定风险.....	20
六、标的公司尽职调查受限所导致的风险.....	20
七、交易完成后的合作风险及收益风险.....	20
八、股价波动风险.....	21
九、行业经营风险.....	21
十、标的公司财务风险及经营风险.....	23
十一、其他风险.....	24
第三章、本次交易概述	26
一、本次交易的背景.....	26
二、本次交易的目的.....	28
三、本次交易的决策过程及尚需履行的程序及取得的批准.....	29
四、本次收购的具体方案.....	30
五、本次交易是否涉及重大资产重组.....	33
六、本次交易不构成关联交易.....	33
七、本次交易不构成借壳上市.....	33
八、本次交易后中洲控股不构成对标的公司的控制，与标的公司其他股东不构成一致行动关系.....	34
九、标的公司的审计情况说明.....	34
十、本次交易不进行标的公司盈利预测.....	35
十一、本次交易交易标的的估值及定价.....	35
十二、本次交易对上市公司的影响.....	35
十三、本次交易各方作出的重要承诺.....	36
十四、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	38
十五、本次交易无法完全按照《26 号准则》编制重大资产重组相关信息披露文件.....	39

释义

在本报告书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

重大资产购买报告书、购买报告书、本报告书、报告书	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司重大资产购买报告书（草案）
摘要	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司重大资产购买报告书摘要（草案）
中洲控股、上市公司、公司、买方、收购方、购买方、本公司	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
郑松兴、郑松兴先生	指	一名中国香港籍自然人，无境外居留权，身份证号码为 G297****，系本次交易对方之一
Accurate Gain	指	Accurate Gain Developments Limited，一家于 2002 年 7 月 2 日在英属维京群岛注册成立的公司，系本次交易对方之一
华南城、华南城控股、标的公司	指	华南城控股有限公司
交易标的	指	郑松兴先生及 Accurate Gain 合计持有的华南城控股的 1,857,196,831 股股份
本次收购、本次交易	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司拟通过 Best Wisdom Limited 以现金方式购买郑松兴先生及 Accurate Gain 分别持有的华南城控股的 79,000,000 股及 1,778,196,831 股股份的行为
收购主体、Best Wisdom	指	Best Wisdom Group Limited，佳智集团有限公司，一家于 2016 年 10 月 12 日在英属维京群岛注册成立的公司，系本次交易对方之一本公司间接持有之全资子公司
《股份买卖协议》	指	佳智集团、Accurate Gain、郑松兴于 2017 年 1 月 11 日签署的《郑松兴先生与 Accurate Gain Developments Limited（与郑松兴先生作为卖方）与 Best Wisdom Group Limited（作为买方）与深圳市中洲投资控股股份有限公司（作为买方的间接全资股东）股份买卖协议》
《公司章程》	指	经深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年第四次临时股东大会授权修改的《深圳市中洲投资控股股份有限公司章程》
最近三年一期	指	2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1 至 9 月份
最近两年一期、最近两年及一期	指	2014 年、2015 年及 2016 年 1 至 9 月份
报告期	指	2014/15 财政年度、2015/16 财政年度及 2016/17 财政年度上半年
独立财务顾问、估值机	指	招商证券股份有限公司

构、招商证券		
境内律师、法律顾问	指	北京市中伦律师事务所
境外律师	指	中伦律师事务所
境内会计师、安永华明	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境外会计师	指	安永会计师事务所
《法律意见书》	指	北京市中伦律师事务所于 2017 年 1 月 11 日出具的《北京市中伦律师事务所关于深圳市中洲投资控股股份有限公司重大资产购买的法律意见书》
《香港法律意见书》	指	中伦律师事务所于 2016 年 1 月 11 日出具的《香港法律意见书》
商务部	指	中华人民共和国商务部
财政部	指	中华人民共和国财政部
证监会	指	中国证券监督管理委员会
联交所	指	香港联合交易所有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年修订）
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《26 号准则》	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 年修订）》
中国会计准则	指	中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则
香港会计准则	指	香港会计师公会颁布的财务报告准则
元、万元、亿元	指	无特别说明指人民币元、万元、亿元

注 1：本重组报告书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的；

注 2：上市公司最近三年财务报告系经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见，最近一期未经审计；标的公司报告期财务报告经安永会计师事务所审计或审阅，并出具了 2014/15 财政年度、2015/16 财政年度标准无保留意见的审计报告和 2016/17 财政年度经审阅的中期报告。

第一章、重大事项提示

本部分所述词语或简称与摘要、报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易方案概述

（一）方案概要

公司拟通过间接持有之全资子公司 Best Wisdom，以现金方式收购郑松兴先生及 Accurate Gain 分别持有的华南城控股的 79,000,000 股及 1,778,196,831 股股份，收购价格为每股 2.05 港元，折合人民币每股 1.83 元（按照 2017 年 1 月 10 日港元对人民币汇率中间价：1 港元=0.8927 人民币元换算，下同）。

通过本次收购，公司将持有华南城控股 1,857,196,831 股股份，持股比例约占华南城控股截至 2016 年 9 月 30 日已发行股份数的 23.20%，成为标的公司的第一大股东，但不构成对标的公司的控制。按照收购价格每股 2.05 港元计算，本次收购总价为 3,807,253,503.55 港元（折合人民币 3,398,735,202.62 元）。

本次收购不以华南城控股退市为目的。

本次交易的收购资金来源为自有资金与银行借款。

（二）交易对方

本次交易为现金收购，交易对方系分别持有的华南城控股的 79,000,000 股及 1,778,196,831 股股份的郑松兴先生及 Accurate Gain。截至 2016 年 9 月 30 日，交易对方持有华南城的股份情况如下：

交易对方	转让股数（股）	占华南城总股数百分比
郑松兴	79,000,000	0.99%
Accurate Gain	1,778,196,831	22.21%
合计	1,857,196,831	23.20%

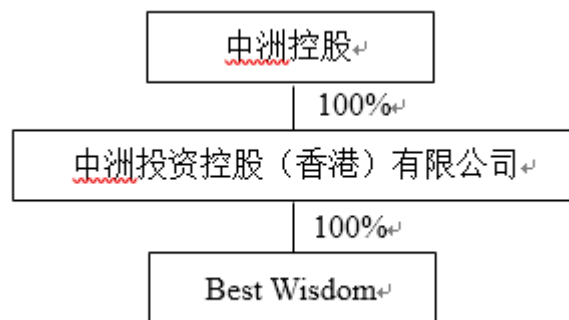
（三）交易标的

本次交易的标的系郑松兴先生及 Accurate Gain 分别持有的华南城控股的 79,000,000 股及 1,778,196,831 股股份，即郑松兴先生及 Accurate Gain 持有的华南城控股共计 1,857,196,831 股普通股股份，约占华南城控股截至 2016 年 9 月 30

日已发行股份数的 23.20%。

（四）收购主体

本次收购的收购主体为 Best Wisdom，系中洲控股间接持有之全资子公司，具体股权结构如下：



（五）定价依据

本次收购价格不以评估报告为依据，因此本次收购未进行资产评估。本次收购价格是在参考华南城控股股票二级市场交易价格的基础上，综合考虑华南城控股的资产状况、土地储备、盈利水平、规模及协同效应等因素，中洲控股与交易对方协商确定的交易价格。

（六）交易价格

交易各方协商确定，本次交易的价格为 2.05 港元/股，折合人民币 1.83 元/股。标的总转让价格=交易的股份总数*每股股份确定的交易价格，因此，本次交易总转让价格为 3,807,253,503.55 港元（折合人民币 3,398,735,202.62 元）。

（七）交易方式及融资安排

本次交易为现金收购，收购的资金来源为公司自有资金及银行借款，其使用不影响公司正常生产经营活动和业务拓展的资金需求。

公司拟使用银行借款作为本次交易的融资方式，将根据自有资金余额、银行借款可用额度、本公司正常生产经营所需现金等多方面因素，合理配置支付本次交易对价的自有资金和银行借款比例。公司正同有关银行就借款事项进行磋商，截至目前，银行已向公司出具了贷款意向书，意向性同意为本次交易提供不超过港币 408,600 万元的贷款额度。

