深圳市中洲投资控股股份有限公司
2015年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书摘要

深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心A座39层

主承销商 中信证券股份有限公司 CITIC SECURITIES CO.,LTD

广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2015年9月17日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站，投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2029号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币13亿元（含13亿元）的公司债券。

本次债券简称“15中洲债”，本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售，公众投资者不得参与发行认购。本次发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二、经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AA，说明发行人偿还债务的能力很强，本次债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。本次债券上市前，发行人最近一期期末净资产为36.48亿元（截至2015年6月30日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），其中归属于母公司所有者权益合计36.47亿元，发行人合并报表口径资产负债率为82.23%，母公司资产负债率为77.72%；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为3.74亿元（2012年–2014年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的1.5倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。本次债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”），但本次债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司不能保证本次债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者权益将受到一定影响。

五、本公司主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

六、本次债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年及2015年1–6月，发行人合并口径营业收入分别为26.98亿元、22.13亿元、30.33亿元和23.27亿元；营业利润分别为5.68亿元、5.86亿元、4.92亿元和5.91亿元；营业毛利率分别为49.48%、48.51%、42.70%和52.11%。近年来，受市场调控、行业竞争以及地价上升比日益提升的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降；发行人经营活动产生的现金流量净额分别为33.63亿元、1.64亿元、–16.25亿元和–5.02亿元，近年来，受宏观经济环境及政策调控、房地产开发投资及销售进度以及房地产开发周期的影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量较好，但在本次债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

七、最近三年及2015年6月末，公司资产负债率分别为61.39%、61.65%、79.62%和82.23%，2014年末，公司资产负债率较2013年末提高17.97个百分点；扣除预收账款后的资产负债率分别为52.99%、54.30%、57.82%和62.37%，公司扣除预收账款后的资产负债率逐年有所上升。最近三年及2015年6月末，公司有息负债金额分别为22.83亿元、23.59亿元、50.48亿元和74.24亿元，占负债总额的比例分别为49.47%、47.85%、39.15%和43.98%。最近三年及2015年1–6月，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为4.60、4.12、2.01和2.25，对利息支出的保障能力较强，但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张、财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

八、最近三年及2015年1–6月，公司实现营业收入分别为269.826.31万元，221.298.38万元，303.280.27万元232.675.86万元；营业利润分别为56.798.64万元，58.606.68万元，49.187.35万元和59.065.51万元；与之相对应的营业毛利率分别为49.48%、48.51%、42.70%和52.11%。近年来，受市场调整、行业竞争以及地价上升比日益提升的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降。整体看，虽然报告期内发行人营业收入增长稳健，公司盈利能力保持较好水平，但亦不排除未来公司主营业务利润率存在下降的风险，则可能会对发行人未来的持续经营能力和偿债能力产生影响。

九、最近三年及2015年1–6月，公司实现净利润分别为41.188.03万元，40.550.22万元，30.561.87万元和41.878.13万元。其中，2014年度实现的净利润同比减少9.988.36万元，降幅24.63%；2015年1–6月，中洲控股金融中心B座结转收入使得该期内公司实现的净利润已超过报告期内其他年度全年实现的净利润。最近一年及2015年1–6月，公司净利润波动较大，若未来公司盈利能力持续波动，则可能会对公司的经营稳定性产生影响。

十、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控，2006年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应上地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十一、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后记上本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十二、本次债券为无担保债券，在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付，若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至2015年6月30日，公司抵押借款、抵押担保并质押借款金额合计为73.44亿元。若公司经营不善而被产清算，则本次债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十三、资信评级机构将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（http://www.dfratings.com/）予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深证证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

法定代表人：姚日波

设立日期：1984年9月17日

注册资本：478,926,080元人民币

注册地址：深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心A座39层

（**发行人于2015年6月15日公告了《深圳市中洲投资控股股份有限公司章程》，公司注册地址为深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心A座39层。截至本募集说明书签署日，发行人尚未完成营业执照注册地址的变更。截至本募集说明书签署日，发行人营业执照的注册地址为深圳市福田区百花五路长源楼。**）

