股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2015-128号

深圳中洲投资控股股份有限公司第七届董事会第二十九次会议决议公告

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。

公司第七届董事会第二十九次会议于2015年12月8日上午在成都市明宇豪雅酒店会议室召开,会议通知于2015年12月4日以电子邮件方式送达全体董事、监事、全体董事出席了会议,会议应出席董事9名,亲自出席董事9名。根据《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》及公司《章程》的有关规定,会议合法有效,公司部分监事及董事会秘书列席会议。

会议由公司董事长姚日波先生主持,审议通过了以下议案:

一、在关联董事回避表决的情况下,非关联董事以6票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于收购成都中洲投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》。

该议案详细内容详见公司同日发布的2015-130号公告《关于收购成都中洲投资有限公司100%股权暨关联交易的公告》。

董事会同意将该议案提交公司股东大会审议,本议案涉及的关联董事姚日波、申成文、贾帅已回避表决。

二、在关联董事回避表决的情况下,非关联董事以6票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于收购青岛市旺洲置业有限公司及青岛市联顺地产有限公司100%股权暨关联交易的议案》。

该议案详细内容详见公司同日发布的2015-131号公告《关于收购青岛市旺洲置业有限公司及青岛市联顺地产有限公司100%股权暨关联交易的公告》。

董事会同意将该议案提交公司股东大会审议,本议案涉及的关联董事姚日波、申成文、贾帅已回避表决。

三、9票同意,0票反对,0票弃权,审议通过《关于召开公司2015年第六次临时股东大会的议案》。

公司拟定于2015年12月24日上午10:00在深圳市南山区海德一道88号中洲控股金融中心八座39层3913会议室召开公司2015年第六次临时股东大会。会议将审议以下议案:

1、《关于收购成都中洲投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》;
2、《关于收购青岛市旺洲置业有限公司及青岛市联顺地产有限公司100%股权暨关联交易的议案》;
3、《关于为子公司深圳市香江置业有限公司10亿元贷款提供连带责任担保的议案》;
4、《关于为子公司成都市银河商房地产开发有限公司贷款提供连带责任担保的议案》;
5、《关于为子公司中洲投资控股(香港)有限公司贷款提供反担保的议案》;
6、《关于向东亚银行(中国)有限公司深圳分行申请授信并为子公司贷款提供全额连带责任担保的议案》;
7、《关于为子公司中洲投资控股(香港)有限公司港币伍元贷款提供反担保的议案》。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司
董事会
二〇一五年十二月九日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2015-129号

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届监事会第十五次会议决议公告

本公司及监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。

深圳市中洲投资控股股份有限公司第七届监事会第十五次会议于2015年12月8日上午在成都市明宇豪雅酒店召开。现场出席会议的监事有魏洁生、楼锡锦、赵春扬、梁晓斌,监事陈胜辉因公未能出席会议,委托监事魏洁生代为行使监事职权。会议应到监事5人,实到监事5人。会议的召集、召开符合《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》及公司《章程》的有关规定。

会议以5票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了公司《关于公司2015年关联交易事项的意见的议案》。

公司第七届董事会第二十九次会议审议通过了《关于收购成都中洲投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》及《关于收购青岛市旺洲置业有限公司及青岛市联顺地产有限公司100%股权暨关联交易的议案》,监事会通过列席董事会、对公司关联交易事项审核后,认为:

1、交易的公允性:公司与公司的关联方发生的股权收购等关联交易,目的是逐步解决公司与控股股东之间的同业竞争问题,配合公司战略发展,增加土地储备。交易价格以独立的具有证券、期货从业资格的审计机构与评估机构出具的的审计、评估结果为主要定价依据,关联交易价格公允合理,未违反公开、公平、公正的原则,符合相关法律法规的规定。

2、对公司独立性的影响:交易对上市公司独立性没有影响,公司主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或者被其控制。

3、审议程序:董事会在审议《关于收购成都中洲投资有限公司100%股权暨关联交易的议案》及《关于收购青岛市旺洲置业有限公司及青岛市联顺地产有限公司100%股权暨关联交易的议案》时,关联董事回避了表决,审议程序符合《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等有关法律、法规以及公司《章程》的规定。

