

信息披露Disclosure

浙江中国小商品城集团股份有限公司关于收购欧风公司股权的进展情况公告

证券代码:600415 证券简称:小商品城 公告编号:临2014-058

本公司董事会及全体董事保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2014年12月10日浙江中国小商品城集团股份有限公司(以下简称“公司”)全资子公司义乌中国小商品城地产开发有限公司(以下简称“商城房产”)与江西康庄投资控股(集团)有限公司(以下简称“康庄集团”)签订《南昌欧风置业有限公司股权转让合同》。该事项经公司第七届董事会第八次会议审议通过并刊登于公司第七届董事会决议公告》(临2014-049)和《公司收购资产公告》(临2014-050)。

一、合同标的的基本情况

1.交易标的的基本情况

2.标的公司基本情况:

企业名称:南昌欧风置业有限公司;

注册地址:南昌县良渚大道999号101室;

法定代表人:吕泽亮;

注册资本:人民币2000万元(实收资本2000万元);

公司类型:有限责任公司(法人独资);

股东名称:江西康庄投资控股(集团)有限公司独资;

经营范围:房地产开发(国家有专项规定的除外);

3.标的公司项目用地情况

欧风公司项目用地由宗地组成,共计437.76亩。土地用途为住宅,出让年限70年,容积率>1.0且<=1.1,建筑密度≤30%,绿地率≥35%。

其中,三宗土地(S、N、O地块)于2014年1月31日由南昌县国土资源局发布网上拍卖公告,欧风公司于2014年2月21日经拍卖取得;二宗土地(P、R地块)于2014年2月11日由南昌县国土资源局发布网上拍卖公告,欧风公司于2014年3月6日经拍卖取得。

具体情况见表:

编号	地块	面积(平方米)	成交时间	单价(万元/亩)	金额(万元)	用途	出让年限
DAJ2014008	S	42826.67(64.24亩)	2014年2月21日	80	5139.2		
DAJ2014009	N	69193.33(103.79亩)	2014年2月21日	80	8303.2	住宅	70年
DAJ2014010	Q	65903.33(97.64亩)	2014年2月21日	80	7811.2		
DAJ2014011	P	45964.01(64.46亩)	2014年3月5日	80	8356.8		
DAJ2014012	R	45966.67(67.63亩)	2012年3月5日	80	5410.4		

本次收购欧风公司五宗地块是属于鄱阳湖国际旅游度假景区项目中的商住二期项目用地。鄱阳湖国际旅游度假景区项目,占地约3300亩,包括旅游、酒店、商业工业及地产开发等多种业态,项目整体着力打造主题乐园、休闲庄园、主题酒店等三大主题娱乐项目,十大欧洲风情旅游小镇,奥特莱斯、森森两大特色商业街区。因上述项目投入较大,其中部分项目作为项目整体配套,将视从整体考虑,对上述土地按较低的价格转让出售。

商城房产对该项目进行了前期相关尽调调查及可行性分析,参照2014年南昌县本项目周边土地成交情况,土地出让价格最低为208万元/亩,最高为40万元/亩。(详见下表):

成交时间	宗地编号	宗地位置	用途	面积(亩)	竞得人	总价	总建筑面积	容积率	楼面地价(元/㎡)
2014/2/21	DAJ2014017-07	南昌县莲塘镇塘湖大道以北、莲西大道以东	商业用地	20	煌上煌集团有限公司	4160	40000	3.0	1040
2014/2/19	DAJ2014019-03	城南南路以南、贵都国际花园用地以北	商住用地	118.1	江西恒福房地产开发有限公司	43815	196833	2.5	2226
2014/2/19	DAJ2014019-02	城南南路以南、南高路以北	商住用地	177.3	熊永县鸿海置业有限公司,陈傲	73402	295500	2.5	2484
2014/2/19	DAJ2014019-01	南高路以东、贵都国际花园用地以北	商住用地	151.7	熊永县鸿海置业有限公司,陈傲	58101	252833	2.5	2298
2014/3/5	DAJ2014014-14	南昌县范围内富路以南、莲西大道以东	商住用地	126.1	江西怡居房地产开发有限公司	54240	185006	2.2	2932
2014/3/5	DAJ2014013-13	南昌县范围内富路以南、莲西大道以东、城西路以西	商住用地	62.99	江西万和房地产开发有限公司	34014	92385.3	2.2	3682

