证券代码:000540　　证券简称:中天城投　　公告编号:临2015-91

中天城投集团股份有限公司关于非公开发行股票申请文件反馈意见回复的公告

公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中天城投集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2015年7月24日收到中国证券业监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(150980号)(以下简称“反馈意见”)。

公司及相关中介机构对反馈意见所提出的问题进行了认真研究,并按反馈意见要求对有关问题进行了说明和论证分析,现根据要求对反馈意见回复进行公开披露,具体内容详见《中天城投集团股份有限公司关于非公开发行股票申请文件反馈意见的回复》。公司将按照要求将上述反馈意见回复及时报送中国证监会。

公司本次非公开发行股票事项尚需中国证监会的核准,能否获得核准尚存在不确定性。公司将根据中国证监会审批的进展情况及时履行信息披露义务,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

中天城投集团股份有限公司董事会
二〇一五年八月十一日

中天城投集团股份有限公司关于非公开发行股票申请文件反馈意见的回复

中国证券监督管理委员会:

根据贵会2015年7月23日下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(150980号)的要求,中天城投集团股份有限公司(以下简称“中天城投”、“发行人”、“申请人”、“公司”)协同保荐机构海通证券、北京国枫律师事务所就本次《反馈意见》所提问题逐项进行了认真核查及分析说明,现就《反馈意见》中的有关问题回复说明如下,请予以审核。

第一部分重点问题

一、申请人自2014年12月以来发生多笔大额资本性支出。2014年12月组建全资子公司贵阳金融控股有限公司(以下简称“贵阳金控”)并两次增资,2015年6月增资完成后贵阳金控的注册资本为36亿元。2015年5月,公司公告贵阳金控拟以现金3.3亿元参与贵州合石电子商务有限公司增资,拟出资3.3-6.5亿元与陈格路等成立小额贷款公司,拟出资6.5亿元与陈格路等共同设立融资性担保公司,拟投资贵州中黔金融资产交易中心有限公司。此外,公司2015年1月公告拟出资10亿元参与设立中天城投集团(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“上海基金”),贵阳金控拟出资4000万元参与设立上海虎魄股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“虎魄基金”),上海基金和虎魄基金共同发起设立子基金,投资方向包括产业并购子基金、金融投资子基金、大健康投资子基金和能源投资子基金等;公司2015年6月公告拟以出资20亿元投资设立中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司,拟出资2亿美元在香港投资设立中天城投香港投资控股有限公司。

根据申请人2014年年报,2014年12月31日申请人货币资金余额52.04亿元,其中包括前次募集资金账户余额2.77亿元,以及已用于借款质押的定期存单、票据保证金、按揭保证金以及其他受限款项在内的其他货币资金22.55亿元。

本次非公开发行股票募集资金总额不超过40亿元。募集资金将用于偿还银行贷款及其他有息负债30亿元、补充流动资金10亿元。

①请申请人说明前述资本性支出项目的资金来源、目前的进展、与申请人本次非公开发行股票的关系、本次偿还银行贷款及补充流动资金是否直接或间接用于完成前述资本性支出项目。

②请申请人说明通过股权融资补充流动资金的必要性。

③请申请人提供本次偿还银行贷款的明细(借款主体、金额、借款期间及用途等),如存在提前还款的,请说明是否已取得银行提前还款的同意函。

④请保荐机构对上述事项进行核查。请保荐机构对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平,说明偿还银行贷款金额是否与实际需求相符,是否存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。

请结合上述事项的核查过程及结论,说明本次补流及偿贷金额是否与现有资产、业务规模相匹配,募集资金用途信息披露是否充分合规,本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定,是否可能损害上市公司及中小股东的利益。

请申请人律师就募集资金用途信息披露是否充分合规,本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定,是否可能损害上市公司及中小股东的利益发表核查意见。

回复:

1、请申请人说明前述资本性支出项目的资金来源、目前的进展、与申请人本次非公开发行股票的关系、本次偿还银行贷款及补充流动资金是否直接或间接用于完成前述资本性支出项目。

(1)前述资本性支出项目的资金来源

公司自2005年以来,累计实现净利润481,074.89万元,前述资本性支出项目的资金来源为历年的滚存利润及未来三年的预计利润。

(2)目前的进展

自2014年下半年以来,公司披露的资本性支出项目进展如下表:

