证券代码:000571 证券简称:*ST 大洲 公告编号:临 2020-132

新大洲控股股份有限公司第九届董事会2020 年第十次临时会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

新大洲控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)第九届董事会 2020 年第十次临时会议通知于 2020 年 8 月 10 日以电子邮件、传真、电话等方式发出,会议于 2020 年 8 月 20 日以通讯表决方式召开。本次董事会会议应参加表决董事 9 人,实际参加表决董事 9 人。会议由王磊董事长主持。本次会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

会议审议了如下议案,经投票表决,通过如下决议:

鉴于大连和升控股集团有限公司拟将持有的对本公司 319,363,440.79 元债权转让给中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司(下称“长城资产”),长城资产受让债权后拟进行重组。

(一)与会董事以 9 票同意,无反对票和弃权票,审议通过了《关于中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司拟在受让本公司债权后进行债务重组的议案》。(有关详细内容请见本公司同日披露在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 、《中国证券报》和《证券日报》上的《关于中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司拟在受让本公司债权后进行债务重组的公告》。)

1、同意大连和升控股集团有限公司将持有本公司原华信信托股份有限公司、雪松国际信托股份有限公司两笔债权金额合计 319,363,440.79 元以 295,000,000.00 万元对价转让长城资产,并签署《债权转让协议》等相关协议。

2、同意长城资产受让债权后对两笔债权分别进行重组,并与长城资产及相关各方就两笔债权分别签署《债务重组协议》及相应担保合同。

3、同意在未征得长城资产同意的前提下,本公司持有的海南新大洲实业有限责任公司的股权不得对外提供质押。

4、同意将上述债权转让及债务重组事宜按照相关法律、法规、部门规章要求,履行上市公司信息披露等各项义务。

(二)与会董事以 9 票同意,无反对票和弃权票,审议通过了《关于海南新大洲实业有限责任公司拟为本公司债务提供资产抵押的议案》。(有关详细内容请见本公司同日披露在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 、《中国证券报》和《证券日报》上的《关于海南新大洲实业有限责任公司拟为本公司债务提供资产抵押的公告》。)

董事会同意本公司全资子公司海南新大洲实业有限责任公司(以下简称“新大洲实业”)为本公司债务重组对应本金金额为人民币 113,668,440.79 元的债务提供资产抵押保证,抵押资产为新大洲实业合法所有的编号为三土房(2013)字第 09046 号《土地房屋权证》和编号为三土房(2013)字第 09202 号《土地房屋权证》项下,面积合计 14,487.17 平方米房产。

上述事项经董事会审议通过后执行。

三、备查文件

新大洲控股股份有限公司第九届董事会 2020 年第十次临时会议决议。

特此公告。

新大洲控股股份有限公司董事会
2020 年 8 月 21 日

证券代码:000571 证券简称:*ST 大洲公告编号:临 2020-133

新大洲控股股份有限公司关于中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司拟在受让本公司债权后进行债务重组的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、债务重组概述

(一)债务重组的基本情况

1、原对华信信托债务的重组计划

新大洲控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“新大洲控股”)于 2006 年向华信信托股份有限公司(以下简称“华信信托”)申请流动资金贷款 1.8 亿元,期限 3 年,自 2016 年 11 月 3 日至 2019 年 11 月 1 日止。为取得上述贷款,公司以全资子公司海南新大洲实业有限责任公司(以下简称“新大洲实业”)以其坐落于三亚市河东区榆亚大道的面积为 9139.62㎡房产(编号为三土房[2013]字第 09202 号《土地房屋权证》)和面积为 5347.55㎡房产(编号为三土房[2013]字第 09046 号《土地房屋权证》),合计 14,487.17㎡的房产为上述借款合同项下债务提供抵押担保。

因本公司未按期支付利息等原因,华信信托宣告本公司上述贷款提前到期。在本公司第一大股东大连和升控股集团有限公司(以下简称“和升集团”)的努力下,于 2020 年 6 月通过债权转让方式从华信信托取得编号华信贷字 161022001《借款合同》及编号华信贷字 161022001—抵《抵押合同》项下之对本公司债权及其从权利《债权本金余额为 180,000,000.00 元》。有关内容请见本公司于 2020 年 4 月 21 日披露的《关于股东大连和升控股集团有限公司与本公司债权人华信信托股份有限公司相关债权转让的公告》(临 2020-067);于 2020 年 6 月 12 日披露了和升集团已取得债权人地位的情况,有关内容请见披露的《关于股东大连和升控股集团有限公司与本公司债权人华信信托股份有限公司相关债权转让的进展公告》(临 2020-107)。

