证券代码:000540　证券简称:中天城投　公告编号:临2015-46

中天城投集团股份有限公司关于2014年年度报告等有关事项说明的公告

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”)收到深圳证券交易所《关于对中天城投集团股份有限公司的年报问询函》(公司部年报问询函【2015】第40号),深圳证券交易所在对公司2014年年度报告的事后审查中关注到公司矿业投资进展、存货、一年内到期的非流动负债、股权激励成本以及其他需要说明的内容。公司已按照相关要求向深圳证券交易所作出了回复;同时,针对个别媒体《中天城投多项财务数据表现诡异》一文“怀疑公司严重低估了土地增值税应缴纳金额,进而少计了此项费用支出水平、虚增最终利润”等情况进行说明。

现将上述相关情况说明如下:

一、关于公司矿业投资进展的说明。

(一)分项目列示公司近年矿业资产投资进展的说明。

截止2014年12月31日,公司矿业资产投资进展情况分项目列示如下表:

项目	勘探进展	详查报告	勘探面积(平方公里)	探明储量(万吨)	勘探投资支出(万元)
野马川煤矿	已完成	已取得	84.46	29000	8209
疙瘩营煤矿	已完成	已取得	49.02	24000	3275
小金沟锰矿	已完成	已取得	3.89	1756	4233
转龙庙锰矿	已完成	已取得	1.72	1590	2992
东高寨锰矿	已完成	已取得	0.94	331	305

2015年1季度内子公司遵义众源同汇矿业开发有限公司取得转龙庙锰矿《查明矿产资源储量登记书》,备案储量为1589.2万吨;取得东高寨锰矿《查明矿产资源储量登记书》,备案储量为320.6万吨。

(二)小金沟锰矿、东高寨锰矿和转龙庙锰矿探矿权作价计入无形资产的评估依据及上述探矿权的会计处理的说明。

2010年,公司新设了遵义小金沟锰业开发有限公司,并将小金沟锰矿探矿权等相关支出资本化为无形资产3,060万元。

2013年收购遵义众源同汇矿业开发有限公司(简称“遵义众源同汇”)(含转龙庙及东高寨锰矿探矿权)时确认了锰矿探矿权无形资产7457万元。

公司2013年8月31日(购买日),完成了对遵义众源同汇100%股权的收购事宜。共计需支付7,480万元,其中股权转让价款7,120万元,代遵义众源同汇偿付原股东债务360万元,公司取得遵义众源同汇100%股权的合并成本为7,120万元。

在股权购买时,双方共同聘请了北京中天华资产评估有限责任公司对遵义众源同汇截止2012年12月31日的价值进行评估,评估机构出具了中天华资评报字(2013)第1217号《中天城投集团资源控股有限公司拟收购遵义众源同汇矿业开发有限公司股权项目资产评估报告》,股权评估价值为21,443万元(评估时未扣减未来需支付的探矿权价款10,841万元,扣除后评估净资产为10,602万元),在上述评估报告基础上,双方最终确认股权收购价款及代偿负债款为7,480万元(含代被收购方向转让方支付的所欠款项360.53万元)。在上述评估中,除两锰矿探矿权外,其他资产负债的评估值为账面价值,仅两个锰矿探矿权价值有增值。基于评估值和实际转让价格的差异以及稳健原则,公司未将上述评估报告的评估价值作为可辨认资产和负债公允价值确认的直接依据,而采用又易价格作为公允价值的确认依据,未确认相关损益。

公司根据企业合并准则的规定将上述合并成本在遵义众源同汇各项可辨认资产、负债及或有负债之间进行了分配,分配结果如下:

项目	2013年8月31日(购买日)	
	账面价值(元)	公允价值(元)
货币资金	45,081.03	45,081.03
其他应收款	90,700.00	90,700.00
无形资产	871,000.00	74,571,274.97
其他非流动资产	5,093,566.85	5,093,566.85
资产合计	6,100,347.88	79,800,622.85
应交税费	39,622.85	39,622.85
其他应付款	8,566,320.71	8,566,320.71
负债合计	8,605,943.56	8,605,943.56

根据企业合并会计准则讲解的精神:非同一控制下的企业合并中,购买方通过企业合并取得被购买方100%股权的,被购买方可以按照合并中确定的可辨认资产、负债的公允价值调整其账面价值,据此在遵义众源同汇个别报表中确认了锰矿探矿权无形资产7,457万元。

