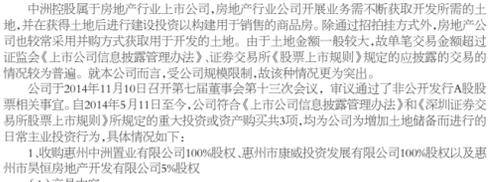


股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2015-99号  
**深圳市中洲投资控股股份有限公司  
关于非公开发行A股股票申请文件  
反馈意见答复的公告**

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。  
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2015年5月16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。2015年8月17日,中国证监会对公司非公开发行A股股票申请文件进行受理。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”)对反馈意见所列的问题进行了逐项说明、核查和落实,现将相关答复公告如下:  
一、请申请人说明,自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今,公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易内容、交易金额、资金来源、交易完成情况及计划完成情况。同时,请申请人说明有无未来三个月内发生重大投资或资产购买计划。请申请人结合上述情况说明公司是否存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情况。请保荐机构对上述事项进行核查,并就申请人是否存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款以实施重大投资或资产购买的情况发表意见。上述重大投资或资产购买的范围,参照证监会《上市公司信息披露管理办法》、证券交易所《股票上市规则》的有关规定。

答:一、本次非公开发行相关董事会决议日前六个月至今,公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的情况  
中洲控股属于房地产行业上市公司,房地产行业开展业务需不断获取开发所需的土地,并在获得土地后进行建设开发以构建用于销售的商品房。除通过招拍挂方式外,房地产公司也较多采用并购方式获取用于开发的土地。由于土地金额一般较大,单笔交易金额超过证监会《上市公司信息披露管理办法》、证券交易所《股票上市规则》规定应披露的范围。公司于2014年1月10日召开第七届董事会第三次会议,审议通过了非公开发行A股股票相关事宜。自2014年5月11日至今,公司符合《上市公司信息披露管理办法》和《深圳证券交易所股票上市规则》所规定的重大投资或资产购买共3项,均为公司为增加土地储备而进行的日常生产经营行为,具体情况如下:  
1.收购惠州中洲置业有限公司100%股权、惠州市康成投资发展有限公司100%股权以及惠州市吴恒房地产开发有限公司5%股权  
(1)交易内容  
公司实际控制人于2013年11月获得公司控制权后,深圳中洲集团有限公司对解决和避免同业竞争的情况做出了承诺。为实现公司战略发展规划,增加公司土地储备,同时也为了解决公司与控股股东之间同业竞争问题,公司于2014年收购了控股股东、关联方深圳市中洲房地产有限公司(现更名为“惠州中洲置地有限公司”)、惠州中洲置业有限公司持有的惠州中洲置业有限公司(以下简称“惠州中洲置业”)100%股权、惠州市康成投资发展有限公司(以下简称“康成投资”)100%股权以及惠州市吴恒房地产开发有限公司(以下简称“吴恒地产”)5%股权。  
本次交易发生时,拟收购的交易对方深圳市中洲地产有限公司和惠州中洲置业有限公司系公司实际控制人控制的除本公司以外的其他企业,本次收购前的股权关系如下图所示:



(2)标的有关情况  
本次交易收购的三家标的公司中,惠州中洲置业的主要资产为吴恒地产95%股权,公司通过本次收购,直接及间接取得吴恒地产100%股权。吴恒地产主要开发的项目为“惠州央筑花园”项目和“惠州湾上花园”项目。康成投资主要开发了一个拟自建酒店的项目《奥园国际(2011)第1302090263号》。上述项目的有关文件取得情况如下:  
①惠州央筑花园项目

立项批复/备案	惠市发改[2012]324号
环评批复	惠市环评[2012]026号
国有土地使用证	惠市房地证(2013)第1302090015号,惠市房地用(2013)第1302090016号
建设用地规划许可证	惠地字第441302(2013)10115号