序号	公司全称	股东	权益类型	注册资本(万元)	实际投资额(万元)	出资比例	设立决策时间、会次	资金来源
1	贵阳金融控股有限公司	中天城投	全资子公司	360,000	360,000	100.00%	2014年12月25日,第七届董事会第14次会议审议通过	中天城投自有资金分期出资
2	中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司	中天城投	全资子公司	200,000	/	100.00%	2015年6月17日,第七届董事会第25次会议审议通过。2015年7月27日在贵阳市观山湖区工商行政管理局领取了营业执照	中天城投自有资金分期出资
3	中天城投香港投资控股有限公司	中天城投	正在协调办理相关手续	2亿美元	/		2015年6月17日,第七届董事会第25次会议审议通过	拟以中天城投自有资金分期出资2亿美元
4	中天城投集团上海股权投资基金合伙企业(有限合伙)	中天城投;上海虎魄股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	控股合伙企业	100,050	4,000	99.95%	2015年1月19日,公司第七届董事会第20次会议审议通过	拟由中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司自有资金分期出资
5	上海虎魄股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	贵阳金融控股有限公司;石维国;李俊;冯宇明;聂永强;李红欣;何志良	合伙企业(对外投资主体)	5,000	2,000	80.00%	2015年1月19日,公司第七届董事会第20次会议审议通过	贵阳金控以自有资金分期出资
6	贵州合石电子商务有限公司	未办理增资手续	控股孙公司	合石电商将新增注册资本6,111.11万元,增资完成后,注册资本将从人民币5,000万元增至人民币11,111.11万元。			2015年5月15日,第七届董事会第24次会议审议通过	由中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司自有资金分期出资
7	贵州贵阳中天城投小额贷款有限公司	拟成立	控股孙公司	100,000	/		2015年5月15日,第七届董事会第24次会议审议通过	以贵阳金控作为主发起人,以自有资金分期出资33,000-65,000万元,为最大出资人;其余注册资金由自然人陈格路等其他出资者组成。
8	中天城投融资担保有限公司	拟成立	控股孙公司	100,000	/		2015年5月15日,第七届董事会第24次会议审议通过	由中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司以自有资金分期出资65,000万元,其余股权由陈格路等其他股东出资。

综合上表,发行人对金融产业的资本性支出主要由子公司贵阳金融控股有限公司、中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司负责实施,对海外金融资产的投资由中天城投香港投资控股有限公司负责。该三家公司注册资金总额约68亿元,实收资本根据其章程规定可以分期投入,中天城投计划按照投资进度用历年滚存利润及未来3年的利润分期缴纳出资。

(3)与申请人本次非公开发行股票的关系、本次偿还银行贷款及补充流动资金是否直接或间接用于完成前述资本性支出项目

申请人就本次非公开发行股票用以偿还银行及其他有息负债及补充流动资金是否直接或间接用于前述资本性支出项目出具承诺如下:

“1.本次发行募集资金将存放于董事会批准的专项账户中,在扣除发行费用后将全部用于偿还银行贷款及其他有息负债和补充流动资金,未来将不会用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人、委托理财等财务性投资,也不会直接或间接投资于以买卖有价证券为主业的公司或通过偿还贷款变相补流用于其他用途。

2. 本次发行的募集资金不会直接/间接或通过偿还银行贷款或补充流动资金的方式直接或间接用于以下项目:

(1)增资贵阳金融控股有限公司、贵州合石电子商务有限公司

(2)出资与陈格路等成立小额贷款公司或融资性担保公司

(3)投资贵州中黔金融资产交易中心有限公司

(4)设立中天城投集团(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)、上海虎铂股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)、中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司、中天城投香港投资控股有限公司”。

2、请申请人说明通过股权融资补充流动资金的必要性。

(1)发行人通过股权融资补充流动资金的必要性分析

①宏观经济政策推动房地产行业回暖,主营业务未来发展机遇良好

房地产行业政策方面:2014年以来,国家房地产调控逐步改变了过去用行政手段抑制房价的传统做法,更多的依靠市场化手段建立健全房地产宏观调控的长效机制。各地限购政策的放松,央行颁布新的首套房认定标准等一系列政策的出台,激发了改善性住房的潜在需求,调动了市场消费热情,房地产行业有望进入稳步健康发展的新阶段。

