



股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2015-44号

## 深圳市中洲投资控股股份有限公司 第七届董事会第十八次会议决议公告

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,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司第七届董事会第十八次会议于2015年5月18日下午在上海华尔道夫酒店会议室召开,会议通知于2015年5月15日以电子邮件方式发送给全体董事、监事。会议通知发出后,经公司董事长姚日波先生提议,增加一项议案即《关于收购上海盛博房地产开发有限公司51%股权的议案》,会议补充通知及议案已于2015年5月16日以电子邮件方式发送给全体董事、监事。

董事关天洲因公未能出席会议,委托董事谭华森代为行使董事职权,董事贾师因因公未能出席会议,委托董事姚日波代为行使董事职权,独立董事张立民因公未能出席会议,委托独立董事曹善云代为行使独立董事职权。会议出席董事9名,授权及亲自出席董事9名。根据《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》及公司《章程》的有关规定,会议合法有效。公司部分监事及董事会秘书列席旁听会议。

会议由公司董事长姚日波先生主持,审议通过了以下议案:  
一、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于收购上海盛博房地产开发有限公司49%股权的议案》。该议案详细内容见公司同日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网上公开披露的2015-45号公告。

二、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于上海盛博房地产开发有限公司贷款提供担保的议案》。该议案详细内容见公司同日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网上公开披露的2015-46号公告。

三、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于收购上海盛博房地产开发有限公司51%股权的议案》。该议案详细内容见公司同日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网上公开披露的2015-45号公告。

此公告。  
**深圳市中洲投资控股股份有限公司**  
董 事 会  
2015年5月19日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2015-45号

## 深圳市中洲投资控股股份有限公司 关于收购股权项目的公告

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,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示:  
1、本次收购股权的交易不构成关联交易,不构成重大资产重组;  
2、本次收购完成后,受房地产行业影响,项目存在市场风险和经营性风险;  
3、本次交易涉及公司为收购的目标公司贷款提供担保,该担保需要提交公司股东大会审议。

一、交易概述  
为实现公司战略发展目标,获取新的开发项目,公司以自有资金和外部融资分别向广东君鑫集团有限公司(以下简称“君鑫集团”)和深圳市道信投资有限公司(以下简称“道信投资”)收购其所持有的上海盛博房地产开发有限公司(以下简称“盛博公司”或“目标公司”)49%股权和51%股权。

1、为收购目标公司49%股权,2015年5月15日,公司与君鑫集团签署了《广东君鑫集团有限公司作为卖方与深圳市中洲投资控股股份有限公司作为买方之股权转让协议》(以下简称“君鑫-《股权转让协议》”),公司以对价人民币333,190,000元向君鑫集团购买目标公司49%股权。

2、为收购目标公司51%股权,2015年5月16日,公司与道信投资签署了《深圳市道信投资有限公司作为卖方与深圳市中洲投资控股股份有限公司作为买方之股权转让协议》(以下简称“道信-《股权转让协议》”),公司以对价人民币384,310,000元及位于上海市宛平南路1188弄1-13号、1198号的中信君廷名邸3幢号楼1901(共16层)建筑面积为197.95平方米)的房产(下称“该房产”)向道信投资收购目标公司51%股权。

上述协议均已经公司2015年5月18日召开的第七届董事会第十八次会议审议通过。

本次交易不构成关联交易,未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

一、交易对方的基本情况  
1.广东君鑫集团有限公司  
企业名称:广东君鑫集团有限公司  
企业性质:有限责任公司(自然人投资或控股)  
企业住所和办公地点:东莞市凤岗镇田村村新街38号蓝山锦湾会所二楼  
法定代表人:李建华  
注册资本:3,000万人民币元  
营业执照注册号:44190000050120

主营业务:房地产业投资及咨询;房地产开发、物业管理;实业投资;建筑装饰工程施工、设计、园林工程施工、机电、电气工程、安装、室内装饰设计与销售;建筑材料、装潢材料、日用百货、五金交电、汽车配件、服装;市场信息咨询与调查;设计、制作各类广告;从事货物进出口、技术进出口。

