

深圳市中洲投资控股股份有限公司

关于签署非公开发行 A 股股票之股份认购协议暨关联交易的公告

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

重要内容提示

公司拟向深圳市中洲房地产有限公司（以下简称“中洲地产”）非公开发行 A 股股票，本次拟发行股票的数量为 174,520,070 股 A 股普通股，发行价格为人民币 11.46 元/股，募集资金总额为 200,000 万元，扣除发行费用后，本次募集资金将全部用于偿还公司向金融机构的借款。本次认购行为构成关联交易。

本次非公开发行尚需公司股东大会审议通过，并需中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准后方可实施。本次非公开发行的关联股东将在股东大会上回避表决。

一、关联交易概述

1、公司拟向中洲地产非公开发行 174,520,070 股 A 股普通股，2014 年 11 月 10 日，中洲地产与公司已就本次非公开发行股票签署了附生效条件的《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》（以下简称“股份认购协议”）。公司本次非公开发行股票的定价基准日为公司第七届董事会第十三次会议决议公告日（2014 年 11 月 11 日），发行价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量），即 11.46 元/股。中洲地产本次认购的股份在发行结束之日起三十六个月内不得转让。

2、中洲地产为公司控股股东，根据深圳证券交易所《股票上市规则》有关规定，中洲地产为公司的关联人，本次交易构成关联交易。本次交易已经公司第七届董事会第十三次会议审议通过，关联董事姚日波、申成文、贾帅均已回避表决。公司独立董事对关联事项进行了事前审核，同意提交董事会审议，并就本次关联交易出具了独立意见。本次交易尚需获得

公司股东大会审议批准并需经中国证监会核准，关联股东将在股东大会上就本次交易的相关议案回避表决。

3. 本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

(一) 中洲地产基本情况

中文名称：深圳市中洲房地产有限公司

注册地址：深圳市宝安区新安街道新安三路东北侧厂房1栋1楼C1区（仅限办公）

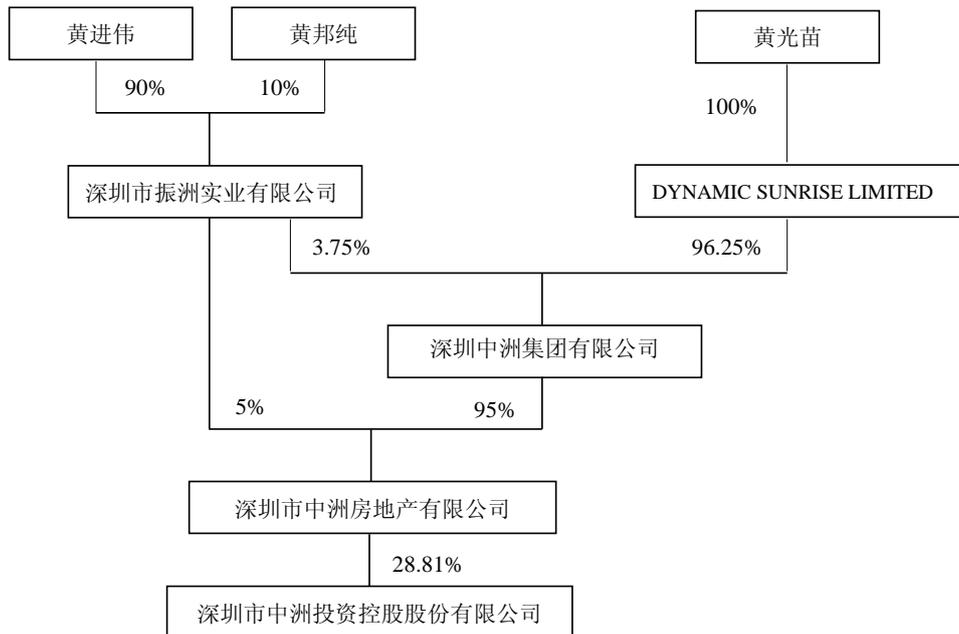
注册资本：20,000万元

法定代表人：尹彦华

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务

(二) 中洲地产的股权结构

中洲地产的控股股东为中洲集团，实际控制人为自然人黄光苗先生。中洲地产的股权结构如下图所示：



(三) 中洲地产主营业务及最近 3 年的经营情况

中洲地产成立于 1997 年 1 月 17 日，主要从事房地产开发与运营，业务涵盖住宅、商业、酒店、写字楼的开发及运营等。中洲地产主要投资企业如下：

| 公司名称 | 持股比例 | 主要业务范围 |
|-------------|--------|------------------------|
| 中洲控股 | 28.81% | 房地产开发经营、建筑业、酒店餐饮及租赁服务业 |
| 深圳市中锦置业有限公司 | 90.00% | 投资兴办实业；房地产开发经营 |

