

深圳市中洲投资控股股份有限公司 关于非公开发行 A 股股票申请文件反馈意见补充答复 的公告

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

深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股”、“公司”）非公开发行 A 股股票事宜已于 2016 年 4 月 27 日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）受理。2016 年 6 月 7 日，中国证监会对公司非公开发行 A 股股票申请文件进行反馈。收到反馈意见后，公司与中信证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”、“中信证券”）对反馈意见所列的问题进行了说明、核查和落实，并于 2016 年 7 月 6 日发布了《关于非公开发行 A 股股票申请文件反馈意见答复的公告》（2016-76 号）。根据公司的实际状况和近期资本市场情况，公司现对本次非公开发行 A 股股票方案中的发行数量、募集资金总额及用途进行调整，就相关事项补充公告如下：

1、请申请人列示本次募投建设地产项目的建设主体及募集资金投入明细。

请保荐机构核查。

答复：

一、发行人本次募集资金使用的总体安排

经公司第七届董事会第三十一次会议、2016 年第二次临时股东大会及第七届董事会第三十七次会议审议通过，公司本次非公开发行股票拟募集资金 35.11 亿元，用于 4 个房地产项目建设，各项目的建设主体、总投资及拟投资金额如下：

序号	项目名称	项目总投资 (亿元)	拟投入募集 资金(亿元)	建设主体
1	成都中洲城南项目	46.71	14.90	全资子公司：成都市银河湾房地产开发有限公司
2	青岛中洲半岛城邦（南区）项目	17.94	7.30	全资子公司：青岛市联顺地产有限公司
3	惠州中洲天御花园二期项目	19.12	8.28	全资子公司：惠州方联房地产有限公司
4	惠州央筑花园一期商住项目D组团	8.62	4.63	全资子公司：惠州市昊恒房地产开发有限公司
合计		92.39	35.11	

二、募集资金使用的具体内容

（一）募集资金仅用于房地产项目开发前期准备费及建设施工费

上述各项目的总投资包括土地成本、开发前期准备费、建设施工费用、期间费用（管理费用、营销费用、财务费用）及开发期间的其他费用等。发行人本次募集资金将仅投入于上述房地产项目涉及的开发前期准备费及建设施工费。

开发前期准备费及建设施工费的具体内容如下：

开发前期准备费：主要包括项目策划与发展研究顾问咨询费、报批报量费、勘查丈量费、规划设计费、三通一平及临时设施（围墙、临时办公场所）费用；

建设施工费用：根据项目规划设计方案确定，主要包括主体建筑工程费、主体安装工程费及室外配套工程费。其中，主体建筑工程包括基础工程、门窗工程、外墙装饰工程、阳台栏板工程、室内装修工程等；主体安装工程包括电气工程、给排水工程、消防工程、电梯工程、燃气工程、人防工程、强电弱电工程、机电安装；室外配套工程包括室外工程、园林环境工程等。

（二）各项目募集资金投入的具体安排

1、成都中洲城南项目

成都中洲城南项目总投资 467,064 万元，剔除土地成本外的其他投入预计为 233,891 万元，公司拟以募集资金投入 149,000 万元，其中 1,000 万元用于开发前期准备费，148,000 万元用于建设施工费。项目总投资明细如下表所示：

单位：万元

	投资规模估算依据	总投资金额	拟使用募集资金投入金额
土地成本	公司初始取得成本	233,173	0
开发前期准备费	根据项目实际情况，按照每平方米142元乘以总建筑面积预估	8,098	1,000
建设施工费用	根据项目规划设计方案确定，主要包括主体建筑工程、安装工程、室外配套费用等	177,070	148,000
期间费用	-	45,182	0
其中：管理费用	根据职工薪酬、折旧摊销费、办公费等预估	2,623	0
营销费用	按照预计收入的2.5%确认销售佣金，结合广告宣传推广费、售楼处及样板房营销装饰费用等预估	19,524	0
财务费用	根据借款规模、综合资金成本及使用期限预估	23,035	0
开发期间其他费用	按照建设施工费的2%预估	3,541	0
合计	-	467,064	149,000