（八）关于本次收购的授权事宜

为保证公司本次重大资产购买有关事宜的顺利进行，公司董事会拟提请股东大会授权公司董事会，并在董事会获得授权的情形下进一步授权董事会所授权的公司董事长姚日波先生，全权办理与本次重大资产购买有关的全部具体事项，包括但不限于：

1、根据法律、法规、规范性文件及政策的规定、股东大会决议和证券市场的实际情况，制定和实施本次交易的具体方案；

2、修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次重大资产购买有关的一切协议和文件（包括但不限于股份买卖协议中的最终截止日等条款的修改或延期），并办理与本次重大资产购买相关的申报事项；

3、如国家对于重大资产重组有新的规定以及市场情况发生变化，除涉及相关法律法规和公司《章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，根据国家有关规定、有关政府部门和证券监管部门的要求（包括对本次重大资产购买申请的审核反馈意见）、市场情况和公司经营实际情况，对本次重大资产购买方案进行调整并继续办理本次重大资产购买相关事宜；

4、按照股东大会审议通过的方案，全权负责办理本次重大资产购买有关的股份登记、资产过户等必要手续；

5、决定并聘请本次重大资产购买的独立财务顾问、律师事务所、估值机构、会计师事务所等中介机构；

6、在出现不可抗力或其它足以使本次重大资产购买难以实施、或者虽然可以实施但会给公司带来不利后果之情形时，决定本次重大资产购买延期或终止实施；

7、在法律法规、规范性文件及公司《章程》允许的范围内，采取所有必要的行动，决定和办理与本次重大资产购买有关的其他事宜；

8、本授权自股东大会审议通过后 12 个月内有效。

（九）标的公司的持续经营与管理

本次交易完成后，中洲控股现时没有计划变更华南城的主营业务，将积极维护华南城管理层及华南城的整体稳定，并留任、维持郑松兴担任执行董事及联席主席等相关职位。

二、本次交易是否涉及重大资产重组

中洲控股截至 2015 年 12 月 31 日经审计合并财务报告净资产额为 561,618.52 万元。按照本次收购价格的 2.05 港元/股计算，本次收购总价为 3,807,253,503.55 港元，折合人民币总价为 3,398,735,202.62 元，占公司 2015 年末经审计合并净资产额的比例为 60.52%，超过 50%且超过人民币 5000 万元。按照《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

三、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为郑松兴先生及 Accurate Gain，交易对方与本公司及本公司的实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员及持股 5%以上的股东均不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

四、本次交易不构成借壳上市

本次交易为现金收购，不涉及本公司股权变动。本次交易完成后，中洲置地仍为中洲控股的控股股东，黄光苗先生仍为中洲控股的实际控制人，本次交易不会导致本公司控制权发生变化。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市。

五、本次交易后中洲控股不构成对标的公司的控制，与标的公司其他股东不构成一致行动关系

本次交易完成后，中洲控股将取得标的公司约 23.20%的股份，成为标的公司的第一大股东，但不构成对标的公司的控制。标的公司除郑松兴先生及 Accurate Gain 以外的股东均未参与本次交易，且中洲控股与标的公司的其他股东未达成任何合作协议，不构成一致行动关系。

六、标的公司的审计情况说明

本次交易的标的公司在香港注册，系境外独立法人实体。在本次交易实施前，本公司未持有标的公司股份，未对其具有重要影响。由于本公司目前尚未完成对标的公司的收购，难以获得标的公司按照中国会计准则编制财务报告的财务资料并进行审计，因而本次交易暂无法提供按照本公司适用的中国会计准则编制的标的公司财务报告及其相关的审计报告。

本次交易的标的公司为联交所主板上市公司，依据上市地法律规定，标的公司已定期披露香港会计准则下经安永会计师事务所审计的年度报告并向公众公开，投资人可以依据其已经披露的财务数据进行投资决策。

为解决标的公司华南城作为独立上市公司无法披露按照中国会计准则编制的财务报告及审计报告的问题，本次重组信息披露过程中，以“华南城公告的财务报告及审计报告结合出具境内外准则差异鉴证报告”的方式替代出具标的公司审计报告的要求。

根据安永华明出具的鉴证报告（安永华明(2016)专字第 60479699_H01 号），安永华明认为：“基于我们执行的有限保证鉴证工作，我们没有注意到任何事项使我们相信上述差异情况表未能在所有重大方面反映香港会计政策和中国会计准则相关规定之间的差异。”

本公司在本次交易完成后成为标的公司第一大股东，将在股权正式交割后 4 个月内完成并向投资者披露按照中国会计准则编制的标的公司财务报告和审计报告，后续将在定期报告中披露华南城的相关情况。

七、本次交易不进行标的公司盈利预测

由于在本次交易完成前无法按照中国会计准则编制财务报告并进行审计，且本次交易的标的公司为联交所主板上市公司，由收购方公布盈利预测可能会引起标的公司的股价波动，因此本次交易不进行标的公司盈利预测。

八、本次交易交易标的的估值及定价

（一）本次交易的定价依据

本次交易采用协议转让的方式，由于评估机构出具评估报告技术上需要依赖会计师事务所的审计报告和标的公司盈利预测等工作，鉴于本次交易不进行标的公司盈利预测，评估机构在技术上无法出具评估报告，因此本次交易价格的确定并非以资产评估结果为依据。

本次收购价格是在参考华南城控股股票二级市场交易价格的基础上，综合考虑华南城控股的资产状况、土地储备、盈利水平、规模及协同效应等因素，中洲控股与交易对方协商确定的交易价格。

（二）交易定价的合理性分析

本次交易的交易标的估值及定价合理性分析详见报告书“第五章 本次交易标的估值情况之二、交易标的估值合理性以及定价公允性分析之（二）交易价格合理性的分析”。

九、本次交易对上市公司的影响

本次交易前，公司以房地产开发业务为主，经营范围涉及酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、投资等多个领域。近年来，公司扎根于主流的经济区域，多渠道、多方式取地，扩大区域影响范围，逐渐实现“专注区域、深耕城市、多盘联动”的战略布局；本次标的公司华南城的业务主要包括开发及经营大型综合商贸物流及商品交易中心、提供物业管理、电子商贸、奥特莱斯运营及仓储物流服务。经过多年的建设和经营，华南城已形成了较为成熟的经营模式，在全国各地的华南城项目形成了庞大的市场规模、完善的服务配套体系、成熟专业的运营组织，建立了中国综合商贸物流中心的领先地位。

从发展战略角度来看，本次交易是公司应对房地产行业发展现状及未来行业竞争做出的重要战略举措。

本次交易完成后，公司将利用与华南城在双方开发区域、经营模式、核心能力和资源优势等方面的互补，同时尽可能地挖掘双方的协同效应，推动双方更紧

密的业务合作，提升公司核心资产的估值及收益水平，有利于公司长期发展战略及业务目标的实现。另外，随着房地产业发展进入新常态，公司开始寻求产业链延伸及扩张的战略调整，通过房地产与产业结合的业务策略，有利于公司增加资产组合种类，降低公司的经营风险，提高公司的抗风险能力。

从财务角度来看，本次交易完成后，公司将通过持有华南城的股权直接获取投资收益，分享华南城发展带来的经营成果，从而提升公司盈利能力，为公司股东创造更多的投资回报。

从上市公司股权结构来看，本次交易采用现金方式完成收购，不涉及发行股份，不影响上市公司的股权结构，对现有股东即期回报不存在摊薄。

本次交易对上市公司的影响详见报告书“第八章、管理层讨论与分析之 四、本次交易对上市公司的影响分析”。

十、本次交易涉及的审批情况

（一）本次交易已履行的程序

截至报告书及摘要出具日，本次交易已经取得以下授权和批准：

2017年1月11日，中洲控股召开第七届董事会第四十六次会议，审议通过了《关于公司本次重大资产购买交易方案的议案》、《关于公司符合上市公司重大资产重组条件的议案》、《关于与交易对方签署附条件生效的<股份买卖协议>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产购买相关事宜的议案》等议案，同意公司进行本次收购，独立董事亦发表了事前认可意见及独立意见。