联系地址：深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心A座39层

邮政编码：518054

联系电话：0755–88393666

经营范围：房地产开发及商品房的销售，管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

工商注册号：440301103813177

组织机构代码证号：19219076–8

（二）核准情况及核准规模

2015年5月27日，本公司第六届董事会第十九次会议审议通过了《关于公开发行公司债券的议案》。

2015年6月12日，本公司2015年第三次临时股东大会审议通过了《关于公开发行公司债券的议案》。

本次公开发行公司债券票面总额为人民币13亿元（含13亿元），期限不超过3年（含3年）的公司债券，一次发行，具体发行规模提请股东大会授权董事会在上述范围内确定。

经中国证监会于2015年9月1日印发的“证监许可[2015]2029号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额为13亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本次债券的主要条款

发行主体：深圳市中洲投资控股股份有限公司。

债券名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券。

债券简称：15中洲债。

债券期限：本期债券为3年期。

发行规模：本期债券发行规模为13亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

发行首日、网下认购起始日、起息日：本期债券的发行首日、网下认购起始日、起息日为2015年9月21日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券的付息日为2016年至2018年每年的9月21日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的到期日为2018年9月21日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

兑付日：本期债券的兑付日为2018年9月21日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的计息期限为2015年9月21日至2018年9月20日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：主承销商（簿记管理人）根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额，配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足13亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

质押式回购：本公司主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

发行费用概算：本次发行费用概算不超过本债券发行总额的2%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司借款和补充公司营运资金。

募集资金专项账户：

账户名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

开户银行：平安银行深圳比城支行

银行账户：11014790603999

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本次债券发行及上市安排

1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2015年9月17日。

发行首日：2015年9月21日。

预计发行期限：2015年9月21日至2015年9月22日，共2个工作日。

网下发行期限：2015年9月21日至2015年9月22日。

2、本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：深圳市中洲投资控股股份有限公司

住所：深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心A座39层

联系地址：深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心A座39层

法定代表人：姚日波

联系人：王艺瑾、陈颖

联系电话：0755–88393666

传真：0755–88393677

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：聂磊、杨芳、屈耀辉、孙鹏、叶瀚清、余文诗、何衍铭、朱鸽

联系电话：010–60838888

传真：010–60833504

（三）分销商

1、东海证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区东方路1928号东海大厦4楼债券发行部

法定代表人：朱利敏联系人：阮洁琼

联系电话：021–20333395

传真：021–50498839

2、东方花旗证券有限公司

地址：北京市西城区金融大街12号中国人寿广场B座7层

法定代表人：潘鑫军

联系人：张磊、谷正兵

联系电话：021–23153547，3499

传真：021–23153507

（四）发行人律师：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲6号SK大厦36–37层

负责人：张学兵

经办律师：邹立强、刘民方、刘琴

联系电话：010–59572288

传真：010–59572255

（五）会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔3–9层

负责人：顾仁荣

联系人：樊晓东、周学春

联系电话：0755–82522140，82520543

传真：0755–82521870

（六）资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层 100088

负责人：罗光

主要联系人：朱天明

联系电话：010–62299800

传真：010–65660988

（七）承销商律师：北京市天元律师事务所

住所：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦10层

负责人：朱小辉

经办律师：谭清、张晓庆、李小威

联系电话：010–57763888

传真：010–577637777

（八）募集资金专项账户开户银行

账户名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

开户银行：平安银行深圳比城支行

银行账户：11014790603999

（九）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道2012号

总经理：宋丽萍

电话：0755–82083333

传真：0755–82083947

邮政编码：518038

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市深南中路2093号中信大厦18楼

负责人：戴文华

电话：0755–25938000

传真：0755–25988122

邮政编码：518031

三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为AA。东方金诚出具了《深圳市中洲投资控股股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券评级报告》，该评级报告在东方金诚网站（http://www.dfrating.com）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。该级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本次债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