区域战略方面:国务院颁布的《关于进一步促进贵州经济社会又好又快发展的若干意见》中明确提出到2015年贵州省GDP力争突破万亿、贵州省提出到2020年与全国同步进入小康社会、贵阳市提出大贵阳战略等宏伟规划,使贵州进入了快速发展的战略机遇期。城镇化提速带动下的房地产行业,做大做强能源产业的政策号召下的矿产与资源产业,生态文明城市建设下的文化旅游会展产业,都将获得更多的机会。

作为贵州省房地产开发的龙头企业,公司产品类型丰富,涉及住宅、写字楼、商场、车库车位等;同时,公司在贵阳市还拥有大量优质土地储备。在房地产行业趋于回暖的大背景下,公司凭借显著的区域市场竞争优势,已实现以住宅与商业结合开发为主,以文化旅游、会议会展为支撑的综合城市运营商的发展战略。

②股权融资募集资金可优化发行人资本结构,为实现战略目标提供稳定的资金来源

现阶段,公司主营业务仍为房地产业务,属于资金密集型行业,房地产项目开发及运营的前期资金投入量大、开发周期和投资回收期长,公司需要大量的流动资金以维持现有项目运转。同时,伴随经营规模的持续扩张,为保证公司未来项目的开发建设,公司需要更多的流动资金用于项目的经营管理、市场营销和必要的项目开发配套工作。

通过本次非公开发行融资,利用募集资金偿还部分银行贷款及其他有息负债、补充流动资金,可改善公司资本结构,提升公司的融资能力,有利于公司及时抓住行业好转的机会,为公司未来持续发展提供稳定的资金来源,实现公司新一轮的飞跃。

(2)流动资金测算情况

发行人本次拟非公开发行股票募集资金10亿元用于补充公司流动资金,主要用于公司主营业务经营,下面用销售百分比法测算发行人流动资金需求情况如下:

公司流动资金占用金额主要来源于经营过程中产生的经营性流动资产和流动负债,公司根据实际情况对2015年末、2016年末和2017年末的经营性流动资产和经营性流动负债进行预测,计算各年末的流动资金占用额(经营性流动资产-经营性流动负债)。公司对于流动资金的需求量为新增的流动资金缺口,即2017年末的流动资金占用额与2014年末流动资金占用额的差额。

①主要测算假设和取值依据

A、营业收入的测算取值依据

公司营业收入的测算以2014年为基期。2012年、2013年和2014年,公司的营业收入分别为355,425.16万元、757,626.05万元和1,139,090.84万元。谨慎起见,按照2012年的营业收入增长率12%作为预测期2015-2017年的营业收入增长率,则情况如下:

单位:万元

	2014年	年增长率	2015年E	2016年E	2017年E
营业收入	1,139,090.84	12%	1,275,781.74	1,428,875.55	1,600,340.62
合计	1,139,090.84	12%	1,275,781.74	1,428,875.55	1,600,340.62

B、经营性流动资产和经营性流动负债的测算取值依据

选取应收账款、应收票据、预付款项、存货等四个指标作为经营性流动资产,选取应付账款、应付票据、预收款项等三个指标作为经营性流动负债。

公司2015-2017各年末的经营性流动资产、经营性流动负债=当期预测营业收入×各项目销售百分比。

公司经营性流动资产和经营性流动负债相关科目占营业收入的百分比,系按资产负债表相关科目数据占营业收入数据的比例计算得出。

C、流动资金占用金额的测算依据

公司2014-2017各年末流动资金占用金额=各年末经营性流动资产-各年末经营性流动负债。

D、流动资金缺口的测算依据

流动资金缺口=发行人2017年底流动资金占用金额-发行人2014年底流动资金占用金额

②测算结果

综合考虑到以上因素,在其他经营要素不变的情况下,公司因经营性流动资产及经营性流动负债的变动需增加的流动资金测算如下:

单位:万元

项目	销售百分比	基期	预测期		
		2014年度/2014.12.31(A)	2015年度/2015.12.31	2016年度/2016.12.31	2017年度/2017.12.31(B)
营业收入	100%	1,139,090.84	1,275,781.74	1,428,875.55	1,600,340.62
应收账款	7.50%	85,375.76	95,620.85	107,095.36	119,946.80
应收票据		-			
预付款项	8.91%	101,453.03	113,627.40	127,262.69	142,534.21
存货	264.58%	3,013,845.99	3,375,507.51	3,780,568.41	4,234,236.62
经营性流动资产合计①	280.99%	3,200,674.79	3,584,755.77	4,014,926.46	4,496,717.63
应付账款	43.12%	491,136.52	550,072.90	616,081.65	690,011.45
应付票据	10.45%	119000	133280	149273.6	167186.432
预收款项	123.65%	1,408,451.49	1,577,465.66	1,766,761.54	1,978,772.93
经营性流动负债合计②	177.21%	2,018,588.01	2,260,818.57	2,532,116.80	2,835,970.81
发行人流动资金占用金额(①-②)	103.77%	1,182,086.78	1,323,937.20	1,482,809.66	1,660,746.82
流动资金缺口(B-A)	478,660.04				