为提高自有资金的使用效率,在受让上述债权后,和升集团积极对外洽谈上述债权的解决方案,现和升集团拟将上述债权转让给中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司(以下简称“长城资产”),和升集团收回资金后将拟使用部分资金协助本公司改善经营和解决其他逾期债务。

基于以上背景,在长城资产受让上述债权后,拟与本公司、新大洲实业签署《债务重组协议》,具体内容详见下文;与新大洲实业署发更债权人后的《抵押合同》。

2、原对雪松信托债务的重组计划

2017 年中江国际信托股份有限公司(后更名为雪松国际信托股份有限公司,以下简称“雪松信托”)作为受托人发起设立了“中江国际?金鹤 368 号新大洲供款集合资金信托计划”(简称“信托计划”)。依据信托计划信托文件的约定,雪松信托向本公司发放了合计人民币壹亿元的信托贷款。本公司关联人陈阳友及配偶、黑龙江恒阳牛业有限责任公司为本公司本次贷款提供担保。2019 年 3 月,为保证上述合同的履行,增加本公司的全资子公司上海新大洲投资有限公司(以下简称“新大洲投资”)为本公司的上述债务提供连带保证责任。

因本公司未按期支付利息,其认为本公司经营基本面发生重大变化,以及担保人担保能力存在风险等原因,雪松信托宣告本公司上述贷款提前到期,同时和升集团的努力下,于 2020 年 6 月和升集团通过债权转让方式从雪松信托取得与新大洲控股签订的基于壹亿元信托贷款签署的金额协议所产生的债权。有关内容请见本公司于 2020 年 4 月 21 日披露的《关于股东大连和升控股集团有限公司与本公司债权人雪松国际信托股份有限公司相关债权转让的公告》(临 2020-066);于 2020 年 6 月 12 日披露了和升集团已取得债权人地位的情况,有关内容请见披露的《关于股东大连和升控股集团有限公司与本公司债权人雪松国际信托股份有限公司相关债权转让的进展公告》(临 2020-106)。

基于前述相同的背景和原因,现和升集团拟将上述债权转让给长城资产。在长城资产受让上述债权后,拟与本公司、新大洲投资、新大洲实业签署《债务重组协议》,具体内容详见下文;与新大洲实业署《抵押合同》,新大洲投资与长城资产签署《连带保证合同》。新大洲实业与长城资产签署《抵押合同》变更抵押资产、账面价值等相关事项,上述事项经同次董事会审议通过,详见与本公告同日披露的《关于海南新大洲实业有限责任公司拟为本公司债务提供资产抵押的公告》。

(二)履行的审议程序

上述债务重组方案已经本公司 2020 年 8 月 20 日召开的第九届董事会 2020 年第十次临时会议审议通过。

上述债务重组不构成关联交易。上述事项已征得债权人和升集团的同意,并经新大洲实业、新大洲投资股东会同意,在本公司董事会审议通过后执行。无需本公司股东大会审议,无需政府有关部门批准、无需征得其他第三方同意。目前新大洲实业用于抵押的资产仍被和升集团关联企业北京融惠和谐咨询管理有限公司(原名为北京融惠和谐咨询有限公司)冻结,上述事项经同次董事会审议通过,详见与本公告同日披露的《关于海南新大洲实业有限责任公司拟为本公司债务提供资产抵押的公告》。

二、债务重组对方的基本情况

1、名称:中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司

企业性质:股份有限公司分公司(国有控股)

企业地址:辽宁省大连市西岗区花园广场 1 号

负责人:刘世汉

成立日期:2000 年 3 月 7 日

统一社会信用代码:91210203716964518A

经营范围:在中国人民银行批准的业务范围内,在总公司的授权下开展业务活动;保险兼业代理业务(企业财产保险、家庭财产保险、机动车辆保险、货物运输保险、责任保险、船舶保险、意外伤害保险、健康保险)(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。)

总公司;中国长城资产管理股份有限公司。

公司实际控制人:中华人民共和国财政部。

2、长城资产与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系,不存在其他可能或已经造成本公司对其利益倾斜的关系。

3、最近两年主要财务数据:

	2018 年(经审计)	2019 年度(经审计)
营业收入(亿元)	370.05	326.69
净利润(亿元)	33.10	12.46
	2018 年(经审计)	2019 年 12 月 31 日(经审计)
净资产(亿元)	603.62	620.48
总资产(亿元)	6651.56	6010.16

三、债务重组方案

(一)重组涉及债务的情况

根据新大洲控股与和升集团签署的《债务处置协议》,以截至 2020 年 7 月 13 日(含)债权,对于受让的雪松信托项下的债权,和升集团保留 100,000,000.00 元人民币(下同)本金以及 13,668,440.79 元正常借款利息部分,减免应收复利、罚息及违约金 11,023,892.64 元;对于受让的华信信托项下的债权,保留 180,000,000 元本金、25,695,000.00 元正常借款利息以及 25,624,332.50 元应收复利、罚息及违约金部分,减免应收利息、罚息及违约金 23,746,577.64 元。