特此公告

深圳市中洲投资控股股份有限公司
监事会
二〇一五年十二月八日

股票代码:000042 股票简称:中洲控股 公告编号:2015-130号

关于收购成都中洲投资有限公司100%股权暨关联交易的公告

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。

特别风险提示:

1.本次收购股权的交易构成重大关联交易,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;

3.公司不存在向关联方违规担保及关联方违规资金占用的情况;

4.审议本次关联交易事项时,关联董事姚日波、申成文、贾帅回避表决;

5.本次关联交易须提交公司股东大会审议。

一、关联交易概述

公司拟以现金购买方式收购目标公司的100%股权及目标债权,本次关联交易以审计、资产评估结果为主要定价依据。

根据北京中企华资产评估有限责任公司对目标公司全部股东权益进行评估并出具的《评估报告》(中企华评报字(2015)第4151号),在评估基准日2015年11月30日,目标公司的股东全部权益价值为10,436.17万元,经交易各方友好协商,确定以最终评估结果为准,交易价格为8,348.80万元(评估价值9,923.80万元,增值额为342.50万元,增值率为3.57%;总负债账面价值为1,733.27万元,评估价值为1,733.27万元,评估无增减值;净资产账面价值为7,848.03万元,评估价值为8,190.53万元,增值额为342.50万元,增值率为4.36%。

(6)主要财务数据

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对中洲三岔湖出具的瑞华专审字[2015]48330025号《清产核资专项审计报告》,中洲三岔湖2014年、2015年1-11月主要财务数据如下:

单位:人民币 元

项目	2015年11月30日	2014年12月31日
资产总额	95,812,968.35	79,364,730.04
其中:存货	–	11,392,849.31
货币资金	159,430.35	1,239,028.09
其他流动资产	28,567,520.21	–
固定资产	12,622,016.53	13,460,542.70
其他应收款	50,810,403.86	50,857,128.44
负债总额	17,332,681.67	652,724.92
其中:应付账款	17,036,302.21	411,021.93
所有者权益总额	78,480,286.68	78,712,005.12

(7)或者事项

2015年8月26日,文旅投资与上海银行股份有限公司成都分行签订《流动资金借款合同》(合同编号2015050324号),文旅投资向上海银行成都分行借款3,000万元,借款期限自2015年8月26日至2016年8月25日。该借款,由中洲三岔湖提供最高额抵押担保,并由成都中洲投资、深圳中洲集团有限公司提供担保。截至2015年11月30日,上述上地使用权的账面价值为44,805,900.00元。

B、2013年8月28日,成都中洲投资、深圳中洲集团有限公司分别与上海银行成都分行签订《最高额抵保合同》(合同编号DB2013050185、DB2013050186、DB2013050187),约定:文旅投资在2013年8月28日至2016年8月28日期间与上海银行成都分行订立的一系列(含一种或数种)综合授信、贷款、项目融资、贴现、透支、保理、拆借和回购、贷款承诺、保证、信用证、票据承兑等业务项下具体合同所形成的债权本金,由中洲三岔湖提供担保,担保的主债权不超过人民币三十五百万元,抵押物为成都市高新区天府四街66号办栋1,2,3,4,5,6号房产(面积合计1,518.96㎡)上述主债权提供抵押担保,担保的主债权不超过人民币3500万元。

2015年8月25日,文旅投资与上海银行股份有限公司成都分行(以下简称上海银行成都分行)签订《流动资金借款合同》(合同编号2015050324号),文旅投资向上海银行成都分行实际借款3000万元,借款期限自2015年8月25日至2016年8月25日。

除此之外,文旅投资无对外担保,无未决诉讼或仲裁情况,未受到过行政处罚。

3.四川中洲三岔湖投资有限公司

(1)公司简介

企业名称:四川中洲三岔湖投资有限公司(简称"中洲三岔湖")

住所:简阳市新民乡新湖街9号

法定代表人:贾帅

注册资本:壹亿元人民币

实收资本:壹亿元人民币

营业执照号:512081000028337

公司类型:有限责任公司

经营范围:项目投资;旅游景区保护、开发及其配套设施建设;基础设施投资、建设;房地产开发经营。(以上经营范围不含前置审批或许可项目,涉及后置审批或许可的凭批准文件或许可证经营)。

