证券代码:600239　证券简称:云南城投　公告编号:临2015-032号

云南城投置业股份有限公司第七届董事会第二十四次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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、董事会会议召开情况

云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)第七届董事会第二十四次会议通知及材料于2015年7月1日以传真和邮件的形式发出,会议于2015年7月3日以通讯表决的方式举行。公司董事长许雷先生主持会议,应参加会议的董事7名,实际参加会议的董事7名。会议符合《公司法》和《公司章程》规定。

二、董事会会议审议情况

1、会议以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于变更公司注册地址的议案》。

拟同意公司注册地址变更为云南省昆明市民航路869号融城金阶广场A座,并据此修订《公司章程》相应条款。

2、会议以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于公司收购北京房开创意港投资有限公司股权及债权的议案》。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2015-033号《云南城投置业股份有限公司关于公司收购北京房开创意港投资有限公司股权及债权的公告》。

3、会议以5票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于公司投资云南艺术家园房地产开发经营有限公司的议案》。

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定,公司本次投资云南艺术家园房地产开发经营有限公司构成关联交易,关联董事许雷先生、张萍女士均回避了本议案的表决。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2015-034号《云南城投置业股份有限公司关于公司投资云南艺术家园房地产开发经营有限公司的公告》。

4、会议以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于非公开发行公司债券发行方案的议案》。

同意公司本次非公开发行公司债券的具体发行方案如下:

(1)本次非公开发行公司债券票面总额30亿元,期限3年,采取分期发行方式,募集资金将用于归还公司(含下属公司)借款及补充营运资金;

(2)本次非公开发行公司债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付;

(3)本次非公开发行公司债券无担保,不设置赎回条款或回售条款;

(4)本次非公开发行公司债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

5、会议以7票同意,0票反对,0票弃权,一致通过《关于召开公司2015年第二次临时股东大会的议案》。

公司拟定于2015年7月22日召开公司2015年第二次临时股东大会。

具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2015-036号《云南城投置业股份有限公司关于召开公司2015年第二次临时股东大会的通知》。

三、公司独立董事对本次会议审议的关联交易事项分别发表了事前认可意见和独立意见:公司董事会审计委员会对本次会议中相关议案进行了审议并对涉及的关联交易事项发表了书面审核意见;公司董事会战略及风险管理委员会亦对本次会议中相关议案进行了审议。

四、会议决定将以下议案提交公司2015年第二次临时股东大会审议:

1、《关于变更公司注册地址的议案》;

2、《关于公司投资云南艺术家园房地产开发经营有限公司的议案》。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会
2015年7月7日

证券代码:600239　证券简称:云南城投　编号:临2015-033号

云南城投置业股份有限公司关于公司收购北京房开创意港投资有限公司股权及债权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

重要内容提示:

1、云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)拟以669,193,647.91元收购北京创意港商务服务有限公司(下称“创意港商务”)持有的北京房开创意港投资有限公司(下称“房开创意港公司”)65%的股权及全部债权(最终交易价格不高于经云南省国资委备案的净资产评估值),并对房开创意港公司开发的北京市房山区拱辰街道办事处09-04-21地块C2商业金融用地项目(下称“房山项目”)进行后续投资。

2、本次交易不构成关联交易及重大资产重组。

3、本次交易在公司董事会权限范围内,无需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

1、本次交易的基本情况

房开创意港公司系公司下属参股公司,为房山项目的开发主体。目前,房开创意港公司的股权结构为:公司持股25%;创意港商务持股65%(其中60%的股权因房开创意港公司实施天弘天方春光1号专项资产管理计划需要,已变更登记至天弘创新资产管理有限公司名下,由天弘创新资产管理有限公司代持,创意港商务在资管计划实施完毕后履行相应的回购义务);北京房开鼎盛投资有限公司(下称“房开鼎盛”)持股10%。

现经公司与创意港商务协商,公司拟以669,193,647.91元收购创意港商务持有的房开创意港公司65%的股权和全部债权,其中:公司受让房开创意港公司65%股权应向创意港商务支付股权转让款20,345,329.58元(最终交易价格不高于经云南省国资委备案的净资产评估值);公司受让创意港商务对房开创意港公司享有的全部债权转让价款为648,848,318.33元。就股权转让事宜,天弘创新资产管理有限公司致函如下:同意创意港商务向公司转让房开创意港公司5%的股权,并放弃优先购买权;同意创意港商务将《股权回购协议》(编号QDTHB-A30)项下的权利义务转让给公司,具体事宜三方另行签署补充协议进行约定。