根据新大洲控股与和升集团及关联方大连帐源荣盛市场有限公司签署的《债权债务转让及抵消协议》,上述应收复利、罚息及违约金 25,624,332.50 元用于抵减大连帐源荣盛市场有限公司应付上海瑞斐投资有限公司款项,抵消金额为 25,624,332.50 元。

经上述豁免和抵销后,截至 2020 年 7 月 13 日(含)和升集团在上述借项下拥有债权金额为 319,363,440.79 元。经交易双方协商,和升集团拟以 295,000,000.00 元将上述两笔债权(以下简称“标的债权”)转让给长城资产。

(二)债务重组方案的主要内容

拟由新大洲控股及其提供抵押、担保的相关子公司与长城资产签署《债务重组协议》及《抵押合同》或和《连带保证合同》,对新大洲控股的债权进行债务重组。并办理相关抵押物的解封手续、抵押权人的转移登记、顺位抵押登记等。

1、原对华信信托债务的重组方案

1.1 债务重组方案的主要内容

1.1.1 和升集团将从华信信托受让的标的债权转让给长城资产,长城资产受让标的债权的买价计 190,003,041.21 元。

1.1.2 债务重组的具体方式:

重组债务本金为 205,695,000.00 元。债务重组期限为 3 年,从 2020 年 9 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止。

长城资产对新大洲控股债务重组收益包含:利息收入,如果新大洲控股在债务重组期第 12 个月内清偿全部重组债务本金及长城资产所享有的债务重组收益,按照未偿还重组债务本金的 2.55%/年计算,日利率=2.55%÷360;如果新大洲控股在债务重组期第 24 个月内清偿全部重组债务本金及长城资产所享有的债务重组收益,按照未偿还重组债务本金的 6.1%/年计算,日利率=6.1%÷360,新大洲控股在第 12 个月底一次性支付因重组利率提高引起的前 12 个月应付未付的利息;如果新大洲控股在债务重组期第 36 个月内清偿全部重组债务及长城资产所享有的债务重组收益,按照未偿还重组债务本金的 7%/年计算,日利率=7%÷360,新大洲控股在第 24 个月底一次性支付因重组利率提高引起的前 24 个月应付未付的利息。逾期还款的,逾期罚息利率按 10.5%/年计算。不能按时支付的利息,按罚息利率计收复利。

重组本金还款安排:

(1)重组期满 12 个月累计偿还本金不低于 30,854,250 元;

(2)重组期满 24 个月累计偿还本金不低于 92,562,750 元;

(3)重组期满 36 个月累计偿还本金 205,695,000 元。

新大洲控股应当按季向长城资产支付重组利息。

1.2 在新大洲实业与原债权人签订的《抵押合同》(华信贷字 161022001—抵)前提下,新大洲实业与新的债权人长城资产签订《抵押合同》并办理 205,695,000.00 元债权的第二顺位抵押担保,之后撤销原向华信信托贷款 1.8 亿元抵押担保。抵押物为新大洲实业合法所有的编号为三土房(2013)字第 09046 号《土地房屋权证》和编号为三土房(2013)字第 09202 号《土地房屋权证》项下,面积合计 14,487.17 平方米房产,为新大洲控股上述债务提供抵押担保。

1.3 抵押资产的基本情况

抵押资产所属企业的名称:海南新大洲实业有限责任公司

成立时间:1993 年 5 月 15 日

企业性质:有限责任公司

企业地址:海南省海口市美兰区桂林洋大道 23 号新大洲厂区内 2 号厂房

法定代表人:任春雨

注册资本:2,000 万元人民币

经营范围:旅游项目开发及咨询,室内外装饰装修工程,建筑材料、五金工具、装饰材料的销售。

主要股东:新大洲控股股份有限公司持有 100%股权。

本次抵押资产为新大洲实业合法所有的编号为三土房(2013)字第 09046 号《土地房屋权证》和编号为三土房(2013)字第 09202 号《土地房屋权证》项下,面积合计 14,487.17 平方米房产。账面价值 2829.56 万元。

上述资产不存在重大争议,存在诉讼或仲裁事项、存在查封、冻结等司法措施;上述资产中价值一亿元部分因为北京融盛和谐咨询管理合伙企业(有限合伙)申请仲裁案中涉及的事项提供担保处于查封状态。因此,上述资产处理转移抵押需解除查封状态。