(2)历史沿革

三岔湖投资由成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司共同出资,于2010年12月30日经四川省眉山市仁寿县工商行政管理局核准登记,注册资本为人民币2000万元,成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司分别持有中洲文旅公司的90%与10%股权。

2012年10月16日,文旅投资股东会决议,同意公司注册资本、实收资本变更为1亿元,增加的注册资本由成都中洲投资有限公司认缴7200万元、成都文化旅游发展集团有限责任公司认缴800万元。本次变更后,公司注册资本、实收资本为人民币1亿元,成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司分别持有中洲文旅公司的90%与10%股权。

2012年11月16日,文旅投资股东会决议,同意股东成都文化旅游发展集团有限责任公司对外公开转让其所持有的中洲文旅公司的1744%股权,并按照《四川省企业国有产权转让暂行办法》的相关规定进入产权市场公开交易转让。2012年12月27日,经西南联合产权交易所出具《产权交易鉴证书》确认:成都文化旅游发展集团有限责任公司(甲方)与成都中洲投资有限公司(乙方)签订《产权交易合同》,甲方将所持有的四川中洲文旅投资有限公司1744%股权转让给乙方,2013年1月23日,四川省眉山市仁寿县工商行政管理局核准同意上述股权变更事项。本次变更后,成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司分别持有中洲文旅公司的91744%与8256%股权。

2014年10月10日,文旅投资股东会决议,同意股东成都文化旅游发展集团有限责任公司对外公开转让其所持有的中洲文旅公司2256%股权,并按照《四川省企业国有产权转让暂行办法》的相关规定进入产权市场公开交易转让。2014年12月31日,经西南联合产权交易所确认,成都文化旅游发展集团有限责任公司(甲方)与成都中洲投资有限公司(乙方)签订《产权交易合同》,甲方将所持有的四川中洲文旅投资有限公司2256%国有股权(对应出资额225.60万元)有偿转让给乙方。2015年1月29日,甲方与乙方签订《〈产权交易合同〉之补充协议》,约定本次股权转让价款的剩余款项需在2015年12月20日前付清。截至2015年12月31日,乙方已经付清本次股权转让价款,本次股权变动的工商变更登记正在进行中。

(3)业务经营情况

文旅投资目前的主要业务是房地产开发,目前拥有四川省仁寿县三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目共123亩土地,已交纳地价款,尚未进行开发。

(4)主要资产与负债

文旅投资的核心资产为位于四川省仁寿县观寺镇火炬村及仁寿县观寺镇槐树村区域三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目共12宗土地使用权,项目土地总面积为547,494.77㎡,土地使用权证信息如下:

土地证编号	土地位置	土地面积	取得日期	土地使用年限
仁国用(2013)第1367号	仁寿县观寺镇火炬村	64131.65	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1369号	仁寿县观寺镇火炬村	19423.50	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1368号	仁寿县观寺镇火炬村	33808.28	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1372号	仁寿县观寺镇火炬村	61559.79	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1370号	仁寿县观寺镇火炬村	69040.17	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1371号	仁寿县观寺镇火炬村	39981.45	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2014)第3865号	仁寿县观寺镇槐树村	15447.87	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3864号	仁寿县观寺镇槐树村	37017.64	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3863号	仁寿县观寺镇槐树村	49207.26	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3862号	仁寿县观寺镇槐树村	38601.19	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3866号	仁寿县观寺镇槐树村	56822.07	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3861号	仁寿县观寺镇槐树村	62453.90	2014-04-03	70年

四川中洲文旅投资有限公司的主要负债为银行借款2,685亿元,及其他流动负债1.06亿元。

(5)资产评估情况及变动原因

根据具有证券、期货从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司对目标公司全部股东权益进行评估并出具的《评估报告》(中企华评报字(2015)第4151号)评估说明之附件三,采用资产基础法,在评估基准日2015年11月30日,文旅投资总资产账面价值为49,772.23万元,评估价值62,546.11万元,增值额为12,773.88万元,增值率为25.66%;总负债账面价值为43,903.07万元,评估价值为43,903.07万元,评估无增减值;净资产账面价值为5,869.16万元,评估价值为18,643.04万元,增值额为12,773.88万元,增值率为217.64%。

