

股票代码：000042
债券代码：112281

股票简称：中洲控股
债券简称：15 中洲债

公告编号：2017—109 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司 关于签署《上沙村城市更新项目委托经营管理协议》 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。

一、关联交易概述

因经营需要，深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股”或“公司”）全资子公司深圳市中洲地产有限公司（以下简称“深圳中洲地产”或“乙方”）拟与深圳市汇海置业有限公司（以下简称“汇海置业”或“甲方”）签署《上沙村城市更新项目委托经营管理协议》（以下简称“《委托协议》”）。甲方委托乙方负责上沙村城市更新项目地块（以下简称“上沙项目”）开发建设的相关经营管理工作。

汇海置业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。

公司第八届董事会第三次会议于 2017 年 8 月 25 日召开，在关联董事回避表决的情况下，非关联董事以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过《关于签署〈上沙村城市更新项目委托经营管理协议〉暨关联交易的议案》。独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见和独立意见。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，本次关联交易需提交公司股东大会审议，届时关联股东亦需回避表决。

二、关联方的基本情况

企业名称：深圳市汇海置业有限公司

法定住所：深圳市福田区福田街道金田路 3088 号中洲大厦 3612 室

法定代表人：沈彦京

注册资本：人民币 7500 万元

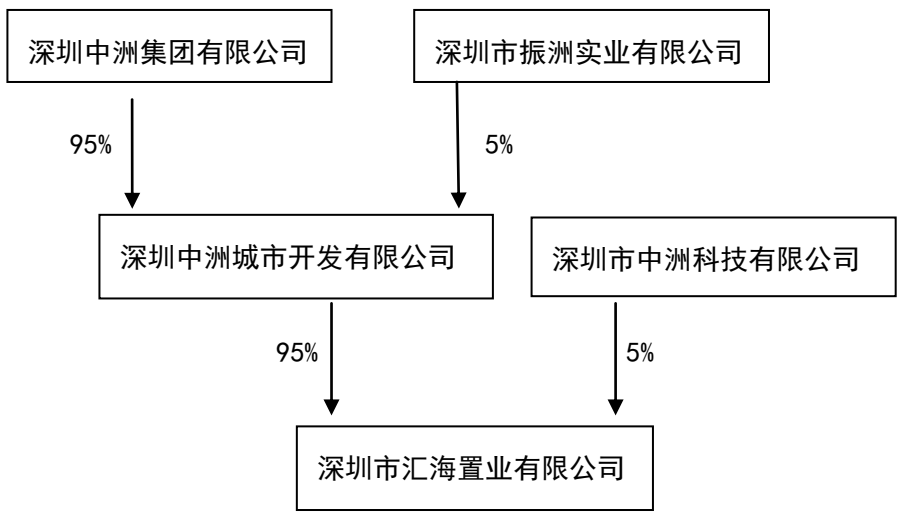
社会信用码：91440300695552708N

成立日期：2009 年 9 月 24 日

主要经营范围：在合法取得使用权的土地上从事开发经营；国内贸易（法律、行政法规、

国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)；投资兴办实业（具体项目另行申报）。

股东信息：



三、委托项目的基本情况

上沙村城市更新项目位于深圳的行政、文化、商务中心区—福田区，北临城市“主动脉”滨河大道，西临下沙，东临车公庙，南眺深圳湾，交通便利，配套设施齐全，商业氛围浓厚。项目集办公、居住、购物、休闲、娱乐为一体，为大型“都市综合体”。项目于 2017 年被纳入深圳市重点投资项目计划，总建筑面积 126.2 万平方米，计容建筑面积约 89.75 万平方米。

四、《委托协议》主要内容

1、委托内容与方式

甲方委托乙方负责项目产品定位管理、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理、交付管理、前期物业管理、档案管理等各环节的项目开发管理。同时乙方参与甲方的财务和资金管理，具体按照经双方确认的项目管理的各项制度以及双方确定的项目各个节点执行。

2、项目委托管理的基本原则

(1) 甲方作为项目的委托单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中的运营决策权、知情权、建议权和监督权。甲方依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

