证券代码:000016、200016 证券简称:深康佳A、深康佳B 公告编号:2020-47
债券代码:114418、114423 债券简称:19康佳01、19康佳02
114488、114489 19康佳03、19康佳04
114523、114524 19康佳05、19康佳06

康佳集团股份有限公司 关于公司非公开发行公司债券方案的公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

康佳集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)第九届董事局第二十八次会议审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》及《关于提请公司股东大会授权董事局全权办理非公开发行公司债券相关事宜的议案》,为拓宽融资渠道,优化公司债务结构,本公司拟非公开发行公司债券。具体情况公告如下:

一、关于符合非公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的有关规定,本公司董事局认真对照非公开发行公司债券的资格和条件,对本公司的实际经营情况及相关事项进行了自查,认为公司符合现行法律、法规及规范性文件关于非公开发行公司债券的规定,具备非公开发行公司债券的条件和资格。

二、本次非公开发行公司债券方案概况

(一)发行规模:本次拟非公开发行的公司债券票面总额合计不超过人民币23亿元(含23亿元)。具体发行规模提请股东大会授权公司董事局及董事局获授权人士在上述范围内根据相关规定、市场情况和公司资金需求情况确定。

(二)债券品种及期限:本次发行的公司债券为固定利率债券,期限不超过五年(含五年),可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种。本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事局及董事局获授权人士在发行前根据相关规定、市场情况和公司资金需求情况确定。

(三)发行方式:本次发行的公司债券仅面向专业投资者非公开发行,可一次发行,也可分期发行。具体发行期数及各期发行规模提请股东大会授权董事局及董事局获授权人士在发行前根据相关规定、市场情况和公司资金需求情况确定。

(四)发行对象:本次公司债券面向专业投资者非公开发行,专业投资者的范围根据中国证监会、证券交易所和中国证券业协会的相关规定确定,且发行对象合计不超过200名。

(五)募集资金用途:本次债券募集资金在扣除发行费用后,拟用于偿还有息债务及补充流动资金等符合国家法律法规规定的用途。具体募集资金用途提请股东大会授权董事局及董事局获授权人士在发行前根据公司资金需求等实际情况确定。

(六)担保安排:本次非公开发行公司债券由华侨城集团有限公司提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

(七)挂牌转让场所:本次公司债券发行完成后,在满足挂牌转让的前提下,公司将申请本次发行的公司债券按在其他交易场所挂牌转让。经监管部门批准/核准,在相关法律法规允许的前提下,公司亦可申请本次发行的公司债券在其他交易场所挂牌转让。提请股东大会授权董事局及董事局获授权人士在本次债券发行完成后根据相关规定办理本次公司债券挂牌转让事宜。

(八)偿债保障措施:

提请股东大会授权董事局及董事局授权人士在本次债券出现预计不能按期偿付本次公司债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时,将至少采取如下措施:

(1)不向股东分配利润;

(2)暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;

(3)调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

(4)公司主要责任人不得调离。

(九)决议的有效期:本次拟非公开发行公司债券决议的有效期为自股东大会审议通过之日起24个月。董事局提请股东大会授权董事局及董事局获授权人士根据市场情况决定具体的债券发行方案。

三、授权事项

为顺利推进本次公司债券发行工作,提高工作效率,依照相关法律法规、规范性文件及公司章程的有关规定,董事局拟提请股东大会授权董事局全权办理本次非公开发行公司债券相关事宜,包括但不限于:

1、授权公司董事局根据股东大会通过的关于公司债券发行方案的内容办理具体相关事宜;

2、批准、签署与本次公司债券发行相关的文件、合同;

3、办理本次公司债券发行向主管部门申请审批相关事宜;

4、在本次发行完成后,办理本次发行的公司债券挂牌转让事宜;

5、决定聘请中介机构,协助公司办理本次公司债券发行及挂牌转让相关事宜;

6、同意董事局授权董事局主席为本次公司债券发行的获授权人士,代表公司根据股东大会的决议及董事局的授权具体处理与本次公司债券发行有关的事务。前述授权自股东大会审议通过之日起至前述授权事项办理完毕之日止;

7、办理与本次公司债券发行有关的其他一切事宜。

四、审批程序

本次非公开发行公司债券已经公司第九届董事局第二十八次会议审议通过,尚需提交公司股东大会批准。公司将按照有关法律、法规的规定及时披露本次非公开发行公司债券后续事宜。

五、备查文件

第九届董事局第二十八次会议决议。

特此公告。

康佳集团股份有限公司
董 事 局
二〇二〇年六月五日

证券代码:000016、200016 证券简称:深康佳A、深康佳B 公告编号:2020-48
债券代码:114418、114423 债券简称:19康佳01、19康佳02
114488、114489 19康佳03、19康佳04
114523、114524 19康佳05、19康佳06