评估结论与账面价值比较变动原因为流动资产评估增值,主要由于存货的开发成本中,出让土地的市场价格有所上涨导致评估增值。

(6)主要财务数据

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对文旅投资出具的瑞华专审字[2015]48330024号《清产核资专项审计报告》,文旅投资2014年、2015年1-11月主要财务数据如下:

单位:人民币 元

项目	2015年11月30日	2014年12月31日
资产总额	497,722,295.43	550,194,504.64
其中:存货	244,966,052.00	387,196,409.54
货币资金	1,129,940.01	2,903,444.54
其他流动资产	220,234,643.43	–
递延所得税资产	7,348,652.09	5,165,629.46
其他应收款	33,227,530.03	39,401,699.43
负债总额	439,030,678.27	479,824,241.49
其中:应交税费	8,510,548.75	5,012,637.66
其他应付款	38,951,100.96	124,762,153.32
长期借款	235,000,000.00	246,500,000.00
应付账款	47,639,565.59	–
所有者权益总额	58,691,617.16	70,370,263.15

(7)或者事项

①抵押担保情况

A、2013年5月至2014年5月期间,文旅投资先后与文通银行股份有限公司成都高新区支行签订4份《固定资产贷款合同》,借款本金合计人民币200,000,000.00元,借款期限为2013年5月15日至2018年4月20日。文旅投资提供最高额抵押担保,担保的最高债权额为人民币365,000,000.00元,抵押物为仁国用(2013)第1367、1368、1369、1370、1371、1372号(再加3个)土地使用权。截至2015年11月30日,上述土地使用权的账面价值为145,864,726.00元。同时,深圳中洲集团有限公司、深圳中洲房地产有限公司、成都中洲投资、成都聚洲投资发展有限公司分别与交通银行股份有限公司成都高新区支行签订《最高额保证合同》为上述债权提供连带责任担保。

2014年8月15日,文旅投资与中航信托股份有限公司签订《流动资金借款合同》(合同编号AVICT2014X0582-1号),文旅投资向中航信托股份有限公司借款5000万元,借款期限自2015年8月18日至2016年8月17日。同时,中洲文旅公司与中航信托股份有限公司签订《单一资金信托抵押合同》(合同编号AVICT2014X0582-2号),约定上述人民币五十万元借款的抵押物为仁国用(2014)第3863、3865、3866号土地使用权。同时,深圳中洲集团有限公司与中航信托股份有限公司签订《单一资金信托抵押合同》(合同编号AVICT2014X0582-3号),约定上述人民币5000万元借款由深圳中洲集团有限公司提供担保。截至2015年11月30日,上述土地使用权的账面价值为44,805,900.00元。

B、2013年8月28日,成都中洲投资、深圳中洲集团有限公司分别与上海银行成都分行签订《最高额抵保合同》(合同编号DB2013050185)约定:文旅投资在2013年8月28日至2016年8月28日期间与上海银行成都分行订立的一系列(含一种或数种)综合授信、贷款、项目融资、贴现、透支、保理、拆借和回购、贷款承诺、保证、信用证、票据承兑等业务项下具体合同所形成的债权本金,由中洲三岔湖提供担保,担保的主债权不超过人民币三十五百万元,抵押物为成都市高新区天府四街66号办栋1,2,3,4,5,6号房产(面积合计1,518.96㎡)上述主债权提供抵押担保,担保的主债权不超过人民币3500万元。

2015年8月25日,文旅投资与上海银行股份有限公司成都分行(以下简称上海银行成都分行)签订《流动资金借款合同》(合同编号2015050324号),文旅投资向上海银行成都分行实际借款3000万元,借款期限自2015年8月25日至2016年8月25日。

除此之外,文旅投资无对外担保,无未决诉讼或仲裁情况,未受到过行政处罚。

3.四川中洲三岔湖投资有限公司

(1)公司简介

企业名称:四川中洲三岔湖投资有限公司(简称"中洲三岔湖")