1、优势

（1）近年来深圳市经济发展迅速，地方经济实力与财政实力很强，为深圳市房地产行业的稳定发展奠定了较好的基础；

（2）作为国内最早的房地产上市企业之一，公司经营区域已从深圳逐步扩大到上海、成都、大连及惠州市，业务布局进一步完善；

（3）公司近年来房地产新开工面积、销售面积和合同销售金额逐年增加，整体盈利能力较强；

（4）公司土地储备相对充足，且土地成本相对较低。

2、关注

（1）公司在建和拟建的房地产项目较多，部分项目的未来销售受房地产行业景气下行和区域经济发展状况的影响较大；

（2）公司近年来有息债务规模增加较快，债务负担有所加重；

（3）公司存货规模较大，存在一定的资产减值风险。

（三）跟踪评级的有关安排

本次债券的存续期内，东方金诚将在公司年度报告公布后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并根据有关情况进行不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，东方金诚将密切关注公司的经营管理状况及相关信息，如发现公司出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将及时评估其对信用等级产生的影响，确认调整或不调整公司主体及债券信用等级。

如公司不能及时提供跟踪评级资料及情况，东方金诚将根据有关情况进行分析，必要时可撤销信用等级，直至公司提供相关资料。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得上一次债券发行的授信情况

发行人资信状况良好，与多家商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。2015年3月末，公司获得主要合作银行授信总额约为87.33亿元，其中已使用授信额度约为70.37亿元，未使用授信额度约为16.96亿元。公司主要合作银行包括建设银行、农业银行、工商银行、平安银行等。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，未发生严重违约情形。

（三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期及截至本募集说明书摘要签署日，本公司未公开发行债券或其他债务融资工具，不存在延迟支付本息的情况。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司公开发行的待偿还债务融资工具累计余额为0亿元，如本公司本次申请的不超过13亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，本公司累计最高公司债券及债务融资工具余额为13亿元，占本公司截至2015年3月31日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为34.55%；占本公司截至2014年12月31日经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为39.38%。未超过本公司最近一期末合并净资产的40%。

（五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率	1.65	1.69	2.10	2.30
速动比率	0.19	0.18	0.45	0.71
资产负债率	76.82%	79.62%	61.65%	61.39%
主要财务指标	2013年1–3月	2014年度	2013年度	2012年度
EBITDA利息保障倍数	4.97	2.01	4.12	4.60
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、流动比率＝流动资产/流动负债；

2、速动比率＝（流动资产–存货）/流动负债；

3、资产负债率＝总负债/总资产；

4、EBITDA利息保障倍数＝（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

5、贷款偿还率＝实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

6、利息偿付率＝实际支付利息/应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

法定代表人：姚日波

设立日期：1984年9月17日

注册资本：478,926,080元人民币

实缴资本：478,926,080元人民币

住所：深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心A座39层

办公地址：深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心A座39层

邮政编码：518054

信息披露事务负责人：尹善峰

联系电话：0755–88393666

传真：0755–88393677

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁

企业法人营业执照注册号：440301103813177

组织机构代码：19219076–8

网址：www.cctzkg.com

二、发行人历史沿革

（一）历次股权变动

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于1994年9月改组为深圳市长城地产股份有限公司（现名“深圳市中洲投资控股股份有限公司”）。

本公司营业执照注册号为440301103813177号，现注册资本为人民币478,926,080.00元，经营范围为房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

1994年，经深圳市证券管理办公室以深证办复（1994）128号文批准，本公司发行人民币普通股56,300,000股，每股面值为人民币1.00元，计人民币56,300,000.00元，其中：发起人深圳市建设（集团）公司（后更名为“深圳市建设投资控股公司”）以存扣净资产折股40,000,000股，占股份总额的71.05%；向境内社会公众发行13,000,000股，占股份总额的23.09%；向公司内部职工发行3,300,000股，占股份总额的5.86%。