(三)按预付对象列示2014年末前五名预付款的说明。

付款对象	期末1年以上预付款余额(元)	付款时间	付款项目
贵阳市国土资源局云岩区分局	173,460,997.00	2010年至2012年	预存征地专款
贵州省煤田地质局	40,896,510.00	2011年10月至2013年4月	矿权交易款
固安中轻机乳品设备有限责任公司	25,517,900.00	2012年至2013年	预付工程款
贵阳日报传媒集团经营有限公司	24,368,805.00	2013年12月	预付广告费
贵阳玖澳房地产开发有限公司	15,335,800.00	2013年12月	预付房款
小计	279,580,012.00		

二、2014年12月31日公司已完工开发产品40.1亿元,较去年同期增加一倍的说明。

(一)按项目列示各地产项目情况的说明。

单位:万平方米

项目名称	报告期内开工面积	报告期内竣工面积	报告期末累计竣工面积	报告期末累计销售面积	报告期末累计结算面积
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	189.31	265.21	282.83	286.39	164.70
保障房项目	8.19	0.00	0.00	0.00	0.00
中天会展城	10.46	24.78	251.05	233.27	201.89
贵阳国际金融中心一期及商务区	31.09	0.00	0.00	46.00	0.00
贵阳国际金融中心二期	52.27	0.00	0.00	105.34	0.00
景怡西苑	0.00	0.00	69.83	64.14	64.04
中天花园三期	2.19	0.00	53.81	52.95	52.02
中天世纪狮城三期	2.04	0.00	68.00	70.39	62.55
中天南湖项目	0.00	0.00	17.48	15.46	14.63
南京中天铭廷项目	10.89	0.00	0.00	0.54	0.00
中天万里湘江	0.00	4.55	18.73	19.60	16.71
欣盛楠苑	0.00	0.00	6.08	5.21	5.36
合计	306.44	294.54	767.80	899.29	581.90

(二)结合开工进展、销售情况对本期末已完工产品较去年同期翻番原因的说明。

2014年未公司完工开发产品成本余额为40.19亿元,年初余额为20.72亿元,年末余额较年初余额增加近一倍,其中:未来方舟项目增加22.5亿元,遵义万里湘江项目增加0.40亿元,其他项目没有完工结转,只有销售结算,共减少3.43亿元。

未来方舟项目库存增加的主要原因是:2014年公司未来方舟项目竣工面积265.2万平方米,而当年销售结算的面积只有159.59万平方米,以致2014年未未来方舟项目完工产品成本出现较大的增加。

目前公司渔安安井温泉旅游城“未来方舟”销售势头较好,随着结算的增加,2015年,渔安安井温泉旅游城“未来方舟”项目的完工产品库存将会逐渐下降。

(三)公司地产项目不计提存货跌价准备原因的说明。

1. 截至2014年末,公司房地产业务存货合计为301.38亿元,其中拟开发产品为37.93亿元、在建开发产品216.36亿元、已完工开发产品40.19亿元。

2. 对公司存货-已完工开发产品的减值测试过程、结论及谨慎性进行了查核,基本方法如下:对于已完工开发产品,参考同地段可比产品售价情况,综合分析判断其减值情况。

公司2014年12月31日存货-已完工开发产品主要明细如下:

单位:万元

项目名称	年初余额	年末余额
渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	62,056.61	287,131.15
中天会展城	56,653.73	45,705.05
中天世纪狮城三期	26,887.75	21,245.82
中天南湖托斯卡纳	19,633.43	17,462.69
景怡西苑	28,734.12	15,884.85
中天花园三期	8,069.58	5,990.90
中天万里湘江	118.42	4,072.33
欣盛楠苑	2,461.05	1,867.08
其他项目	2,625.86	2,504.63
小计	207,240.55	401,864.50

公司上述项目分业态的可变现净值都高于成本。同时,公司对上述项目截至目前的销售单价、销售可变现净值和销售单位成本进行了对比,销售可变现净值都高于销售成本。公司主要项目销售单价较为稳定,绝大部分项目单价保持稳定或上扬趋势,预计未来销售单价不会大幅下降,故已完工开发产品在2014年12月31日并不存在减值现象,不需要计提减值准备。

3. 在房地产调控政策放宽和市场调节房地产的背景情况下,预计未来公司上述项目的销售单价不会大幅下降,可变现净值不会低于开发产品成本,故公司存货-在建开发产品并不存在减值现象,不需要计提减值准备。