| 公司名称 | 持股比例 | 主要业务范围 |
|---------------|---------|--|
| 深圳市商汇置业有限公司 | 100.00% | 房地产开发经营；投资兴办实业 |
| 深圳市中添威商贸有限公司 | 55.00% | 房地产开发经营；投资兴办实业；物业服务 |
| 深圳市宝晟源商贸有限公司 | 100.00% | 服装衣帽、鞋子的购销；货物及技术进出口；开展补偿贸易 |
| 深圳市中洲置业有限公司 | 70.00% | 房地产开发经营；投资兴办实业；房地产信息咨询 |
| 深圳市中洲汇海置业有限公司 | 60.00% | 房地产开发经营；国内贸易；投资兴办实业 |
| 深圳市中洲本宁投资有限公司 | 90.00% | 投资兴办实业；计算机软件开发；国内贸易 |
| 深圳市中洲道诚投资有限公司 | 95.00% | 投资兴办实业；计算机软件的技术开发；国内贸易 |
| 深圳市中洲装饰工程有限公司 | 90.00% | 装饰工程与楼宇监控设备工程的安装；建筑材料、装饰材料、弱电智能设备及环保设备的技术开发及销售 |

中洲地产营业收入主要来源于房地产开发、商业物业租赁及服务业务。目前，除中洲控股外，中洲地产及其控制的其他子公司主要从事商业物业的租赁业务。2011年-2013年，中洲地产合并口径的营业收入分别为3,615.62万元、4,112.57万元及92,883.22万元。自2013年11月起，中洲地产将公司纳入合并报表范围，导致其营业收入大幅增长。

（四）中洲地产最近一年简要会计报表

中洲地产经审计的合并口径的简要财务数据如下：

1、简要资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2013年12月31日 |
|---------------|--------------|
| 资产合计 | 1,230,474.67 |
| 流动资产合计 | 1,003,835.92 |
| 非流动资产合计 | 226,638.75 |
| 负债合计 | 962,433.57 |
| 流动负债合计 | 715,578.57 |
| 非流动负债合计 | 246,855.00 |
| 所有者权益合计 | 268,041.10 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 44,626.30 |

2、简要利润表

单位：万元

| 项目 | 2013 年度 |
|---------------|-----------|
| 营业收入 | 92,883.22 |
| 营业成本 | 49,710.73 |
| 利润总额 | 18,984.99 |
| 净利润 | 16,723.18 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 9,109.12 |

3、简要现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2013 年度 |
|---------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 108,070.30 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -14,449.36 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 76,579.33 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 170,196.03 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 173,813.39 |

三、关联交易标的

公司本次非公开发行的 174,520,070 股 A 股股票。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次非公开发行的发行数量将相应调整。

四、关联交易定价及原则

公司本次非公开发行股票定价基准日为公司第七届董事会第十三次会议决议公告日（2014 年 11 月 11 日）。发行价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量），即 11.46 元/股。

五、股份认购合同的主要内容

公司与中洲地产于 2014 年 11 月 10 日签署了《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》，其主要内容如下：

甲方（发行人）：深圳市中洲投资控股股份有限公司

乙方（认购人）：深圳市中洲房地产有限公司

（一）股份发行

1、公司同意在本协议规定的先决条件全部获得满足的前提下，以非公开发行的方式，向中洲地产发行 A 股股票，具体情况如下：

股票种类： 境内上市人民币普通股（A股）

每股面值： 人民币 1.00 元

发行价格： 本次非公开发行股票的发行为 11.46 元/股。若发行人股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次非公开发行的发行价格将相应调整

发行数量： 本次向认购人非公开发行股票的数量为 174,520,070 股。若发行人股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次非公开发行的发行数量将相应调整

发行方式： 向作为特定对象的认购人非公开发行的方式

认购方式： 认购人以现金方式认购发行人向其发行的股份

限售期： 本次向认购人发行的股份从上市之日起三十六个月内不得转让

上市地点： 本次向认购人发行的股票将在深交所上市交易

2、中洲地产同意在本次非公开发行股票获得中国证监会核准后，在公司发出认购款缴纳通知的 10 个工作日内，一次性将认购款划入保荐机构指定的账户，验资完毕并扣除相关费用后再划入公司募集资金专项存储账户。