住所:简阳市新民乡新湖街9号

法定代表人:贾帅

注册资本:壹亿元人民币

实收资本:壹亿元人民币

营业执照号:512081000028337

公司类型:有限责任公司

经营范围:项目投资;旅游景区保护、开发及其配套设施建设;基础设施投资、建设;房地产开发经营。(以上经营范围不含前置审批或许可项目,涉及后置审批或许可的凭批准文件或许可证经营)。

(2)历史沿革

三岔湖投资由成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司共同出资,于2010年12月30日经四川省眉山市仁寿县工商行政管理局核准登记,注册资本为人民币2000万元,成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司分别持有中洲文旅公司的90%与10%股权。

2012年10月16日,文旅投资股东会决议,同意公司注册资本、实收资本变更为1亿元,增加的注册资本由成都中洲投资有限公司认缴7200万元、成都文化旅游发展集团有限责任公司认缴800万元。本次变更后,公司注册资本、实收资本为人民币1亿元,成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司分别持有中洲文旅公司的90%与10%股权。

2012年11月16日,文旅投资股东会决议,同意股东成都文化旅游发展集团有限责任公司对外公开转让其所持有的中洲文旅公司的1744%股权,并按照《四川省企业国有产权转让暂行办法》的相关规定进入产权市场公开交易转让。2012年12月27日,经西南联合产权交易所出具《产权交易鉴证书》确认:成都文化旅游发展集团有限责任公司(甲方)与成都中洲投资有限公司(乙方)签订《产权交易合同》,甲方将所持有的四川中洲文旅投资有限公司1744%国有股权(对应出资额174.40万元)有偿转让给乙方,2013年1月23日,四川省眉山市仁寿县工商行政管理局核准同意上述股权变更事项。本次变更后,成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司分别持有中洲文旅公司的91744%与8256%股权。

2014年10月10日,文旅投资股东会决议,同意股东成都文化旅游发展集团有限责任公司对外公开转让其所持有的中洲文旅公司2256%股权,并按照《四川省企业国有产权转让暂行办法》的相关规定进入产权市场公开交易转让。2014年12月31日,经西南联合产权交易所确认,成都文化旅游发展集团有限责任公司(甲方)与成都中洲投资有限公司(乙方)签订《产权交易合同》,甲方将所持有的四川中洲文旅投资有限公司2256%国有股权(对应出资额225.60万元)有偿转让给乙方。2015年1月29日,甲方与乙方签订《〈产权交易合同〉之补充协议》,约定本次股权转让价款的剩余款项需在2015年12月20日前付清。截至2015年12月31日,乙方已经付清本次股权转让价款,本次股权变动的工商变更登记正在进行中。

(3)业务经营情况

文旅投资目前的主要业务是房地产开发,目前拥有四川省仁寿县三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目共123亩土地,已交纳地价款,尚未进行开发。

(4)主要资产与负债

文旅投资的核心资产为位于四川省仁寿县观寺镇火炬村及仁寿县观寺镇槐树村区域三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目共12宗土地使用权,项目土地总面积为547,494.77㎡,土地使用权证信息如下:

土地证编号	土地位置	土地面积	取得日期	土地使用年限
仁国用(2013)第1367号	仁寿县观寺镇火炬村	64131.65	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1369号	仁寿县观寺镇火炬村	19423.50	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1368号	仁寿县观寺镇火炬村	33808.28	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1372号	仁寿县观寺镇火炬村	61559.79	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1370号	仁寿县观寺镇火炬村	69040.17	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1371号	仁寿县观寺镇火炬村	39981.45	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2014)第3865号	仁寿县观寺镇槐树村	15447.87	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3864号	仁寿县观寺镇槐树村	37017.64	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3863号	仁寿县观寺镇槐树村	49207.26	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3862号	仁寿县观寺镇槐树村	38601.19	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3866号	仁寿县观寺镇槐树村	56822.07	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3861号	仁寿县观寺镇槐树村	62453.90	2014-04-03	70年

