

深圳市中洲投资控股股份有限公司 关于收购境外公司股权项目的公告

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，没有任何虚假记载、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。

一、交易概述

为拓展公司房地产开发境外市场，获取新的开发项目，公司拟以自有资金和外部融资通过全资子公司中洲投资控股（香港）有限公司（以下简称“中洲控股（香港）”）之全资子公司祥铭投资有限公司（以下简称“祥铭投资”、“买方”）收购郭庆威先生（卖方）所拥有的时骏有限公司（Century Shiner Limited，以下简称“目标公司”）100%股权。

祥铭投资拟与郭庆威先生签署《股权转让协议》，交易对价包括目标公司股权对价港币1元及目标公司债权对价港币139,741,699元。

上述协议均已经公司2016年1月20日召开的公司第七届董事会第三十次会议审议通过。

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。

二、交易对方的基本情况

本次交易对方为中华人民共和国香港特别行政区居民郭庆威先生（Mr. KOWK HING VIE HENRY），香港身份证号码为K654905(5)，地址为香港九龙九龙塘又一居27座9楼B室。

郭庆威先生与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

1、目标公司基本信息

目标公司名称：时骏有限公司（Century Shiner Limited）；
注册编号：2304552

曾用名称：无

注册成立日期：2015年11月6日

注册地：香港

注册地址：Room 1404, 14th Floor, Tung Ning Building, 249-253 Des
Voeux Road Central, Hong Kong

已发行股本：1股普通股份，面值港币1元

董事：郭庆威（KWOK HING VIE HENRY）

秘书：勤景秘书服务有限公司（AMAZING SECRETARY SERVICES
LIMITED）

2、目标公司主要财务数据及核心资产

（1）根据目标公司截止2016年1月6日的资产负债表（未经审计），截止2016年1月6日，目标公司总资产为港币579,872,450.00元，总负债为港币579,874,699.00元，净资产为港币-2,249.00元。

（2）目标公司与位于香港铜锣湾大坑道4-4C号、于香港土地注册处登记的登记号为INLAND LOT NO. 7426号的土地上的24名权利人于2015年12月10日签订了《Agreement》，约定由目标公司向该24位权利人购买该土地的使用权及位于该土地上的24个住宅单位的所有权。《Agreement》约定的合约价格为港币40,100万元，与上述《Agreement》相关联的已经或预计发生的中介机构费、印花税等税费合计港币17,527.50万元。上述《Agreement》合法有效；该土地的使用权及位于该土地上的24个住宅单位的所有权没有任何权利负担。

3、目标公司抵押、担保及未清偿债务情况

目标公司未有抵押及担保情况，未清偿债务主要为股东借款合计港币139,741,699元，物业买卖合约余款358,500,000.00元。

四、交易定价依据

本次交易以目标公司未经审计的财务报表作为定价依据。根据目标公司未经审计的资产负债表，截止2016年1月6日，目标公司流动负债中股东借款为港币139,741,699元，以此确定目标债权对价为港币139,741,699元，目标公司股本及保留盈余为港币-2,249.00元。

五、交易协议的主要内容

1、目标股份和目标债权的转让

（1）在符合本协议约定的条款和条件的前提下，卖方应当依照本协议将目标股份（连同在成交日的附带的所有权，包括收取于成交日或之后所宣布、作出或派付的所有股息及其

他分派的权利)和目标债权(连同在成交日期的目标债权附带之权利、利益及有利条件)全部转让给买方;而买方应当依照本协议受让目标股份和目标债权。

(2)任何一方无须完成目标股份或目标债权之转让,除非两者同时完成。

2、对价

(1)买方为购买目标股份而应向卖方支付的股份对价为港币1元;

(2)买方为购买目标债权而应向卖方支付的债权对价为港币139,741,699元;

3、对价的支付

(1)买方应当于成交日之日起3个营业日内向卖方支付对价的全部;

(2)对价应以香港的持牌银行签发的银行本票支付,或以电汇方式汇入卖方指定的银行账户,或通过双方书面同意的其他方法支付。

4、费用、支出及税项

(1)各方应当自行承担因本协议的草拟、商议、签署及执行而产生的法律及其他专业的费用及开支。

(2)有关目标股份的转让(包括但不限于,本协议的签订,目标公司的股东由卖方变更为买方的于香港公司注册处的登记,买方向卖方支付及卖方向买方收取股份对价)及目标债权的转让(包括但不限于,买方向卖方支付及卖方向买方收取债权对价)而应缴纳的任何税项和政府收费由买方承担和缴纳。

5、本协议的生效

(1)买方应于本协议签订之日起3个营业日内,依据中国法律、中国有关政府部门和深圳证券交易所的规定和要求、买方的公司章程以及买方的母公司中洲控股的公司章程,将本协议提交中洲控股的董事会表决,以完成买方就本协议的批准程序。但是,如果中洲控股的董事会不批准本协议,买方不承担任何责任,如同本协议没有签署一样。

(2)本协议自上条所述的批准程序全部完成之日起生效。

六、涉及收购资产的其他安排

1、项目用地现为多层住宅,目前尚处于居住状态,需要通过拆除重建的方式开发该用地。2015年12月10日,时骏有限公司已与大坑道4-4C全部24户业主签署了旧物业的买卖合同,合约价为港币40,100万元,时骏有限公司已支付定金港币4,250万元,剩余合约对价需由时骏公司支付。

2、项目重建拟调整容积率,通过向香港地政署申请更改地契、规划调整,根据铜锣湾分区计划大纲核准图S/H6/15,项目可将容积率从原1.5调至5,获取占地面积20,947平方

呎、楼面面积达到 104,735 平方呎的建设指标,为此,项目公司需分两次补交地价款,合计约港币 137,720 万元。

3、本次收购不涉及人员安置问题,本次交易不会产生关联交易。

七、本次收购股权对公司的影响

1、本次交易的必要性和真实意图

通过本次收购目标公司的股权,为公司拓展了在香港地区的房地产开发业务,符合公司“专注区域、深耕城市、多盘联动”的战略布局。

2、对公司本期和未来财务状况和经营成果的影响

此次收购交易会对公司造成一定资金影响,但收购项目的资金来源包括自有资金和外部融资,香港的融资环境相对宽松,能够在一定程度上缓解资金使用压力,不会影响公司主营业务的正常经营。收购目标公司后,公司的资产及负债规模会增加,同时也会带来资产负债率的提升。随着项目开发的展开,本次交易将对公司的开发量、合同销售额、营业收入及利润等产生积极影响。

此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

2016年1月21日