

## 关于收购成都中洲投资有限公司 100%股权 暨关联交易的补充公告

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。

因经营需要，同时解决公司与控股股东之间的同业竞争问题，公司拟通过全资子公司成都深长城地产有限公司（以下简称“成都公司”或“买方”）与深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”或“卖方一”）、深圳市中洲置地有限公司（以下简称“中洲置地”或“卖方二”）签署《股权转让协议》，收购中洲集团和中洲置地持有的成都中洲投资有限公司（以下简称“成都中洲投资”或“目标公司”）的 100%股权。因中洲置地为公司控股股东，中洲集团为公司实际控制人控制的其他企业，本次交易构成关联交易。本次关联交易已经 2015 年 12 月 8 日召开的第七届董事会第二十九次会议审议通过，公司已于 2015 年 12 月 9 日发布了《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》。现就本次关联交易的有关情况补充披露如下：

### 一、目标公司历次股权变动及价格与本次交易价格差异及原因

1、2014 年 7 月 14 日，成都中洲投资股东会决议，同意成都市恒洲投资有限公司将其持有的成都中洲投资公司 20%股权以人民币 4000 万元的价格转让予深圳市中洲房地产有限公司（现已更名为“深圳市中洲置地有限公司”）。本次股权变更后，深圳中洲集团有限公司与深圳市中洲置地有限公司分别持有成都中洲投资的 80%与 20%股权。

成都中洲投资的股权转让为集团内部的划转，转让价格为公司注册资本、实际出资额，本次交易以资产评估价格为主要参考依据，因此存在差异。

2、2015 年 11 月 5 日，成都聚洲投资发展有限公司与成都中洲投资有限公司签署《股权转让协议》，并经熊猫小镇股东会决议同意，成都聚洲投资发展有限公司将其持有熊猫小镇公司 60%的股权转让给成都中洲投资有限公司，成都文化旅游开发建设有限公司放弃此次股权转让的优先购买权。截止 2015 年 11 月 30 日，熊猫小镇注册资本、实收资本为 10,000 万元，成都中洲投资有限公司、成都文化旅游开发建设有限公司分别持有熊猫小镇公司 60%、40%股权。

熊猫小镇的本次股权转让为集团内部的划转，转让价格为公司注册资本、实际出资额。

3、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1.744%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1.744%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91.744%与8.256%股权。

本次股权转让对价为45,344,000元，主要依据成都市国资委批准的公开挂牌底价确定。

4、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2.256%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2.256%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1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。

本次股权转让对价为58,656,000元，主要依据成都市国资委批准的公开挂牌底价确定。

二、目标公司及其属下子公司最近一年及最近一期经营成果和现金流量方面的财务数据

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）向公司出具的《清产核资专项审计报告的补充说明》，目标公司及其属下子公司最近一年及最近一期经营成果和现金流量方面的财务数据如下：

1、成都中洲投资有限公司

| 项目   | 2015年1-11月   | 2014年1-12月    |
|------|--------------|---------------|
| 营业收入 | --           | --            |
| 营业利润 | 5,308,831.77 | -4,283,362.52 |
| 净利润  | 5,362,154.77 | -4,283,362.52 |

|               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 44,543,511.01 | 20,463,521.58 |
|---------------|---------------|---------------|

注：由于审计会计师未对成都中洲投资有限公司已于 2015 年 10 月 16 日转让的原子公司成都聚洲投资发展有限公司的财务报表进行审计，所以会计师无法提供成都中洲投资有限公司 2014 年度及 2015 年 1-11 月的合并经营成果和现金流量方面的财务数据。

## 2、成都文旅熊猫小镇投资有限公司

| 项目            | 2015 年 1-11 月  | 2014 年 1-12 月  |
|---------------|----------------|----------------|
| 营业收入          | --             | --             |
| 营业利润          | -85,283,571.41 | -46,869,598.12 |
| 净利润           | -78,176,344.68 | -35,502,990.10 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 33,482,107.45  | -27,574,241.62 |

## 3、四川中洲文旅投资有限公司

| 项目            | 2015 年 1-11 月  | 2014 年 1-12 月   |
|---------------|----------------|-----------------|
| 营业收入          | --             | --              |
| 营业利润          | -15,334,116.54 | -15,124,964.74  |
| 净利润           | -13,151,093.91 | -9,989,335.28   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 29,897,941.85  | -101,028,280.94 |