建设工程规划许可证	建字第441302(2012)10527号,建字第441302(2012)10531号,建字第441302(2012)10532号,建字第441302(2012)10533号,建字第441302(2012)10534号,建字第441302(2012)10535号,建字第441302(2012)10539号,建字第441302(2012)10540号,建字第441302(2012)10541号,建字第441302(2012)10542号,建字第441302(2012)10543号,建字第441302(2012)10544号,建字第441302(2012)10545号,建字第441302(2012)10546号,建字第441302(2012)10547号,建字第441302(2012)10548号,建字第441302(2012)10549号,建字第441302(2012)10550号,建字第441302(2012)10551号,建字第441302(2012)10552号,建字第441302(2012)10553号,建字第441302(2012)10554号,建字第441302(2012)10555号,建字第441302(2012)10556号,建字第441302(2012)10557号,建字第441302(2012)10558号,建字第441302(2012)10559号,建字第441302(2012)10560号,建字第441302(2012)10561号,建字第441302(2012)10562号,建字第441302(2012)10563号,建字第441302(2012)10564号,建字第441302(2012)10565号,建字第441302(2012)10566号,建字第441302(2012)10567号,建字第441302(2012)10568号,建字第441302(2012)10569号,建字第441302(2012)10570号
建设工程开工许可证	44250120121281001
预售许可证	惠市房预售(2012)133号,惠市房预售(2013)106号,惠市房预售(2013)107号,惠市房预售(2013)108号,惠市房预售(2013)109号,惠市房预售(2013)110号,惠市房预售(2013)111号,惠市房预售(2013)112号,惠市房预售(2013)113号,惠市房预售(2013)114号,惠市房预售(2013)115号,惠市房预售(2013)116号,惠市房预售(2013)117号,惠市房预售(2013)118号,惠市房预售(2013)119号,惠市房预售(2013)120号,惠市房预售(2013)121号,惠市房预售(2013)122号,惠市房预售(2013)123号,惠市房预售(2013)124号,惠市房预售(2013)125号,惠市房预售(2013)126号,惠市房预售(2013)127号,惠市房预售(2013)128号,惠市房预售(2013)129号,惠市房预售(2013)130号,惠市房预售(2013)131号,惠市房预售(2013)132号,惠市房预售(2013)133号,惠市房预售(2013)134号

②惠州湾上花园项目  
立项批复/备案 惠市发改[2012]366号  
环评批复 惠市环评[2012]045号  
国有土地使用证 惠市房地用(2013)第1302090003号  
建设用地规划许可证 惠地字第441302(2013)10126号  
建设工程规划许可证 建字第441302(2012)10181号,建字第441302(2013)10053号,建字第441302(2013)10196号,建字第441302(2013)10197号,建字第441302(2013)10198号,建字第441302(2013)10199号,建字第441302(2013)10200号,建字第441302(2013)10201号,建字第441302(2013)10202号,建字第441302(2013)10203号,建字第441302(2013)10204号,建字第441302(2013)10205号,建字第441302(2013)10206号,建字第441302(2013)10207号,建字第441302(2013)10208号,建字第441302(2013)10209号,建字第441302(2013)10210号,建字第441302(2013)10211号,建字第441302(2013)10212号,建字第441302(2013)10213号,建字第441302(2013)10214号,建字第441302(2013)10215号,建字第441302(2013)10216号,建字第441302(2013)10217号,建字第441302(2013)10218号,建字第441302(2013)10219号,建字第441302(2013)10220号,建字第441302(2013)10221号,建字第441302(2013)10222号,建字第441302(2013)10223号,建字第441302(2013)10224号,建字第441302(2013)10225号,建字第441302(2013)10226号,建字第441302(2013)10227号,建字第441302(2013)10228号,建字第441302(2013)10229号,建字第441302(2013)10230号,建字第441302(2013)10231号,建字第441302(2013)10232号,建字第441302(2013)10233号,建字第441302(2013)10234号,建字第441302(2013)10235号,建字第441302(2013)10236号,建字第441302(2013)10237号,建字第441302(2013)10238号,建字第441302(2013)10239号,建字第441302(2013)10240号,建字第441302(2013)10241号,建字第441302(2013)10242号,建字第441