（二）认购数量

中洲地产认购发行人本次非公开发行的全部 A 股股票。

（三）标的股份及限售期

中洲地产承诺：在本次发行完毕后，其认购的标的股份从上市之日起三十六个月内不得转让。

（四）滚存未分配利润安排

双方同意本次认购完成后，公司于本次发行前的滚存未分配利润将由本次非公开发行完成后的全体股东按照发行后的持股比例共享。

（五）协议生效的先决条件

本协议为附生效条件的协议，须在下列条件全部获得满足的前提下方可生效：

- 1、发行人董事会通过决议，批准本次交易的相关事项；
- 2、发行人股东大会通过决议，批准本次交易的相关事项；
- 3、中国证监会核准本次交易。

（六）税费的承担

双方同意，因本次认购所应缴纳的各项税费，由双方按照国家相关法律、法规的规定各

自承担。如遇国家相关法律、法规未作出明确规定的情形，由双方依据公平原则予以分担。

（七）违约责任

1、除不可抗力因素外，任何一方未能履行其在本协议项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误，则该方应被视作违反本协议。违约方应赔偿守约方因此所遭受的损失。

2、若因中洲地产未能按照合同约定如期履行交付认购款项义务，则其构成违约，公司有权终止其认购资格，并要求其赔偿损失。

六、关联交易目的及对公司影响

（一）本次交易的目的

本次非公开发行股票募集资金扣除发行费用后将全部用于偿还公司向金融机构的借款，此举能够有效提升公司的净资产规模和资金实力，降低公司的资产负债率，优化财务结构，降低财务费用，提升盈利能力，增强公司的抗风险能力。

同时，本次非公开发行将有效提高控股股东的持股比例，加大控股股东对公司的资源与资本支持力度，积极推动公司经营业务的发展。

（二）本次交易对公司的影响

中洲地产认购公司本次非公开发行股票不会导致公司的实际控制权发生变化；不会导致公司股本结构发生重大变化；公司高级管理人员结构不会发生变化。本次非公开发行完成后，公司的所有者权益将得到提升，公司的资产负债率将有所降低，公司财务状况将得到改善，财务结构趋向合理与优化，有利于增强公司抵御财务风险的能力。公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、同业竞争、关联交易情况均不会因本次发行而发生重大变化。

公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在公司为控股股东及其关联人违规提供担保的情形。

七、年初至披露日与该关联人及其控股股东、实际控制人之间累计发生的各类关联交易的总金额

2014年5月10日，本公司与中洲地产、惠州中洲投资有限公司签署《股权转让协议》，拟以对价115,611.69万元收购惠州中洲投资有限公司持有的惠州市康威投资发展有限公司100%股权、中洲地产与惠州中洲投资有限公司合计持有的惠州中洲置业有限公司100%股权及惠州中洲投资有限公司持有的惠州市昊恒房地产开发有限公司5%股权。该项交易经本公司第七届董事会第八次会议及公司2014年第三次临时股东大会审批通过。2014年6月，本公司完成该次交易，收购标的资产在审计评估基准日至交割日期间的损益由原股东承担，最

终收购价格为 115,140.43 万元。详细内容请见公司于 2014 年 5 月 13 日、5 月 20 日、2014 年 6 月 13 日分别发布的 2014-32 号《关于收购股权项目暨关联交易的公告》、2014-34 号《关于收购股权项目暨关联交易补充及进展公告》及 2014-41 号《关联交易进展公告》。

八、独立董事的意见

公司全体独立董事对关联交易事项进行了事前审核，同意提交董事会审议，并就本次关联交易出具了独立意见如下：

1、本次发行前，中洲地产持有公司 28.81% 的股份，为公司关联方，其认购公司本次非公开发行 A 股股票的行为构成关联交易。

2、上述关联交易的价格为 11.46 元/股，定价依据为公司第七届董事会第十三次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）的 90%。上述关联交易的定价公允，不存在损害公司及其股东、特别是中小股东利益的情形。

3、本次发行所募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司向金融机构的借款，有利于提升公司的净资产规模和资金实力，降低公司的资产负债率，优化财务结构，降低财务费用，提升盈利能力，增强公司的抗风险能力。

4、公司第七届董事会第十三次会议的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及公司《章程》之规定，在审议涉及关联交易事项或关联方利益的议案时，关联董事姚日波、申成文、贾帅均按规定回避表决。董事会在审议与关联交易相关的各项议案时所履行的程序符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规和公司《章程》的相关规定，会议形成的决议合法有效。

5、同意《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于公司与特定对象签署附生效条件的股份认购协议的议案》及其他与本次关联交易相关的议案。

九、备查文件

- 1、《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》；
- 2、公司第七届董事会第十三次会议决议；
- 3、独立董事关于公司非公开发行 A 股股票涉及关联交易事项的事前认可意见；
- 4、独立董事关于公司非公开发行 A 股股票涉及关联交易的独立意见。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董 事 会
二〇一四年十一月十一日