4. 基于公司对完工开发产品的减值测试分析,我们可以合理推断在房地产调控政策放宽、市场不断释放利好信息的情况下,本公司其他房地产项目存货(拟开发产品等)不存在减值现象,不需要计提减值准备。

综合上述情况,公司房地产业务存货不存在减值现象,不需要计提减值准备。

三、2014年12月31日公司一年内到期的非流动负债54.6亿元的说明。

2014年末公司一年内到期的非流动负债54.6亿元,前五名情况如下表:

债权人	金额(元)	到期日期
金融机构1	799,000,000.00	2015-4-21
金融机构2	701,937,043.26	2015-9-22
金融机构3	699,000,000.00	2015-9-26
金融机构4	345,325,000.00	2015-8-21
金融机构5	312,000,000.00	2015-6-19
小计	2,857,262,043.26	

公司在制定2015年度财务预算时,已充分考虑了2015年内将需偿还的一年内到期的非流动负债54.6亿元及其偿还时间,还包括应支付的利息和预计分配的股利等19.7亿元的融资性现金流出,且按到期债务及利息支出时间等因素的基础上,结合销售回现及投资开发付现等计划,统筹安排了当年的融资计划,且均留出了金额和时间方面的安全余量,以确保公司不会发生偿债风险。

公司根据实际经营现金流情况、在确保融资相关支出的前提下,做好现金流滚动预算,合理安排融资计划和对外的投资节奏,确保公司偿债风险较低可控。

截止目前,公司财务预算执行情况良好,均按期偿还了到期的负债和相关利息支出,未出现偿债违约情况。

四、2014年度内“积极布局大金融、大健康”产业的说明。

(一)贵阳互联网金融产业投资发展有限公司(以下简称“互金产投”)业务开展情况的说明。

1. 贵阳互联网金融产业园建设情况

目前,拟入驻贵阳互联网金融产业园的企业共有65家,其中已完成工商注册或已经进入工商注册程序的企业共42家。园区企业中,涵盖了P2P、互联网金融智能终端生产、互联网大数据征信、移动支付、私募股权投资等企业。此外,中国电子商务协会移动金融专业委员会、农商银行发展联盟、中国新兴产业大数据信用西部示范中心也已经落户产业园。

2. 与传统金融机构合作情况

互金产投与贵阳银行合作建设在线供应链金融服务的票据池融资项目,现正处于实施阶段。同时,已与贵州银行、贵阳农商行、江苏大丰农商行、江苏射阳农商行等多家区域性商业银行建立全面战略合作关系,将在传统金融机构与互联网结合方面找到合作点。

3. 第三方支付牌照申请情况

互金产投已经通过了第三方支付系统搭建、检测、认证及现场检查,目前处于人民银行总行审批阶段。

4. 移动金融开展情况

互金产投参股公司贵阳移动金融发展有限公司,正快速推动贵州通TSM平台的试运行和上线。目前,贵州通TSM平台已经实现与贵阳市人社局的接口对接,开通手机查询公积金等功能。

(二)与小额贷款平台合作的进展情况的说明。

公司全资子公司贵阳金控拟与贵州合石电子商务有限公司、贵阳高新黔投小额贷款有限责任公司的合作事项正在推进过程中,目前已完成法律、财务、业务尽调工作,正在进行最后风险评估阶段工作。

(三)关于上海虎铂股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“虎铂基金”)和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“母基金”)相关情况的说明。

1. 公司对虎铂基金的控制力

贵阳金控(虎铂基金出资人)作为虎铂基金的有限合伙人,拟出资4000万元,占约定出资额的80%,不参与日常的经营管理活动,承担有限责任;仅在重大项目对外投资时参与表决,且对重大项目有一票否决权。副董事长石维国、执行副总裁李俊、财务负责人何志良且均公司关联人,但由于三人作为普通合伙人,对外承担无限连带责任,并不构成代理关系,因此公司对虎铂基金并不具有实际控制力。目前,已完成虎铂基金工商注册登记,贵阳金控对虎铂基金已出资到位2000万元。

母基金并无实际的经营活动,仅作为代表公司参与各子基金设立及收益分配的平台,公司能决定是否参与子基金的设立以及具体的投资额度等,公司对此平台有控制力。公司作为母基金的有限合伙人,拟出资10亿元人民币,虎铂基金作为普通合伙人认缴出资金额为人民币50万元。目前,已完成母基金工商注册登记,公司未出资到位。