2、原对雪松信托债务的重组方案

2.1 债务重组方案的主要内容

2.1.1 和升集团将标的债权转让给长城资产,长城资产受让标的债权的买价计 104,996,958.79 元。

2.1.2 债务重组的具体方式:

重组债务本金为 113,668,440.79 元。债务重组期限为 3 年,从 2020 年 9 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止。

长城资产对新大洲控股债务重组收益包含:利息收入,如果新大洲控股在债务重组期第 12 个月内清偿全部重组债务本金及长城资产所享有的债务重组收益,按照未偿还重组债务本金的 2.55%/年计算,日利率=2.55%÷360;如果新大洲控股在债务重组期第 24 个月内清偿全部重组债务本金及长城资产所享有的债务重组收益,按照未偿还重组债务本金的 6.1%/年计算,日利率=6.1%÷360,新大洲控股在第 12 个月底一次性支付因重组利率提高引起的前 12 个月应付未付的利息;如果新大洲控股在债务重组期第 36 个月内清偿全部重组债务及长城资产所享有的债务重组收益,按照未偿还重组债务本金的 7%/年计算,日利率=7%÷360,新大洲控股在第 24 个月底一次性支付因重组利率提高引起的前 24 个月应付未付的利息。逾期还款的,逾期罚息利率按 10.5%/年计算。不能按时支付的利息,按罚息利率计收复利。

重组本金还款安排:

(1)重组期满 12 个月累计偿还本金不低于 17,050,266.12 元;

(2)重组期满 24 个月累计偿还本金不低于 51,150,798.36 元;

(3)重组期满 36 个月累计偿还本金 113,668,440.79 元。

新大洲控股应当按季向长城资产支付重组利息。

2.2 拟由新大洲实业与长城资产签订《抵押合同》,以其享有的编号为三土房(2013)字第 09046 号《土地房屋权证》和编号为三土房(2013)字第 09202 号《土地房屋权证》项下,面积合计 14,487.17 平方米房产为新大洲控股 113,668,440.79 元债务提供二次抵押担保。如新大洲控股未按本协议履行债务,则长城资产有权就全部抵押物折价或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。

新大洲投资与原债权人签订的《保证合同》(中江国际[2017 信托 118]第 8 号)项下的保证担保权利已随主债权转让给长城资产,新大洲投资另行与长城资产订立《连带保证合同》,为本公司全部债务提供连带责任保证担保。

四、债务重组协议的主要内容

(一)原对华信信托债务相关重组协议的主要内容

1、《债权债务确认协议》的主要内容

甲方(债权人):大连和升控股集团有限公司

乙方:新大洲控股股份有限公司

丙方:海南新大洲实业有限责任公司

第一条 债权债务确认

甲、乙、丙三方一致确认,截止本协议签订日,甲方对乙方享有的债权余额为人民币 205,695,000.00 元(大写:贰亿零五佰陆拾玖万伍仟元)(其中本金 180,000,000.00 元)。

第二条 各方共同的陈述与保证

2.1 授权:各方有权签订、交付和履行本协议,代表各方在本协议上签字的人均已得到合法授权。

2.2 与现行法律或合同的冲突:各方签订、交付和履行本协议,将不会违反现行法律法规、各方各自的公司章程或其它的公司组织性文件,以及各方之前签订的任何协议或文件。

2.3 真实性:上述债权及其金额真实存在,甲、乙、丙三方为签订、履行本协议而提供的所有证明、文件、资料和信息均是真实、准确和完整的,不存在隐瞒、欺诈或遗漏。甲、乙、丙三方没有伪造、变造任何文件、凭证,没有提供任何虚假信息。

2.4 债权效力和诉讼时效:甲方对乙方的债权未丧失诉讼时效,也不会在本协议签订后一年内丧失诉讼时效。

2.5 担保效力和优先权(如有):债权项下的抵押合同构成对该合同项下抵押人的合法、有效的约束,抵押人已以该抵押合同项下抵押物为甲方设立了合法且持续有效的担保权利。相关的抵押登记手续均已办妥,不存在任何其他优先或等同于卖方所享有的担保权利的情形。

2.6 破产:在本协议签署日,乙方不是任何破产、资不抵债或其他类似程序的主体,且就乙方所知,也不存在任何进入破产、资不抵债或其他类似程序的威胁。在本协议有效期间,若乙方出现任何进入破产、资不抵债或其他类似程序的威胁,应及时书面通知甲方。

2.7 乙方确认甲方对上述债权享有自由转让的权利,如甲方转让该债权,乙方无条件同意向受让方承担清偿义务。

2.8 甲方、乙方、丙方确认债权人已经履行完毕约定的给付义务,不存在履约纠纷、不可转让情形、其他优先受偿权、超过诉讼时效等权利瑕疵,确保上述债权真实、合法、有效、适净、可转让。