302(2013)10243号,建字第441302(2013)10244号,建字第441302(2013)10245号,建字第441302(2013)10246号,建字第441302(2013)10247号,建字第441302(2013)10248号,建字第441302(2013)10249号,建字第441302(2013)10250号,建字第441302(2013)10251号,建字第441302(2013)10252号,建字第441302(2013)10253号,建字第441302(2013)10254号,建字第441302(2013)10255号,建字第441302(2013)10256号,建字第441302(2013)10257号,建字第441302(2013)10258号,建字第441302(2013)10259号,建字第441302(2013)10260号,建字第441302(2013)10261号,建字第441302(2013)10262号,建字第441302(2013)10263号,建字第441302(2013)10264号,建字第441302(2013)10265号,建字第441302(2013)10266号,建字第441302(2013)10267号,建字第441302(2013)10268号,建字第441302(2013)10269号,建字第441302(2013)10270号,建字第441302(2013)10271号,建字第441302(2013)10272号,建字第441302(2013)10273号,建字第441302(2013)10274号,建字第441302(2013)10275号,建字第441302(2013)10276号,建字第441302(2013)10277号,建字第441302(2013)10278号,建字第441302(2013)10279号,建字第441302(2013)10280号,建字第441302(2013)10281号,建字第441302(2013)10282号

(3)交易金额及所履行的程序  
2015年5月18日,公司第七届董事会第十八次会议审议通过该项交易,并于2015年5月19日发布《关于收购股权的公告》。  
根据深圳道信国际资产评估有限公司对盛博公司全部股东权益价值进行评估并出具的《资产评估报告》(德正综评报字[2015]第064号),于评估基准日2014年9月30日,采用资产基础法评估的目标公司全部权益价值的评估值为122,538.35万元。其中,资产总额账面值123,097.95万元,评估值232,235.41万元,评估增值109,137.46万元,增值率88.66%;负债总额账面值109,697.06万元,评估值109,697.06万元,评估增值0.00万元,增值率0.00%;净资产账面值13,400.89万元,评估值122,538.35万元,评估增值109,137.46万元,增值率814.40%。成都银湾湾地产的主要原因是存贷中房地产项目开发增值。  
经与交易对方反复协商,最终确定股权转让价格为126,028.40万元。  
2014年11月10日,公司第七届董事会第十三次会议审议通过该项交易;2014年11月26日,公司2014年第五次临时股东大会审议通过该项交易。  
(4)资金来源  
本次股权投资的对价为126,028.40万元,公司使用自有资金支付36,028.40万元,使用深圳平安大华汇通财富管理有限公司通过江苏银行股份有限公司深圳分行向公司提供委托贷款(2015年6月批准委托JK161151000354)支付90,000万元。上述贷款不属于公司此次拟使用募集资金偿还的金融机构借款。  
(5)交易完成情况及计划完成情况  
2014年11月28日,标的公司已完成股东变更的工商变更登记;截至2015年8月31日,公司尚余49,129万元股权转让价款未支付。  
3.收购上海盛博房地产开发有限公司100%股权  
(1)交易内容  
为实现公司战略发展目标,获取新的开发项目,公司于2015年收购了广东君鑫集团有限公司、深圳市道信投资有限公司持有的上海盛博房地产开发有限公司(以下简称“盛博公司”)100%股权。本次股权转让的交易对方与公司无关联关系,本次股权转让不构成关联交易。  
(2)标的有关情况  
盛博公司主要开发的项目为“上海君廷”项目,相关文件取得情况如下:  
立项批复/备案 沪发改备[2012]113号  
环评批复 沪环评[2011-259]  
国有土地使用证 沪房地徐字(2011)01349号  
建设用地规划许可证 沪徐地[2011]0624号  