2.作为出资人在虎铂基金中的主要权利义务

贵阳金控享有参与决定合伙人的入伙、退伙;对虎铂基金的经营管理提出建议;获取虎铂基金财务会计报告及清算报告;查阅和审计虎铂基金;在虎铂基金中的利益受到侵害时,向有责任的合伙人主张权利或者提起诉讼;普通合伙人或其他有限合伙人怠于行使权利时,督促其行使权利或者为了本企业的利益以自己的名义提起诉讼;收益分配权;剩余财产分配权等权利。收益分配原则具体内容详见2015年1月20日虎铂基金设立的相关公告,由于虎铂基金还在引进新的合伙人过程中,有关净收益的分配比例等具体事项待协商确定。

贵阳金控承担按照约定,按时、足额的向虎铂基金出资;按照法律规定和协议约定,履行在虎铂基金的设立、经营、解散、清算等事宜中需要有限合伙人履行的其他协助、配合等义务。

公司设立母基金并以母基金为出资人,与虎铂基金共同发起设立符合公司产业发展方向的子基金,一方面可以为公司股东创造更多的价值,另一方面也可为公司在大健康、大金融等产业布局上提供更多契机。将建立规范的投资流程、合理的决策流程、风险防范等方面的制度体系,通过产业和资本的嫁接实现多赢。

3. 关于出资的会计处理及合并报表

(1)对虎铂基金的投资

根据《投资》等相关企业会计准则,由于公司对虎铂基金产生重大影响,对虎铂基金的投资按权益法核算,在长期股权投资中核算,由于不能控制,不纳入公司合并财务报表。虎铂基金的对外投资,将根据投资所处阶段、影响程度等各种因素,分别在长期股权投资、可供出售金融资产以及交易性金融资产等核算。

(2)对母基金的投资

公司对母基金有控制力,在长期股权投资中核算,并纳入公司合并财务报表。

(四)关于公司布局“大金融、大健康”产业构想的说明。

基于对产业政策及市场的良好预期,公司自2008年6月开始,公司积极稳妥地开始涉足矿产资源综合开发,启动收购贵州遵义小金沟锰矿、赫章野马川煤矿、威宁疙瘩营煤矿探矿权或相关权益等事项。但在实际推进过程中,受区域产业政策调整和市场行情发生较大变化的影响,整体进展严重低于预期。公司及时调整了煤炭、锰资源的投资,投入节奏。截至目前,整体投入约5.35亿元,未对公司主营业务产生重大影响,公司正在对公司矿业板块进行研究,将在适当的时候再行调整。

2012年以来,贵阳在大盘开发模式下,区域行业盈利水平逐渐降低,在公司“深耕贵阳、立足贵州、面向全国”的战略导向下,为提高公司盈利水平,参与一、二线城市房地产开发,公司开始尝试走出去战略。2013年8月,公司通过公开挂牌竞买方式获得南京仙林G51地块,成为第一个异地项目。

2014年以来,中国房地产市场发生较大变化,区域性市场特征明显,贵阳房地产尚有较大发展空间,公司后续未在异地拿地开发,暂缓“走出去”战略实施。

2014 年以来,在中国宏观经济步入新常态及房地产行业“行政保障与市场化调节”相结合的新型调控态势下,公司管理层多次组织学习、讨论和研究在新的形势和新的宏观发展大局下公司战略的调整与再定位等重大事项,初步明确了公司未来发展方向。2015年,公司更加明确地提出了“产融结合、并购重组、创新发展”的产业运营方式和构建两大一小(大金融、大健康、小地产)的产业发展目标,同时依托贵阳金控及其控股公司互金产投积极参与贵州贵阳的“互联网+”及大数据产业的业务发展;这是基于贵州省和贵阳市发展战略和公司自身实际情况提出的战略发展方向。

但上述新业务发展方向可能面临以下风险:

1. 区域产业政策调整的风险

公司提出“两大一小”的产业发展目标是居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。

2. 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,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,面临人才配置不足的风险。