（二）本次交易尚需履行的程序及相关情况

本次交易实施前尚需取得公司股东大会审议通过及相关机构授权、审批、备案或登记，在取得公司股东大会审议通过及相关机构授权、审批、备案或登记前不得实施本次交易。本次交易尚需履行的程序如下：

- 1、中洲控股股东大会审议通过；
- 2、国家发展和改革委员会关于境外投资的备案；

根据《境外投资项目核准和备案管理办法》（国家发展和改革委员会令第9

号），鉴于中洲控股拟通过其间接持有的境外企业 Best Wisdom 实施境外投资项目，投资额在 3 亿美元以上且在 10 亿美元以下，并且不涉及敏感国家和地区、敏感行业，由国家发展和改革委员会备案。因此，中洲控股应就本次交易向国家发展和改革委员会履行备案程序。

3、深圳市经济贸易和信息化委员会的备案

根据《境外投资管理办法》（商务部令 2014 年第 3 号）及《关于印发〈国内企业在境外开办企业（金融企业除外）核准实施办法〉的通知》（深经贸信息合作字〔2014〕254 号）的规定，除企业境外投资涉及敏感国家和地区、敏感行业实行核准管理外，其他情形的境外投资，实行备案管理，地方企业报所在地省级商务主管部门备案。因此，中洲控股应就本次交易向深圳市经济贸易和信息化委员会履行备案程序。

4、其他必需的审批、备案或授权（如有）。

十一、本次交易各方作出的重要承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
中洲控股	关于所提供信息真实性、准确性和完整性的声明与承诺	公司承诺：“ 1、截至本承诺函出具日，公司依法设立且有效续存，公司发行的 A 股目前没有出现依法应予暂停上市、终止上市的情形，且本公司目前不存在依据法律、法规、规范性文件或公司章程规定的需要公司终止的情形。 2、截至本承诺函出具日，公司已依法履行了法定的信息披露和报告的义务。除公司、Best Wisdom Group Limited、郑松兴先生及 Accurate Gain Developments Limited 于 2017 年 1 月 11 日签署的《股份买卖协议》外，不存在其他应披露而未披露的协议、安排或其他事项。 3、本次交易完成后，公司的控股股东和实际控制人未发生变更。本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。本次交易完成后，公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的企业保持独立的关系。 4、交易对方在本次交易前与公司之间不存在关联关系，且标的公司与公司及公司实际控制人控制的其他企业在本次交易前均不存在任何交易，本次交易也不会导致公司与原关联方之间产生新的关联交易。 5、公司已向为本次交易提供财务顾问、估值、法律服务的专业中介服务机构提供了本公司有关本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件；保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；在本次交易后续进程中，

		公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。若因公司提供的信息和文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者遭受损失的，公司将依法承担赔偿责任。在前述事实被中国证监会、证券交易所或有权司法机构认定后，公司将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，通过参与设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的可测算的直接经济损失”
中洲控股	关于近三年未受到重大行政处罚、刑事处罚以及被证券监管部门调查的声明	公司及公司的董事、监事、高级管理人员声明及承诺如下：“ 1、公司及公司的董事、监事、高级管理人员在近三年内未受到重大行政处罚、刑事处罚，不存在被证券监管部门、证券交易所调查的情形或其他不良记录。 2、公司的董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定之情形。 上述声明内容已经公司确认，为公司的真实意思表示，没有虚假、误导性陈述或重大遗漏，如因声明内容存在虚假、误导性陈述或者重大遗漏，给中洲控股的投资者造成损失的，公司将依法承担赔偿责任”
交易对方 (郑松兴)	承诺函	本人承诺：“ 1、在本次交易交割后，以本人担任华南城控股执行董事及联席主席的身份，尽合理努力在按照适用法律法规及上市规则的要求和容许下，在合理可行的时间和情况下，合理地支持及配合买方在交割日或之后尽快推行以下事项：(a) 买方根据中国证监会及深交所的最低要求，按照中国会计准则出具 2015、2016 年度的审计报告(如需要)，(b)按买方要求向其提供关于本次交易的中国证券监督管理委员会最低披露要求所需的资料及财务数据，(c) 买方在境内进行相关信息披露，及(d) 按照适用法律包括上市规则作相应信息披露。 2、本人最近五年内均未受过重大刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。 3、本人最近五年内不存在未按期偿还大额债务或未履行公开披露承诺的情况，且不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。 4、本人为此次拟转让华南城控股 79,000,000 股普通股股份（以下简称“标的股份”）的最终和真实所有人，不存在以代理、信托或其他方式持有标的股份的协议或类似安排。 5、截至本承诺函出具日，本人、梁满林、郑大报于 2015 年 12 月 28 日签订的联盟协议已终止，本人合法拥有标的股份的完整权利，标的股份权属清晰，不存在质押、查封、冻结、纠纷或潜在纠纷、行使权利受限情形以及其他行使股东权利的特殊安排，且办理交割过户不存在相关障碍。 6、本人已足额缴付所持标的股份对应的注册资本，不存在出资不实、抽逃出资的情形。 7、据本人所知，华南城控股不存在任何影响公司合法存续的情形。 8、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 9、截至本承诺函出具日，本人与中洲控股不存在关联关系”
交易对方 (Accurate)	承诺函	本公司承诺：“ 1、本公司最近五年内均未受过重大刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存

Gain)		在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。 2、本公司最近五年内不存在未按期偿还大额债务或未履行公开披露承诺的情况，且不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。 3、本公司为此次拟转让华南城控股 1,778,196,831 股普通股股份（以下简称“标的股份”）的最终和真实所有人，不存在以代理、信托或其他方式持有标的股份的协议或类似安排。 4、本公司合法拥有标的股份的完整权利，标的股份权属清晰，不存在质押、查封、冻结、纠纷或潜在纠纷、行使权利受限情形以及其他行使股东权利的特殊安排，且办理交割过户不存在相关障碍。 5、本公司已足额缴付所持标的股份对应的注册资本，不存在出资不实、抽逃出资的情形。 6、据本公司所知，华南城控股不存在任何影响公司合法存续的情形。 7、本公司不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 8、截至本承诺函出具日，本公司与中洲控股不存在关联关系”
交易对方 (郑松兴)	关于提供资料真实、准确、完整的承诺函	本人承诺：“ 1、本人所提供纸质版和电子版资料均完整、真实、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符。 2、本人保证所提供资料和信息真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任”
交易对方 (Accurate Gain)	关于提供资料真实、准确、完整的承诺函	本公司承诺：“ 1、本公司所提供纸质版和电子版资料均完整、真实、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符。 2、本公司保证所提供资料和信息真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任”

十二、本次交易对中小投资者权益保护的安排

为保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，本次交易过程中主要采取了下述安排和措施：

（一）本次交易方案经本公司董事会审议，独立董事就本方案发表事前认可意见及独立意见。

（二）本次交易方案经本公司股东大会以特别决议审议表决。基于谨慎性原则，本次收购遵从《重组管理办法》及其配套相关规定，将本次收购提交股东大会决议，且必须经出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过，并以 5%为分界线分大股东和中小股东的投票结果分别予以统计及披露。

（三）为给参加股东大会的股东提供便利，本公司就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）严格履行信息披露制度。为了保护投资者合法权益、维护证券市场秩序，防止股价出现异常波动，按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规要求，本公司对本次交易方案采取严格的保密措施，对相关信息的披露做到完整、准确、及时。

（五）公司已根据《重组管理办法》的规定聘请了独立财务顾问、法律顾问对本次交易进行了核查，并分别出具了独立财务顾问报告和法律意见书。

（六）本次资产购买完成后，本公司将根据交易后的公司业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

（七）本次交易完成后，本公司将在机构、业务、人员、资产、财务方面与控股股东和实际控制人保持独立，规范关联交易，避免同业竞争。

（八）严格遵守上市公司利润分配政策。上市公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾上市公司的长远利益、全体股东的整体利益及上市公司的可持续性发展。上市公司在经营状况良好、现金流能够满足正常经营和长期发展需求的前提下，应积极实施利润分配政策。上市公司将按照法定顺序分配利润，坚持同股同权、同股同利的原则。