康佳集团股份有限公司 关于向华侨城集团提供广告投放服务暨关联交易的公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、概述

(一)因业务发展需要,康佳集团股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)拟向华侨城集团有限公司(以下简称“华侨城集团”)提供不超过1亿元的智能终端广告投放服务。

(二)本次交易的交易对方为华侨城集团。华侨城集团为本公司的控股股东,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定,本次交易为关联交易。

(三)本公司董事局于2020年6月5日(星期五)召开了第九届董事局第二十八次会议,会议审议通过了《关于向华侨城集团提供广告投放服务的议案》。公司共有7名董事,实到董事7名。在董事局会议对该关联交易进行表决时,除关联董事刘凤喜先生、何海滨先生、张靖先生回避表决外,其余4名董事以4票同意,0票反对,0票弃权审议通过该项议案。

本公司独立董事事前认可了本次交易,认为本次关联交易事项的审议和表决程序合规、合法,同意董事局的表决结果。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,不需要经过有关部门批准。

二、交易对方的基本情况

公司名称:华侨城集团有限公司。企业性质:有限责任公司。法人代表:段先念。注册资本:120亿元人民币。统一社会信用代码:91440300190346175T。成立日期:1987年12月07日。经营范围:纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内同一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口(按经贸部2020外经贸管体审证字第 A19024 号文经营),开展补偿贸易,向旅游及相关文化产业(包括演艺、娱乐及其服务等)、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓,会议展览服务(涉及许可证管理的项目,须取得相关的许可证后方可经营),汽车(含小轿车)销售。主要办公地点、注册地:深圳市南山区华侨城。实际控制人:国务院国有资产监督管理委员会。

华侨城集团2019年经审计的总资产为5,525.45亿元,净资产为1,665.53亿元,2019年度经审计的营业收入为1,309.82亿元,归母净利润为92.33亿元。截止公司的控股股东华侨城集团经营情况良好,财务状况稳健,信誉度高,因此,本公司董事局认为康控公司具备履约能力,本次交易涉及的股权转让款项收回风险较小。康控公司不是失信被执行人。

本公司的控股股东华侨城集团直接持有康控公司100%股权,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定,本次交易为关联交易。

三、交易标的基本情况

(一)标的资产概况

1、本次拟转让的标的为本公司持有的南京康星科技产业园100%股权。标的资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。标的所在地为南京市。

2、截至2019年12月31日评估基准日,南京康星公司34%股权的账面价值为2,346.29万元(经审计),评估价值为47,098.65万元。

(二)标的公司基本情况

公司名称:南京康星科技产业园运营管理有限公司。企业类型:有限责任公司。注册资本:10,000万元。法人代表:王凤成。统一社会信用代码:91320191MA1X7TBM6U。成立日期:2018年9月20日。主营业务:科技产业园区投资、开发及经营管理;产业园范围内基础设施及市政建设的投资、开发与管理、房屋租赁、物业管理;技术开发、转让、服务;科技企业孵化;工业产品研发、科技研发及技术交流;高科技电子产品开发、生产及销售;停车场管理服务;会议及展览服务;房地产开发、经营、销售、租赁、物业管理。(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)。住所:中国(江苏)自由贸易试验区南京片区研创园团结路99号孵鹰大厦966室。主要股东:康佳集团股份有限公司持有34%的股权;南京新浦宇房地产开发有限公司持有41%的股权;江苏五星电器有限公司持有15%的股权;南京广源科技产业园管理有限公司持有10%的股权。有优先受让权的其他股东已放弃优先受让权。

目前,南京康星公司主要负责投资建设江苏省南京市江北新区的房地产综合体。该项目座落于南京市江北新区研创园云飞街以南、浦滨路以东地块,北至云飞街,南临云商街,西至浦滨路,东接慧谷路。该项目总用地面积11.49万㎡,综合容积率4.09,计容积率建筑面积46.97万㎡,拟建高层住宅、公寓、办公、五星级酒店、商业综合体、沿街商业及其他配套设施。南京康星公司于2018年10月通过公开竞拍方式以32亿元取得上述用地的使用权。截止目前,南京康星公司已获取施工许可证和全面开工建设。南京康星公司主要是通过进行上述商住用地的开发和销售获取收益。除了向南京康星公司提供股东借款外,本公司与南京康星公司无其他交易。