3. 内部控制建设的风险

(1)金融业是公司新进产业,面临全新的风控体系建设,业务体系面临信用风险、市场交易风险和合规操作风险等诸多风险。

(2)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。

2015年我们提出的“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。

五、2014年度公司管理费用中股权激励成本为2500万元,较去年同期5363万元大幅下降的说明。

公司股权激励分为4个行权期和解锁期,第一个行权期公司受益期为2013年,第二个行权期公司受益期为2013-2014年(需在两期分摊),第三个行权期公司受益期为2013-2015年(需在三期分摊),第四个行权期公司受益期为2013-2016年(需在四期分摊),限制性股票与股票期权类似。

根据公司计算的股票期权每期分摊金额表和限制性股票每期分摊金额表,2013年应确认的股权激励成本为5363.31万元,即股票期权2013年分摊的成本3776.29万元与限制性股票2013年分摊的成本1587.02万元之和;2014年应确认的股权激励成本为2500.45万元,即股票期权2014年分摊的成本1857.36万元与限制性股票2014年分摊的成本643.09万元之和。

六、个别媒体《中天城投多项财务数据表现诡异》一文“怀疑公司严重低估了土地增值税应缴纳金额,进而少计了此项费用支出水平、虚增最终利润”等情况的说明。

根据土地增值税的定义,土地增值税的征税基数为增值额(=应税收入-扣除项目),并根据增值率累进适用税率30%-60%,增值率=增值额/扣除额。公司按土地增值税暂行条例、土地增值税实施细则、其他相关补充规定及贵州省规定的清算细则等按清算口径分项目计算增值额并确定对应的税率,以计算该项目应纳土地增值税总额并按照配比原则列入相应的收入结转年度的营业税金及附加。

公司2013年结转的主要是住宅及商业,而2014年结转的主要是住宅、公寓、商业及写字楼。其中,毛利率较高的商业物业在2014年结转收入占房开收入比例为19.03%,远低于2013年的39.62%。所以,虽然2014年收入结转额增加,但毛利率较上年存在一定的降幅。

从项目来看,因增值率有所降低,导致按清算口径计算的土地增值税并不与对应项目确认的收入或净利润呈完全正相关关系。按照土地增值税条例等规定,建造普通标准住宅出售,若增值率未超过20%免征土地增值税,公司在2014年符合该条例规定的普通住宅销售收入占商品房收入比例为45.82%;另外对于房地产开发企业,在计算增值额时,对从事房地产开发的纳税人可按土地相关支出和开发土地和新建房及配套设施的成本之和,加计百分之二十的扣除额,这一方面直接减少了增值额,同时也加大了扣除额的基数(即分子减少多少,分母就增加多少),匡算土地增值税是不能用营业利润作为基数与最低税率30%的乘积与实际土地增值税税负进行比较的。

综上所述,房地产销售收入是否需要交纳土地增值税,需要具体区别处理。对于普通住宅而言,增值率达到20%以后,才会存在交纳土地增值税问题;即使不考虑普通住宅因素,在增值率小于50%时,“加计20%扣除”因素也会使实际的土地增值税税负远低于30%。

再如文中提到的开发产品减少数据74.51亿元与销售业务-主营业务成本74.8亿元的差异3000万元左右,主要原因如下:(1)投资性房地产账面净值减少8,082,019.89元,这一部分减少的投资性房地产账面净值8,082,019.89元全部计入营业成本,对应的本年度出售的投资性房地产也全部计入营业收入;(2)其他近2100万差异主要是原已结转完工的开发项目后期(2014年内)新发生成本(完善配套设施等)。

依法纳税是企业最基本的社会责任,公司严格遵循国家各项税务相关规定,按照国家和地方政府对包括土地增值税在内的各税种计算方式缴纳税款。

公司严格遵循企业会计准则,按照相关法律法规,真实、准确、完整、及时、公平的向各利益相关方履行包含重大事项、生产经营、财务数据、公司治理、股东情况、内部控制等在内的信息披露义务。

同时,公司根据生产经营实际情况,选择符合公司的贷款模式,既满足公司资金需求,又利于维护企业与金融机构间的良好商业关系。

公司指定的信披媒体为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),敬请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
二〇一五年五月十五日

证券代码:000540　证券简称:中天城投　公告编号:临2015-47

中天城投集团股份有限公司第七届董事会第24次会议决议公告

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第七届董事会第24次会议于2015年5月15日上午以通讯方式召开,会期半天,会议为临时会议。会议通知于2015年5月11日以电话或电邮方式通知各位公司董事。应参加会议董事12人,亲自出席及授权出席董事12名。会议符合《公司法》、《证券法》和本公司章程的有关规定。会议决议公告如下:

1、关于子公司控股贵州合石电子商务有限公司的议案。

审议并通过《关于子公司控股贵州合石电子商务有限公司的议案》,同意公司全资子公司贵阳金融控股有限公司(以下简称“贵阳金控”)拟以自有资金出资33,000万元参与贵州合石电子商务有限公司的增资扩股,占其增资后注册资本的55%,同时与贵州合石电子商务有限公司自然人股东陈格路、李夏于2015年5月15日签订《贵州合石电子商务有限公司增资协议书》。有关具体内容详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》与巨潮资讯网公司公告《关于子公司控股贵州合石电子商务有限公司的公告》。

表决情况:12票赞成,0票反对,0票弃权。

2、关于投资成立小额贷款公司的议案。

审议并通过《关于投资成立小额贷款公司的议案》,同意公司全资子公司贵阳金融控股有限公司作为主发起人,公司拟以自有资金出资人民币33,000万元—65,000万元,与自然人陈格路等共同在贵阳成立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)。有关具体内容详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》与巨潮资讯网公司公告《关于投资成立小额贷款公司的公告》。

表决情况:12票赞成,0票反对,0票弃权。

3、关于投资设立融资性担保公司的议案。

审议并通过《关于投资设立融资性担保公司的议案》,同意公司拟以自有资金出资人民币65,000万元,与自然人陈格路等共同在贵阳设立一家融资性担保公司。有关具体内容详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》与巨潮资讯网公司公告《关于投资设立融资性担保公司的公告》。

表决情况:12票赞成,0票反对,0票弃权。

4、关于全资子公司与贵州中黔金融资产交易中心有限公司签订战略合作框架协议的议案

审议并通过《关于全资子公司与贵州中黔金融资产交易中心有限公司签订战略合作框架协议的议案》,同意公司全资子公司贵阳金融控股有限公司拟以自有资金投资贵州中黔金融资产交易中心有限公司并建立战略合作关系的事项,2015年5月15日贵阳金控与中黔交易所签署附生效条款协议《关于中天城投集团股份有限公司全资子公司贵阳金融控股有限公司与贵州中黔金融资产交易中心有限公司之合作框架协议》。有关具体内容详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》与巨潮资讯网公司公告《关于全资子公司与贵州中黔金融资产交易中心有限公司签订战略合作框架协议的公告》。

表决情况:12票赞成,0票反对,0票弃权。

5、关于审议公司薪酬制度增加“大金融”与“大健康”产业薪酬制度标准的议案

审议并通过《关于审议公司薪酬制度增加“大金融”与“大健康”产业薪酬制度标准的议案》,同意公司为切实推进战略转型,加速“两大一小”战略落地,针对“大金融”与“大健康”产业建立具有竞争力的薪酬体系,为夯实核心管理团队,搭建先进管理平台,开拓并创新业务领域,奠定坚实的人才基础。

同意公司对于“大金融”与“大健康”产业关联企业核心管理团队及不同业务领域的负责人实行年薪制,其薪酬水平以公司房地产板块薪酬标准为参照,“大金融”产业薪酬标准为房地产板块的3-5倍,“大健康”产业薪酬标准为房地产板块的1-3倍。管理骨干和技术骨干的具体标准由公司人资中心制定报董事长及董事会薪酬委员会批准执行。公司薪酬委员会原则同意提交董事会审议。

表决情况:12票赞成,0票反对,0票弃权。

6、关于子公司贵阳金融控股有限公司增资的议案

审议并通过《关于子公司贵阳金融控股有限公司增资的议案》,同意公司拟以现金方式对贵阳金融控股有限公司增加注册资本85,000万元。增资完成后,贵阳金融控股有限公司的注册资本拟由275,000万元增至360,000万元。