根据上表测算结果,公司2015-2017年流动资金缺口=公司2017年底流动资金占用金额-公司2014年底流动资金占用金额=1,660,746.82-1,182,086.78=478,660.04万元。

《公司章程》等文件中没有关于公司留存收益用途的特别规定,因此本测算中不考虑留存收益的相关因素。

在上文测算基础上,考虑未来业务发展计划,公司本次申请补充流动资金10亿元。

3、请申请人提供本次偿还银行贷款的明细(借款主体、金额、借款期间及用途等),如存在提前还款的,请说明是否已取得银行提前还款的同意函。

假设本次非公开发行将于2015年9月末前获得批准,并于2015年10月末前完成所有的发行程序并取得深圳证券交易所的上市核准,则本次非公开发行股票计划用于偿还的银行及有息负债(2015年12月31日前到期的银行贷款及其他有息负债不考虑提前偿还的问题,2016年的已取得相关单位的同意提前还款函)明细如下表(截至2015年9月30日):

序号	金融机构	借款公司	融资项目及用途	融资余额(万元)	借款日期	还款日期	是否提前还款
1	大业信托有限责任公司	贵阳国际金融中心有限责任公司	中建四局-金融中心	30,000	2014年12月5日	2015年12月5日	否
2	南方国际租赁公司	中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司(贵阳金融控股有限公司)	购买空调机组、电梯、发电机组等。	6,000	2010年12月30日	2015年12月21日	否
3	中国银行广东省分行	中天城投集团股份有限公司	中建四局-金融中心	10,000	2014年12月22日	2015年12月22日	否
4	浙商银行上海分行	中天城投集团股份有限公司	中建四局-金融中心	30,000	2014年12月26日	2015年12月26日	否
5	大业信托有限责任公司	中天城投集团股份有限公司	中建四局-金融中心	30,000	2014年12月30日	2015年12月30日	否
6	华能贵诚信托有限公司	中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司(贵阳金融控股有限公司)	用于归还借款	79,950	2013年5月28日	2016年5月28日	是
7	中国光大银行股份有限公司贵阳分行	中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司(贵阳金融控股有限公司)	金融B-1区北区开发建设	78,400	2014年3月31日	2016年5月29日	是
8	中国信达资产管理有限公司贵州省分公司	中天城投集团股份有限公司	未约定	30,000	2014年2月14日	2016年8月14日	是
9	深圳前海万通租赁有限公司	中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司(贵阳金融控股有限公司)	未约定	9,148	2014年8月13日	2016年8月13日	是
合计				303,498			

4、请保荐机构对上述事项进行核查。请保荐机构对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平,说明偿还银行贷款金额是否与实际需求相符,是否存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。

(1)保荐机构对上述事项的核查结论

经核查,保荐机构认为:

①发行人自2014年12月以来的资本性支出项目资金来自于公司滚存利润及未来三年的公司利润,将根据公司规划及子公司设立、发展情况分阶段进行投入;本次非公开发行股票募集资金将按照已披露的用途使用,且仅适用于公司房地产主营业务,不会直接或间接用于前述资本性支出项目。

②发行人所属房地产行业属于资金密集型行业,公司资产负债率处于较高水平。经测算,未来三年,发行人预计流动资金缺口为478,660.04万元,因此发行人通过股权融资补充流动资金是必要的。