主要股东:李建华、姚天华、庄群刚  
设立时间:2005年03月22日  
2.深圳市道信投资有限公司  
企业名称:深圳市道信投资有限公司  
企业性质:有限责任公司  
企业住所和办公地点:深圳市罗湖区文锦北路1068号宝安外贸大厦305A  
法定代表人:傅华  
注册资本:人民币6000万元  
营业执照注册号:440301107672672

主营业务:投资兴办实业(具体项目另行申报);计算机软硬件开发;国内贸易(不含专营、专卖、专控商品)。

主要股东:傅华、深圳市赛兔数码科技有限公司、天智置业(上海)有限公司  
设立时间:2013年07月25日  
3.君鑫集团、道信投资及公司前十名股东在资产、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系,无其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的关系。

三、交易标的基本情况  
1.目标公司基本信息  
(1)公司法定名称:上海盛博房地产开发有限公司  
(2)法定代表人:郑建伟  
(3)企业注册号:310104000424074  
(4)注册地址:上海市徐汇区天钥桥南路1128号7幢1508室  
(5)注册资本:人民币4102.0400万元  
(6)成立日期:2008年11月21日  
(7)营业期限:2008年11月20日  
(8)经营范围:房地产开发、经营、咨询、物业管理、建筑装饰装修建设工程专业施工、风景园林建设工程专业设计、施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

四、风险提示  
1. 公司不存在应披露而未披露的重大信息事项  
2. 公司董事会确认,除已经披露的公开信息外,截止本公告披露日,本公司没有任何根据《股票上市规则》等有关规定应披露而未披露的事项或与该事项有关的筹划、商谈、意向、协议等;董事会也未获悉本公司有根据《股票上市规则》等有关规定应披露而未披露的、对本公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的信息。

(9)主要股东及持股比例:

股东名称	出资额	占股比例
深圳市道信投资有限公司	2092.04万元	51%
广东君鑫集团有限公司	210.00万元	49%

2.企业历史沿革  
目标公司由上海盛大房地产开发有限公司出资,经上海市徐汇区市场监督管理局核准登记成立,于2008年11月21日领取310104000424074号《企业法人营业执照》,注册资本2,000万元人民币,实收资本2,000万元人民币,上海盛大房地产开发有限公司持有盛博公司100%股权。

根据目标公司2009年6月19日股东大会决议和修改后的章程规定,目标公司申请增加注册资本人民币10万元,变更后的注册资本为人民币2,010万元,实收资本为人民币2,010万元。股东仍为上海盛大房地产开发有限公司。

2009年7月,上海盛大房地产开发有限公司将其持有的目标公司49%的股权以价款人民币984.9万元转让给广东君鑫房地产开发有限公司。

根据目标公司2009年7月23日股东会决议和修改后的章程规定,公司申请增加注册资本2,092.04万元,同意吸收上海中信南房地产有限公司为公司股东,新增注册资本由其认缴。此次增资以后,目标公司的注册资本为人民币4,102.04万元,实收资本为人民币4,102.04万元,其中:上海中信南房地产有限公司认缴人民币2,092.04万元,占注册资本51%;上海盛大房地产开发有限公司认缴人民币1,025.10万元,占注册资本25%;广东君鑫房地产开发有限公司认缴人民币984.90万元,占注册资本24%。

2009年9月,上海盛大房地产开发有限公司将其持有的目标公司25%的股权以价款人民币1,025.10万元转让给广东君鑫房地产开发有限公司,2010年7月,股东广东君鑫房地产开发有限公司名称变更为广东君鑫集团有限公司。

2010年9月,广东君鑫集团有限公司将其持有的目标公司49%的股权作价人民币2,010万元转让给中信信托有限责任公司,2011年10月,中信信托有限责任公司将其持有的目标公司49%的股权作价人民币2,010万元转让给广东君鑫集团有限公司。