四川中洲文旅投资有限公司的主要负债为银行借款2,685亿元,及其他流动负债1.06亿元。

(5)资产评估情况及变动原因

根据具有证券、期货从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司对目标公司全部股东权益进行评估并出具的《评估报告》(中企华评报字(2015)第4151号)评估说明之附件三,采用资产基础法,在评估基准日2015年11月30日,文旅投资总资产账面价值为49,772.23万元,评估价值62,546.11万元,增值额为12,773.88万元,增值率为25.66%;总负债账面价值为43,903.07万元,评估价值为43,903.07万元,评估无增减值;净资产账面价值为5,869.16万元,评估价值为18,643.04万元,增值额为12,773.88万元,增值率为217.64%。

评估结论与账面价值比较变动原因为流动资产评估增值,主要由于存货的开发成本中,出让土地的市场价格有所上涨导致评估增值。

(6)主要财务数据

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对文旅投资出具的瑞华专审字[2015]48330024号《清产核资专项审计报告》,文旅投资2014年、2015年1-11月主要财务数据如下:

单位:人民币 元

项目	2015年11月30日	2014年12月31日
资产总额	497,722,295.43	550,194,504.64
其中:存货	244,966,052.00	387,196,409.54
货币资金	1,129,940.01	2,903,444.54
其他流动资产	220,234,643.43	–
递延所得税资产	7,348,652.09	5,165,629.46
其他应收款	33,227,530.03	39,401,699.43
负债总额	439,030,678.27	479,824,241.49
其中:应交税费	8,510,548.75	5,012,637.66
其他应付款	38,951,100.96	124,762,153.32
长期借款	235,000,000.00	246,500,000.00
应付账款	47,639,565.59	–
所有者权益总额	58,691,617.16	70,370,263.15

(7)或者事项

①抵押担保情况

A、2013年5月至2014年5月期间,文旅投资先后与文通银行股份有限公司成都高新区支行签订4份《固定资产贷款合同》,借款本金合计人民币200,000,000.00元,借款期限为2013年5月15日至2018年4月20日。文旅投资提供最高额抵押担保,担保的最高债权额为人民币365,000,000.00元,抵押物为仁国用(2013)第1367、1368、1369、1370、1371、1372号(再加3个)土地使用权。截至2015年11月30日,上述土地使用权的账面价值为145,864,726.00元。同时,深圳中洲集团有限公司、深圳中洲房地产有限公司、成都中洲投资、成都聚洲投资发展有限公司分别与交通银行股份有限公司成都高新区支行签订《最高额保证合同》为上述债权提供连带责任担保。

2014年8月15日,文旅投资与中航信托股份有限公司签订《流动资金借款合同》(合同编号AVICT2014X0582-1号),文旅投资向中航信托股份有限公司借款5000万元,借款期限自2015年8月18日至2016年8月17日。同时,中洲文旅公司与中航信托股份有限公司签订《单一资金信托抵押合同》(合同编号AVICT2014X0582-2号),约定上述人民币五十万元借款的抵押物为仁国用(2014)第3863、3865、3866号土地使用权。同时,深圳中洲集团有限公司与中航信托股份有限公司签订《单一资金信托抵押合同》(合同编号AVICT2014X0582-3号),约定上述人民币5000万元借款由深圳中洲集团有限公司提供担保。截至2015年11月30日,上述土地使用权的账面价值为44,805,900.00元。

B、2013年8月28日,成都中洲投资、深圳中洲集团有限公司分别与上海银行成都分行签订《最高额抵保合同》(合同编号DB2013050185)约定:文旅投资在2013年8月28日至2016年8月28日期间与上海银行成都分行订立的一系列(含一种或数种)综合授信、贷款、项目融资、贴现、透支、保理、拆借和回购、贷款承诺、保证、信用证、票据承兑等业务项下具体合同所形成的债权本金,由中洲三岔湖提供担保,担保的主债权不超过人民币三十五百万元,抵押物为成都市高新区天府四街66号办栋1,2,3,4,5,6号房产(面积合计1,518.96㎡)上述主债权提供抵押担保,担保的主债权不超过人民币3500万元。

2015年8月25日,文旅投资与上海银行股份有限公司成都分行(以下简称上海银行成都分行)签订《流动资金借款合同》(合同编号2015050324号),文旅投资向上海银行成都分行实际借款3000万元,借款期限自2015年8月25日至2016年8月25日。

除此之外,文旅投资无对外担保,无未决诉讼或仲裁情况,未受到过行政处罚。

3.四川中洲三岔湖投资有限公司

(1)公司简介

企业名称:四川中洲三岔湖投资有限公司(简称"中洲三岔湖")