③发行人使用募集资金偿还银行贷款及其他有息负债,存在部分提前还款情况。发行人已取得借款机构的提前还款确认函。

(2)保荐机构对发行人募集资金偿还银行贷款事项的核查情况

近年来,随着发行人业务规模的不断扩张,公司的营运资金需求量较大,公司主要通过银行贷款、信托贷款等方式获取营运资金,致使公司负债规模持续增加且维持在较高水平。2012年末、2013年末和2014年末,公司资产负债率(合并报表)为89.86%、89.89%和82.41%。较高的资产负债率水平在一定程度上制约了公司的业务发展:一方面,由于银行贷款不能满足公司的资金需求,公司通过信托贷款的方式进行融资,但信托贷款较高的资金成本使得公司面临巨大的偿债压力;另一方面,银行贷款及其他有息负债具有一定的期限,公司房地产业务的扩张发展需要长期稳定的资金支持。

截至2014年12月31日,发行人及同行业上市公司资产负债率情况如下表所示:

序号	证券代码	证券简称	资产负债率(合并口径)
1	000002	万?科A	77.20%
2	600048	保利地产	77.89%
3	000024	招商地产	71.16%
4	600383	金地集团	67.50%
5	600376	首开股份	83.47%
6	000402	金融街	69.40%
7	002146	荣盛发展	79.58%
8	000046	泛海控股	82.35%
9	600325	华发股份	80.74%
行业平均			76.59%
中天城投			82.41%

假设发行人2014年12月31日即完成本次非公开发行,并使用募集资金(不考虑发行费用)偿还银行贷款及其他有息负债、补充流动资金,则发行人资产负债率为73.79%,与同行业上市公司资产负债率水平相当。

经核查,保荐机构认为,发行人偿还银行贷款及其他有息负债金额与实际需求相符,不存在通过偿还贷款变相补流用于其它用途的情形。

5、请结合上述事项的核查过程及结论,说明本次补流及偿贷金额是否与现有资产、业务规模相匹配,募集资金用途信息披露是否充分合规,本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定,是否可能损害上市公司及中小股东的利益。

(1)本次补充流动资金及偿还银行贷款金额与现有资产、业务规模相匹配

申请人本次非公开发行的募集资金总额不超过400,000.00万元,以经审计的2014年度数据为准,融资规模与发行人现有合并报表口径的资产、业务规模的对比情况如下:

单位:万元

项目	2014年末/2014年度数据
资产总额	4,339,495.91
负债总额	3,575,963.84
补充流动资金占资产总额的比例	2.30%
偿还银行贷款占负债总额的比例	8.39%

由上表可知,本次非公开发行股票募资资金中补充流动资金及偿还银行贷款的金额占资产总额及负债总额的比例分别为2.30%和8.39%,占比较小,不存在募集资金规模与发行人现有资产、业务规模不匹配的情形。

(2)募集资金用途信息披露充分、合规

中天城投已就本次非公开发行股票的募集资金使用情况,在《中天城投集团股份有限公司2015年度非公开发行股票预案》和《中天城投集团股份有限公司2015年度非公开发行股票募资资金运用可行性研究报告》中予以充分说明。相关文件已于2015年4月10日在指定信息披露媒体进行披露,其信息披露符合真实、准确、完整、及时要求,披露充分、合理。

(3)本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定

保荐机构核查了申请人本次非公开发行股票的募集资金规模和募集资金用途。保荐机构认为:

①根据发行人资产负债结构、银行贷款规模等情况,本次非公开发行募集资金数额不超过项目需要量;

②申请人本次非公开发行股票的募集资金将全部用于偿还银行贷款和补充流动资金,符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定;

③根据发行人出具的承诺,本次非公开发行股票的募集资金投资项目并非为持有交易性金融资产或可供出售金融资产、借与他人、委托理财等财务性投资,业务直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司;

④投资项目实施后,不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性;

⑤发行人已经建立了募集资金专项存储制度,募集资金将存放于发行人董事会决定的专项账户。

6、请申请人律师就募集资金用途信息披露是否充分合规,本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定,是否可能损害上市公司及中小股东的利益发表核查意见。

经核查,申请人律师认为,申请人募集资金用途信息披露充分合规,本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定,没有损害上市公司及中小股东的利益。

二、申请人公告显示:“公司未来发展的核心业务架构定位为在保证房地产主业持续稳定增长的基础上,积极布局大金融、大健康产业发展方向,并初步确立了“产融结合、并购重组、创新发展”的未来发展思路”。上述描述与申请材料中对未来发展战略的描述不一致。请保荐机构及申请人律师对申请人业务发展战略进行补充核查,包括公司前述资本性支出项目是否已超越公司章程中固定的经营范围,发展战略的转变是否已履行内部决策程序,是否已充分披露业务转型可能面临的风险和应对措施。