本次交易完成后，本公司将按照《公司章程》的约定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合上市公司实际情况、政策导向和市场意愿，不断提高上市公司运营绩效，完善上市公司股利分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护上市公司全体股东利益。

十三、本次交易无法完全按照《26 号准则》编制重大资产重组相关信息披露文件

《26 号准则》第二条规定“上市公司进行《重组管理办法》规定的资产交易行为，应当按照本准则编制重大资产重组报告书等信息披露文件，并按《重组管理办法》等相关规定予以披露”。鉴于本次交易涉及跨境并购，标的公司为联交所主板上市公司，本次交易拟收购标的公司部分股权但并未对标的公司形成控制，且本次交易前上市公司并未持有标的公司股份，未对标的公司构成重要影响，标的公司并无相关责任与义务配合上市公司及各中介机构提供所需资料及开展核

查工作，因此上市公司及各中介机构只能以受限的尽职调查方式开展工作。因此，本次交易无法完全按照《26 号准则》编制重大资产重组相关信息披露文件。

第二章、重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次交易无法获得批准风险

本次交易尚需取得必要备案或审批方可实施，包括但不限于：

- 1、中洲控股股东大会审议通过；
- 2、国家发展和改革委员会关于境外投资的备案；
- 3、深圳市经济贸易和信息化委员会关于境外投资的备案；
- 4、其他必需的审批、备案或授权（如有）。

上述备案或核准事宜均为本次交易实施的前提条件，能否取得相关的备案或审批，以及最终取得该等备案或审批的时间存在不确定性。因此，本次交易能否最终成功实施存在不确定性。如果本次交易无法获得批准，本次交易可能被暂停、中止或取消。

二、本次交易的法律、政策风险

本次交易涉及中国大陆、中国香港及其他地区的法律和政策。中洲控股为中国注册成立的深交所主板上市公司，而标的公司为香港注册的联交所主板上市公司，因此本次交易须符合各地关于境外并购、外资并购的政策及法规，存在一定的法律风险。

三、汇率波动风险

鉴于标的公司的日常运营中涉及人民币、港币等多种货币，而中洲控股的合并报表采用人民币编制，且本次交易需要中洲控股以港币进行结算。因此，人民币、港币等货币之间的汇率变动，将可能给本次交易及上市公司未来运营带来汇率波动风险。

四、本次交易可能因内幕交易取消的风险

公司制定了严格的内幕信息管理制度，并在方案商议确定的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易内幕信息进行内幕交易的行为。本次交易中若存在内幕信息知情人员利用内幕信息进行内幕交易并被中国证监会或香港证监会立案稽查，公司存在涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消本次交易的风险。

五、交割时间不确定风险

本次交易相关政府备案尚未完成，需要等待进行相关政府备案后方可实行交割，因此本次交易的交割时间不确定。

六、标的公司尽职调查受限所导致的风险

本次交易实施前，中洲控股未持有标的公司股份，未对标的公司具有重要影响，为进行本次交易，中洲控股聘请了独立财务顾问、境内法律顾问、境外法律顾问对标的公司进行了业务、财务、法务、产品等方面的尽职调查。

考虑到标的公司为香港联交所主板上市公司，需要遵守相应的信息披露要求，同时本次交易实施前中洲控股未持有标的公司股份，因此标的公司管理层无法向公司及中介机构提供任何未公开信息，在交易完成前亦不存在任何责任或义务配合公司及相关中介机构执行全面的尽职调查，因此只能以受限的方式完成标的公司的尽职调查工作，即主要根据标的公司公开披露的信息，故有可能未能对标的公司所有重大风险进行了解和排查，存在对标的公司的尽职调查不充分的风险。

由于尽职调查无法充分开展，因此本次交易亦无法完全按照《26号准则》进行披露，存在可能导致对投资决策有重要影响的信息无法披露的风险。

七、交易完成后的合作风险及收益风险

首先，标的公司系一家联交所主板上市公司，与公司在法律法规、会计税收制度、商业惯例、公司管理制度、企业文化等经营管理方面存在一定的差异；其

次，本次交易后，虽然公司及华南城控股可结合各自在住宅开发领域和商贸物流领域的不同优势，形成业务协同和互补，且未来可能在渠道建设、新模式开发、产业投资等方向开展深度合作，但业务合作与资源整合尚需一定时间，故存在短期内无法完成业务合作与资源整合或业务合作与资源整合效果不佳的风险；第三，由于华南城控股的主营业务存在受境内宏观调控政策及经济形势走势影响的特征，公司未来获取投资收益存在一定的风险。

八、股价波动风险

（一）标的公司股价波动风险

本次交易的交易标的为华南城的部分股票。华南城为联交所主板上市公司，由于香港股票市场是市场化程度较高的股票交易市场，华南城股价的波动将受到行业的景气变化、宏观经济形势变化、全球主要经济体经济政策的调整、华南城自身的经营状况变动与投资者心理变化等因素的影响，其股票价格将可能出现较大幅度的波动。如果标的公司股价出现大幅向下波动，将对本次交易所获得的股票市值产生不利影响。因此，本次交易存在标的公司股价波动的风险。

（二）公司股价波动的风险

本公司的股票价格将受到经营业绩、财务、国际和国内宏观经济形势、资本市场走势、投资者预期和各类重大突发事件等多方面因素的影响。投资者在考虑投资本公司的股票时，应预计到各类因素可能带来的投资风险，并做出审慎判断。

九、行业经营风险

（一）宏观经济及行业周期风险

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，

国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

（二）金融信贷政策变动的风险

本公司作为房地产开发企业，生产经营较大程度上依赖金融机构贷款的资金支持。房地产信贷包括面向开发商的房地产开发贷款及面向终端购房者的购房按揭贷款。房地产开发贷款政策直接影响房地产公司通过金融机构间接融资的难度与融资成本，将对房地产企业的开发能力产生制约。银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产行业的消费需求有重大影响。贷款基准利率是影响房地产信贷供给与需求的重要政策变量。贷款基准利率上调，一方面将抑制购房者对银行按揭贷款的需求，对房地产消费需求产生不利影响，另一方面将增加公司的资金成本，进而对公司正常运营开发以及业务拓展产生不利影响。除利率因素外，消费者进行购房按揭贷款的意愿和难度受首付款比例、银行放贷规模控制等因素制约。首付款比例的提高和银行放贷规模的缩紧，将使自住改善型、投资型和投机型房地产消费者的购房需求下降。

（三）税收政策变化的风险

根据财政部、国家税务总局 2016 年 3 月 23 日颁布发的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。该政策规定，自新旧税制转换之日起，相关企业由缴纳营业税改为缴纳增值税，其中，本公司主营业务主要适用不动产销售 11% 的增值税税率。在国家实施“营改增”过程中，虽然各地区在相应的过渡期对“营改增”过程中因新老税制转换而产生税负有所增加的企业可能会给予相应的财政资金扶持政策，有效平衡企业税负，但是依然存在着开始实行“营改增”政策后公司实际税负水平有所增加，对公司业绩造成负面影响可能。

（四）土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管本公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

（五）市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。本公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得本公司的经营策略和财务状况都受到挑战，这就要求本公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐有效地对市场需求变化做出反应。

十、标的公司财务风险及经营风险

（一）营业收入下滑的风险

华南城 2014/15 财政年度、2015/16 财政年度营业收入分别为 97.58 亿港元和 61.36 亿港元，2014/15 财政年度营业收入同比下降 27.55%，2015/16 财政年度收入同比下降 37.11%，主要是由于总体经济放缓，致使标的公司合约销售及竣工交付的物业减少。若受经济周期影响导致标的公司销售持续下降，标的公司可能将存在营业收入下滑的风险。