公司现已聘请具有证券从业资格的信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所及北京亚超资产评估有限公司对房开创意港公司进行了审计、评估,并分别出具了XYZH/2015KMA20094号《审计报告》及北京亚超评报字(2015)A072号《评估报告》。本次交易确定的审计、评估基准日均为2015年5月31日。截至基准日,房开创意港公司经审计的资产总额为2,994,869,468.86元,净资产值为-4,906,869.82元;经评估的资产总额为304,253.19万元,净资产值为4,275.55万元;净资产评估增值额为4,766.24万元,增值率1,071.33%,净资产评估增值的主要原因为存货评估增值所致。评估结果尚需报云南省国资委备案,最终的评估结果以云南省国资委备案通过的结果为准。

本次交易完成后,公司将持有房开创意港公司90%的股权,房开创意港公司成为公司的控股子公司。公司将对房开创意港公司开发的房山项目进行后续投资,房山项目总投资约48.52亿元。

2、董事会审议情况

公司第七届董事会第二十四次会议于2015年7月3日以通讯表决的方式举行,应参会董事7名,实际参会董事7名。会议符合《公司法》和《公司章程》规定。本次会议审议通过了《关于公司收购北京房开创意港投资有限公司股权及债权的议案》。同意公司以669,193,647.91元收购创意港商务持有的房开创意港公司65%的股权及全部债权,并对房开创意港公司运作的房山项目进行后续投资。(具体事宜详见公司同日在上海证券交易所网站和《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上刊登的临2015-032号《云南城投置业股份有限公司第七届董事会第二十四次会议决议公告》。)

本次交易在公司董事会权限范围内,无需提交公司股东大会审议。董事会审议通过上述事项后,公司将签署相关协议。

二、交易对方情况介绍

名称:北京创意港商务服务有限公司

类型:有限责任公司(法人独资)

住所:北京市大兴区黄村镇枣园东里

法定代表人:郭小辉

注册资本:30万元

成立日期:2012年08月21日

经营范围:会议服务(不含食宿);承办展览展示;投资顾问。

截至2014年12月31日(未经审计),创意港商务的资产总额为506,506,124.70元,净资产值为-11,160,183.10元。

三、交易标的基本情况

1、标的情况

名称:北京房开创意港投资有限公司

类型:其他有限责任公司

住所:北京市房山区良乡凯旋大街建设路

法定代表人:王启春

注册资本:1000万元

成立日期:2014年01月21日

经营范围:房地产开发;项目投资;投资咨询(中介除外);销售商品房。(领取本执照后,应到住房城乡建设部取得行政许可;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

截至2014年12月31日,房开创意港公司经审计的资产总额为2,824,643,352.38元,净资产值为2,473,967.49元。

截至2015年5月31日,房开创意港公司经审计的资产总额为2,994,869,468.86元,净资产值为-4,906,869.82元。

2、房山项目基本情况

房山项目位于北京市主城区西南侧房山区拱辰街道办事处良乡高教园,良乡高教园是北京市委市政府批准建设的两个高教园区之一,园区发展定位升级为“智汇城”,形成集教育、科研、服务、生产、居住、旅游休闲等多种功能为一体的综合型城市社区。

房山项目建设用地约69.91亩,总建筑面积约24.76万平方米;项目总投资约48.52亿元。截至目前,项目已取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》,目前正在办理《建设工程规划许可证》。

四、拟签订协议的主要内容

公司、创意港商务及房开创意港公司拟签订的《股权暨债权转让协议》(下称“本协议”)主要内容如下:

1、创意港商务拟转让所拥有的房开创意港公司65%股权,公司同意受让。创意港商务所拥有的65%股权登记于创意港商务名下的为5%,已质押给江苏银行股份有限公司深圳分行(下称“江苏银行”);剩余60%因房开创意港公司实施天弘天方春光1号专项资产管理计划(下称“资管计划”)需要,已变更登记到北京天地方中资产管理有限公司(现已更名为天弘创新资产管理有限公司)名下,由天弘创新资产管理有限公司代创意港商务持有,创意港商务在资管计划实施完毕后履行相应的回购义务。

2、创意港商务本次拟向公司转让持有的房开创意港公司65%股权和对房开创意港公司享有的全部债权(截止基准日,债权本金574,437,000.00元,利息74,411,318.33元,合计648,848,318.33元,该金额未包含前述债权本金在基准日后至实际付款日期间的利息及创意港商务在基准日后至协议签订日期间已实际投入到房开创意港公司的资金本金及利息,利息均以年化利率12%单利计算,故最终金额以双方在付款时签署的结算单为准)。

3、各方确认,公司在本协议项下的付款义务以下列全部条件的满足为前提:

(1)各方同意并正式签署本协议,包括所有附件内容;