授权公司董事长办理贵阳金融控股有限公司的上述增资相关事宜。

表决情况:12票赞成,0票反对,0票弃权。

中天城投集团股份有限公司董事会
二〇一五年五月十五日

证券代码:000540　证券简称:中天城投　公告编号:临2015-48

关于子公司控股贵州合石电子商务有限公司的公告

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。

一、对外投资概述

中天城投集团股份有限公司(以下简称“公司”或“中天城投”)为更好地推进贵州金融总部的要素聚焦,抢占贵阳金融业发展先机,逐步实现公司大金融战略,经2015年1月19 日公司第七届董事会第20次会议审议通过,公司全资子公司贵阳金融控股有限公司(以下简称“贵阳金控”或“甲方”)与贵州合石电子商务有限公司(以下简称“合石电商”或“标的公司”)签署附生效条款的合作框架协议,具体内容详见《关于全资子公司与贵州合石电子商务有限公司签订战略合作框架协议的公告》(公告编号:2015-09)。根据《中华人民共和国公司法》等法律、法规的规定,现经友好协商,贵阳金控拟以自有资金出资33,000万元参与合石电商的增资扩股,与合石电商自然人股东陈格路(以下简称“乙方”)、李夏(以下简称“丙方”)于2015年5月15日签订《贵州合石电子商务有限公司增资协议书》(以下简称“本协议”)。

本次子公司参与合石电商增资交易事项不构成关联交易,公司董事会审议通过即可,不需提交公司股东大会审议通过。

二、拟投资公司基本情况

(一)公司名称:贵州合石电子商务有限公司。

(二)注册资本:5,000万元,全部由股东出资。

(三)注册地址:贵阳市观山湖区贵阳国际会议展览中心

(四)法定代表人:陈格路

(五)经营范围:网上从事融资信息咨询、经济信息咨询、投资管理与咨询、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(以上经营项目,国家禁止限制的除外,涉及行政许可,须凭行政许可经营)。

(六)合石电商简介

合石电商是贵州省首家从事互联网金融企业,主要为本土中小企业和投资者提供投融资信息咨询服务。该公司依托大数据、云计算等互联网技术创立的网络借贷信息咨询服务平台——招商贷,平台定位为招商引资、服务实体经济,助力中小企业;普惠金融,拓展投资渠道,实现财富增长。招商贷2013年6月上线运营,截至2014年12月31日,共计撮合资金约31亿,扶持中小企业300余家,并拥有稳定完整的管理团队。

(七)最近一年主要财务指标

截至2014年12月31日,合石电商总资产为7,298万元,净资产为6,307万元,主营业务收入为4,029万元,净利润为1,528万元。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)成都分所对合石电商截止2014年12月31日的财务状况进行了专项审计,并出具了“XYZH/2015CDA30034”号无保留意见审计报告。

(八)评估方法及评估情况

根据贵阳金控增资合石电商55%股权需要,贵阳金控聘请具有证券期货业务资格的中威正信(北京)资产评估有限公司(以下简称“中威正信”)对合石电商进行了整体资产评估,资产评估对象为合石电商的股东全部权益价值,评估范围为合石电商截止基准日经审计确认的全部资产及负债,并出具了《贵州金融控股有限公司拟增资贵州合石电子商务有限公司项目评估报告》(中威正信评报字(2015)第6014号)。

1.评估基准日:2014年12月31日

2.评估方法

根据资产评估行业的有关规定,涉及企业价值的评估应采用两种以上的评估方法进行评估。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。经过对企业、市场及相关行业的了解和分析,中威正信认为目前国内股权转让市场尚未完全公开,相关股权公平交易价格较少,难于选取具有可比性的参照物,因此不具备采用市场法进行评估的条件。

根据对合石电商的基本情况进行分析,本次对合石电商股东全部权益价值评估分别采用资产基础法和收益法进行评估,在对两种评估方法的评估情况进行分析后,确定本次资产评估的最终结果。

3.收益法评估方法介绍

收益法,是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本次采用收益法对企业整体价值进行评估,即以未来若干年度内的自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出企业自由现金流量折现值,然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值(非经营性资产---非经营性负债)得出股东全部权益价值。

(1)评估模型:本次收益法评估模型选用股东权益自由现金流。

(2)计算公式

股东权益价值=股东权益自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

(3)自由现金流量的确定

本次评估采用股东权益自由现金流,股东权益自由现金流量的计算公式如下:

(预测期内每年) 股东权益自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+贷款净增加额

(4)股东权益自由现金流量折现值的确定

公式为:

$$P=\sum_{t=1}^{n}\frac{R_t}{(1+r)^t}+\frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中:r——企业股东权益成本折现率

R_t——企业经营年限内收益

t——可预测的预测期

n——经营期限

i——预测年

P_n——经营期末(第n年)的价值

(5)折现率的确定

本次评估采用资本资产定价模型(Capital Asset Pricing Model)来确定,即CAPM确定折现率:

$r=r_f+\beta\times(r_m-r_f)+\varepsilon$

式中:

r_f:无风险报酬率;

r_m:市场预期报酬率;

β:评估对象的相对风险系数;

r_m-r_f:评估对象权益资本的预期市场风险系数;

ε:特定风险调整系数

$\beta=\beta_u\times[1+(1-t)\times\frac{D}{E}]$

u:可比公司的无杠杆市场风险系数;

(6)溢余资产、非经营性资产、非经营性负债的定义和确定方式:

① 溢余资产的定义和价值确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产。根据对合石电商提供的评估基准日的资产负债表进行分析,以及评估人员在现场的了解,认为合石电商的货币资金及递延所得税资产属于溢余资产。本次采用资产基础法中对相关溢余资产的评估结果。

②非经营性资产的定义和价值确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的,不产生效益的资产。根据对企业提供的评估基准日的资产负债表进行分析,以及评估人员在现场的了解,认为企业存在非经营性资产为其他应收款中的股东、关联方往来款及购房定金。

③非经营性负债的定义和价值确定

所谓非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债,而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资、基本建设投资等活动所形成的负债。根据对企业提供的评估基准日的资产负债表进行分析,以及评估人员在现场的了解,认为企业不存在非经营性负债。

4.评估结果

(1)资产基础法结果:

合石电商于评估基准日2014年12月31日总资产账面值7,279.72万元,评估值总计7,257.27万元,评估减值22.45万元,减值率0.31%。主要是固定资产中的汽车及计算机等办公设备评估减值;总负债账面值972.48万元,评估值972.48万元,评估无增减值变化;股东全部权益账面值6,307.24万元,评估值6,284.79万元,评估减值22.45万元,减值率0.36%。

(2)收益法评估结果

合石电商于评估基准日2014年12月31日股东全部权益评估值为30,145.45万元,比账面值6,307.24万元增值23,838.21万元,增值率为377.95%。

5.最终评估结果的确定:

两种评估方法考虑的角度不同,资产基础法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力。中威正信认为收益法评估结果更能公允反映合石电商股东全部权益价值,最终选取收益法评估结果作为最终评估结果。主要基于如下原因:

本次评估目的是为贵阳金控拟增资合石电商确定增资金额及比例提供参考。合石电商属于电子商务产业,具有“轻资产”的特点,其固定资产主要是电子类办公设备,投入相对较小、账面值不高,而企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外,还包括软件著作权、业务网络、服务能力、研发能力、人才团队、客户群体等重要的无形资源。鉴于本次评估的目的更着重的是被评估单位未来的经营状况和获利能力,而非单纯评价企业的各项资产要素价值,收益法评估值能够客观、全面的反映被评估单位的价值。本次贵阳金控增资后,公司的品牌影响力及资产资源、客户资源将给合石电商带来更广阔的市场空间。

本次评估结论如下:合石电商于评估基准日2014年12月31日股东全部权益评估值为30,145.45万元,比账面值6,307.24万元增值23,838.21万元,增值率为377.95%。

三、交易标的基本情况

合石电商新增注册资本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。贵阳金控拟以现金方式向合石电商投资人民币33,000万元,其中6,111.11万元用于增资,其余26,888.89万元计入合石电商资本公积。增资完成后,贵阳金控占合石电商增资后注册资本的55%,为第一大股东。

四、协议的主要内容

(一)协议方:

1.甲方为贵阳金融控股有限公司,乙方为自然人陈格路(身份证号:51102319680808XXXX),丙方为自然人李夏(身份证号:51102319650531XXXX),标的公司为贵州合石电子商务有限公司。

(二)增资的先决条件

协议各方同意,以下条件全部达成之日起5个工作日内,甲方按照协议中“增资金额及方式”中条款的约定履行向标的公司缴纳增资款的义务:

1.标的公司及现有股东(乙方、丙方)已以股东会决议等有效法律形式同意甲方增资标的公司,乙丙双方放弃对本次增资的优先认购权。

2.甲方按照法律、法规及其自身公司章程规定履行完内部决策及信息披露程序。

3.乙、丙双方及标的公司已经以书面形式向甲方真实、准确、完整披露标的公司的资产、负债、权益、对外担保以及与履行本协议有关的信息,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

4.截至本协