2019年2月,本公司通过在国有产权交易所公开挂牌的方式将持有的南京康星公司17%股权对外进行了转让,转让价格为2.142亿元,对应的南京康星公司的整体估值为12.6亿元。因预计南京康星公司的盈利能力将有所提高,本次交易中南京康星公司的整体评估值为13.85亿元,增加了约1.25亿元。

南京康星公司2019年度经审计和2020年1-4月未经审计的主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2019年12月31日	2020年4月30日
资产总额	543,578.34	654,902.93
负债总额	536,677.48	648,139.76
应收账款	–	–
净资产	6,900.86	6,763.17

项目	2019年	2020年1-4月
营业收入	–	–
营业利润	-3,084.35	-137.69
净利润	-3,085.30	-141.19
经营活动产生的现金流量净额	-184,578.07	-119,444.09

南京康星公司2019年度财务数据经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计(中天运[2020]审字第01446号)。

南京康星公司的公司章程或其他文件中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款,该公司不是失信被执行人。

(三)标的公司定价依据和资产评估情况

本次交易是将第三方评估机构对南京康星公司股东全部权益价值的评估结果,作为南京康星公司的估值,并以此为依据确定成交价格。

本公司委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对南京康星公司的股东全部权益价值进行了评估,并出具了鹏信资评报字[2020]第053号资产评估报告,具体情况如下:

1、评估目的:本公司拟转让南京康星公司股权。

2、评估对象:南京康星公司股东全部权益。

3、评估范围:南京康星公司申报的于评估基准日的全部资产以及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

4、价值类型:市场价值。

5、评估基准日:2019年12月31日。

6、评估方法:资产基础法和收益法。

7、评估结论:以资产基础法的评估结果作为评估结论,即:南京康星公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为138,525.45万元人民币。

8、使用有限期:评估报告使用有效期为一年,自评估基准日2019年12月31日至2020年12月30日。

(四)其他情况

截止目前,本公司为南京康星公司提供借款的1.81亿元,本公司将在股权转让的同时收回借款的本金和利息。除此之外,本公司不存在为南京康星公司提供担保、委托该公司理财,以及其他该公司占用本公司资金的情况。

四、标的公司的评估值与账面值相比增值超过100%的原因及评估结果的推算过程

(一)本次评估,对本公司拟进行股权转让所涉及的南京康星公司股东全部权益采用了资产基础法和收益法进行评估。

1、采用资产基础法评估的南京康星公司于评估基准日2019年12月31日的评估结果如下:

金额单位:人民币万元

项 目		账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	532,638.26	664,254.27	131,616.01	24.71
非流动资产	2	10,940.08	10,948.66	8.58	0.08
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	157.16	165.74	8.58	5.46
无形资产	8				
商誉	9				
长期待摊费用	10				
递延所得税资产	11	2,875.20	2,875.20		
其他非流动资产	12	7,907.72	7,907.72		
资产总计	13	543,578.34	675,202.93	131,624.59	24.21
流动负债	14	399,217.48	399,217.48		
非流动负债	15	137,460.00	137,460.00		
负债总计	16	536,677.48	536,677.48		
净 资 产	17	6,900.86	138,525.45	131,624.59	1,907.37

即:采用资产基础法评估的南京康星公司股东全部权益于评估基准日2019年12月31日的市场价值为:138,525.45万元。

2、采用收益法评估的南京康星公司股东全部权益于评估基准日2019年12月31日的市场价值为128,700.00万元,相对其于评估基准日的账面值6,900.86万元,增值121,799.14万元,增值率1,764.98%。

3、资产基础法评估结果138,525.45万元,收益法评估结果128,700.00万元,资产基础法较收益法评估值差异9,825.45万元,差异率7.09%。

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总,减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。其中,对企业的核心资产——房地产项目所涉及的土地使用权采用了假设开发法评估,以资产的预期收益为价值标准,反映了单项资产的经营获利能力;其他资产则以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果,通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

鉴于本次评估目的,考虑不同评估方法使用的数据数量和质量等因素,资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值,故以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即南京康星公司股东全部权益于评估基准日2019年12月31日的市场价值为:138,525.45万元。

五、交易协议的主要内容

转让方:康佳集团股份有限公司

受让方:深圳康佳控股集团有限公司

目标公司:南京康星科技产业园运营管理有限公司

1、合同标的为本公司持有的南京康星公司34%股权。

2、股权转让价格为70,986,530.00元,支付方式为现金分期付款。受让方拟在股东工商变更完成前支付50%股权转让款,在股权交割日次日起一个月内支付剩余的50%股权转让款。

3、交割日及过渡期安排:股权交割日为本协议签署生效后5日内,各方应完成本次股权转让的工商变更登记手续。过渡期内南京康星公司经营所产生的损益不影响协议约定的股权转让价格。