（二）投资物业公允价值变动影响华南城盈利能力的风险

截至 2015 年 3 月 31 日、2016 年 3 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日，华南城的投资物业分别为 302.18 亿港元、348.14 亿港元和 365.76 亿港元，投资物业公允价值收益分别为 23.99 亿港元、32.33 亿港元和 9.63 亿港元，占同期税前利润的比例分别为 40.93%、65.92%和 55.47%，占比较大，投资物业公允价值变动对于标的公司盈利能力具有一定程度的影响。如未来市场波动造成标的公司持有的投资

物业公允价值变动损益为负，将对华南城的盈利情况造成负面影响。

（三）资产负债率升高的风险

华南城主要从事开发及经营大型综合商贸物流及商品交易中心、开发商住配套设施、物业管理，电子商贸及仓储物流服务，近年来随着华南城投资建设项目的增加，负债规模也相应扩大。截至 2015 年 3 月 31 日、2016 年 3 月 31 日和 2016 年 9 月 30 日的资产负债率分别为 65.84%、68.38%和 68.68%。预计未来随着华南城业务的发展，仍将保持一定融资需求，存在资产负债率升高的风险。

（四）电子商务新型交易模式对实体市场的冲击风险

近年来，电子商务新型交易模式蓬勃发展，可能对传统实体经营市场产生了一定程度的冲击。随着电子商务市场逐渐步入产业成熟期，华南城当前的市场经营模式存在被上述新型业态部分替代的风险，在一定程度上可能削弱其持续经营能力。

（五）多元化经营风险

华南城以开发及经营大型综合商贸物流及商品交易中心为主营业务，辅之经营仓储物流、电子商务、会议展览、奥特莱斯、物业管理等园区配套业务。多元化的经营能丰富标的公司的收入结构，亦能实现集团化规模增长，但同时也面临或存在一定的多元化经营风险。

（六）标的公司财务数据可能需经审计调整的风险

本报告书中所引用的财务数据均取自于标的公司的定期报告。虽然标的公司报告期内定期报告中的财务报表按照《香港会计准则》进行编制，并经安永会计师事务所进行了审计或审阅，并出具了 2014/15 财政年度、2015/16 财政年度标准无保留意见的审计报告和 2016/17 财政年度经审阅的中期报告。本次交易完成后，如按照中国会计准则对标的公司出具审计报告，存在可能对其财务数据进行相应的审计调整的风险。

（七）标的公司优先票据存在提前赎回的风险

华南城控股于 2016 年 10 月 3 日发行的 5 年期 150,000,000 美元优先票据及 2016 年 9 月 13 日所发行的 5 年期 200,000,000 美元优先票据，当中包含“控制

权变动”的条款。“控制权变动”定义包括：(1) 如有任何股东股权拥有超过郑松兴，郑大报及梁满林股权合计之总和，或(2) 上述股东的总股权少于 20%。倘若出现“控制权变动”及评级下调（根据相关票据的定义），华南城控股需按其本金额的 101%连同利息，赎回全部票据。此外，华南城控股于 2014 年 1 月 29 日发行的 400,000,000 美元 2019 年到期之优先票据，当中包含“控制权变动”的条款。“控制权变动”定义包括：(1) 如有任何股东股权拥有超过郑松兴，郑大报及梁满林股权合计之总和，或(2) 上述股东的总股权少于 30%。倘若出现“控制权变动”及评级下调（根据相关票据的定义），华南城控股需按其本金额的 101%连同利息，赎回全部票据。根据上述条款，如本次交易项下的股权转让触发上述优先票据中约定的“控制权变动”情形，并出现评级下调，则可能导致华南城控股需提前赎回该等优先票据项下的全部票据，进而影响本次交易。

十一、其他风险

公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第三章、本次交易概述

一、本次交易的背景

（一）公司近年来快速发展的态势

公司前身是深圳市长城投资控股股份有限公司，创立于 1984 年，1994 年经股份制改造成为公众上市公司（股票代码为 000042），为国家房地产开发一级资质企业。公司以房地产开发业务为主，经营范围涉及酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、投资等多个领域。目前中洲控股之项目位于珠三角、香港、长三角、川渝、环渤海等全国多个区域。

房地产业务收入是公司营业收入的最主要来源，包括房地产销售收入以及商业物业租赁收入。公司房地产业务发展迅速，最近三年实现收入分别为 20.88 亿元、28.63 亿元和 48.58 亿元，最近两年同比增长 37.13%和 69.67%。

（二）公司产业链延伸扩张的发展需要

随着房地产行业发展进入新常态，公司开始寻求产业链延伸及扩张的发展战略，通过房地产与产业结合的方式进行战略调整，有利于公司增加资产组合种类，降低公司的经营风险，提高公司的抗风险能力。企业通过战略合作、行业整合可以充分利用行业资源，实现优势互补，进而延长企业价值链并扩大企业价值。

近年来，为应对国家持续的房地产调控政策及行业的激烈竞争，公司对发展战略进一步梳理，提出发展定位为“具有竞争力的区域化开发商”，战略布局选择根据“专注区域、深耕城市、多盘联动”的原则进行。公司通过聚焦成都市场、广东市场，形成区域竞争优势，同时重点发展上海、青岛等城市，多渠道、多方式取地，扩大区域影响范围。此外，公司有意进军产业地产、仓储物流等多种业务模式，通过业务不同模式互补促进的方式，继续提升各项业务核心资产价值，实现公司整体发展跨越目标。

（三）房地产行业发展现状及未来行业竞争带来的差异竞争优势需求

随着我国经济步入“新常态”，经济增速由高速增长转为中高速增长，经济增长方式也由要素驱动、投资驱动向创新驱动转变。房地产行业（尤其是住宅开发

业务)作为传统经济增长的中坚力量仍对稳定经济增速及改善民生发挥重要作用,但其行业增速及对经济增长和质量改善的整体贡献水平呈现逐渐下降的趋势。房地产行业由“黄金时代”进入到“白银时代”,长远来看,我国城市化进程仍将持续相当长的周期,“新型城镇化”已经被中央政府定位为中国未来经济发展最重要的推动力之一,城镇化率提升带来的大量新增城市人口及旧城改造等都将催生大量的住房及消费需求,房地产行业市场深度调整促进行业竞争加剧,企业需要在原有业务模式的基础上进行创新和转型,形成差异化竞争优势,实现资源优化配置,促进公司业务持续发展。

（四）标的公司所处行业发展前景良好

为促进商贸物流产业发展,我国政府出台了一系列政策,其中 2014 年 9 月,国务院发布了《关于印发物流产业中长期规划(2014~2020 年)的通知》,提出我国物流产业到 2020 年要基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流体系,要求物流业增加值年均增长 8%,物流业增加值占 GDP 比重达到 7.5%。此外,商务部于 2014 年 9 月出台《关于促进商贸物流发展的实施意见》,强调物流行业在国家经济中所担当的角色愈趋重要。大力加强物流基础设施网络建设成为今后一段时期内国家的发展重点。

2014 年,中国中央政府宣布国家经济发展已进入“新常态”,政府将工作重心由推动工业大幅扩张转移至促进以提升经济效益而达至中高速可持续增长。由于政府的“新常态”旨在推动经济架构的持续优化及发展效益更高的经济,长远而言市场对现代化综合商贸物流及商品交易设施的刚性需求将持续强劲。因此,在城镇化进程中,地方政府的其中一项首要任务依然是以现代化综合商贸物流及商品交易中心取代落后的批发市场。此外,政府推出了一系列新政策,包括“互联网+”战略及“一带一路”倡议,将持续推动中国经济的长远增长,令相关行业发展受惠。

（五）标的公司具备领先的行业地位和成熟的商业模式

经过多年的建设和经营,华南城已形成了较为成熟的经营模式,在全国各地的华南城项目形成了庞大的市场规模、完善的服务配套体系、成熟专业的运营组织,建立了中国综合商贸物流中心的领先地位。