2013年9月,上海中信南房地产有限公司将其持有的目标公司51%的股权作价人民币2,092.04万元转让给中信房地产股份有限公司。

2013年12月,中信房地产股份有限公司持有的目标公司51%的股权在北京产权交易所公开挂牌转让,北京中天华资产评估有限责任公司对目标公司的全部资产进行了评估并出具了以2013年9月30日为基准日的中天华资产评估[2013]第1298号《资产评估报告书》。在此《资产评估报告书》评估结果的基础上,中信房地产股份有限公司将持有的目标公司51%的股权以人民币49,278.92万元转让给深圳市道信投资有限公司。

3.目标公司主要资产  
目标公司的主要资产为位于上海市徐汇区龙华街道161街坊2/1丘地块的“中信君廷名邸”房地产开发项目,该项目由六栋高层住宅及两栋多层商业配套用房组成,其中住宅面积为82,984.01平方米,共有住宅431套,建筑类为板楼高层,建筑面积约160m<sup>2</sup>-300m<sup>2</sup>两梯两户,主力户型为三房四房的大平层结构;配套商业物业有两处,一是小区内独立的地面两层地下一层的商业用房,总建筑面积为1,385.72平方米,二是与住宅楼相邻的地面二层商业超市商业用房建筑面积为189.00平方米,该项目于2012年7月开始开工建设。

4.目标公司的账面价值和评估价值  
(1)账面价值(经审计)及主要财务指标  
根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对目标公司出具的瑞华专审字[2015]48330009号《清产核资专项审计报告》,截至2015年4月30日,盛博公司经清产核资审计后资产负债状况如下表:

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	2,761,080,715.16	流动资产	1,260,272,402.87
非流动资产	42,133,912.71	非流动负债	1,700,000,000.00
其中:可供出售金融资产	-	负债合计	2,960,272,402.87
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
长期应收款	-		
投资性房地产	-		
固定资产	1,486,579.02		
在建工程	-		
无形资产	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	40,647,335.69	净资产	-157,057,775.00
资产总计	2,803,214,627.87		

(2)评估价值  
根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对目标公司出具的瑞华专审字[2015]48330009号《清产核资专项审计报告》,截至2015年4月30日,盛博公司经清产核资审计后资产负债状况如下表:

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	2,761,080,715.16	流动资产	1,260,272,402.87
非流动资产	42,133,912.71	非流动负债	1,700,000,000.00
其中:可供出售金融资产	-	负债合计	2,960,272,402.87
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
长期应收款	-		
投资性房地产	-		
固定资产	1,486,579.02		
在建工程	-		
无形资产	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	40,647,335.69	净资产	-157,057,775.00
资产总计	2,803,214,627.87		

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对目标公司出具的瑞华专审字[2015]48330009号《清产核资专项审计报告》,截至2015年4月30日,盛博公司经清产核资审计后资产负债状况如下表:

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	2,761,080,715.16	流动资产	1,260,272,402.87
非流动资产	42,133,912.71	非流动负债	1,700,000,000.00
其中:可供出售金融资产	-	负债合计	2,960,272,402.87
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
长期应收款	-		
投资性房地产	-		
固定资产	1,486,579.02		
在建工程	-		
无形资产	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	40,647,335.69	净资产	-157,057,775.00
资产总计	2,803,214,627.87		

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对目标公司出具的瑞华专审字[2015]48330009号《清产核资专项审计报告》,截至2015年4月30日,盛博公司经清产核资审计后资产负债状况如下表:

项目	账面值	项目	账面值
流动资产	2,761,080,715.16	流动资产	1,260,272,402.87
非流动资产	42,133,912.71	非流动负债	1,700,000,000.00
其中:可供出售金融资产	-	负债合计	2,960,272,402.87
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
长期应收款	-		
投资性房地产	-		
固定资产	1,486,579.02		
在建工程	-		
无形资产	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	40,647,335.69	净资产	-157,057,775.00
资产总计	2,803,214,627.87		

(1)目标公司的房地产开发项目  
①目标公司的房地产开发项目——中信君廷名邸项目地块位于龙华街道161街坊2/1丘固有土地使用权(沪房地徐字(2009)第013499号)及在建工程(沪徐建(2012)FA31020420124820,沪徐建(2012)FA31020420124467)已定建规划,抵押权人为中国农业银行股份有限公司上海浦东支行,抵押期限为2014年1月16日至2017年1月15日,抵押贷款金额为人民币12亿元。