建设工程规划许可证 沪徐建[2012]FA3101042024467号,沪徐建[2012]FA31010420124829号,沪徐建[2013]FA31010420131010号,沪徐建[2013]FA310104201310101号,沪徐建[2013]FA310104201310102号,沪徐建[2013]FA310104201310103号,沪徐建[2013]FA310104201310104号,沪徐建[2013]FA310104201310105号,沪徐建[2013]FA310104201310106号,沪徐建[2013]FA310104201310107号,沪徐建[2013]FA310104201310108号,沪徐建[2013]FA310104201310109号,沪徐建[2013]FA310104201310110号,沪徐建[2013]FA310104201310111号,沪徐建[2013]FA310104201310112号,沪徐建[2013]FA310104201310113号,沪徐建[2013]FA310104201310114号,沪徐建[2013]FA310104201310115号,沪徐建[2013]FA310104201310116号,沪徐建[2013]FA310104201310117号,沪徐建[2013]FA310104201310118号,沪徐建[2013]FA310104201310119号,沪徐建[2013]FA310104201310120号,沪徐建[2013]FA310104201310121号,沪徐建[2013]FA310104201310122号,沪徐建[2013]FA310104201310123号,沪徐建[2013]FA310104201310124号,沪徐建[2013]FA310104201310125号,沪徐建[2013]FA310104201310126号,沪徐建[2013]FA310104201310127号,沪徐建[2013]FA310104201310128号,沪徐建[2013]FA310104201310129号,沪徐建[2013]FA310104201310130号,沪徐建[2013]FA310104201310131号,沪徐建[2013]FA310104201310132号,沪徐建[2013]FA310104201310133号,沪徐建[2013]FA310104201310134号,沪徐建[2013]FA310104201310135号,沪徐建[2013]FA310104201310136号,沪徐建[2013]FA310104201310137号,沪徐建[2013]FA310104201310138号,沪徐建[2013]FA310104201310139号,沪徐建[2013]FA310104201310140号,沪徐建[2013]FA310104201310141号,沪徐建[2013]FA310104201310142号,沪徐建[2013]FA310104201310143号,沪徐建[2013]FA310104201310144号,沪徐建[2013]FA310104201310145号,沪徐建[2013]FA310104201310146号,沪徐建[2013]FA310104201310147号,沪徐建[2013]FA310104201310148号,沪徐建[2013]FA310104201310149号,沪徐建[2013]FA310104201310150号,沪徐建[2013]FA310104201310151号,沪徐建[2013]FA310104201310152号,沪徐建[2013]FA310104201310153号,沪徐建[2013]FA310104201310154号,沪徐建[2013]FA310104201310155号,沪徐建[2013]FA310104201310156号,沪徐建[2013]FA310104201310157号,沪徐建[2013]FA310104201310158号,沪徐建[2013]FA310104201310159号,沪徐建[2013]FA310104201310160号,沪徐建[2013]FA310104201310161号,沪徐建[2013]FA310104201310162号,沪徐建[2013]FA310104201310163号,沪徐建[2013]FA310104201310164号,沪徐建[2013]FA310104201310165号,沪徐建[2013]FA310104201310166号,沪徐建[2013]FA310104201310167号,沪徐建[2013]FA310104201310168号,沪徐建[2013]FA310104201310169号,沪徐建[2013]FA310104201310170号,沪徐建[2013]FA310104201310171号,沪徐建[2013]FA310104201310172号,沪徐建[2013]FA310104201310173号,沪徐建[2013]FA310104201310174号,沪徐建[2013]FA310104201310175号,沪徐建[2013]FA310104201310176号,沪徐建[2013]FA310104201310177号,沪徐建[2013]FA310104201310178号,沪徐建[2013]FA310104201310179号,沪徐建[2013]FA310104201310180号,沪徐建[2013]FA310104201310181号,沪徐建[2013]FA310104201310182号,沪徐建[2013]FA310104201310183号,沪徐建[2013]FA310104201310184号,沪徐建[2013]FA310104201310185号,沪徐建[2013]FA310104201310186号,沪徐建[2013]FA310104201310187号,沪徐建[2013]FA310104201310188号,沪徐建[2013]FA310104201310189号,沪徐建[2013]FA310