(2)房开创意港公司另一股东房开鼎盛出具放弃优先购买权声明;

(3)房开创意港公司已按照本协议的相关条款修改了章程;

(4)创意港商务向公司提供记载了房开创意港公司资产、负债、权益、对外担保以及与本协议有关的全部信息的《致露函》,并未对公司隐瞒任何对房山项目后续开发可能造成重大不利影响的事项;

(5)房开创意港公司作为连续经营的实体,不存在亦不得有任何违法、违规的行为;

(6)公司按照国有资产管理的规定,完成了本项投资的上级国有资产管理部门备案或审批手续;

(7)由创意港商务负责协调天弘创新资产管理有限公司与公司就《股权回购协议》(编号QDTHB-A30)签订了补充协议,将原协议项下创意港商务的权利义务转让给公司;

(8)按照江苏银行要求,公司向其提供相应担保措施,创意港商务实际持有的房开创意港公司5%股权质押已解除;

(9)房开创意港公司取得规划层高为4.5米的《建设工程规划许可证》。

4、截止基准日,本次股权及债权转让价款共计669,193,647.91元,其中:股权转让价款为20,345,329.58元(最终交易价格不高于经云南省国资委备案的净资产评估值);债权转让价款为648,848,318.33元,按照先本后息的原则支付。

本协议签署后5个工作日内,公司向创意港商务支付转让价款的20%计133,838,729.58元作为交易保证金;如公司未能通过内部决策程序或经云南省国资委审批后无法实施本次交易的,则创意港商务应当在接到公司书面通知后5个工作日内退还交易保证金,若创意港商务不能按时退还,则应向公司支付自创意港商务收到保证金日至实际退还日期间的资金占用费,资金占用费按年化利率18%计算确定。

5、价款进度:

第一笔款:本次交易经公司内部决策程序及经云南省国资委审批通过并备案后,公司已支付的交易保证金133,838,729.58元即转为公司向创意港商务的第一笔付款,其中含全部股权转让价款20,345,329.58元及债权本金113,493,400.00元,同时,该部分债权本金对应利息计算截止日为公司实际支付交易保证金日;

第二笔款:创意港商务应在接到公司通知后5个工作日内备齐股权工商变更登记所需的全部资料,将其持有的房开创意港公司5%股权过户至公司名下,房开创意港公司取得新的营业执照且项目取得《建设工程规划许可证》5个工作日内,公司向创意港商务支付434,975,871.14元,该笔款项全部为债权本金,所对应的利息计算截止日为付款日。

第三笔款:双方完成房开创意港公司各项交接手续且房开创意港公司取得项目第一期《商品房预售许可证》后5个工作日内,公司向创意港商务支付扣除本协议约定款项及债权利息1000万元后的余额。

第四笔款:于2016年6月30日后5个工作日内支付债权利息1000万元。

上述款项支付时,如付款条件未成就,或公司发现创意港商务存在违反本协议约定情形的,付款可相应顺延,直至付款条件成就且创意港商务违反本协议的情形消失。因此给公司或房开创意港公司造成损失的,公司有权直接从付款金额中予以扣除,但应提前书面通知创意港商务。

6、创意港商务的特别承诺

(1)截止基准日,除财务报表列示以及《致露函》中所披露的房开创意港公司应付账款(债务)外,房开创意港公司不存在其他债务,如房开创意港公司存在披露函外的其他债务,创意港商务承担比率为75%,如导致由房开创意港公司承担的,公司有权直接从转让价款中按比率予以扣除;

(2)在本次交易完成前,房开创意港公司的各项支出由创意港商务负责落实提供可计入项目税务成本的合法票据,确保做到账实相符,若票据有不足部分,则不足部分给房开创意港公司增加的税费由创意港商务承担75%,如导致由房开创意港公司承担的,公司有权直接从转让价款中按比率予以扣除;

(3)房开创意港公司与北京房开控股集团有限公司签署《售楼处合建协议书》涉及的7,876,855.00元费用,其中20%部分由房开创意港公司自行承担即1,575,371.00元,剩余部分由创意港商务承担75%即4,726,113.00元,公司承担25%即1,575,371.00元,创意港商务承担部分在第三笔价款支付时予以扣除;

(4)房开创意港公司现涉及两起诉讼案件,涉诉金额合计457,180.40元,在第三笔价款支付时暂予以扣留,案件审结后按照生效法律文书裁决金额,公司将剩余款项退还创意港商务;

(5)工商登记变更完成后各方按本协议约定开展移交工作并对固定资产进行盘点,如有实物数量及价值少于账面数的部分,对盘亏固定资产由创意港商务负责赔偿,公司有权直接从转让价款中予以扣除。