4、本协议经各方授权代表签字及加盖公章后即可生效。

根据有关法律法规的规定,本次关联交易事项还须提交公司股东大会审议。

六、收购、出售资产的目的和对公司的影响

南京康星公司将持续经营,因此不涉及人员安置问题。股权转让完成后,南京康星公司将成为康控公司的参股公司。

出售资产原因及关联交易的必要性:因业务发展需要,盘活存量资产,快速回笼资金,支持核心主业发展。本公司拟转让持有的南京康星公司34%的股权。

因本公司转让所持南京康星公司34%的股权,以南京康星公司2019年12月31日账面值为基础计算,预计处置长期股权投资产生的税后利得约为32,901.06万元。

七、当年年初至披露日与华侨城集团累计已发生的各类关联交易的总金额

截止披露日,本公司向华侨城集团及其下属公司拆入资金33.84亿元,拆出资金1.88亿元。2020年年初至披露日,向华侨城集团及其下属公司拆入资金产生的利息为5,818.49万元,拆出资金产生的利息为553.49万元;与华侨城集团及其下属公司累计已发生的其他各类关联交易的总金额约为1,741.45万元。

八、董事会意见

本次交易聘请的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司符合《证券法》规定,具有证券期货相关业务资格,具备胜任本次评估工作的能力。本次评估机构的选聘程序合法合规,评估机构及其经办资产评估师与公司、标的公司及交易各方之间除正常业务往来关系外,不存在影响其提供服务的情形以及预期的利益关系或者冲突,具有充分的独立性。标的资产的相关评估报告的评估假设前提和评估结论符合国家相关法规、规定和规范性文件的规定,符合评估准则及行业惯例的要求,符合评估对象的实际情况,评估假设前提和评估结论具有合理性。

九、独立董事事前认可和独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》和本公司《公司章程》等文件的有关规定,本公司独立董事事前认可了此次关联交易,同意提交董事局会议进行讨论。

董事局会议审核通过后,公司独立董事发表了同意的独立意见:议案在提交董事局会议审议前,经过了独立董事的事前认可;决议是公司董事局根据公司实际需要而作出的,该关联交易的审议程序符合国内有关法律法规、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定,符合商业惯例,交易价格参照市场价格协商确定,公司关联交易客观、公允,交易条件公平、合理,体现了公平、公正、公开的原则,未损害公司及其他股东,特别是中小股东的利益;在对此项议案进行表决时,关联董事刘凤喜先生、何海滨先生、张靖先生回避表决,其余与会董事审议通过此项交易。

十、备查文件

第九届董事局第二十八次会议决议及相关文件。

特此公告。

康佳集团股份有限公司
董 事 局
二〇二〇年六月五日

证券代码:000016、200016 证券简称:深康佳A、深康佳B 公告编号:2020-49
债券代码:114418、114423 债券简称:19康佳01、19康佳02
114488、114489 19康佳03、19康佳04
114523、114524 19康佳05、19康佳06

康佳集团股份有限公司 关于转让南京康星科技产业园运营管理有限公司34%股权暨关联交易的公告

本公司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、概述

(一)因业务发展需要,康佳集团股份有限公司(以下简称:“本公司”)拟向深圳康佳控股集团有限公司(以下简称:“康控公司”)转让南京康星科技产业园运营管理有限公司(以下简称“南京康星公司”)34%的股权,转让价格为47,098.65万元。

本次交易构成关联交易,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,不需要经过有关部门批准。

(二)本次交易的受让方为康控公司。本公司的控股股东华侨城集团有限公司(以下简称:“华侨城集团”)直接持有康控公司100%的股权,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定,本次交易为关联交易。

(三)本公司董事局于2020年6月5日(星期五)召开了第九届董事局第二十八次会议,会议审议通过了《关于转让南京康星科技产业园运营管理有限公司34%股权的议案》。公司共有7名董事,在董事局会议对该关联交易进行表决时,除关联董事刘凤喜先生、何海滨先生、张靖先生、周彬先生回避表决外,其余3名董事以3票同意,0票反对,0票弃权审议通过该项议案。

本公司独立董事事前认可了本次交易,并认为本次关联交易事项的审议和表决程序合规、合法,同意董事局的表决结果。

根据有关法律法规的规定,本次关联交易事项还须提交公司股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

企业名称:深圳康佳控股集团有限公司。成立日期:2020年4月14日。企业性质:有限责任公司(法人独资)。法人代表:姚军。注册资本:100,000万人民币。统一社会信用代码:91440300MA5G4XCC7G。主营业务:一般经营项目是:投资兴办实业(具体项目另行申报);投资咨询(不含限制项目);投资顾问(不含限制项目);半导体科技技术服务。