华南城采取“一体两翼”的经营模式，即以建立大型综合商贸物流及商品交易中心为主体，辅以完善的配套商业设施和紧邻主体的住宅物业的“两翼”业务，其中商业配套又包含一站式仓储物流服务、物业管理、会议及展览服务、商务办公及生活配套、电子商贸平台、奥特莱斯商场及家居广场运营等多个配套子系统。经过多年的商业实践，华南城在全国各地复制成熟的商业模式，科学开发综合物流市场，迅速做旺市场，激活一方经济。

二、本次交易的目的

（一）推动公司战略发展目标的实现

通过本次交易，中洲控股将成为华南城第一大股东，为双方未来合作发展建立坚实的基础。华南城目前已完成国内多个重点直辖市/省会城市的业务布局，与中洲控股目前“专注区域、深耕城市、多盘联动”的战略布局形成了良好的契合。

商贸物流作为其所在城市/区域的具体产业配套资源，也正是未来中洲控股打算进军的产业地产等业务领域直接相关的发展促进因素，与华南城形成坚实的合作关系，将进一步促进中洲控股未来业务发展战略的实现。

此外，双方未来将集中优势资源广泛开展产城融合项目开发合作，为双方企业可持续发展和各自业务的转型升级提供抓手。

（二）优势资源互补，通过协同效应提升公司的竞争实力

中洲控股具有成熟的住宅地产、商业地产的开发及运营经验，在房地产开发、建筑设计、物业管理、高端酒店及写字楼运营方面具备竞争优势。华南城则是中国领先的商贸物流物业的开发商和服务提供商，拥有多年的商贸物流开发运营和管理经验，凝聚了众多企业客户与合作伙伴。

华南城项目建成及运营后，可以快速吸引周边资源，在项目周边产生集聚联动效应，不仅有利于优化当地产业结构、提升当地区域竞争力、促进区域经济繁荣，也有利于解决当地就业、推进城市化进程，因此各地华南城项目得到了当地政府的大力支持。中洲控股未来可利用华南城在当地所创造的资源优势，充分发挥自身在住宅地产、商业地产开发及酒店运营等方面的经验优势，与华南城产生协同发展效应，提升双方的竞争实力。

双方未来开展业务合作，促进相应重点城市/区域产业集聚和产城融合，发挥双方各自在土地资源、金融资源、品牌资源及人力资源等战略资源的进一步高效资源配置和完整利用能力，将形成强大的资源互补和竞争实力提升效应。

（三）提升上市公司的经营抗风险能力和持续盈利能力

受到我国经济增速放缓及房地产行业景气程度下降的不利影响，地产公司盈利水平总体呈逐年下滑趋势。公司近三年房地产业务逐年递增，但受宏观经济周期及国家宏观调控的等因素影响，未来的经营业绩可能出现相应波动。

本次交易完成后，公司将通过持有华南城的股权完成产业链的有效延伸，丰富公司的区域布局、经营业态和业务模式，提高公司经营的抗风险能力。另外，公司将通过持有华南城的股权分享华南城发展所带来的收益，增强公司的持续盈利能力，从而实现公司股东根本利益的有效提升。

三、本次交易的决策过程及尚需履行的程序及取得的批准

（一）本次交易已履行的程序

截至本报告书、摘要出具日，本次交易已经取得以下授权和批准：

2017年1月11日，中洲控股召开第七届董事会第四十六次会议，审议通过了《关于公司本次重大资产购买交易方案的议案》、《关于公司符合上市公司重大资产重组条件的议案》、《关于与交易对方签署附条件生效的<股份买卖协议>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产购买相关事宜的议案》等议案，同意公司进行本次收购，独立董事亦发表了事前认可意见及独立意见。

（二）本次交易尚需履行的程序及取得的标准

本次交易实施前尚需取得公司股东大会审议通过及相关机构授权、审批、备案或登记，在取得公司股东大会审议通过及相关机构授权、审批、备案或登记前不得实施本次交易。本次交易尚需履行的程序如下：

- 1、中洲控股股东大会审议通过；
- 2、国家发展和改革委员会关于境外投资的备案；

根据《境外投资项目核准和备案管理办法》（国家发展和改革委员会令第9

号），鉴于中洲控股拟通过其间接持有的境外企业佳智集团有限公司实施境外投资项目，投资额在 3 亿美元以上且在 10 亿美元以下，并且不涉及敏感国家和地区、敏感行业，由国家发展和改革委员会备案。因此，中洲控股应就本次交易向国家发展和改革委员会履行备案程序。

3、深圳市经济贸易和信息化委员会的备案；

根据《境外投资管理办法》（商务部令 2014 年第 3 号）及关于印发《国内企业在境外开办企业（金融企业除外）核准实施办法》的通知（深经贸信息合作字〔2014〕254 号）的规定，除企业境外投资涉及敏感国家和地区、敏感行业实行核准管理外，其他情形的境外投资，实行备案管理，地方企业报所在地省级商务主管部门备案。因此，中洲控股应就本次交易向深圳市经济贸易和信息化委员会履行备案程序。

4、其他必需的审批、备案或授权（如有）。

四、本次收购的具体方案

（一）方案概要

公司拟通过间接持有之全资子公司 Best Wisdom，以现金方式收购郑松兴先生及 Accurate Gain 分别持有的华南城控股的 79,000,000 股及 1,778,196,831 股股份，收购价格为每股 2.05 港元，折合人民币每股 1.83 元（按照 2017 年 1 月 10 日港元对人民币汇率中间价：1 港元=0.8927 人民币元换算，下同）。

通过本次收购，公司将持有华南城控股 1,857,196,831 股股份，持股比例约占华南城控股截至 2016 年 9 月 30 日已发行股份数的 23.20%，成为标的公司的第一大股东，但不构成对标的公司的控制。按照收购价格每股 2.05 港元计算，本次收购总价为 3,807,253,503.55 港元（折合人民币 3,398,735,202.62 元）。

本次收购不以华南城控股退市为目的。

本次交易的收购资金来源为自有资金与银行借款。

（二）交易对方

本次交易为现金收购，交易对方系分别持有的华南城控股的 79,000,000 股及 1,778,196,831 股股份的郑松兴先生及 Accurate Gain。截至 2016 年 9 月 30 日，交

易对方持有华南城的股份情况如下：

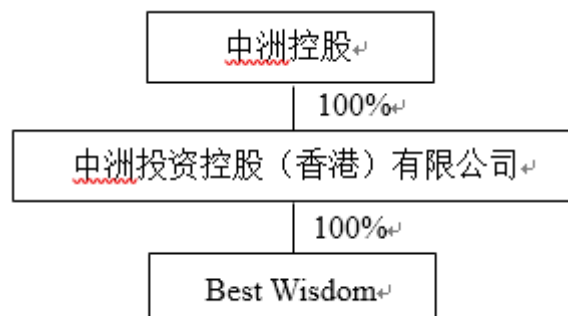
交易对方	转让股数（股）	占华南城总股数百分比
郑松兴	79,000,000	0.99%
Accurate Gain	1,778,196,831	22.21%
合计	1,857,196,831	23.20%

（三）交易标的

本次交易的标的系郑松兴先生及 Accurate Gain 分别持有的华南城控股的 79,000,000 股及 1,778,196,831 股股份，即郑松兴先生及 Accurate Gain 持有的华南城控股共计 1,857,196,831 股普通股股份，约占华南城控股截至 2016 年 9 月 30 日已发行股份数的 23.20%。

（四）收购主体

本次收购的收购主体为 Best Wisdom，系中洲控股间接持有之全资子公司，具体股权结构如下：



（五）定价依据

本次收购价格不以评估报告为依据，因此本次收购未进行资产评估。本次收购价格是在参考华南城控股股票二级市场交易价格的基础上，综合考虑华南城控股的资产状况、土地储备、盈利水平、规模及协同效应等因素，中洲控股与交易对方协商确定的交易价格。

（六）交易价格

经交易各方协商确定，本次交易的价格为港币 2.05 元/股，折合人民币 1.83 元/股。标的总转让价格=交易的股份总数*每股股份确定的交易价格，因此，本次交易总转让价格为 3,807,253,503.55 港元（折合人民币 3,398,735,202.62 元）。