7、本协议约定的第二笔付款完成后三个工作日内,创意港商务开始向公司全面移交房开创意港公司的所有资产及资料,移交后由公司负责房开创意港公司的经营管理。

8、过渡期内(基准日至房开创意港公司控制权及管理权移交之日),公司对房开创意港公司包括不限于日常事务、经营计划、投资方案、年度财务预算方案、决算方案、内部管理机构的设置、基本管理制度的拟定及审批等事务享有最终决定权,根据本协议约定的房开创意港公司的必须投入由公司承担。

9、创意港商务声明与保证

(1)房开创意港公司合法、完整的拥有房山项目地块的国有土地使用权及开发权,且不受任何第三方任何形式的追索,除为实施资管计划而抵押给江苏银行外不存在其他任何形式的抵押、质押或其他第三者权益;

(2)创意港商务保证,至2015年7月31日,房开创意港公司取得后续建设项目所必须的《建设工程规划许可证》、园林、消防等主管部门的批复,及包括但不限于《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等项目所涉重要证件的办理不受基准日前因创意港商务控制房开创意港公司期间的不合规因素或该因素直接衍生的其他因素影响,且该因素不会导致任何形式的政府相关主管部门行政处罚;

(3)根据房山项目地块《国有土地出让合同》的约定,房山项目应当于2015年1月22日开工建设,截止本协议签订日,房山项目主体工程尚未开始施工,房开创意港公司已向北京市国土资源局递交了延期开工申请,但未收到国土局的书面回复意见,故创意港商务保证,房开创意港公司逾期开工的事实不会受到政府主管部门的行政处罚或其他行政措施;

(4)截至房开创意港公司移交公司之日,房开创意港公司已按国家和地方税务机关规定的税项缴足了其所有到期应缴的税费,无需加缴或补缴且房开创意港公司移交公司之前的相关票据为税务部门认可的合法票据,房开创意港公司亦无任何因违反有关税务法规而将被处罚的事件发生;

(5)根据《股权回购协议》(编号QDTHB-A30)的约定,创意港商务保证其作为回购主体期间(自2014年2月19日至2015年5月31日止)的股权回购溢价款已按相关约定足额付清。

10、北京春光投资集团有限公司(下称“春光集团”)同意为创意港商务履行本协议义务及违反本协议(包括但不限于陈述不实)共同承担无限连带责任,该担保事项由创意港商务负责协调春光集团出具独立担保函,作为本协议的附件;上述担保责任具有独立性,其效力不受本协议其他条款效力的影响。

11、创意港商务因其他严重违反本协议所约定事项导致公司订立本协议的目的无法实现的,公司有权单方面解除本协议并要求创意港商务支付10%的违约金。如创意港商务违反其作出的保证、声明、确认与承诺或违反本协议的其他约定,给公司或房开创意港公司造成经济损失的,创意港商务应就实际经济损失及合理可预期利益进行赔偿。

《建设工程规划许可证》至2015年10月30日仍未取得的或规划层高未达4.5米的,公司有权解除本协议,创意港商务应返还公司已支付之款项,并自款项实际支付之日起至创意港商务实际退还之日止,按年化利率20%的标准向公司支付资金占用费。

如因创意港商务控股房开创意港公司期间的操盘不合规因素或该因素直接衍生的其他因素,而导致政府行政处罚,给房开创意港公司及公司造成损失的,创意港商务应就房开创意港公司实际损失及合理可预期利益损失进行赔偿。

12、本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。房开创意港公司在本协议上盖章确认,表示房开创意港公司对本协议的全部内容予以认可,将积极配合实现本次合作,并承担本协议项下房开创意港公司应承担的义务。

五、本次交易的目的及对公司的影响

房山项目是公司在一线重点城市控股操盘运营的第一个项目,属于北京市两大高教园区之一的房山区高教园区,具有一定的发展潜力,符合公司的发展战略。收购完成后,公司将持有房开创意港公司90%的股权,对于房山项目的后续投资,公司将合理安排资金运用,进一步提高资金使用效率,同时积极调整销售策略,进一步加大销售力度,争取快速回笼资金。

六、上网公告附件

1、房开创意港公司的《审计报告》;

2、房开创意港公司的《评估报告》。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会
2015年7月7日

证券代码:600239　证券简称:云南城投　编号:临2015-034号

云南城投置业股份有限公司关于公司投资云南艺术家园房地产开发经营有限公司的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

重要内容提示:

1、云南城投置业股份有限公司(下称“公司”)拟对云南艺术家园房地产开发经营有限公司(下称“艺术家园公司”)增资35,172,413.8元(以艺术家园公司经评估的净资产为依据,且不高于经云南省国资委备案的评估值)。增资后公司持有艺术家园公司51%的股权,将对艺术家园公司运作的云南艺术家园区项目进行后续开发与管理,云南艺术家园区项目后续尚需投入约7亿元。

2、艺术家园公司100%股权质押给公司控股股东云南省城市建设投资集团有限公司(下称“省城投集团”),省城投集团下属全资子公司云南融智资本管理有限公司(下称“融智资本”)通过银行向艺术家园公司提供委托贷款2.5亿元,艺术家园公司以持有的约103.67亩土地使用权提供抵押担保,公司增资持有艺术家园公司51%的股权后,上述事项即构成关联交易;公司后续根据艺术家园公司实际需要为其提供借款及担保可能构成关联交易。

3、公司本次投资艺术家园公司不构成重大资产重组。

4、公司本次投资艺术家园公司尚需提交公司2015年第二次临时股东大会审议。

一、关联交易概述

1、本次关联交易的基本情况

艺术家园公司注册资本2000万元,目前的股权结构为:自然人胡兆祥、吕燕分别持有艺术家园公司85%及15%的股权,艺术家园公司是云南艺术家园区项目的开发建设主体。公司与云南文化产业投资控股集团有限责任公司(下称“文投集团”)拟对艺术家园公司进行增资,并对云南艺术家园区项目进行后续开发与管理,云南艺术家园区项目后续尚需投入约7亿元。公司后续将根据艺术家园公司实际需要为其提供借款及担保。

公司现已聘请具有证券从业资格的信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所及北京中同华资产评估有限公司对艺术家园公司进行了审计、评估,并分别出具了XYZH/2015KMA20092号《审计报告》及中同华评报字(2015)第448号《资产评估报告书》。本次交易确定的审计、评估基准日均为2015年4月30日。截至基准日,艺术家园公司经审计的资产总额为3,050,172,619.28元,净资产值为-140,998,997.18元;经评估的资产总额为325,194.22万元,净资产值为6,077.06万元;净资产评估增值额为20,176.96万元,增值率143.10%,净资产评估增值的原因为存货评估增值所致。评估结果尚需报云南省国资委备案,最终的评估结果以云南省国资委备案通过的结果为准。

经协商,公司与文投集团(以下合称“增资方”)及自然人胡兆祥、吕燕均同意依据艺术家园公司经审计认定的注册资本2000万元为基础,由增资方以认购艺术家园公司新增注册资本,其中:公司出资35,172,413.8元认购新增注册资本35,172,413.8元(认购价以艺术家园公司经评估的净资产为依据,且不高于经云南省国资委备案的评估值);文投集团出资13,793,103.45元认购新增注册资本13,793,103.45元。增资完成后,艺术家园公司股权结构变更为:公司持股51%;文投集团持股20%;自然人胡兆祥、吕燕分别持股24.65%及4.35%。

2、根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定,艺术家园公司100%股权质押给省城投集团(目前正在办理解除质押的相关手续),融智资本通过银行向艺术家园公司提供委托贷款2.5亿元,艺术家园公司以持有的约103.67亩土地使用权提供抵押担保,公司增资持有艺术家园公司51%的股权后,上述事项即构成关联交易;公司后续根据艺术家园公司实际需要为其提供借款及担保可能构成关联交易。公司独立董事对本次关联交易分别出具了事前认可意见及独立意见:公司董事会审计委员会对本次关联交易出具了书面审核意见。

董事会审议该议案时,关联董事许雷先生、张萍女士均回避了表决,非关联董事一致同意本次关联交易。

公司本次投资艺术家园公司尚需提交公司2015年第二次临时股东大会审议,与本次交易有利害关系的关联人省城投集团在股东大会上将放弃行使该议案的投票权。公司股东大会审议通过本次关联交易后,公司将签订相关协议。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

1、省城投集团的基本情况

名称:云南省城市建设投资集团有限公司

住所:云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

法定代表人:许雷

注册资本:414221.44万元

公司类型:非自然人出资有限责任公司

成立日期:2005年4月28日

经营范围:城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营;给排水及管网投资建设及管理;城市燃气及管网投资建设及管理;城市服务性项目(学校、医院等)的投资及建设;全省中小城市建设;城市旧城改造和房地产开发;城市交通(轻轨、地铁等)投资建设;城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设;保险、银行业的投资(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)

2、融智资本的基本情况

名称:云南融智资本管理有限公司

住所:云南省昆明市官渡区

法定代表人:王兴全

注册资本:壹拾贰亿元整

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期:2014年09月29日

经营范围:股权投资;各项债权投资、债权转让、债权收购、债权置换,对投资对象开展借款、财务性投资等;受托管理资产;为中小企业提供投融资咨询、财务咨询等服务;其他经核准的业务。