住所:简阳市新民乡新湖街9号

法定代表人:贾帅

注册资本:壹亿元人民币

实收资本:壹亿元人民币

营业执照号:512081000028337

公司类型:有限责任公司

经营范围:项目投资;旅游景区保护、开发及其配套设施建设;基础设施投资、建设;房地产开发经营。(以上经营范围不含前置审批或许可项目,涉及后置审批或许可的凭批准文件或许可证经营)。

(2)历史沿革

三岔湖投资由成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司共同出资,于2010年12月30日经四川省眉山市仁寿县工商行政管理局核准登记,注册资本为人民币2000万元,成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司分别持有中洲文旅公司的90%与10%股权。

2012年10月16日,文旅投资股东会决议,同意公司注册资本、实收资本变更为1亿元,增加的注册资本由成都中洲投资有限公司认缴7200万元、成都文化旅游发展集团有限责任公司认缴800万元。本次变更后,公司注册资本、实收资本为人民币1亿元,成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司分别持有中洲文旅公司的90%与10%股权。

2012年11月16日,文旅投资股东会决议,同意股东成都文化旅游发展集团有限责任公司对外公开转让其所持有的中洲文旅公司的1744%股权,并按照《四川省企业国有产权转让暂行办法》的相关规定进入产权市场公开交易转让。2012年12月27日,经西南联合产权交易所出具《产权交易鉴证书》确认:成都文化旅游发展集团有限责任公司(甲方)与成都中洲投资有限公司(乙方)签订《产权交易合同》,甲方将所持有的四川中洲文旅投资有限公司1744%国有股权(对应出资额174.40万元)有偿转让给乙方,2013年1月23日,四川省眉山市仁寿县工商行政管理局核准同意上述股权变更事项。本次变更后,成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司分别持有中洲文旅公司的91744%与8256%股权。

2014年10月10日,文旅投资股东会决议,同意股东成都文化旅游发展集团有限责任公司对外公开转让其所持有的中洲文旅公司2256%股权,并按照《四川省企业国有产权转让暂行办法》的相关规定进入产权市场公开交易转让。2014年12月31日,经西南联合产权交易所确认,成都文化旅游发展集团有限责任公司(甲方)与成都中洲投资有限公司(乙方)签订《产权交易合同》,甲方将所持有的四川中洲文旅投资有限公司2256%国有股权(对应出资额225.60万元)有偿转让给乙方。2015年1月29日,甲方与乙方签订《〈产权交易合同〉之补充协议》,约定本次股权转让价款的剩余款项需在2015年12月20日前付清。截至2015年12月31日,乙方已经付清本次股权转让价款,本次股权变动的工商变更登记正在进行中。

(3)业务经营情况

文旅投资目前的主要业务是房地产开发,目前拥有四川省仁寿县三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目共123亩土地,已交纳地价款,尚未进行开发。

(4)主要资产与负债

文旅投资的核心资产为位于四川省仁寿县观寺镇火炬村及仁寿县观寺镇槐树村区域三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目共12宗土地使用权,项目土地总面积为547,494.77㎡,土地使用权证信息如下:

土地证编号	土地位置	土地面积	取得日期	土地使用年限
仁国用(2013)第1367号	仁寿县观寺镇火炬村	64131.65	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1369号	仁寿县观寺镇火炬村	19423.50	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1368号	仁寿县观寺镇火炬村	33808.28	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1372号	仁寿县观寺镇火炬村	61559.79	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1370号	仁寿县观寺镇火炬村	69040.17	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2013)第1371号	仁寿县观寺镇火炬村	39981.45	2013-01-28	住宅70年、商业40年
仁国用(2014)第3865号	仁寿县观寺镇槐树村	15447.87	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3864号	仁寿县观寺镇槐树村	37017.64	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3863号	仁寿县观寺镇槐树村	49207.26	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3862号	仁寿县观寺镇槐树村	38601.19	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3866号	仁寿县观寺镇槐树村	56822.07	2014-04-03	70年
仁国用(2014)第3861号	仁寿县观寺镇槐树村	62453.90	2014-04-03	70年