（七）交易方式及融资安排

本次交易为现金收购，收购的资金来源为公司自有资金及银行借款，其使用不影响公司正常生产经营活动和业务拓展的资金需求。

公司拟使用银行借款作为本次交易的融资方式，将根据自有资金余额、银行借款可用额度、本公司正常生产经营所需现金等多方面因素，合理配置支付本次交易对价的自有资金和银行借款比例。公司正同有关银行就借款事项进行磋商，截至目前，银行已向公司出具了贷款意向书，意向性同意为本次交易提供不超过港币 408,600 万元的贷款额度。

（八）关于本次收购的授权事宜

为保证公司本次重大资产购买有关事宜的顺利进行，公司董事会拟提请股东大会授权公司董事会，并在董事会获得授权的情形下进一步授权董事会所授权的公司董事长姚日波先生，全权办理与本次重大资产购买有关的全部具体事项，包括但不限于：

1、根据法律、法规、规范性文件及政策的规定、股东大会决议和证券市场的实际情况，制定和实施本次交易的具体方案；

2、修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次重大资产购买有关的一切协议和文件（包括但不限于股份买卖协议中的最终截止日等条款的修改或延期），并办理与本次重大资产购买相关的申报事项；

3、如国家对于重大资产重组有新的规定以及市场情况发生变化，除涉及相关法律法规和公司《章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，根据国家有关规定、有关政府部门和证券监管部门的要求（包括对本次重大资产购买申请的审核反馈意见）、市场情况和公司经营实际情况，对本次重大资产购买方案进行调整并继续办理本次重大资产购买相关事宜；

4、按照股东大会审议通过的方案，全权负责办理本次重大资产购买有关的股份登记、资产过户等必要手续；

5、决定并聘请本次重大资产购买的独立财务顾问、律师事务所、估值机构、会计师事务所等中介机构；

6、在出现不可抗力或其它足以使本次重大资产购买难以实施、或者虽然可以实施但会给公司带来不利后果之情形时，决定本次重大资产购买延期或终止实

施；

7、在法律法规、规范性文件及公司《章程》允许的范围内，采取所有必要的行动，决定和办理与本次重大资产购买有关的其他事宜；

8、本授权自股东大会审议通过后 12 个月内有效。

（九）标的公司的持续经营与管理

本次交易完成后，中洲控股现时没有计划变更华南城的主营业务，将积极维护华南城管理层及华南城的整体稳定，并留任、维持郑松兴担任执行董事及联席主席等相关职位。

五、本次交易是否涉及重大资产重组

中洲控股截至 2015 年 12 月 31 日经审计合并财务报告净资产额为 561,618.52 万元。按照本次收购价格的 2.05 港元/股计算，本次收购总价为 3,807,253,503.55 港元，折合人民币总价为 3,398,735,202.62 元，占公司 2015 年末经审计合并净资产额的比例为 60.52%，超过 50%且超过人民币 5000 万元。按照《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

六、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为郑松兴先生及 Accurate Gain，交易对方与本公司及本公司的实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员及持股 5%以上的股东均不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

七、本次交易不构成借壳上市

本次交易为现金收购，不涉及本公司股权变动。本次交易完成后，中洲置地仍为中洲控股的控股股东，黄光苗先生仍为中洲控股的实际控制人，本次交易不会导致本公司控制权发生变化。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的借壳上市。

八、本次交易后中洲控股不构成对标的公司的控制，与标的公司其他股东不构成一致行动关系

本次交易完成后，中洲控股将取得标的公司约 23.20%的股份，成为标的公司的第一大股东，但不构成对标的公司的控制。标的公司除郑松兴先生及 Accurate Gain 以外的股东均未参与本次交易，且中洲控股与标的公司的其他股东未达成任何合作协议，不构成一致行动关系。

九、标的公司的审计情况说明

本次交易的标的公司在香港注册，系境外独立法人实体。在本次交易实施前，本公司未持有标的公司股份，未对其具有重要影响。由于本公司目前尚未完成对标的公司的收购，难以获得标的公司按照中国会计准则编制财务报告的财务资料并进行审计，因而本次交易暂无法提供按照本公司适用的中国会计准则编制的标的公司财务报告及其相关的审计报告。

本次交易的标的公司为联交所主板上市公司，依据上市地法律规定，标的公司已定期披露香港会计准则下经安永会计师事务所审计的年度报告并向公众公开，投资人可以依据其已经披露的财务数据进行投资决策。

为解决标的公司华南城作为独立上市公司无法披露按照中国会计准则编制的财务报告及审计报告的问题，本次重组信息披露过程中，以“华南城公告的财务报告及审计报告结合出具境内外准则差异鉴证报告”的方式替代出具标的公司审计报告的要求。

根据安永华明出具的鉴证报告（安永华明(2016)专字第 60479699_H01 号），安永华明认为：“基于我们执行的有限保证鉴证工作，我们没有注意到任何事项使我们相信上述差异情况表未能在所有重大方面反映香港会计政策和中国会计准则相关规定之间的差异。”

本公司在本次交易完成后成为标的公司第一大股东，将在股权正式交割后 4 个月内完成并向投资者披露按照中国会计准则编制的标的公司财务报告和审计报告，后续将在定期报告中披露华南城的相关情况。

十、本次交易不进行标的公司盈利预测

由于在本次交易完成前无法按照中国会计准则编制财务报告并进行审计，且本次交易的标的公司为联交所主板上市公司，由收购方公布盈利预测可能会引起标的公司的股价波动，因此本次交易不进行标的公司盈利预测。

十一、本次交易交易标的的估值及定价

（一）本次交易的定价依据

本次交易采用协议转让的方式，由于评估机构出具评估报告技术上需要依赖会计师事务所的审计报告和标的公司盈利预测等工作，鉴于本次交易不进行标的公司盈利预测，评估机构在技术上无法出具评估报告，因此本次交易价格的确定并非以资产评估结果为依据。

本次收购价格是在参考华南城控股股票二级市场交易价格的基础上，综合考虑华南城控股的资产状况、土地储备、盈利水平、规模及协同效应等因素，中洲控股与交易对方协商确定的交易价格。

（二）交易定价的合理性分析

本次交易的交易标的估值及定价合理性分析详见报告书“第五章 本次交易标的估值情况之二、交易标的估值合理性以及定价公允性分析之（二）交易价格合理性的分析”。

十二、本次交易对上市公司的影响

本次交易前，公司以房地产开发业务为主，经营范围涉及酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、投资等多个领域。近年来，公司扎根于主流的经济区域，多渠道、多方式取地，扩大区域影响范围，逐渐实现“专注区域、深耕城市、多盘联动”的战略布局；本次标的公司华南城的业务主要包括开发及经营大型综合商贸物流及商品交易中心、提供物业管理、电子商贸、奥特莱斯运营及仓储物流服务。经过多年的建设和经营，华南城已形成了较为成熟的经营模式，在全国

各地的华南城项目形成了庞大的市场规模、完善的服务配套体系、成熟专业的运营组织，建立了中国综合商贸物流中心的领先地位。

从发展战略角度来看，本次交易是公司应对房地产行业发展现状及未来行业竞争做出的重要战略举措。

本次交易完成后，公司将利用与华南城在双方开发区域、经营模式、核心能力和资源优势等方面的互补，同时尽可能地挖掘双方的协同效应，推动双方更紧密的业务合作，提升公司核心资产的估值及收益水平，有利于公司长期发展战略及业务目标的实现。另外，随着房地产业发展进入新常态，公司开始寻求产业链延伸及扩张的战略调整，通过房地产与产业结合的业务策略，有利于公司增加资产组合种类，降低公司的经营风险，提高公司的抗风险能力。