回复:

1、公告描述与申请材料中对未来发展战略的描述不一致的原因

(1)公告的未来发展思路与展望

2015年1月第七届董事会第20次会议决议和2015年2月第2次临时股东大会会议在相关议案中分别通过了“公司未来发展的核心业务架构定位为在保证房地产主业持续稳定增长的基础上,积极布局大金融、大健康产业发展方向,并初步确立了“产融结合、并购重组、创新发展”的未来发展思路。”

2015年2月第七届董事会第21次会议决议通过的公司2014年年度报告,其中董事会对对公司未来发展进行了展望:2015年是公司迈上一个新的台阶的基础年,是公司新的战略规划的执行年,是构建与落地“两大一小(大金融、大健康、小地产)”的产业布局的关键一年。公司在确保房地产业务未来在“新常态”下走产品差异化、精品化、特色化,倾力推动“大金融”、“大健康”及地产业务的小型特色化发展和轻资产的智慧城市及城市大数据运营。

(2)申请材料中发展战略

申请材料中的发展战略描述如下:

发行人未来的发展战略是深耕贵阳、立足贵州、走向全国。在全省做区域性龙头房地产开发企业的同时,以全国最优秀企业为标杆,有效整合策划、规划设计、环境、传媒、学校、康体等方面一流资源,建立长期战略合作伙伴关系,充实品牌内涵,提升专业化水准,巩固全省范围内的龙头地位。其次,发行人将发挥自身区域品牌优势,拓展省内、州市城市开发,扩大在全省范围内的市场占有率,实施规模开发,获取规模效益。发行人将树立以客户为中心的服务意识,建立良好的客户关系,加强企业文化建设,注重人力资源开发培训,健全激励机制,培育核心竞争力。在条件允许的前提下,公司将逐步成为以住宅与商业结合开发为主,以文化旅游、会议会展为支撑的综合城市运营商。

在房地产业务方面,发行人已成为贵州省房地产行业的龙头企业,其竞争优势主要体现在“中天”高品质产品品牌形象、齐全的社区配套和良好的物业管理、充足的土地和项目储备、产品和服务的不断创新等方面。而随着西部大开发的不断深入及区域城市化进程的加速,预计区域房地产市场在未来仍将保持快速发展的态势。因此,为了充分利用市场有利时机,进一步发挥自身的优势地位,发行人一方面持续追踪城市建设的发展趋势,通过实施未来方舟、贵阳国际金融中心等项目,确保业务重点始终位于城市发展的中心地带;另一方面,发行人逐步调整产品结构,计划在未来几年内实现住宅开发与商业物业经营并举的合理结构,从而为可持续发展打下基础。

在文化旅游、会议会展方面,发行人承接了贵州省重点工程“贵阳国际会议展览中心项目”,该项目目前是西南地区规模最大、功能最完备、设施最先进的多功能国际会议展览中心,发行人将以此为契机,逐步进入旅游行业,最终实现地产、旅游及会展的优势互补。

总体而言,发行人在未来3-5年内仍将以房地产业务作为主要利润增长点,并将继续扩大房地产开发规模,进一步提高市场占有率;伴随房地产业务的稳步增长,发行人将逐步推动文化旅游、会议会展业务。

(3)公告未来发展战略与申请材料的差异

申请材料中提及的发展战略,是公司现有地产业务为主、以文化旅游、会议会展为支撑业务的进一步发展壮大,是公司现有主营业务进一步发展壮大的延伸性、扩张性战略,是经公司董事会提议,股东大会审议通过的业务发展战略,是已实现一定收入、利润规模的业务,且本次非公开发行所募集资金也将全部用于房地产主业的发展。

披露公告的发展战略,除“定位为在保证房地产主业持续稳定增长”是现有主营业务和发展战略外,其中提及的“积极布局大金融、大健康产业发展方向,并初步确立了“产融结合、并购重组、创新发展”战略是公司响应国家号召,应对产业转型升级的战略机遇期,针对房地产市场增长速度放缓,房地产和金融业的融合程度在加强的发展趋势以及贵州省贵阳市大力发展大数据、大健康产业的战略定位,努力为股东创造更具持续性和稳定性的收益和回报,而由公司在战略层面做出的必然选择。