2.9 本协议一经签署,即对各方产生合法、有效的约束力。

2、《债权转让协议》的主要内容

卖方:大连和升控股集团有限公司

买方:中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司

债务人:新大洲控股股份有限公司

担保人:海南新大洲实业有限责任公司

1)标的债权确认

卖方与债务人共同确认,截至基准日,卖方依据基础合同及《债权债务确认协议》拟向买方转让的债权金额为人民币 205,695,000.00 元(大写:贰亿零五佰陆拾玖万伍仟元)(其中本金 180,000,000.00 元(大写:壹亿捌仟万元整)),债权担保方式为:抵押担保;前述债权已到期。

2)标的债权转让

自交割日起,卖方将标的债权转让给买方,卖方对标的债权不再享有任何权利,未经买方书面同意,卖方无权对标的债权进行任何处置(包括但不限于放弃任何权利、接受或签订以物抵债协议、对义务人提起诉讼或仲裁、申请执行、行使抵销权、解除查封、解除担保)。

3)买价

买卖双方一致确认,买方受让本协议项下标的债权的买价计人民币 190,003,041.21 元(大写:壹亿玖仟万叁仟零肆拾壹元贰角壹分)。

3、《债务重组协议》的主要内容

甲方(债权人):中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司

乙方(债务人):新大洲控股股份有限公司

丙方(抵押人):海南新大洲实业有限责任公司

鉴于:

(1)甲方、乙方、丙方上述债权转让给买方,卖方对标的债权不再享有任何权利,未经买方书面同意,卖方无权对标的债权进行任何处置(包括但不限于放弃任何权利、接受或签订以物抵债协议、对义务人提起诉讼或仲裁、申请执行、行使抵销权、解除查封、解除担保)。

(2)标的债权转让

卖方与债务人共同确认,截至基准日,卖方依据基础合同及《债权债务确认协议》拟向买方转让的债权金额为人民币 205,695,000.00 元(大写:贰亿零五佰陆拾玖万伍仟元)(其中本金 180,000,000.00 元(大写:壹亿捌仟万元整)),债权担保方式为:保证担保;前述债权已到期。

2)标的债权转让

自交割日起,卖方将标的债权转让给买方,卖方对标的债权不再享有任何权利,未经买方书面同意,卖方无权对标的债权进行任何处置(包括但不限于放弃任何权利、接受或签订以物抵债协议、对义务人提起诉讼或仲裁、申请执行、行使抵销权、解除查封、解除担保)。

3)买价

买卖双方一致确认,买方受让本协议项下标的债权的买价计人民币 190,003,041.21 元(大写:壹亿玖仟万叁仟零肆拾壹元贰角壹分)。

3、《债务重组协议》的主要内容

甲方(债权人):中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司

乙方(债务人):新大洲控股股份有限公司

丙方(保证人):上海新大洲投资有限公司

丁方(抵押人):海南新大洲实业有限责任公司

鉴于:

(1)甲方、乙方、保证人与大连和升控股集团有限公司共同签署了《债权转让协议》,甲方已依法受让了大连和升控股集团有限公司(简称“原债权人”)对乙方所享有的本息合计为人民币 113,668,440.79 元(大写:壹亿壹仟叁佰陆拾陆万捌仟肆佰肆拾元柒角玖分)的贷款债权,其中本金为人民币 100,000,000.00 元(大写:壹亿元整);

(2)保证人就上述贷款债权分别向原债权人提供的保证担保,已作为从债权随同贷款债权转移至甲方;

(3)乙方、保证人对甲方依据《债权转让协议》承继并享有上述贷款债权及其项下担保权利的真实性、合法性、有效性不持异议,并承诺向甲方履行债务清偿义务、承担担保责任;

(4)因乙方请求甲方对其实施债务重组,并自愿按照本协议的约定承担和支付债务重组成本;甲方经慎重考虑,同意本着诚信、互利原则,按照本协议约定的条件对乙方实施债务重组;保证人自愿为乙方重组后的债务提供保证担保。

第一条 债权债务确认

1.1 截至《债权债务确认协议》,重组债务本金为人民币 113,668,440.79 元(大写:壹亿壹仟叁佰陆拾陆万捌仟肆佰肆拾元柒角玖分);

第二条 债务重组后的还款期限与收益

2.1 经各方协商一致,债务重组期限为 3 年,从 2020 年 9 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止(以下简称还款期),即甲方同意乙方在还款期内按第四条的约定清偿全部重组债务本金及甲方所享有的债务重组收益。

2.2 甲方对乙方的重组收益包含:

利息收入,如果乙方在债务重组期第 12 个月内清偿全部重组债务本金及甲方所享有的债务重组收益,按照未偿还重组债务本金的 2.55%/年计算,日利率=2.55%÷360;如果乙方在债务重组期第 24 个月内清偿全部重组债务本金及甲方所享有的债务重组收益,按照未偿还重组债务本金的 6.1%/年计算,日利率=6.1%÷360,乙方在第 12 个月月底一次性支付因重组利率提高引起的前 12 个月应付未付的利息;如果乙方在债务重组期第 36 个月内清偿全部重组债务本金及甲方所享有的债务重组收益,按照未偿还重组债务本金的 7%/年计算,日利率=7%÷360,乙方在第 24 个月底一次性支付因重组利率提高引起的前 24 个月应付未付的利息。逾期还款的,逾期罚息利率按 10.5%/年计算。不能按时支付的利息,按罚息利率计收复利。

第三条 债务的清偿

3.1 本息的清偿

重组本金还款安排:

(1)重组期满 12 个月累计偿还本金不低于 30,854,250 元;

(2)重组期满 24 个月累计偿还本金不低于 92,562,750 元;

(3)重组期满 36 个月累计偿还本金 205,695,000 元。

乙方应当按季向甲方支付重组利息。

3.2 提前还款

3.2.1 债务重组期限开始之日起 1 个月后,乙方可以提出提前偿还全部或部分债务的要求,但乙方须提前 30 日书面通知甲方,且每次提前偿付的款项不低于人民币 1,000 万元。提前还款需经甲方同意,且按下列顺序依次清偿乙方在本协议项下的债务:

3.2.1.1 甲方实现债权或担保权利的费用;

3.2.1.2 当期利息;

3.2.1.3 重组债务本金。

3.2.2 除本协议另有约定外,出现下列情形之一时,甲方有权宣布还款期限提前到期,要求乙方提前偿还全部或部分债务,并行使担保权利。甲方宣布还款期限提前到期的,清偿顺序按 3.2.1 条约定执行。

3.2.2.1 乙方、担保人违反本协议下的承诺与保证;

3.2.2.2 乙方、担保人因涉及诉讼、仲裁,甲方认为将影响或可能影响甲方债权利益的;

3.2.2.3 乙方经营能力或清偿能力受限或财务状况恶化,甲方认为将影响或可能影响甲方债权利益的;

3.2.2.4 作为本协议担保的抵押物的价值减少、贬损造成抵押率不足,相关担保人未按担保合同约定予以补足的。

甲方宣布还款期限提前到期应以书面通知形式提出,通知自到达乙方之日生效。

第四条 债务重组的担保

4.1 丁方自愿与甲方签订《抵押合同》,以其享有的编号为三土房(2013)字第 09046 号《土地房屋权证》和编号为三土房(2013)字第 09202 号《土地房屋权证》项下,面积合计 14,487.17 平方米房产为乙方在本协议项下的全部债务提供第二顺位抵押担保。如乙方未按本协议履行债务,则甲方有权就全部抵押物折价或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。

4.2 丙方与原债权人签订的《保证合同》(中江国际[2017 信托 118]第 8 号)项下的保证担保权利已随主债权转让给甲方,甲方已成为了丙方合法的担保权人,为确保甲方在本重组协议项下权利的实现,丁方自愿在本协议签署后,另行与甲方订立《连带保证合同》,为乙方在本协议项下的全部债务提供连带责任保证担保。

4.3 抵押及保证担保范围:除了本协议第一条所述债务重组之本金、利息外,还及于由此产生的违约金、损害赔偿金以及甲方为实现债权和担保权利所产生的费用(包括但不限于处置费用、税费、诉讼费、保全费、执行费、律师费、评估费、拍卖费、差旅费等)。

第五条 违约责任

5.1 若乙方不按本协议第三条约定的期限、金额清偿本金、利息的,则甲方可以采取包括但不限于以下一项或几项措施:

5.1.1 自逾期之日起,要求乙方按未清偿金额(包括上期应偿付而未清偿的债务本金、利息)的日万分之五支付违约金,直至全部清偿完毕为止。

5.1.2 逾期超过五日或累计逾期超过十日的,有权宣布还款期限提前到期,并有权要求乙方一次性清偿全部债务重组之本金、利息(计算至实际偿还日)。

5.1.3 有权行使抵押权,并可以与抵押人协议以抵押物、质物折价,或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。

5.2 乙方、担保人其他的违约行为及违约责任按抵押合同、连带保证合同等相关协议的约定执行。

第六条 协议生效

6.1 本协议自各方当事人的法定代表人(主要负责人)或其授权代表签章并加盖公章之日起生效。

4、《抵押合同》的主要内容

甲方(抵押权人):中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司

乙方(抵押人):海南新大洲实业有限责任公司

鉴于:

(1)甲方与新大洲控股股份有限公司(以下简称“债务人”)等各方拟签订《债务重组协议》(以下简称“主合同”)。主合同债务本金数额为人民币 113,668,440.79 元(大写:壹亿壹仟叁佰陆拾陆万捌仟肆佰肆拾元柒角玖分);

(2)为确保债务人按照主合同的相关约定履行义务,保障甲方在主合同项下的债权的实现,乙方同意以其合法所有的编号为三土房(2013)字第 09046 号《土地房屋权证》和编号为三土房(2013)字第 09202 号《土地房屋权证》项下,面积合计 14,487.17 平方米房产向甲方提供第二顺位抵押担保,甲方同意接受该抵押担保。

(3)甲方经审查,同意乙方作为债务人在主合同项下履行债务的抵押担保人。

第一条 主债权的基本情况

主债权系指甲方根据主合同要求债务人偿还债务的本金、利息。其中,本金为人民币 113,668,440.79 元(大写:壹亿壹仟叁佰陆拾陆万捌仟肆佰肆拾元柒角玖分)。本金、利息遵照主合同《债务重组协议》的约定。

第二条 抵押财产

本合同中所称的抵押财产为乙方合法拥有的如下财产:编号为三土房(2013)字第 09046 号《土地房屋权证》和编号为三土房(2013)字第 09202 号《土地房屋权证》项下,面积合计 14,487.17 平方米房产。

本合同项下抵押财产经评估作价,价值金额为人民币 39,751.51 万元(大写:叁万玖仟柒佰伍拾壹点伍壹万元)。

评估作价仅作签订本合同时参考之用,不作为甲方处分该权利时的估价依据,不对甲方行使抵押权构成任何限制。

第三条 抵押保范围

本合同的抵押担保范围为主合同项下全部债权,包括但不限于本金、利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金、债务人应向甲方支付的其他款项(包括但不限于有关手续费、杂费等)、甲方实现债权与担保权利而发生的费用(包括但不限于保管费、评估费、资产处置费、拍卖费、过户费、税费、国有土地使用权出让金等)。

第四条 保证担保的范围

本合同的保证担保范围为主合同项下全部债权,包括但不限于本金、利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金、债务人应向甲方支付的其他款项(包括但不限于有关手续费、电讯费、杂费等)、债权人实现债权与担保权利而发生的费用(包括但不限于保管费、评估费、资产处置费、拍卖费、过户费、税费、国有土地使用权出让金等)。

第三条 保证方式

本合同项下的保证方式为不可撤销的连带责任保证担保,乙方就债务人在主合同项下的全部债务对甲方承担连带保证责任。

第四条 保证期间

保证人的保证期间为两年,自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起算。

五、债务重组目的和对公司的影响

1、本次债务重组的背景、目的或原因

本次债务重组涉及的债务为本公司到期债务,为解决本公司债务逾期的问题,在和升集团的支持下,之前由和升集团受让后给予本公司展期一年。本次交易的目的为引入金融机构使相关资产转让金融机构持有,同时使和升集团提高自有资金的使用效率,和升集团在转让上述债权后收回资金,将部分用于支持本公司解决经营及其他逾期债务问题。

2、债务重组方长城资产具有不良资产专业化管理能力、社会风险救助能力、债务重组能力,选择长城资产作为债务重组方有助于缓解本公司流动性困难、盘活资产、促进经营发展

3、本次债务重组对上市公司本期和未来财务状况和经营成果的具体影响

本次债务重组将会对公司化解债务产生持续性影响,拉长了债务偿还期限,降低了资金成本。将对公司本期和未来经营成果有较大正向作用,大幅降低了两笔债务的财务利息支出,未来公司的财务状况及现金流量也将有一定改善。

六、各查文件

1、新大洲控股股份有限公司第九届董事会 2020 年第十次临时会议决议。

2、大连和升控股集团有限公司、新大洲控股股份有限公司、海南新大洲实业有限责任公司拟签署的《债权债务确认协议》;

大连和升控股集团有限公司、中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司、新大洲控股股份有限公司、海南新大洲实业有限责任公司拟签署的《债权转让协议》;

中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司、新大洲控股股份有限公司、海南新大洲实业有限责任公司拟签署的《抵押合同》;

3、大连和升控股集团有限公司、新大洲控股股份有限公司、上海新大洲投资有限公司拟签署的《债权债务确认协议》;

大连和升控股集团有限公司、中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司、新大洲控股股份有限公司、上海新大洲投资有限公司拟签署的《债权转让协议》;