## 4、四川中洲三岔湖投资有限公司

| 项目            | 2015 年 1-11 月 | 2014 年 1-12 月 |
|---------------|---------------|---------------|
| 营业收入          | --            | --            |
| 营业利润          | -715,930.93   | -1,604,507.50 |
| 净利润           | -715,930.93   | -1,604,507.50 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,079,597.74 | 1,411,767.37  |

## 三、目标公司获取土地的对价情况

### 1、熊猫小镇获得土地及对价情况

| 土地证编号                      | 位置                  | 用途          | 取得日期      | 土地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 对价<br>(万元) |
|----------------------------|---------------------|-------------|-----------|---------------------------|------------|
| 新都国用<br>(2013)第<br>13624 号 | 新都区三河街道<br>二台子、回龙社区 | 商服用地        | 2013-7-23 | 2226.39                   | 434.15     |
| 新都国用<br>(2015)第<br>17702 号 | 新都区三河街道<br>二台子、回龙社区 | 商服、住<br>宅用地 | 2015-4-27 | 54533.40                  | 10797.61   |
| 新都国用<br>(2015)第<br>17703 号 | 新都区三河街道<br>二台子、回龙社区 | 住宅用地        | 2015-4-27 | 60005.13                  | 11791.01   |

|                           |                     |                    |           |           |          |
|---------------------------|---------------------|--------------------|-----------|-----------|----------|
| 新都国用<br>(2014)第<br>13301号 | 新都区三河街道<br>二台子、回龙社区 | 商服、科<br>教、住宅<br>用地 | 2013-7-23 | 166693.92 | 32775.33 |
|---------------------------|---------------------|--------------------|-----------|-----------|----------|

## 2、文旅投资获得土地及对价情况

| 土地证编号                   | 土地位置          | 用途             | 取得日期       | 土地面积<br>(m²) | 对价<br>(万元) |
|-------------------------|---------------|----------------|------------|--------------|------------|
| 仁国用<br>(2013)第<br>1367号 | 仁寿县观寺<br>镇火炬村 | 住宅用地           | 2013-01-28 | 64131.65     | 2450.00    |
| 仁国用<br>(2013)第<br>1369号 | 仁寿县观寺<br>镇火炬村 | 商业、住宅用地        | 2013-01-28 | 19423.50     | 1312.00    |
| 仁国用<br>(2013)第<br>1368号 | 仁寿县观寺<br>镇火炬村 | 商业、住宅用地        | 2013-01-28 | 33808.28     | 1657.00    |
| 仁国用<br>(2013)第<br>1372号 | 仁寿县观寺<br>镇火炬村 | 商业、住宅用地        | 2013-01-28 | 61559.79     | 3109.00    |
| 仁国用<br>(2013)第<br>1370号 | 仁寿县观寺<br>镇火炬村 | 商业、住宅用地        | 2013-01-28 | 69040.17     | 3425.00    |
| 仁国用<br>(2013)第<br>1371号 | 仁寿县观寺<br>镇火炬村 | 商业、住宅用地        | 2013-01-28 | 39981.45     | 1920.00    |
| 仁国用<br>(2014)第<br>3865号 | 仁寿县观寺<br>镇槐树村 | 其他普通商品<br>住房用地 | 2014-04-03 | 15447.87     | 560.00     |
| 仁国用<br>(2014)第<br>3864号 | 仁寿县观寺<br>镇槐树村 | 其他普通商品<br>住房用地 | 2014-04-03 | 37017.64     | 1310.00    |
| 仁国用<br>(2014)第<br>3863号 | 仁寿县观寺<br>镇槐树村 | 其他普通商品<br>住房用地 | 2014-04-03 | 49207.26     | 1740.00    |
| 仁国用<br>(2014)第<br>3862号 | 仁寿县观寺<br>镇槐树村 | 其他普通商品<br>住房用地 | 2014-04-03 | 38601.19     | 1340.00    |
| 仁国用<br>(2014)第<br>3866号 | 仁寿县观寺<br>镇槐树村 | 其他普通商品<br>住房用地 | 2014-04-03 | 56822.07     | 1950.00    |
| 仁国用<br>(2014)第<br>3861号 | 仁寿县观寺<br>镇槐树村 | 其他普通商品<br>住房用地 | 2014-04-03 | 62453.90     | 2270.00    |