积极布局大金融、大健康产业发展方向,并初步确立了“产融结合、并购重组、创新发展”的发展战略,虽然在管理层和董事会层面进行了酝述,股东大会层面也通过了该发展战略,但限于该战略思路还处于研究、分析、布局和前期推进阶段,具体执行方案仍在设想策划中。2014年12月组建了贵阳金控及其后进行了增资,2015年1月成立了基金子公司,但暂未形成规模收入和利润,因此未把该部分业务发展战略描述到申请材料中,形成了申请材料的发展战略与披露公告的发展战略存在差异。

截至本反馈回复日,公司未来发展的核心业务架构定位为在保证房地产主业持续稳定增长的基础上,积极布局大金融、大健康产业发展方向,并初步确立了“产融结合、并购重组、创新发展”的未来发展思路。

2、请保荐机构及申请人律师对申请人业务发展战略进行补充核查,包括公司前述资本性支出项目是否已超越公司章程中固定的经营范围,发展战略的转变是否已履行内部决策程序,是否已充分披露业务转型可能面临的风险和应对措施。

(1)经营范围的核查

①主要资本性支出项目均为投资大金融、大健康行业

2014年12月以来,发行人公告的主要资本性支出项目均为投资大金融、大健康行业。

②发行人前述资本性支出项目未超越公司章程中规定的经营范围

根据发行人提供的公司章程,发行人公司章程中约定的经营范围为:壹级房地产开发、城市基础设施配套项目开发、拆迁安置及服务、室内装饰装潢;承包境外工程;国内外实业投资,按国家规定在海外举办各类企业;商业、物资供销(专营、专控、专卖及专项审批的商品除外);高新产品开发、高科技投资;农业、工业、基础设施、能源、交通的投资及管理;投资咨询服务;教育产业投资;文化传媒投资及管理;酒店投资及管理;旅游业投资及管理;城市基础设施及配套项目开发(含壹级土地开发,法律限制的除外);矿产资源的综合开发利用及投资管理;会议展览中心相关基础设施及配套项目开发及经营管理。

同时,在公司章程第一百一十二条规定,在董事会闭会期间,董事会授权董事长在遇有如土地招投标、矿权出让竞购、大金融产业相关投资、大健康产业相关投资、企业并购等情况时,根据经营计划和经营班子提议,对单项标的低于公司最近一期经审计总资产30%的投资事项等进行决策,事后通报董事会并备案。

综上,对外投资属于发行人经营范围,同时公司章程已对投资大金融、大健康产业作出了明确规定,因此发行人前述资本性支出项目未超越公司章程中规定的经营范围。

②前述资本性支出项目所涉经营主体的经营范围

发行人通过其新设/投资的一二级子公司投资/拟投资的新业务的公司经营范围具体如下:

A、经查阅全国企业信用信息公司系统,贵阳金融控股有限公司经营范围为:法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(银行、保险、证券、期货、基金及类金融的投资、咨询、管理;资产管理;互联网金融服务;移动支付;第三方支付;房地产开发与经营;住宿;餐饮(中餐、西餐类销售、含烧烤、含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品、凉热饮品制售);销售烟、酒及预包装食品(在取得相关许可证在分公司经营);游泳池、健身房、水疗房(限分支机构经营);酒店管理;会议、会展服务。)

B、经查阅全国企业信用信息公司系统,贵阳互联网金融产业投资发展有限公司的经营范围为:法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。(互联网金融产业园的投资建设、招商运营及互联网金融产业孵化等;为互联网公司提供电子商务综合解决方案;互联网金融等科技型企业的股权投资;为政府提供电子政务资源整合;提供互联网金融外包服务;依托互联网等技术手段;提供金融中介服务(根据国家规定需要审批的,获得审批后方可经营);信息咨询(不含限制项目);投资管理、投资咨询、投资顾问(以上不含限制项目);劳务派遣;人员培训;支付清算系统的研发、技术咨询、技术服务、技术转让;电子数据交换系统的研发、设计;信息系统集成;计算机软硬件及辅助设备的研发、设计、销售;电子商务;网络平台开发建设。)

C、经查阅发行人提供的营业执照,中天城投集团上海股权投资基金合伙企业(有限合伙)的经营范围为:股权投资、实业投资。

D、经查阅发行人提供的营业执照,上海虎铂股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)的经营范围为:股权投资管理,实业投资,投资咨询。