从财务角度来看，本次交易完成后，公司将通过持有华南城的股权直接获取投资收益，分享华南城发展带来的经营成果，从而提升公司盈利能力，为公司股东创造更多的投资回报。

从上市公司股权结构来看，本次交易采用现金方式完成收购，不涉及发行股份，不影响上市公司的股权结构，对现有股东即期回报不存在摊薄。

本次交易对上市公司的影响详见报告书“第八章、管理层讨论与分析之 四、本次交易对上市公司的影响分析”。

十三、本次交易各方作出的重要承诺

承诺方	出具承诺名称	承诺的主要内容
中洲控股	关于所提供信息真实性、准确性和完整性的声明与承诺	公司承诺：“ 1、截至本承诺函出具日，公司依法设立且有效续存，公司发行的 A 股目前没有出现依法应予暂停上市、终止上市的情形，且本公司目前不存在依据法律、法规、规范性文件或公司章程规定的需要公司终止的情形。 2、截至本承诺函出具日，公司已依法履行了法定的信息披露和报告的义务。除公司、Best Wisdom Group Limited、郑松兴先生及 Accurate Gain Developments Limited 于 2017 年 1 月 11 日签署的《股份买卖协议》外，不存在其他应披露而未披露的协议、安排或其他事项。 3、本次交易完成后，公司的控股股东和实际控制人未发生变更。本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。本次交易完成后，公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的企业保持独立的关系。 4、交易对方在本次交易前与公司之间不存在关联关系，且标的公司与公司及公司实际控制人控制的其他企业在本次交易前均不存在任何交易，本次交易也不

		会导致公司与原关联方之间产生新的关联交易。 5、公司已向为本次交易提供财务顾问、估值、法律服务的专业中介服务机构提供了本公司有关本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该等文件；保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；在本次交易后续进程中，公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。若因公司提供的信息和文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者遭受损失的，公司将依法承担赔偿责任。在前述事实被中国证监会、证券交易所或有权司法机关认定后，公司将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，通过参与设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的可测算的直接经济损失”
中洲控股	关于近三年未受到重大行政处罚、刑事处罚以及被证券监管部门调查的声明	公司及公司的董事、监事、高级管理人员声明及承诺如下：“ 1、公司及公司的董事、监事、高级管理人员在近三年内未受到重大行政处罚、刑事处罚，不存在被证券监管部门、证券交易所调查的情形或其他不良记录。 2、公司的董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定之情形。 上述声明内容已经公司确认，为公司的真实意思表示，没有虚假、误导性陈述或重大遗漏，如因声明内容存在虚假、误导性陈述或者重大遗漏，给中洲控股的投资者造成损失的，公司将依法承担赔偿责任”
交易对方 (郑松兴)	承诺函	本人承诺：“ 1、在本次交易交割后，以本人担任华南城控股执行董事及联席主席的身份，尽合理努力在按照适用法律法规及上市规则的要求和容许下，在合理可行的时间和情况下，合理地支持及配合买方在交割日或之后尽快推行以下事项：(a) 买方根据中国证监会及深交所的最低要求，按照中国会计准则出具 2015、2016 年度的审计报告(如需要)，(b)按买方要求向其提供关于本次交易的中国证券监督管理委员会最低披露要求所需的资料及财务数据，(c) 买方在境内进行相关信息披露，及(d) 按照适用法律包括上市规则作相应信息披露。 2、本人最近五年内均未受过重大刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。 3、本人最近五年内不存在未按期偿还大额债务或未履行公开披露承诺的情况，且不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。 4、本人为此次拟转让华南城控股 79,000,000 股普通股股份（以下简称“标的股份”）的最终和真实所有人，不存在以代理、信托或其他方式持有标的股份的协议或类似安排。 5、截至本承诺函出具日，本人、梁满林、郑大报于 2015 年 12 月 28 日签订的联盟协议已终止，本人合法拥有标的股份的完整权利，标的股份权属清晰，不存在质押、查封、冻结、纠纷或潜在纠纷、行使权利受限情形以及其他行使股东权利的特殊安排，且办理交割过户不存在相关障碍。 6、本人已足额缴付所持标的股份对应的注册资本，不存在出资不实、抽逃出资

		的情形。 7、据本人所知，华南城控股不存在任何影响公司合法存续的情形。 8、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 9、截至本承诺函出具日，本人与中洲控股不存在关联关系”
交易对方 (Accurate Gain)	承诺函	本公司承诺：“ 1、本公司最近五年内均未受过重大刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。 2、本公司最近五年内不存在未按期偿还大额债务或未履行公开披露承诺的情况，且不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。 3、本公司为此次拟转让华南城控股 1,778,196,831 股普通股股份（以下简称“标的股份”）的最终和真实所有人，不存在以代理、信托或其他方式持有标的股份的协议或类似安排。 4、本公司合法拥有标的股份的完整权利，标的股份权属清晰，不存在质押、查封、冻结、纠纷或潜在纠纷、行使权利受限情形以及其他行使股东权利的特殊安排，且办理交割过户不存在相关障碍。 5、本公司已足额缴付所持标的股份对应的注册资本，不存在出资不实、抽逃出资的情形。 6、据本公司所知，华南城控股不存在任何影响公司合法存续的情形。 7、本公司不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 8、截至本承诺函出具日，本公司与中洲控股不存在关联关系”
交易对方 (郑松兴)	关于提供资料真实、准确、完整的承诺函	本人承诺：“ 1、本人所提供纸质版和电子版资料均完整、真实、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符。 2、本人保证所提供资料和信息真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任”
交易对方 (Accurate Gain)	关于提供资料真实、准确、完整的承诺函	本公司承诺：“ 1、本公司所提供纸质版和电子版资料均完整、真实、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符。 2、本公司保证所提供资料和信息真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任”

十四、本次交易对中小投资者权益保护的安排

为保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，本次交易过程中主要采取了下述安排和措施：

（一）本次交易方案经本公司董事会审议，独立董事就本方案发表独立意见。

（二）本次交易方案经本公司股东大会以特别决议审议表决。基于谨慎性原则，本次收购遵从《重组管理办法》及其配套相关规定，将本次收购提交股东大

会决议，且必须经出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过，并以 5%为分界线分大股东和中小股东的投票结果分别予以统计及披露。

（三）为给参加股东大会的股东提供便利，本公司就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）严格履行信息披露制度。为了保护投资者合法权益、维护证券市场秩序，防止股价出现异常波动，按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规要求，本公司对本次交易方案采取严格的保密措施，对相关信息的披露做到完整、准确、及时。

（五）公司已根据《重组管理办法》的规定聘请了独立财务顾问、法律顾问对本次交易进行了核查，并分别出具了独立财务顾问报告和法律意见书。

（六）本次资产购买完成后，本公司将根据交易后的公司业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

（七）本次交易完成后，本公司将在机构、业务、人员、资产、财务方面与控股股东和实际控制人保持独立，规范关联交易，避免同业竞争。

（八）严格遵守上市公司利润分配政策。上市公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾上市公司的长远利益、全体股东的整体利益及上市公司的可持续性发展。上市公司在经营状况良好、现金流能够满足正常经营和长期发展需求的前提下，应积极实施利润分配政策。上市公司将按照法定顺序分配利润，坚持同股同权、同股同利的原则。

本次交易完成后，本公司将按照《公司章程》的约定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合上市公司实际情况、政策导向和市场意愿，不断提高上市公司运营绩效，完善上市公司股利分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护上市公司全体股东利益。

十五、本次交易无法完全按照《26 号准则》编制重大资产重组相关信息披露文件

《26 号准则》第二条规定“上市公司进行《重组管理办法》规定的资产交易行为，应当按照本准则编制重大资产重组报告书等信息披露文件，并按《重组管

理办法》等相关规定予以披露”。鉴于本次交易涉及跨境并购，标的公司为联交所主板上市公司，本次交易拟收购标的公司部分股权但并未对标的公司形成控制，且本次交易前上市公司并未持有标的公司股份，未对标的公司构成重要影响，标的公司并无相关责任与义务配合上市公司及各中介机构提供所需资料及开展核查工作，因此上市公司及各中介机构只能以受限的尽职调查方式开展工作。因此，本次交易无法完全按照《26号准则》编制重大资产重组相关信息披露文件。

（本页无正文，为《深圳市中洲投资控股股份有限公司重大资产购买报告书摘要（草案）》之盖章页）

深圳市中洲投资控股股份有限公司

年 月 日