三、投资协议主体的基本情况

1、自然人胡兆祥,性别:男;国籍:中国;住所:昆明市西山区。2012年至今,担任艺术家园公司法人、执行董事兼总经理。

2、自然人吕燕,性别:女;国籍:中国;住所:昆明市盘龙区。2012年至今,先后担任艺术家园公司监事会主席、副总经理。

3、文投集团基本情况:

名称:云南文化产业投资控股集团有限责任公司

类型:国有独资有限责任公司

住所:昆明经开区出口加工区海关监管大楼605室

法定代表人:陶国相

注册资本:112000万元

成立日期:2009年12月29日

经营范围:组织文化会展及艺术交流活动;文化项目投资;文化产业园区开发、建设及管理;文化地产开发;文化旅游开发;影视产业开发;动漫游戏产业开发;文化艺术培训;文化艺术品研究、开发;文化艺术经纪代理;筹建文化产业职业学院;货物及技术进出口。(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)

截至2014年12月31日,文投集团经审计的资产总额为4,196,715,715.31元,净资产值为1,337,576,666.44元。

四、投资标的基本情况

1、艺术家园公司基本情况

名称:云南艺术家园房地产开发经营有限公司

类型:自然人出资有限责任公司

住所:云南省昆明市官渡区云秀路2016号

法定代表人:胡兆祥

注册资本:2000万元

成立日期:2006年3月22日

经营范围:房地产开发与经营(以上经营范围中涉及国家有专项审批的,按有效的《资质证》、《许可证》开展生产经营)。(依法须经审批的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2014年12月31日,艺术家园公司经审计的资产总额为2,546,772,457.86元,净资产值为-117,726,901.71元。

截至2015年4月30日,艺术家园公司经审计的资产总额为3,050,172,619.28元,净资产值为-140,998,997.18元。

2、项目基本情况

艺术家园公司是云南艺术家园区项目(下称“项目”)的开发建设主体。项目位于昆明市官渡区官渡街道办事处龙马社区,环湖东路与珥季路交汇处,距离昆明滇池国际会展中心约2公里。项目总用地面积约337.17亩,总建筑面积约59.34万平方米,项目物业现已建成,其中部分物业已取得《商品房预售许可证》,达到预售条件,目前已实现部分销售。

五、拟签订协议的主要内容

自然人胡兆祥、吕燕(以下合称“交易对方”)与增资方、艺术家园公司拟签订的《云南艺术家园区项目合作协议》(下称“本协议”)主要内容如下:

1、艺术家园公司是项目的开发建设主体,注册资本2000万元,自然人胡兆祥、吕燕分别持有艺术家园公司85%、15%的股权;文投集团作为云南省文化厅的承接主体,系项目的建设协调单位。

2、交易对方及艺术家园公司一致同意艺术家园公司注册资本增至68,965,517.24元,同时交易对方放弃对新增注册资本认缴出资的优先权,并同意增资方依据艺术家园公司经审计认定的注册资本2,000万元为基础,以现金方式认购艺术家园公司新增注册资本,其中:公司出资人民币35,172,413.8元认购新增注册资本35,172,413.8元(认购价以艺术家园公司经评估的净资产为依据,且不高于经云南省国资委备案的评估值),文投集团出资人民币13,793,103.44元认购新增注册资本13,793,103.44元。

增资完成后,艺术家园公司股权结构变更为:公司持股51%;文投集团持股20%;自然人胡兆祥、吕燕分别持股24.65%及4.35%。

3、各方确认,增资方在本协议项下的增资款项支付义务以下列全部条件的满足为前提:

(1)各方同意并正式签署本协议,包括所有附件内容;

(2)艺术家园公司同意按照本协议的相关条款修改章程,同时,过渡期内(基准日至艺术家园公司办理变更登记手续且新营业执照下发之日的期间),交易对方不得修订或重述艺术家园公司章程;

(3)交易对方及艺术家园公司已向增资方提供了《6.8(万元包干明细)》(下称“《包干明细》”),交易对方确认《包干明细》记载了除各方约定科目外艺术家园公司全部应付未付款项,交易对方及艺术家园公司并未对增资方隐瞒任何对项目后续开发可能造成重大不利影响的事项;

(4)过渡期内,艺术家园公司的经营或财务状况等方面没有发生重大的不利变化(由增资方根据独立判断作出决定),未进行任何形式的利润分配,艺术家园公司未在任何资产或财产上设立或允许设立任何权利负担,艺术家园公司没有以任何方式直接或者间接地处置其主要资产,也没有发生或承担任何重大债务(通常业务经营中的处置或负债除外);不得聘用或解聘任何关键员工,或提高或承诺提高其应付给其雇员的工资、薪水、补偿、奖金、激励报酬、退休金或其他福利且提高幅度在10%以上;