1995年5月24日，本公司经深圳市证券管理办公室以深证办复（1995）20号文批准，按每10股送9股的比例向股东派送红股计50,670,000股。至此，本公司总股份为106,970,000股，总股本为人民币106,970,000.00元。

1996年1月18日，经深圳市证券管理办公室深证办复（1996）1号文及深圳市国资委深国资办[1997]3号文批准，本公司发起人股东深圳市建设（集团）公司将其持有本公司法人股部分红股8,822,680股转让给深圳市振业股份有限公司，转让后深圳市建设（集团）公司和深圳市振业（集团）股份有限公司分别持有本公司股权62.86%和8.25%。

1996年6月30日，本公司经深圳市证券管理办公室深证办复(1996)34号文批准，按每10股送3股的比例向股东派送红股计32,091,000股。至此，本公司总股份为139,061,000股，总股本为人民币139,061,000.00元。

1997年2月13日，本公司经中国证券监督管理委员会证监上字(1997)4号文批准，同意本公司向全体股东配售31,984,030股普通股，其中向发起人股东配售20,086,019股，向法人股股东配售2,637,981股，向社会公众股股东（含高级管理人员）配售9,260,030股。至此，本公司总股份为171,045,030股，总股本为人民币171,045,030.00元。

1997年6月23日，本公司经深圳市证券监督管理办公室深证办发（1997)61号文批准按每10股送4股红股的比例向股东派送红股计68,418,010股。至此，本公司总股份为239,463,040股，总股本为人民币239,463,040.00元。

1996年12月16日，经深圳市国有资产管理办公室以深国资办(1996)150号文批准，本公司完成了对深圳市金众(集团)股份有限公司(现更名为“深圳市建工集团股份有限公司”)和深圳市第四建筑工程公司(现更名为“深圳市越众(集团)股份有限公司”)的资产重组和收购，并经深国资办(1997)197号文批准成立长城地产企业集团，本公司更名为深圳市长城地产(集团)股份有限公司，并于1997年10月23日经深圳市工商行政管理局批准变更登记。

2004年4月30日，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司将其持有的本公司67,049,651股国有股（占本公司总股本28%）分别转让给江西联泰实业有限公司44,795,872股国有股（占本公司总股本18.71%）和深圳市联泰房地产开发有限公司22,253,779股国有股（占本公司总股本9.29%）；2004年11月1日，经国务院国资委以国资产权（2004）991号文批复同意本次转让并于2004年12月15日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。

2004年10月13日，根据深圳市国资委深国资委（2004）223号（关于成立深圳市投资控股有限公司的决定），本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。2004年10月26日，深圳市国资委以深国资委（2004）254号（关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知）决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有，由深圳市国资委直接监管，履行出资人的职责。划转后，深圳市国资委持有本公司83,333,496股国有股（占本公司总股本34.80%）。2005年7月11日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2005）689号（关于深圳市农产品股份有限公司等18家上市公司国有股划转的批复）同意深圳市人民政府批准的本次国有股权划转方案。2005年10月11日，中国证券监督管理委员会以证监公司字（2005）102号（关于同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会公告<深圳市长城地产（集团）股份有限公司收购报告书>并豁免其要约收购义务的批复）批准本次收购并豁免要约收购义务。2006年8月14日，上述国有股划转手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2005年6月30日，本公司出售了深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市越众(集团)股份有限公司，成功完成主辅分离。2005年9月28日，经深圳市工商行政管理局批准，公司更名为深圳市长城投资控股股份有限公司。