104201310190号,沪徐建[2013]FA310104201310191号,沪徐建[2013]FA310104201310192号,沪徐建[2013]FA310104201310193号,沪徐建[2013]FA310104201310194号,沪徐建[2013]FA310104201310195号,沪徐建[2013]FA310104201310196号,沪徐建[2013]FA310104201310197号,沪徐建[2013]FA310104201310198号,沪徐建[2013]FA310104201310199号,沪徐建[2013]FA310104201310200号,沪徐建[2013]FA310104201310201号,沪徐建[2013]FA310104201310202号,沪徐建[2013]FA310104201310203号,沪徐建[2013]FA310104201310204号,沪徐建[2013]FA310104201310205号,沪徐建[2013]FA310104201310206号,沪徐建[2013]FA310104201310207号,沪徐建[2013]FA310104201310208号,沪徐建[2013]FA310104201310209号,沪徐建[2013]FA310104201310210号,沪徐建[2013]FA310104201310211号,沪徐建[2013]FA310104201310212号,沪徐建[2013]FA310104201310213号,沪徐建[2013]FA310104201310214号,沪徐建[2013]FA310104201310215号,沪徐建[2013]FA310104201310216号,沪徐建[2013]FA310104201310217号,沪徐建[2013]FA310104201310218号,沪徐建[2013]FA310104201310219号,沪徐建[2013]FA310104201310220号,沪徐建[2013]FA310104201310221号,沪徐建[2013]FA310104201310222号,沪徐建[2013]FA310104201310223号,沪徐建[2013]FA310104201310224号,沪徐建[2013]FA310104201310225号,沪徐建[2013]FA310104201310226号,沪徐建[2013]FA310104201310227号,沪徐建[2013]FA310104201310228号,沪徐建[2013]FA310104201310229号,沪徐建[2013]FA310104201310230号,沪徐建[2013]FA310104201310231号,沪徐建[2013]FA310104201310232号,沪徐建[2013]FA310104201310233号,沪徐建[2013]FA310104201310234号,沪徐建[2013]FA310104201310235号,沪徐建[2013]FA310104201310236号,沪徐建[2013]FA310104201310237号,沪徐建[2013]FA310104201310238号,沪徐建[2013]FA310104201310239号,沪徐建[2013]FA310104201310240号,沪徐建[2013]FA310104201310241号,沪徐建[2013]FA310104201310242号,沪徐建[2013]FA310104201310243号,沪徐建[2013]FA310104201310244号,沪徐建[2013]FA310104201310245号,沪徐建[2013]FA310104201310246号,沪徐建[2013]FA310104201310247号,沪徐建[2013]FA310104201310248号,沪徐建[2013]FA310104201310249号,沪徐建[2013]FA310104201310250号,沪徐建[2013]FA310104201310251号,沪徐建[2013]FA310104201310252号,沪徐建[2013]FA310104201310253号,沪徐建[2013]FA310104201310254号,沪徐建[2013]FA310104201310255号,沪徐建[2013]FA310104201310256号,沪徐建[2013]FA310104201310257号,沪徐建[2013]FA310104201310258号,沪徐建[2013]FA310104201310259号,沪徐建[2013]FA310104201310260号,沪徐建[2013]FA310104201310261号,沪徐建[2013]FA310104201310262号,沪徐建[2013]FA310104201310263号,沪徐建[2013]FA310104201310264号,沪徐建[2013]FA310104201310265号,沪徐建[2013]FA310104201310266号,沪徐建[2013]FA310104201310267号,沪徐建[2013]FA310104201310268号,沪徐建[2013]FA310104201310269号,沪徐建[2013]FA310104201310270号,沪徐建[2013]FA310104201310271号