(2) 乙方作为项目的受托经营管理单位，根据协议的约定履行受托经营管理职责和义务，获得协议约定的收益。

(3) 乙方组建项目管理团队，对甲方负责，根据协议的约定或甲方的特别授权许可代表甲方行使项目日常经营管理权。

(4) 项目建设活动实行合同制管理，项目开发建设过程中的合同、协议由甲方签订和履行，项目合同、协议的履行由乙方委派的管理团队进行管理。

3、项目管理团队的组成

(1) 乙方根据项目开发建设管理的需要及时委派相应专业团队。

(2) 乙方管理团队负责人在受托管理本项目过程中，担任协议约定的项目总经理的职权（具体由双方确认的项目管理的各项制度予以确认）。

(3) 甲方委派的人员：1 名财务管理人员，负责项目开发建设过程中的财务管理；1 名行政人员，负责在项目开发建设过程中与乙方共同保管、使用甲方公章；3 名前期管理人员，负责办理项目开发建设所需的相关审批和许可手续。

4、项目经营管理委托期及管理费

(1) 经营管理委托期

项目采取分期开发模式，双方同意，项目经营管理委托期自协议签署之日起至项目已销售面积达到项目可销售面积的 80%以上之日止。

(2) 项目委托经营管理费

①预付经营管理费

2017 年 11 月 30 日前，甲方向乙方预付经营管理费人民币壹亿元，自 2018 年 1 月 1 日起，且在乙方受托管理本项目期间，于每季度甲方预付一次经营管理费，当个季度预付经营管理费为本项目当个季度产值的 1%，由甲方在次季度首月 15 日前支付，季度预付经营管理费与前述预付经营管理费人民币壹亿元至本项目符合办理经营管理费结算手续时一并结算，多退少补。

②经营管理费计算方式

经营管理费的计算方式为：项目可销售物业按照销售额（销售额的认定按协议约定）的 1%计算，其他物业（包括但不限于回迁物业、保留物业、政府回购物业）按照建安成本的 2%计算，如按前述标准计算所得的项目经营管理费低于人民币叁亿伍仟万元，则以人民币叁亿伍仟万元作为项目经营管理费。

5、协议生效

本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章，且经中洲控股董事会及股东大会审议通过后生效。

五、本次关联交易的定价依据

本次关联交易为交易双方在参考市场同类委托经营管理交易定价的基础上，共同协商确

定委托经营管理费价格。

本公司董事会认为委托经营管理协议的条款是按一般商业条款订立，属公平合理，委托经营管理符合本公司及本公司股东的整体利益。

六、关联交易构成对公司关联方的对外担保情形

本次关联交易不涉及对公司关联方的对外担保。

七、涉及关联交易的其他安排

本次关联交易不涉及人员安置、土地租赁等情况。本次交易完成后，不会对公司人员、资产、财务等方面的独立性造成影响。

八、关联交易对公司的影响

通过本次关联交易，一方面可提升公司经营收益，扩大公司操盘项目规模，增强区域市场影响力，符合公司“深耕城市、多盘联动”的战略；另一方面，有利于减少同业竞争，充分保护中小股东利益。

九、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

公司年初至披露日公司与汇海置业未发生关联交易。

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、本次关联交易可提升公司经营收益，扩大公司操盘项目规模，增强区域市场影响力，符合公司发展战略，同时减少与控股股东之间的同业竞争，是合理、必要的交易。

全体独立董事同意将《关于签署〈上沙村城市更新项目委托经营管理协议〉暨关联交易的议案》提交公司第八届董事会第三次会议审议。

独立董事独立意见：

- 1、上述关联交易的议案经公司第八届董事会第三次会议审议通过。董事会会议的召集召开程序、审议、表决程序及方式符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、公司《章程》以及相关规范性文件的规定。
- 2、董事会审议上述关联交易相关议案的时候，遵循了公开、自愿和诚信原则，关联董事均已对相关事项进行回避表决，表决程序符合法律法规以及公司《章程》的相关规定。
- 3、本次关联交易的委托经营管理费价格由交易双方在参考市场同类委托经营管理交易定价的基础上共同协商确定。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。

综上，全体独立董事同意关于签署《上沙村城市更新项目委托经营管理协议》暨关联交易事项，并同意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、第八届董事会第三次会议决议；
- 2、第八届监事会第二次会议决议；
- 3、独立董事关于公司第八届董事会第三次会议有关事项的事前认可意见及独立意见；
- 4、《上沙村城市更新项目委托经营管理协议》。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一七年八月二十九日