中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司、新大洲控股股份有限公司、海南新大洲实业有限责任公司拟签署的《抵押合同》;

中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司、上海新大洲投资有限公司拟签署的《连带保证合同》。

新大洲控股股份有限公司董事会
2020 年 8 月 21 日

证券代码:000571 证券简称:*ST 大洲 公告编号:临 2020-134

新大洲控股股份有限公司关于海南新大洲实业有限责任公司拟为本公司债务提供资产抵押的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、抵押事项概述

新大洲控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“新大洲控股”)2020 年 8 月 20 日召开的第九届董事会 2020 年第十次临时会议审议通过了《关于中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司拟在受让本公司债权后进行债务重组的议案》(具体内容详见与本公告同日披露的《关于中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司拟在受让本公司债权后进行债务重组的公告》),其中本公司第一大股东大连和升控股集团有限公司(以下简称“和升集团”)通过债权转让方式从雪松国际信托股份有限公司(原名为中江国际信托股份有限公司,以下简称“雪松信托”)取得与新大洲控股签订的基于壹亿元信托贷款项下金额协议所产生的债权转让给中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司(以下简称“长城资产”),由长城资产进行债务重组。根据本公司及全资子公司海南新大洲实业有限责任公司(以下简称“新大洲实业”)与长城资产的协商,拟由新大洲实业以名下房产为此笔重组债务本金为人民币 113,668,440.79 元的债务提供二次资产抵押,抵押的资产为新大洲实业拥有的编号为三土房(2013)字第 09046 号《土地房屋权证》和编号为三土房(2013)字第 09202 号《土地房屋权证》项下,面积合计 14,487.17 平方米房产。

本事项经本公司 2020 年 8 月 20 日召开的第九届董事会 2020 年第十次临时会议审议通过。本事项经董事会批准后执行,无需经过股东大会或政府有关部门批准。上述事项不属于关联交易。

二、资产抵押的主要内容

新大洲实业为本公司重组债务本金为人民币 113,668,440.79 元的债务提供二次资产抵押担保,抵押的资产为新大洲实业拥有的编号为三土房(2013)字第 09046 号《土地房屋权证》和编号为三土房(2013)字第 09202 号《土地房屋权证》项下,面积合计 14,487.17 平方米房产。账面价值为 2829.56 万元,经评估作价,价值金额为人民币 39,751.51 万元。

抵押担保范围:为主合同项下全部债权,包括但不限于本金、利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金、债务人应向债权人支付的其他款项(包括但不限于有关手续费、杂费等)、债权人实现债权与担保权利而发生的费用(包括但不限于保管费、评估费、资产处置费、拍卖费、过户费、税费、国有土地使用权出让金等)。

三、董事会意见

董事会认为:新大洲实业为本公司全资子公司,为本公司债务提供资产抵押担保,有利于本公司实现债务重组,若本公司未能按照债务重组协议支付债务本金及利息等,相关抵押资产存在被处置的风险。不会对公司本期、未来财务状况和经营成果产生其他负面或不利影响,不存在损害公司及中小股东利益的情形。董事会同意上述抵押资款事项。

公司通过增加相应资产抵押,拉长了债务偿还期限,降低了资金成本。将对公司经营成果有较大正向作用,未来公司的财务状况及现金流量也将有一定改善。同时本次债务重组,将会对公司化解债务风险产生持续性影响。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

1、本次抵押担保金额为 113,668,440.79 元,占上市公司最近一期经审计净资产的比例为 16.00%。

截至本公司披露日,上市公司及控股子公司对外担保额度总金额(未包含本公司向关联方违规提供的担保)为 84,321.29 万元,占上市公司最近一期经审计净资产的比例为 118.69%;上市公司及控股子公司对外担保总金额(未包含本公司向关联方违规提供的担保)为 52,587.16 万元,占上市公司最近一期经审计净资产的比例为 74.03%;上市公司及其控股子公司对合并报表外单位提供的担保总额度为人民币 0 万元(未包含本公司向关联方违规提供的担保),占上市公司最近一期经审计净资产的比例为 0%。

2、因本公司未履行内部审批程序,本公司及子公司违规为关联方担保的情况如下:

违规担保基本情况	担保对象与上市公司的关系	违规担保金额(万元)	占最近一期经审计净资产的比例	担保类型
2018 年度,以公司及两子公司名义为陈阳友、刘瑞毅、讷丙瑞阳二号投资管理有限公司向北京京粮鑫牛润瀛股权投资基金(有限合伙)及北京京粮鑫牛润瀛一号咨询管理合伙企业(有限合伙)出具的《关于支付股权回购价款和补偿款的承诺函》出具《担保函》	原第一大股东尚衡冠通的关联人	12,153.