2006年7月24日，经本公司股权分置改革相关股东会议决议，表决通过了《深圳市长城投资控股股份有限公司股权分置改革方案》，该改革方案要点为：（1）以方案实施股权登记日（2006年7月13日）的公司总股本为基础，由本公司非流通股股东深圳市建设投资控股公司、深圳市振业（集团）股份有限公司向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付其所持有的14,960,573股公司股份，使流通股股东每10股获送2.158股股份；（2）由本公司非流通股股东江西联泰实业有限公司（以下简称“江西联泰”）和深圳市联泰房地产开发有限公司（以下简称“深圳联泰”）向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付人民币61,295,303元现金，使流通股股东每10股获送人民币8.841元。综合以上对价安排，以进入股改程序停牌前最后一个交易日（2006年6月16日）的收盘价人民币10.50元折算，流通股股东每10股相当于获送3股股份。自股权分置改革方案实施后首个交易日（2006年9月1日）起，本公司非流通股股东持有的非流通股股份即获得上市流通权。

2008年12月31日，由于江西联泰进行公司分立，其持有本公司的股份已全部过户到南昌联泰投资有限公司（以下简称“南昌联泰”）名下，江西联泰不再持有本公司股份。

2013年6月9日，深圳市国资委与深圳市中洲房地产有限公司(以下简称“中洲地产”)签署了《股份转让协议》，由中洲地产以人民币28.80元/股受让深圳市国资委持有的本公司47,293,950股股份(占公司总股本的19.75%)(以下简称“本次转让”)。本次转让完成后，深圳市国资委持有公司10.00%股份，不再是公司第一大股东；南昌联泰及其一致行动人深圳联泰合计持有公司28%股份，为公司第一大股东。中洲地产此前持有本公司4.04%股份，本次转让完成后中洲地产持有本公司23.79%股份，成为公司第二大股东。

2013年7月9日，深圳市远致投资有限公司与深圳市国资委签订了《国有产权无偿划转协议》，根据协议，深圳市国资委拟将其持有的23,945,357股本公司股份（占本公司总股本的10%）无偿划转至深圳市远致投资有限公司名下。

2013年8月16日，深圳市国资委收到国务院国资委出具的国资产权（2013）780号《关于深圳市长城投资控股股份有限公司股份转让及无偿划转有关问题的批复》，同意深圳市国资委将所持有的47,293,950股本公司股份（占股东的19.75%）转让给中洲地产；同意深圳市国资委将所持有的23,945,357股本公司股份（占总股本的10%）无偿划转给深圳市远致投资有限公司。中洲地产及深圳市远致投资有限公司于2013年9月18日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户手续。本次股份过户完成后，深圳市国资委不再直接持有本公司股份，中洲地产累计持有本公司股份56,970,503股，占公司总股本的23.79%；深圳市远致投资有限公司累计持有本公司股份24,068,942股，占公司总股本的10.05%。

2013年10月28日至2013年11月5日间，中洲地产通过深圳证券交易系统集中竞价和大宗交易方式累计买入11,212,000股公司股份（占公司总股本的4.68%）。截至2013年12月31日，中洲地产合计持有本公司股份68,217,403股，占公司总股本的28.49%，为公司第一大股东。

2013年12月9日，公司股东南昌联泰过深圳证券交易所以大宗交易的方式减持其所持有的11,000,000股本公司股份。本次减持后南昌联泰与其一致行动人深圳联泰合计持有本公司股份56,049,651股，占公司总股本的23.41%。

2014年3月4日，公司股东大会通过了关于公司名称变更为深圳市中洲投资控股股份有限公司的决议，并于2014年3月7日完成工商变更登记。

2014年6月12日，本公司实施经2014年4月18日召开的2013年度股东大会及2014年5月28日召开的2014年第二次临时股东大会审议通过的公司2013年年度权益分派方案，以每10股送红股10股的比例向股东派送红股计239,463,040股。至此，本公司总股份为478,926,080股，总股本为478,926,080.00元。

2015年3月31日，本公司第一大股东中洲地产持有本公司股份138,082,700股，占公司总股本28.83%。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人上述历史沿革未发生变化。

（二）最近三年内实际控制人变化情况

最近三年内，公司实际控制人发生了变化。于报告期初，公司控股股东及实际控制人为深圳市国资委，2013年11月5日后，公司控股股东为中洲地产，实际控制人为黄宪浩先生。