四川中洲文旅投资有限公司的主要负债为银行借款2,685亿元,及其他流动负债1.06亿元。

(5)资产评估情况及变动原因

根据具有证券、期货从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司对目标公司全部股东权益进行评估并出具的《评估报告》(中企华评报字(2015)第4151号)评估说明之附件三,采用资产基础法,在评估基准日2015年11月30日,文旅投资总资产账面价值为49,772.23万元,评估价值62,546.11万元,增值额为12,773.88万元,增值率为25.66%;总负债账面价值为43,903.07万元,评估价值为43,903.07万元,评估无增减值;净资产账面价值为5,869.16万元,评估价值为18,643.04万元,增值额为12,773.88万元,增值率为217.64%。

评估结论与账面价值比较变动原因为流动资产评估增值,主要由于存货的开发成本中,出让土地的市场价格有所上涨导致评估增值。

(6)主要财务数据

根据具有证券、期货从业资格的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对文旅投资出具的瑞华专审字[2015]48330024号《清产核资专项审计报告》,文旅投资2014年、2015年1-11月主要财务数据如下:

单位:人民币 元

项目	2015年11月30日	2014年12月31日
资产总额	497,722,295.43	550,194,504.64
其中:存货	244,966,052.00	387,196,409.54
货币资金	1,129,940.01	2,903,444.54
其他流动资产	220,234,643.43	–
递延所得税资产	7,348,652.09	5,165,629.46
其他应收款	33,227,530.03	39,401,699.43
负债总额	439,030,678.27	479,824,241.49
其中:应交税费	8,510,548.75	5,012,637.66
其他应付款	38,951,100.96	124,762,153.32
长期借款	235,000,000.00	246,500,000.00
应付账款	47,639,565.59	–
所有者权益总额	58,691,617.16	70,370,263.15

(7)或者事项

①抵押担保情况

A、2013年5月至2014年5月期间,文旅投资先后与文通银行股份有限公司成都高新区支行签订4份《固定资产贷款合同》,借款本金合计人民币200,000,000.00元,借款期限为2013年5月15日至2018年4月20日。文旅投资提供最高额抵押担保,担保的最高债权额为人民币365,000,000.00元,抵押物为仁国用(2013)第1367、1368、1369、1370、1371、1372号(再加3个)土地使用权。截至2015年11月30日,上述土地使用权的账面价值为145,864,726.00元。同时,深圳中洲集团有限公司、深圳中洲房地产有限公司、成都中洲投资、成都聚洲投资发展有限公司分别与交通银行股份有限公司成都高新区支行签订《最高额保证合同》为上述债权提供连带责任担保。

2014年8月15日,文旅投资与中航信托股份有限公司签订《流动资金借款合同》(合同编号AVICT2014X0582-1号),文旅投资向中航信托股份有限公司借款5000万元,借款期限自2015年8月18日至2016年8月17日。同时,中洲文旅公司与中航信托股份有限公司签订《单一资金信托抵押合同》(合同编号AVICT2014X0582-2号),约定上述人民币五十万元借款的抵押物为仁国用(2014)第3863、3865、3866号土地使用权。同时,深圳中洲集团有限公司与中航信托股份有限公司签订《单一资金信托抵押合同》(合同编号AVICT2014X0582-3号),约定上述人民币5000万元借款由深圳中洲集团有限公司提供担保。截至2015年11月30日,上述土地使用权的账面价值为44,805,900.00元。

B、2013年8月28日,成都中洲投资、深圳中洲集团有限公司分别与上海银行成都分行签订《最高额抵保合同》(合同编号DB2013050185)约定:文旅投资在2013年8月28日至2016年8月28日期间与上海银行成都分行订立的一系列(含一种或数种)综合授信、贷款、项目融资、贴现、透支、保理、拆借和回购、贷款承诺、保证、信用证、票据承兑等业务项下具体合同所形成的债权本金,由中洲三岔湖提供担保,担保的主债权不超过人民币三十五百万元,抵押物为成都市高新区天府四街66号办栋1,2,3,4,5,6号房产(面积合计1,518.96㎡)上述主债权提供抵押担保,担保的主债权不超过人民币3500万元。