(5)艺术家园公司作为连续经营的实体,不存在亦不得有任何违法、违规的行为;

(6)增资方按照国有资产管理的规定,完成本项投资的上级国有资产管理部门备案或审批手续。

若上述任何条件在2015年8月1日前因任何原因未能实现,则增资方有权以书面通知的形式单方解除本协议。

4、交易对方及艺术家园公司对项目的陈述

(1)交易对方保证合法、完整的拥有艺术家园公司100%股权,除对云南省城市建设投资集团有限公司(下称“省城投集团”)的100%股权质押外,无其他任何限制及排他性权益,不存在被采取任何司法强制措施的情形;

(2)项目地块情况

项目原来包含A、B、C、D四个地块,其中:A地块(未含在337.17亩范围内)原定用于建设学校,现根据昆明市人民政府安排,项目不再承担学校建设费用,因艺术家园公司已在A地块投入约8300万元,后续如有其他投资者竞买A地块进行学习建设,则由交易对方按照本协议的相关约定开展前期投入返还艺术家园公司的工作;

项目地块不存在土地闲置和延期开发的情形,以下资产已办理抵押:①D地块(约108.18亩)已抵押给中融国际信托有限公司,担保额度4亿元,债务人为重庆中华置业有限公司,目前该笔借款尚未到期,重庆中华置业有限公司在2015年9月23日还款期限内偿还该笔借款后,可解除D地块抵押担保;②C地块(约125.33亩)已抵押给招商银行,债务人为文投集团,担保债权2亿元人民币;③融智资本通过银行向艺术家园公司提供委托贷款2.5亿元,艺术家园公司用B地块(约103.67亩)提供抵押担保。

B、D地块取得《建筑工程施工许可证》,C地块取得《商品房预售许可证》,达到预售条件。

(3)交易对方及艺术家园公司已向增资方提供了包干明细及33.29亿元总成本表(以下合称“《致露表》”,33.29亿元总成本仅为支付科目参考,不作为最终项目成本依据),交易对方及艺术家园公司确认《致露表》陈述事项真实、准确、完整,没有任何遗漏和误导,艺术家园公司应付、未付或预计支付之款项均已完整准确记载,无任何对项目后续开发可能造成重大不利影响的事项。

5、交易对方的特别承诺

(1)交易对方保证并承诺截止基准日,除财务报表列示以及交易对方向增资方在《致露表》中所披露的艺术家园公司应付账款(债务)外,艺术家园公司不存在其他或有债务;

(2)交易对方保证并承诺《包干明细》记载的项目应付未付款项,后续实际需支付不超过405,896,109.82元,如艺术家园公司实际结算发生的款项超过前述确定的405,896,109.82元,交易对方保证超过部分由交易对方自行承担;

(3)交易对方保证并承诺如果艺术家园公司存在已向增资方披露的应付款(债务)之外的其他债务,均由交易对方自行承担;

(4)交易对方保证并承诺于2015年12月15日前负责收回艺术家园公司对外债权8,100,000元,如无法收回,则确认相应的坏账损失,该部分损失由交易对方承担;

(5)交易对方保证并承诺在本协议生效后2年内剥离约定的艺术家园公司资产,并收回前期投入6,425,929.40元,如剥离工作最终无法完成,相应扣除交易对方于艺术家园公司的应分配利润,款项扣除后剥离资产的权利义务由交易对方享有;

(6)工商登记变更完成后,各方按本协议相关约定开展移交工作并对固定资产进行盘点,交易对方保证并承诺在艺术家园公司的固定资产的盘点中如有实物数少于账面应有数的部分,对盘亏固定资产由交易对方负责赔偿;

(7)项目物业管理方云南艺术家园物业服务有限公司(下称“物管公司”)原为艺术家园公司全资子公司,注册资本100万元,现因物管公司股权已无偿过户至交易对方关联公司名下,交易对方应负责于2015年12月15日前退还物管公司注册资本金100万元,同时,物管公司对艺术家园公司欠款8,302,964.85元,物管公司应于2016年6月15日前返还艺术家园公司。

6、在增资方完成自身内部决策程序并经上级主管政府部门备案后,且本协议约定的增资款项支付前提条件满足后5个工作日内,增资方支付全部出资,增资方按本协议约定支付完毕全部增资款后,增资方在本协议项下的出资义务即告完成,增资方增资款项到账当日即视为艺术家园公司股东,享有所有股东全部权利、承担股东义务。增资款到账后2个工作日内,交易对方开始向增资方全面移交艺术家园公司的所有资产及资料。