商城房产聘请中银国际资产评估(北京)有限责任公司(具有证券期货相关业务评估资格)对欧风公司在评估基准日股东全部权益价值进行了评估,并出具了《资产评估报告书》(中银评报字[2014]第2036号)。评估后总资产83,662.37万元,总负债34,738.58万元,净资产48,923.79万元。

与江西康庄投资控股(集团)有限公司协商谈妥,约定欧风公司5宗土地价格收购价185万元/亩估价,确定欧风公司70%的股权收购价格为65.6892亿元。

欧风公司的主要财务指标:

成交标的于2014年12月2日,其最近一期的主要财务指标如下(未经审计):

项目	2014年10月31日(未经审计)
资产总额	354,572,908.68
负债总额	334,624,971.00
资产净额	19,948,037.68
营业收入	0
净利润	-51,962.32

(二) 合同对方当事人情况

名称:江西康庄投资控股(集团)有限公司;

注册地址:江西省南昌市南昌县良渚大道999号;

法定代表人:吕泽亮;

注册资本:人民币13,188万(实收资本13,188万);

经营范围:房地产开发、经营,物业管理(凭资质证书经营);实业投资(金融、证券、期货、保险除外);

自营和代理各类商品和技术的进出口(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外);

股东情况:吕泽亮,持股50%;吕春华,持股40%;孙建强,持股10%。

江西康庄投资控股(集团)有限公司及其股东与本公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系。

最近一年的主要财务指标(未经审计)

单位:元	2013年12月31日
资产总额	706,126,118.32
资产净额	124,025,331.44
营业收入	0
净利润	-7,004,971.20

二、合同的主要内容

(一) 合同标的:

合同转让的标的:康庄公司持有的欧风公司70%的股权。

合同签订时,欧风公司注册资本和实收资本为人民币2,000万元。合同签订后康庄公司应将欧风公司注册资本增至人民币3.8亿元,并承担全部实缴义务。增资完成后,双方持股比例为康庄公司拥有欧风公司30%(人民币1.14亿元),商城房产持有70%(人民币2.66亿元)。

(二) 交易对价及支付方式

欧风公司70%股权交易总价款为人民币666,899,200元。

1. 合同签署时,在康庄公司完成欧风公司增资且商城房产已持有欧风公司2.66亿股(已在公司登记机关完成股东变更登记手续)时,商城房产支付第一期股权转让款7,000万元;

2. 欧风公司取得全部国有建设用地使用权需要缴纳的土地出让金及相关税费(不包括滞纳金)已确定金额后,商城房产支付第二期股权转让款1.6亿元。该款项用于支付欧风公司实缴注册资本,并将该实缴资本用于土地出让金及相关税费的交纳。

3. 欧风公司完成交款全部土地出让金及相关税费后五日内,商城房产支付第三期股权转让款4,500万元。支付后十日内,康庄公司将持有欧风公司股权全部质押给商城房产。

4. 完成欧风公司增资后二日内,商城房产支付第四期股权转让款1,500万元;

5. 双方完成欧风公司财务正式交接后二日内,商城房产支付第五期股权转让款1.6亿元。

6. 余款116,899,200元用于双方完成欧风公司的正式财务交接后二个月内支付。

(三) 目标公司的经营

商城房产支付第一期股权转让款后二日内,康庄公司应将欧风公司的全部证件、证明、印章、文件、图纸等资料移交欧风公司。

在欧风公司财务交接前,康庄公司应为欧风公司清偿全部债务,包括欧风公司为取得五宗土地使用权所需要的所有土地出让金、税金和手续费。欧风公司在资产负债状态下方能办理财务交接。在财务交接后出现的所有与其交接前发生的债务,均由康庄公司承担。如康庄公司不及时清偿,被欧风公司承担该债务,欧风公司有被要求清偿赔偿9110%向康庄公司追偿。