#### 四、目标公司产权下项目土地开发情况

(一) 成都文旅熊猫小镇投资有限公司共拥有四宗国有建设用地的使用权，分期开发，整体项目推广定名为“中央公园”，建设用地开发利用情况如下：

1、熊猫小镇 2013 年 7 月 12 日通过拍卖会竞得位于成都市新都区三河街道面积为 162920.45 平方米、5999.94 平方米的建设用地使用权两宗。上述建设用地分为两宗地办理国有建设用地使用权证，登记为“新都国用(2013)第 13624 号”、“新都国用(2014)13301 号”两份国有建设用地使用权证。目前，上述两宗建设用地均在建设当中，已取得编号为 510125201408060101、510125201502160101 的建筑施工许可证。

2、熊猫小镇 2015 年 4 月 14 日通过拍卖会竞得位于成都市新都区三河街道面积分别为：54533.40 平方米、60005.13 平方米的建设用地使用权两宗。上述两宗建设用地使用权出让合同于 2015 年 4 月 28 日分别签订；两宗地于 2015 年 5 月 6 日分别取得“地字第 510114201520028 号”、“地字第 510114201520027 号”两份建设用地规划许可证；两宗地国有建设用地使用权证于 2015 年 6 月 15 日分别办理，登记为“新都国用(2015)第 17702 号”、“新都国用(2015)第 17703 号”两份国有建设用地使用权证。目前，上述两宗建设用地正在进行地质勘探、地型整理、施工道路建设等开发建设工作。尚未取得建筑施工许可证，存在迟延开工的情形。

截止披露日，熊猫小镇无就建设用地被追究开发建设滞后违约责任或收到追究开发建设滞后违约责任通知的情形，亦无因闲置土地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

(二) 四川中洲文旅投资有限公司共拥有十二宗国有建设用地的使用权，具体情况说明如下：

1、2012 年 12 月 10 日，文旅投资通过拍卖会竞得位于眉山市仁寿县观寺镇面积分别为：64131.65 平方米、33808.28 平方米、19423.49 平方米、69040.17 平方米、39981.45 平方米、61559.79 平方米的建设用地使用权六宗。上述六宗建设用地国有建设用地使用权出让合同于 2012 年 12 月 13 日分别签订；六宗地于 2013 年 1 月 10 日分别取得“仁寿县(2013)用字第 003 号”、“仁寿县(2013)用字第 001 号”、“仁寿县(2013)用字第 002 号”建设用地批准证书；六宗地国有建设用地使用权证于 2013 年 1 月 28 日分别办理，登记为“仁国用(2013)第 1367 号”、“仁国用(2013)第 1368 号”、“仁国用(2013)第 1369 号”、“仁国用(2013)第 1370 号”、“仁国用(2013)第 1371 号”、“仁国用(2013)第 1372 号”六份国有建设用地使用权证。文旅投资目前未就上述六宗建设用地取得建筑工程施工许可证。

上述建设用地使用权出让合同均有如下约定：建设用地周边道路、市政基础设施须由文旅投资自行建设完善；代出让人修建建设用地涉及拆迁群众安置房。上述建设用地处于文旅投资开发的三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目（简称“三岔湖仁寿景区项目”）范围内，三岔湖仁寿景区项目正在进行道路等市政基础设施配套建设，即进行上述建设用地的配套设施建设。目前已完成三岔湖仁寿景区项目主干道路基建设；完成部分施工道路建设；完成建筑面积 65000 平方米的一期安置房建设等。

上述六宗建设用地存在迟延开工及土地闲置的情形。

2、2014 年 2 月 21 日，文旅投资通过拍卖会竞得位于眉山市仁寿县观寺镇面积分别为：62453.90 平方米、38601.19 平方米、49207.26 平方米、37017.64 平方米、15447.87 平方米、56822.07 平方米的建设用地使用权六宗。上述六宗建设用地国有建设用地使用权出让合同于 2014 年 3 月 3 日与 2014 年 3 月 4 日分别签订；六宗地于 2014 年 3 月 3 日与 2014 年 3 月 4 日分别取得“仁寿县（2014）用字第 13 号”、“仁寿县（2014）用字第 11 号”、“仁寿县（2014）用字第 10 号”、“仁寿县（2014）用字第 8 号”、“仁寿县（2014）用字第 7 号”、“仁寿县（2014）用字第 12 号”六份建设用地批准证书；六宗地国有建设用地使用权证于 2014 年 4 月 3 日分别办理，登记为“仁国用（2014）第 3861 号”、“仁国用（2014）第 3862 号”、“仁国用（2014）第 3863 号”、“仁国用（2014）第 3864 号”、“仁国用（2014）第 3865 号”、“仁国用（2014）第 3866 号”六份国有建设用地使用权证。文旅投资目前未就上述六宗建设用地取得建筑工程施工许可证。