(2)目标公司根据发放开发贷款的中国农业银行上海虹口支行的要求,购房人的按揭贷款原则上必须在该行办理,并且应签订《个人购房担保借款合同》,盛博公司为已按揭购房人提供阶段性保证担保至借款人(购房人)取得房产证,并办妥以贷款人为抵押权人的抵押登记手续完成为止。

(3)截止两份《股权转让协议》签订之日,目标公司主要未清偿债务为应付账款1.68亿元,其他应付款2.67亿元,长期借款1.7亿元等。

7.其他股东放弃优先受让权情况  
君鑫集团及道信投资承诺放弃目标公司股权优先受让权。

8.或有事项  
截至当前,目标公司无未决诉讼或仲裁情况,未受到行政处罚。

四、交易协议的主要内容  
1.君鑫-《股权转让协议》主要内容  
(1)标的及对价  
协议标的为自目标公司49%的股权,交易对价为人民币 333,190,000元。

(2)交易定价依据  
本次交易是在公司投资部门可行性研究及聘请审计、评估及法律顾问尽调调查的基础上,与交易对方反复协商确定的交易价格。

(3)成交过程  
在协议签订并生效之日起三个工作日内,交易双方准备齐备股份过户以及目标公司董事、监事、总经理变更案所需的所有文件,在备案文件之后三个工作日内,交易双方使得和促成目标公司向上海市工商行政管理局申请办理本协议所述的自目标公司的转让和目标公司的董事、监事、总经理的任免的登记和/或备案,向该部门提交为办理和完成该等登记和/或备案所需的一切文件和资料。

(4)成交后的事项  
①公司有权促使目标公司在成交日起30天内解除与道信投资推荐的任何员工的劳动合同,向该些员工(或为该些员工)支付一切按照劳动合同和法律应付的工资、经济补偿金、社会保险费、住房公积金等其他任何款项,目标公司在向该些员工支付了任何款项后,公司有权利要求道信投资向公司或目标公司偿还该些款项。

(5)或在成交以后的任何时间,道信投资应当遵照公司的要求以口头和书面方式向公司回答和解释有关目标公司的任何方面的任何问题,在公司认为必要的情形下,道信投资应当提供支持其回答和解释的书面文件和资料。

(6)费用、支出及税费  
①各方应当自行承担本协议的草拟、商议、签署及执行而产生的法律及其他专业的费用和开支。  
②有关目标股权的转让而应缴纳的任何税项和政府收费由各方依照法律规定各自承担和缴纳。

(7)协议的生效  
本协议自公司董事会审议通过及卖方股东大会审议通过之日起生效。

(8)违约责任  
任何一方违反本协议的任何条款(包括本协议及附件的内容)而给另一方或目标公司造成损失的,任何一方应当赔偿另一方和/或目标公司遭受的全部损失。

(9)支出款项的资金来源  
本次收购所需资金主要来自公司自有资金和外部融资。

1.就偿还目标公司委托贷款的安排  
基于公司与君鑫集团签署了君鑫-《股权转让协议》,目标公司向君鑫集团获得广州农村商业银行委托贷款,且该等委托贷款合同目前正在履行中,本公司、君鑫集团及目标公司三方就目标公司偿还委托贷款的有关问题签署了三方《协议书》,主要约定内容如下:  
(1)本公司为下述贷款提供不可撤销的担保;  
①广州农村商业银行与目标公司签订了16份委托贷款合同,已向目标公司发放委托贷款人民币400,000,000元(截止2015年4月30日),每份贷款合同的贷款金额、贷款年限、贷款利率等信息见君鑫-《股权转让协议》附件一。  
②截止2015年4月30日,深圳市联恒投资有限公司向目标公司提供了借款本金人民币204,000,000元。

五、风险提示  
1. 公司不存在应披露而未披露的重大信息事项  
2. 公司董事会确认,除已经披露的公开信息外,截止本公告披露日,本公司没有任何根据《股票上市规则》等有关规定应披露而未披露的事项或与该事项有关的筹划、商谈、意向、协议等;董事会也未获悉本公司有根据《股票上市规则》等有关规定应披露而未披露的、对本公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的信息。