欧风公司根据本合同约定修改章程,设立董事会,由三名董事组成,商城房产委派二名董事,康庄公司委派一名董事,董事长为公司法定代表人,由商城房产委派的董事担任。不设监事会,设监事一人,监事、公司经营均由商城房产委派的人员担任。欧风公司的经营管理由商城房产委派的人员全权负责。

(五) 目标公司的建设用地

欧风公司现有五宗国有土地使用权,共437.76亩。其中:

1、已办理国有土地使用权证的用地(S地块)

S8地块,宗地号360102140014,面积42826.67平方米(64.24亩),出让金5139.2万元,出让合同签订日期2014年3月6日,国有建设用地使用权证号赣国用(2014)第0068号,证日期2014年5月14日,终止日期2084年3月6日,性质住宅用地,出让年限70年;

康庄公司保证在宗地土地权利完整,但未办理抵押或查封登记,未设立任何抵押权或租赁权。

2、已签订但未缴清土地出让金的土地(N、O、P、R地块)

N8地块,出让编号DAJ2014009,面积69193.33平方米(103.97亩),成交时间2014年2月21日,出让金总额8303.2万元,性质住宅用地,出让年限70年;

O8地块,出让编号DAJ2014010,面积6593.33平方米(97.64亩),成交时间2014年2月21日,出让金总额7811.2万元,性质住宅用地,出让年限70年;

P8地块,出让编号DAJ2014011,面积6964.01平方米(104.46亩),成交时间2014年3月5日,出让金总额8356.8万元,性质住宅用地,出让年限70年;

R8地块,出让编号DAJ2014012,面积45086.67平方米(67.63亩),成交时间2014年3月5日,出让金总额6104.4万元,性质住宅用地,出让年限70年;

上述四宗土地在欧风公司收购前已缴清土地出让金的全部付款期限,如南昌县国土资源局要求欧风公司支付因延迟付款产生的违约金,该违约金为康庄公司的单方债务而全部由康庄公司承担。

(六) 合同的变更、解除和终止

出现下列情况,本合同可以解除:

1、双方协商一致。

2、合同签订一个月内,支付第一期股权转让款的公司未能完成就。

3、因康庄公司前期原因导致欧风公司土地使用权被政府收回。

4、商城房产延迟支付本合同项下的股权转让款,经康庄公司催告后,仍未在合同期限内支付,且支付股权转让款超过股权转让款总额50%以上的。

合同解除后,双方各自承担所得资产,占用资金方应支付占用资金期间的利息。如合同解除是由一方过错造成,还应支付违约金或赔偿损失。

(七) 违约责任

1、一方在履行合同约定中,违反法律及合同约定,给另一方造成损失,应向另一方赔偿损失;给欧风公司造成损失的,应向欧风公司赔偿损失。

2、康庄公司未按约定及时履行欧风公司增资义务,未在约定期限内完成欧风公司各项交接,未在正式财务交接前缴清全部土地出让金的违约金,应承担每延迟一日支付违约金50万元的违约责任。康庄公司承担上述违约责任后,仍应承担赔偿损失的违约责任,除非商城房产明示免除康庄公司的违约责任。

3、商城房产未按约定支付股权转让款,每延迟一日按照未付款金额的万分之五支付利息。

4、一方过错导致合同解除,过错方向另一方支付违约金3,000万元。

三、合同履行对公司的影响

合同履行将为公司带来南昌未来发展增加土地储备,合同履行完毕后,欧风公司为公司合并财务报表的公司。

四、备查文件

《南昌欧风置业有限公司股权转让合同》。

特此公告。

浙江中国小商品城集团股份有限公司董事会

二〇一四年十二月十二日

证券代码:600225 证券简称:天津松江 公告编号:临2014-115 天津松江股份有限公司关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关联交易概述