E、经查阅全国企业信用信息公司系统,贵州合石电子商务有限公司的经营范围为:网上从事融资信息咨询、经济信息咨询、投资管理及咨询、财务信息咨询、投资信息咨询等电子商务信息咨询;软件技术开发及服务;金融信息咨询(不含金融业务);理财信息咨询;固定资产管理及咨询。

F、根据发行人公告,拟设立的贵州贵阳中天城投小额贷款有限公司(暂定名,以工商登记部门最终核准名称为准)的经营范围为:办理各项小额贷款;办理票据贴现;其他经批准的业务。(最终以审批部门审批、工商登记为准)

G、根据发行人公告,拟设立的中天城投融资担保有限公司(暂定名,以工商登记部门最终核准名称为准)的经营范围为:贷款担保;票据承兑担保;贸易融资担保;项目融资担保;信用证担保;其他融资性担保业务。(最终以主管部门审批为准)

H、经查阅全国企业信用信息公司系统,贵州中黔金融资产交易中心有限公司的经营范围为:金融资产交易业务。(以上经营项目,国家禁止限制的除外,涉及许可的凭许可证经营)。

I、经查阅发行人提供的营业执照,中天城投(贵州)普惠金融服务有限公司的经营范围为:法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。

J、根据发行人公告,发行人拟设立的中天城投香港投资控股有限公司的经营范围为:境外金融资产交易、境外金融资产股权投资及服务等(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)。

K、经查阅发行人提供的营业执照,贵阳体育金融管理股份有限公司的经营范围为:法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。

②综上,前述发行人资本性支出项目所投资公司经营范围未超越公司章程中规定的经营范围

综上,保荐机构及申请人律师认为,发行人章程中规定的经营范围包括对外投资,且明确了大金融、大健康产业投资的决策权限;前述资本性支出项目均属于对大金融、大健康产业的投资,未超越公司章程中规定的经营范围。

(2)已履行内部决策程序

①2014年8月13日,发行人第七届董事会第14次会议审议通过了《关于公司2014年半年度报告及其摘要》,2014年半年度报告中就公司在新的形式和新的宏观发展大局下的战略调整与再定位事项初步明确了大金融、大健康的战略规划。

②发行人第七届董事会第二十一次会议和2014年年度股东大会审议通过了《关于审议2014年年度报告及其摘要的议案》,发行人在2014年年度报告中,对公司“两大一小”(大金融、大健康、小地产)的产业布局进行了详细分析,明确了发展战略的转变。

综上,保荐机构及申请人律师认为,发行人发展战略的转变履行了内部决策程序。

(3)披露发展战略转变可能面临的风险和应对措施

①关于发展战略的转变可能面对风险和防范措施的披露

公司已对布局大金融、大健康产业的发展战略转变进行了相关的风险和防范措施披露,但未系统性披露,现补充披露如下。

①布局大金融、大健康产业可能面对风险

A、区域产业政策调整的风险

公司提出“两大一小”的产业发展目标是基于贵州省产业发展战略提出来的,未来区域产业政策调整或战略方向发生变化可能导致公司产业布局风险。

B、专业人才风险

金融业和健康业的发展需要引进专业人才进行专业的运作。贵州作为西部欠发达地区,区域市场吸引力较低,金融产业教育资源配置相对薄弱,人才匮乏是长期以来导致发展滞后的重要原因,所以公司面临人才配置不足的风险。

C、内部控制建设的风险

(a)金融业是公司新进产业,在创新业务体系的同时,需要面临全新的风控体系建设,而业务体系的创新过程就需要面临着信用风险、市场交易风险和合规操作风险等诸多风险,对风险管理水平和能力提出新的挑战。

(b)健康业以医养服务为核心,以对人的关爱为起点,拥有较长的产业链,公司以养老地产为切入点和未来进入该领域的纽带,需要针对不同产业节点进行不同的风险控制制度设计。

②布局大金融、大健康产业可能面对风险的防范措施

2015年公司提出的“产融结合、并购重组、创新发展”目标,既是公司未来产业运营方式也是公司进行新业务拓展规避风险的措施。产融结合实现产业资本与金融资本的相互渗透,形成良性支撑;通过并购重组在获得控制权的同时获得新业务的完整团队,解决管理团队的问题;创新发展不仅仅是经营方式的创新,而是在思想观念、内部治理方面大胆探索更加有效的制度体系和风险控制体系。

为解决引进人才难的问题,公司在上海建立的有限合伙企业将成为公司引进先进人才的桥梁,并成为公司聚集高端金