上述建设用地使用权出让合同均有如下约定：建设用地周边道路、市政基础设施须由文旅投资自行建设完善；代出让人修建建设用地涉及拆迁群众安置房。上述建设用地处于文旅投资开发的三岔湖仁寿景区项目范围内，三岔湖仁寿景区项目正在进行道路等市政基础设施配套建设，即进行上述建设用地的配套设施建设。目前已完成三岔湖仁寿景区项目主干道路基建设；完成部分施工道路建设；完成建筑面积 65000 平方米的一期安置房建设等。

上述六宗建设用地存在迟延开工和土地闲置的情形。

截止披露日，文旅投资无就建设用地被追究开发建设滞后违约责任或收到追究开发建设滞后违约责任通知的情形，亦无因闲置土地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

## 五、目标公司产权下土地面临闲置处罚风险及公司采取的对策

### （一）目标公司产权下土地面临闲置处罚风险

1、熊猫小镇拥有两宗土地尚未取得建筑工程施工许可证，存在因迟延开工和土地闲置而面

临违约或被行政处罚的风险。

2、文旅投资拥有的十二宗土地存在因迟延开工和土地闲置而面临违约或被行政处罚的风险。

## （二）公司采取的对策

1、在成都深长城地产有限公司与中洲集团、中洲置地签署的收购目标公司 100%股权之《股权转让协议》中明确约定：

（1）如果因文旅投资或熊猫小镇在成交日前违反任何国有建设用地出让合同（不论是否已经披露），而导致由该些公司承担违约责任或支付任何款项（包括但不限于土地闲置费、迟延开工、迟延竣工的违约金及政府罚款，土地使用权被有偿或无偿收回），该些不利后果由卖方最终承担，而不论该些事件的发生时间如何；因处理该些事项引起的任何诉讼、仲裁或行政程序导致目标公司、文旅投资、熊猫小镇或成都深长城地产有限公司的任何费用、开支（包括但不限于法律费用）和损失概由中洲集团、中洲置地最终承担，而不论该些诉讼、仲裁或行政程序的发生时间。目标公司、文旅投资、熊猫小镇或成都深长城地产有限公司支付上述任何款项和承担上述责任后，成都深长城地产有限公司有权向中洲集团、中洲置地追索目标公司、文旅投资、熊猫小镇或成都深长城地产有限公司遭受的一切损失和支出的一切款项，使得如同目标公司、文旅投资、熊猫小镇或成都深长城地产有限公司没有支付任何款项和没有承担任何责任一样；

（2）任何针对成交之前的有关目标公司、中洲三岔湖、文旅投资或熊猫小镇的行为或任何事项的政府部门的罚款概由卖方承担，而无论政府部门要求缴纳和实际缴纳该些罚款的时间如何，买方、目标公司、中洲三岔湖、文旅投资或熊猫小镇缴纳该些罚款后，买方有权向卖方追索；任何因本条所述的行为或事项的政府部门的处罚而导致的买方、目标公司、中洲三岔湖、文旅投资或熊猫小镇的损失由卖方最终承担；

（3）对于因成交之前发生的有关目标公司、中洲三岔湖、文旅投资或熊猫小镇的行为或任何事项而引起的任何诉讼、仲裁或行政程序，该些诉讼、仲裁或行政程序的后果概由卖方负担，因处理该些诉讼、仲裁或行政程序而导致的目标公司、买方、中洲三岔湖、文旅投资或熊猫小镇的任何费用、开支（包括但不限于法律费用）和损失由卖方最终承担，而不论该些诉讼、仲裁或行政程序的发生时间如何。因该些诉讼、仲裁或行政程序而导致的由目标公司、中洲三岔湖、文旅投资、熊猫小镇支付的任何赔偿或其他款项由卖方最终承担，买方、目标公司、中洲三岔湖、文旅投资或熊猫小镇支付上述赔偿或其他任何款项后，买方有权向卖方追索。

2、三岔湖项目后续开发安排：项目公司在积极推进三岔湖仁寿景区项目内道路、市政基础设施配套建设的基础上，加速建设用地设计、建设工作，及时办理开发手续。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一五年十二月二十二日