公司控股子公司天津松江市政建设有限公司向关联方天津融鑫小额贷款有限公司申请人民币壹仟伍佰万元的流动资金借款,借款年利率为12%,期限为一年。

二、关联方介绍

天津松江市政建设有限公司为公司控股子公司天津松江集团有限公司的全资子公司。天津松江地产投资有限公司为公司全资子公司。天津融鑫小额贷款有限公司为公司实际控制人天津市城市建设集团有限公司的控股子公司,上述交易构成关联交易。

三、关联交易的主要内容

借款金额:人民币壹仟伍佰万元;借款期限:一年;借款年利率:12%。

(二) 天津松江地产投资有限公司借款事项

借款金额:人民币壹仟伍佰万元;借款期限:一年;借款年利率:12%。

四、关联交易决策程序

公司于2014年12月12日召开2013年度股东大会审议通过了《关于2014年关联方为公司及控股子公司提供财务资助的议案》,上述两笔交易均在该议案审议通过的额度范围内。

五、独立董事意见

独立董事认为:该借款事项关联交易定价遵循了公开、公平、公正及市场化的原则,交易价格参考市场利率水平,定价公允合理,关联交易事项表决,执行了有效的决策决策程序,交易及决策程序符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关法规,对公司及公司的全体股东是公平的,未损害公司及其他股东,特别是中小股东和非关联股东的利益。我们同意此议案。

特此公告。

天津松江股份有限公司董事会

2014年12月12日

证券代码:600225 证券简称:天津松江 公告编号:临2014-116 天津松江股份有限公司提供担保公告

本公司董事会及全体董事保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、交易概述

二、被担保方基本情况

三、担保事项

四、担保事项

五、担保事项

六、担保事项

七、担保事项

八、担保事项

九、担保事项

十、担保事项

十一、担保事项

十二、担保事项

十三、担保事项

十四、担保事项

十五、担保事项

十六、担保事项

十七、担保事项

十八、担保事项

十九、担保事项

二十、担保事项

二十一、担保事项

二十二、担保事项

二十三、担保事项

二十四、担保事项

二十五、担保事项

二十六、担保事项

二十七、担保事项

二十八、担保事项

二十九、担保事项

三十、担保事项

三十一、担保事项

三十二、担保事项

三十三、担保事项

三十四、担保事项

三十五、担保事项

三十六、担保事项

三十七、担保事项

三十八、担保事项

三十九、担保事项

四十、担保事项

四十一、担保事项

四十二、担保事项

四十三、担保事项

四十四、担保事项

四十五、担保事项

四十六、担保事项

四十七、担保事项

四十八、担保事项

四十九、担保事项

五十、担保事项

五十一、担保事项

五十二、担保事项

五十三、担保事项

五十四、担保事项

五十五、担保事项

五十六、担保事项

五十七、担保事项

五十八、担保事项

五十九、担保事项

六十、担保事项

六十一、担保事项

六十二、担保事项

六十三、担保事项

六十四、担保事项

六十五、担保事项

六十六、担保事项

六十七、担保事项

六十八、担保事项

六十九、担保事项

七十、担保事项

七十一、担保事项

七十二、担保事项

七十三、担保事项

七十四、担保事项

七十五、担保事项

七十六、担保事项

七十七、担保事项

七十八、担保事项

七十九、担保事项

八十、担保事项

八十一、担保事项

八十二、担保事项

八十三、担保事项

八十四、担保事项

八十五、担保事项

八十六、担保事项

八十七、担保事项

八十八、担保事项

八十九、担保事项

九十、担保事项

九十一、担保事项

九十二、担保事项

九十三、担保事项

九十四、担保事项

九十五、担保事项

九十六、担保事项