7、交易对方及艺术家园公司承诺,在增资方将出资款支付至艺术家园公司帐户之日起的10日内,完成相应的工商变更登记手续。如果艺术家园公司未按约定按时办理相关验资和工商变更手续,且逾期超过30天仍无法办理相应的工商变更登记手续(由于政府方面原因或不可抗力的因素情形除外),全部或部分增资方均有权单独或共同以书面通知的形式提出终止本协议,艺术家园公司应于本协议终止后5个工作日内退还该增资方已经支付的全部出资款,并按年化利率20%返还利息,交易对方对艺术家园公司上述款项的返还承担连带责任。

8、艺术家园公司治理

(1)艺术家园公司董事会由5名董事组成,其中:公司提名3名,交易对方及文投集团各提名1名;艺术家园公司实行董事会领导下的总经理负责制,总经理由公司提名的人员出任,并担任艺术家园公司的法定代表人;艺术家园公司财务总监由公司委派;

(2)项目的具体运营,艺术家园公司的项目管理纳入公司的项目管理体系,按照公司的开发流程和操作标准进行项目开发,并接受公司的统一管理;

(3)在项目具备贷款条件前,项目后续开发所需资金,由艺术家园公司股东按其持有的股权比例向艺术家园公司提供股东借款,股东借款均按照实际融资成本计收利息(含相关税费),但最高不得超过年化利率12%;如股东中一方不能投入其应投资金,且自发生此种情形之日起3个工作日内仍不能解决的,另一方股东有权代其投入资金,代垫资股东有权按照不低于年化利率13%计算的利息(具体利率由双方协商)向被垫资股东计收利息,且代其投入的资金艺术家园公司不再向被垫资股东支付利息,同时被垫资股东应将其所持艺术家园公司股权向代垫资股东提供质押,或提供代垫资股东认可的其它担保;

(4)各方同意并确认:由公司合并艺术家园公司财务报表;

(5)合资经营期内,各方持有的艺术家园公司股权均不得对外转让、设置质押或任何其他第三者权益(交易对方将股权质押给公司,或经艺术家园公司股东会同意,以股权抵押、质押给金融机构为艺术家园公司融资时除外);各方应审慎经营,确保所持有的艺术家园公司股权不受司法查封、冻结或其他司法强制措施。

9、艺术家园公司已在环湖东路189亩土地投入约5500万,由交易对方以艺术家园公名义协调189亩土地投入返还工作,同时,如在同等条件下艺术家园公司确定参与环湖东路189亩土地竞买事宜,交易对方及交易对方所有关联企业无条件退出189亩土地竞买。

10、根据《国有建设用地使用权出让合同》的约定,项目C地块最晚交地时间为2013年4月18日,但有部分(约30亩)用地直到2014年5月20日才完成征用,因逾期交付用地,根据2014年11月13日昆明市人民政府办公厅《云南艺术家园区项目协调会议纪要》精确:“由昆明市土地滞纳金处置领导小组办公室牵头,尽快测算A4地块(即项目C地块)违约金的具体数额。”该违约金事宜由交易对方以艺术家园公名义协调返还工作的开展。

11、自然人胡兆祥、吕燕为履行本协议义务及违反本协议(包括但不限于陈述不实)共同承担无限连带责任,本担保责任不受本协议其他条款效力的影响,独立有效。

12、交易对方应在工商变更当日将其所持艺术家园公司全部股权质押给公司(如需质押给金融机构为项目公司融资,则优先进行融资事宜),并向质押股权所在地政府主管机关办理质押登记手续,用于担保交易对方能够履行本协议之应尽义务。

13、交易对方因其他严重违反本协议所约定事项导致增资方订立本协议的目的无法实现的,交易对方应承担相当于总增资价款10%的违约金,增资方有权单方面解除本协议。如交易对方违反其作出的保证、声明、确认与承诺或违反本协议的其他约定,给增资方或艺术家园公司造成经济损失的,交易对方应向增资方或艺术家园公司就其遭受的实际经济损失及合理可预期利益进行赔偿。

14、本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立,经增资方履行内部决策程序及相关主管部门备案通过后生效。艺术家园公司在本协议上盖章确认,表示艺术家园公司对本协议的全部内容予以认可,将积极配合实现本次合作,并承担本协议项下艺术家园公司应承担的义务。

六、本次对外投资对公司的影响及风险分析

项目位于昆明市环湖东路沿线,紧邻昆明滇池国际会展中心,该区域是昆明市未来重点发展方向,具有良好的资