2、青岛中洲半岛城邦（南区）项目

青岛中洲半岛城邦（南区）项目总投资179,429万元，剔除土地成本外的其他投入预计为142,476万元，公司拟以募集资金投入73,000万元，其中6,000万元用于开发前期准备费，67,000万元用于建设施工费。项目总投资明细如下表所示：

单位：万元

	投资规模估算依据	总投资金额	拟使用募集资金投入金额
土地成本	公司初始取得成本	36,953	0
市政建设配套费	根据土地出让合同的相关要求，对工程进行预估确定	6,657	0
开发前期准备费	根据项目实际情况，按照每平方米277元乘以总建筑面积预估	10,988	6,000
建设施工费用	根据项目规划设计方案确定，主要包括主体建筑工程、安装工程、室外配套费用等	107,388	67,000
期间费用	-	14,588	0

	投资规模估算依据	总投资金额	拟使用募集资金投入金额
其中：管理费用	根据职工薪酬、折旧摊销费、办公费等预估	3,222	0
营销费用	按照预计收入的 2.5% 确认销售佣金，结合广告宣传推广费、售楼处及样板房营销装饰费用等预估	7,257	0
财务费用	根据借款规模、综合资金成本及使用期限预估	4,110	0
开发期间其他费用	根据项目实际情况，按照每平方米 72 元乘以总建筑面积预估	2,854	0
合计	-	179,429	73,000

3、惠州中洲天御花园二期项目

惠州中洲天御花园二期项目总投资 191,198 万元，剔除土地成本外的其他投入预计为 163,395 万元，公司拟以募集资金投入 82,800 万元，全部用于建设施工费。项目总投资明细如下表所示：

单位：万元

	投资规模估算依据	总投资金额	拟使用募集资金投入金额
土地成本	公司初始取得成本	27,803	0
开发前期准备费	根据项目实际情况，按照每平方米 207 元乘以总建筑面积预估	10,326	0
建设施工费用	根据项目规划设计方案确定，主要包括主体建筑工程、安装工程、室外配套费用等	141,084	82,800
期间费用	-	9,163	0
其中：管理费用	根据职工薪酬、折旧摊销费、办公费等预估	1,411	0
营销费用	按照预计收入的 2.5% 确认销售佣金，结合广告宣传推广费、售楼处及样板房营销装饰费用等预估	7,752	0
财务费用	根据借款规模、综合资金成本及使用期限预估	-	-
开发期间其他费用	按照建设施工费的 2% 预估	2,822	0
合计	-	191,198	82,800

4、惠州央筑花园一期商住项目 D 组团

惠州央筑花园一期商住项目 D 组团总投资 86,181 万元，剔除土地成本外的其他投入预计为 62,844 万元，公司拟以募集资金投入 46,300 万元，其中 300 万元用于开发前期准备费，46,000 万元用于建设施工费。项目总投资明细如下表所示：

单位：万元

	投资规模估算依据	总投资金额	拟使用募集资金投入金额
土地成本	公司初始取得成本	23,337	0
开发前期准备费	根据项目实际情况，按照每平方米 217 元乘以总建筑面积预估	3,965	300
建设施工费用	根据项目规划设计方案确定，主要包括主体建筑工程、安装工程、室外配套费用等	53,263	46,000
期间费用	-	4,551	0
其中：管理费用	根据职工薪酬、折旧摊销费、办公费等预估	799	0
营销费用	按照预计收入的 2.5% 确认销售佣金，结合广告宣传推广费、售楼处及样板房营销装饰费用等预估	3,397	0
财务费用	根据借款规模、综合资金成本及使用期限预估	355	0
开发期间其他费用	按照建设施工费的 2% 预估	1,065	0
合计	-	86,181	46,300

保荐机构核查了中洲控股出具的关于本次非公开发行募投项目可行性研究报告、项目投资模型测算表及项目建设相关证照等文件，并对本次募投项目进行了实地走访和调研。经核查，保荐机构认为：

中洲控股本次非公开发行股票拟募集资金 35.11 亿元，计划投入成都中洲城南项目、青岛中洲半岛城邦（南区）项目、惠州中洲天御花园二期项目以及惠州央筑花园一期商住项目 D 组团等 4 个房地产建设项目，该等项目的建设主体均为中洲控股全资子公司，募集资金仅用于该等项目的开发前期准备费及建设施工费，募集资金使用合理、规模适度。

此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一六年八月二日