,沪徐建[2013]FA310104201310272号,沪徐建[2013]FA310104201310273号,沪徐建[2013]FA310104201310274号,沪徐建[2013]FA310104201310275号,沪徐建[2013]FA310104201310276号,沪徐建[2013]FA310104201310277号,沪徐建[2013]FA310104201310278号,沪徐建[2013]FA310104201310279号,沪徐建[2013]FA310104201310280号,沪徐建[2013]FA310104201310281号,沪徐建[2013]FA310104201310282号,沪徐建[2013]FA310104201310283号,沪徐建[2013]FA310104201310284号,沪徐建[2013]FA310104201310285号,沪徐建[2013]FA310104201310286号,沪徐建[2013]FA310104201310287号,沪徐建[2013]FA310104201310288号,沪徐建[2013]FA310104201310289号,沪徐建[2013]FA310104201310290号,沪徐建[2013]FA310104201310291号,沪徐建[2013]FA310104201310292号,沪徐建[2013]FA310104201310293号,沪徐建[2013]FA310104201310294号,沪徐建[2013]FA310104201310295号,沪徐建[2013]FA310104201310296号,沪徐建[2013]FA310104201310297号,沪徐建[2013]FA310104201310298号,沪徐建[2013]FA310104201310299号,沪徐建[2013]FA310104201310300号,沪徐建[2013]FA310104201310301号,沪徐建[2013]FA310104201310302号,沪徐建[2013]FA310104201310303号,沪徐建[2013]FA310104201310304号,沪徐建[2013]FA310104201310305号,沪徐建[2013]FA310104201310306号,沪徐建[2013]FA310104201310307号,沪徐建[2013]FA310104201310308号,沪徐建[2013]FA310104201310309号,沪徐建[2013]FA310104201310310号,沪徐建[2013]FA310104201310311号,沪徐建[2013]FA310104201310312号,沪徐建[2013]FA310104201310313号,沪徐建[2013]FA310104201310314号,沪徐建[2013]FA310104201310315号,沪徐建[2013]FA310104201310316号,沪徐建[2013]FA310104201310317号,沪徐建[2013]FA310104201310318号,沪徐建[2013]FA310104201310319号,沪徐建[2013]FA310104201310320号,沪徐建[2013]FA310104201310321号,沪徐建[2013]FA310104201310322号,沪徐建[2013]FA310104201310323号,沪徐建[2013]FA310104201310324号,沪徐建[2013]FA310104201310325号,沪徐建[2013]FA310104201310326号,沪徐建[2013]FA310104201310327号,沪徐建[2013]FA310104201310328号,沪徐建[2013]FA310104201310329号,沪徐建[2013]FA310104201310330号,沪徐建[2013]FA310104201310331号,沪徐建[2013]FA310104201310332号,沪徐建[2013]FA310104201310333号,沪徐建[2013]FA310104201310334号,沪徐建[2013]FA310104201310335号,沪徐建[2013]FA310104201310336号,沪徐建[2013]FA310104201310337号,沪徐建[2013]FA310104201310338号,沪徐建[2013]FA310104201310339号,沪徐建[2013]FA310104201310340号,沪徐建[2013]FA310104201310341号,沪徐建[2013]FA310104201310342号,沪徐建[2013]FA310104201310343号,沪徐建[2013]FA310104201310344号,沪徐建[2013]FA310104201310345号,沪徐建[2013]FA310104201310346号,沪徐建[2013]FA310104201310347号,沪徐建[2013]FA310104201310348号,沪徐建[2013]FA310104201310349号,沪徐建[2013]FA310104201310350号,沪徐建[2013]FA310104201310351号,沪徐建[2013]FA310104201310352号,沪徐建[2013]FA31