目标公司当时有效的公司章程更换目标公司的董事、监事、总经理的人选并完善相关登记和备案。

于成交日,目标股权由君鑫集团完全转移给本公司,君鑫集团应当向目标公司交还关于目标股权的出让证明书,或向本公司出具一份证明其没有该出让证明书的声明,并将在其控制之下用于保管目标公司的一切执照、证书、许可证、文件、资料、账册、凭证、印章(包括但不限于任何公章、合同专用章、销售专用章、财务印章、法定代表人私章)的密码、钥匙以及用于网上银行支付系统的密码交给本公司指定的人士。

(4)对价的支付  
①公司应于上海市工商行政管理局接收关于目标股权的转让和目标公司的董事、监事、总经理的任免的登记(备案文件和资料之日),向君鑫集团支付人民币100,000,000元。  
②公司应于2015年9月30日前(公司有选择将在此期间内的任何日期)向君鑫集团支付全部对价的余额,并且,公司应当在支付本条所述的对价的同时向君鑫集团支付该等对价的利息,利息的计算方法为,本条所述的对价扣减君鑫集团应付目标公司的款项的差额(若当日目标公司应付卖方任何款项,则应累加该等款项),乘以年利率10%,除以365天,再乘以成交日次日起至买方支付本条所述的对价之日止的天数。

(5)或在成交以后的任何时间,君鑫集团应当遵照公司的要求以口头和书面方式向公司回答和解释有关目标公司的任何方面的任何问题,在公司认为必要的情形下,君鑫集团应当提供支持其回答和解释的书面文件和资料。

(6)费用、支出及税费  
①各方应当自行承担本协议的草拟、商议、签署及执行而产生的法律及其他专业的费用和开支。  
②有关目标股权的转让而应缴纳的任何税项和政府收费由各方依照法律规定各自承担和缴纳。

(7)协议的生效  
本协议自公司董事会审议通过及卖方股东大会审议通过之日起生效。

(8)违约责任  
任何一方违反本协议的任何条款(包括本协议及附件的内容)而给另一方或目标公司造成损失的,任何一方应当赔偿另一方和/或目标公司遭受的全部损失。

(9)支出款项的资金来源  
本次收购所需资金主要来自公司自有资金和外部融资。

2.道信-《股权转让协议》主要内容  
(1)标的及对价  
协议标的为自目标公司51%的股权,交易对价为人民币384,310,000元及位于上海市宛平南路1188弄1-13号、1198号的中信君廷名邸3幢8号楼1901室(16层)(建筑面积为197.95平方米)的房产。

(2)交易定价依据  
本次交易是在公司投资部门可行性研究及聘请审计、评估及法律顾问尽调调查的基础上,与交易对方反复协商确定的交易价格。

(3)成交过程  
在协议签订并生效之日起三个工作日内,交易双方准备齐备股份过户以及目标公司董事、监事、总经理变更案所需的所有文件,在备案文件之后三个工作日内,交易双方使得和促成目标公司向上海市工商行政管理局申请办理本协议所述的自目标公司的转让和目标公司的董事、监事、总经理的任免的登记和/或备案,向该部门提交为办理和完成该等登记和/或备案所需的一切文件和资料。

(4)成交后的事项  
①公司有权促使目标公司在成交日起30天内解除与道信投资推荐的任何员工的劳动合同,向该些员工(或为该些员工)支付一切按照劳动合同和法律应付的工资、经济补偿金、社会保险费、住房公积金等其他任何款项,目标公司在向该些员工支付了任何款项后,公司有权利要求道信投资向公司或目标公司偿还该些款项。

(5)或在成交以后的任何时间,道信投资应当遵照公司的要求以口头和书面方式向公司回答和解释有关目标公司的任何方面的任何问题,在公司认为必要的情形下,道信投资应当提供支持其回答和解释的书面文件和资料。

(6)费用、支出及税费  
①各方应当自行承担本协议的草拟、商议、签署及执行而产生的法律及其他专业的费用和开支。  
②有关