（三）最近三年内的重大资产重组情况

无。

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至2015年3月31日，公司股本总额478,926,080股，公司前十名股东持股情况如下：

前10名股东持股情况

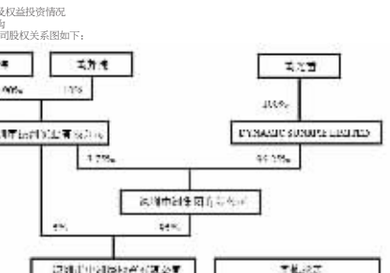
序号	股东名称	股东性质	持股比例	持股数量（股）
1	深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	28.83%	138,082,700
2	南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	14.11%注	67,591,744
3	深圳市远致投资有限公司	国有法人	10.05%	48,137,884
4	深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%注	44,507,558
5	黄才智	境内自然人	2.10%	10,046,000
6	兴业银行股份有限公司–工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	其他	1.68%	8,037,948
7	深圳市英华财富管理投资有限公司	境内非国有法人	1.33%	6,390,630
8	交通银行股份有限公司–工银瑞信国企改革主题股票型证券投资基金	其他	0.77%	3,676,832
9	全国社保基金四一四组合	其他	0.63%	2,999,874
10	交通银行–华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.61%	2,942,690

注：截至2015年7月31日，南昌联泰持有本公司股份55,104,352股，占本公司股本总额的11.51%；深圳联泰持有本公司股份10,559,692股，占本公司股本总额的2.20%。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

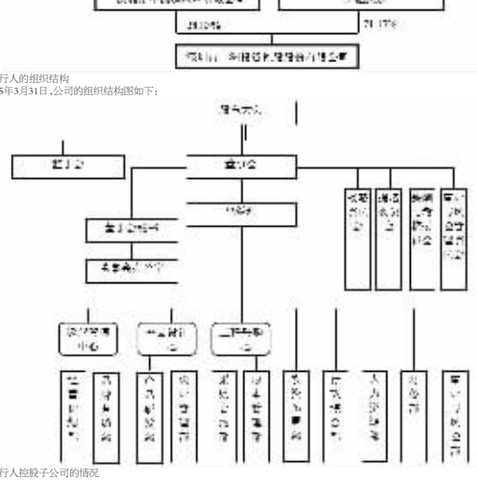
（一）发行人的股权架构

截至2015年3月31日，公司股权关系图如下：



（二）发行人的组织结构

截至2015年3月31日，公司的组织结构图如下：



（三）发行人控股子公司的情况

（下转B6版）

股票简称：中洲控股　股票代码：000042.SZ　公告编号：2015–101号

深圳市中洲投资控股股份有限公司
2015年面向合格投资者公开发行公司债券发行公告

深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心A座39层

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

中信证券股份有限公司 CITIC SECURITIES CO.,LTD

广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

2015年9月17日

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“中洲控股”）经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2029号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币13亿元的公司债券。

2、本期债券简称“15中洲债”，债券代码为112281，发行规模为人民币13亿元，每张面值为100元，共计1,300万张，发行价格为100元/张。

3、发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA，本次债券发行前，发行人最近一期期末净资产为36.48亿元（截至2015年6月30日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为3.74亿元（2012年–2014年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

4、发行人最近一期末合并财务报表资产负债率为82.23%（截至2015年6月30日未经审计的合并财务报表数据计算），母公司财务报表资产负债率为77.72%（截至2015年6月30日未经审计的母公司财务报表数据计算）。

5、本期债券无担保。

6、本期债券为3年期品种。

7、本期债券票面利率询价区间为5.50%–6.50%，票面利率由发行人和簿记管理人通过市场询价协商确定。

发行人和簿记管理人将于2015年9月18日（T–1日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人于2015年9月21日（T日）在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）及深交所网站（http://www.szse.com.cn）上公告