康控公司的控股股东华侨城集团2019年经审计的总资产为5,525.45亿元,净资产为1,665.53亿元,2019年度经审计的营业收入为1,309.82亿元,归母净利润为92.33亿元。康控公司的控股股东华侨城集团经营情况良好,财务状况稳健,信誉度高,因此,本公司董事局认为康控公司具备履约能力,本次交易涉及的股权转让款项收回风险较小。康控公司不是失信被执行人。

本公司的控股股东华侨城集团直接持有康控公司100%股权,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定,本次交易为关联交易。

三、交易标的基本情况

(一)标的资产概况

1、本次拟转让的标的为本公司持有的南京康星公司34%股权。标的资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。标的所在地为南京市。

2、截至2019年12月31日评估基准日,南京康星公司34%股权的账面价值为2,346.29万元(经审计),评估价值为47,098.65万元。

(二)标的公司基本情况

公司名称:南京康星科技产业园运营管理有限公司。企业类型:有限责任公司。注册资本:10,000万元。法人代表:王凤成。统一社会信用代码:91320191MA1X7TBM6U。成立日期:2018年9月20日。主营业务:科技产业园区投资、开发及经营管理;产业园范围内基础设施及市政建设的投资、开发与管理、房屋租赁、物业管理;技术开发、转让、服务;科技企业孵化;工业产品研发、科技研发及技术交流;高科技电子产品开发、生产及销售;停车场管理服务;会议及展览服务;房地产开发、经营、销售、租赁、物业管理。(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)。住所:中国(江苏)自由贸易试验区南京片区研创园团结路99号孵鹰大厦966室。主要股东:康佳集团股份有限公司持有34%的股权;南京新浦宇房地产开发有限公司持有41%的股权;江苏五星电器有限公司持有15%的股权;南京广源科技产业园管理有限公司持有10%的股权。有优先受让权的其他股东已放弃优先受让权。

目前,南京康星公司主要负责投资建设江苏省南京市江北新区的房地产综合体。该项目座落于南京市江北新区研创园云飞街以南、浦滨路以东地块,北至云飞街,南临云商街,西至浦滨路,东接慧谷路。该项目总用地面积11.49万㎡,综合容积率4.09,计容积率建筑面积46.97万㎡,拟建高层住宅、公寓、办公、五星级酒店、商业综合体、沿街商业及其他配套设施。南京康星公司于2018年10月通过公开竞拍方式以32亿元取得上述用地的使用权。截止目前,南京康星公司已获取施工许可证和全面开工建设。南京康星公司主要是通过进行上述商住用地的开发和销售获取收益。除了向南京康星公司提供股东借款外,本公司与南京康星公司无其他交易。

2019年2月,本公司通过在国有产权交易所公开挂牌的方式将持有的南京康星公司17%股权对外进行了转让,转让价格为2.142亿元,对应的南京康星公司的整体估值为12.6亿元。因预计南京康星公司的盈利能力将有所提高,本次交易中南京康星公司的整体评估值为13.85亿元,增加了约1.25亿元。

南京康星公司2019年度经审计和2020年1-4月未经审计的主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2019年12月31日	2020年4月30日
资产总额	543,578.34	654,902.93
负债总额	536,677.48	648,139.76
应收账款	–	–
净资产	6,900.86	6,763.17

项目	2019年	2020年1-4月
营业收入	–	–
营业利润	-3,084.35	-137.69
净利润	-3,085.30	-141.19
经营活动产生的现金流量净额	-184,578.07	-119,444.09

南京康星公司2019年度财务数据经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计(中天运[2020]审字第01446号)。

南京康星公司的公司章程或其他文件中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款,该公司不是失信被执行人。

(三)标的公司定价依据和资产评估情况

本次交易是将第三方评估机构对南京康星公司股东全部权益价值的评估结果,作为南京康星公司的估值,并以此为依据确定成交价格。

本公司委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对南京康星公司的股东全部权益价值进行了评估,并出具了鹏信资评报字[2020]第053号资产评估报告,具体情况如下:

1、评估目的:本公司拟转让南京康星公司股权。

2、评估对象:南京康星公司股东全部权益。

3、评估范围:南京康星公司申报的于评估基准日的全部资产以及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

4、价值类型:市场价值。

5、评估基准日:2019年12月31日。

6、评估方法:资产基础法和收益法。

7、评估结论:以资产基础法的评估结果作为评估结论,即:南京康星公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为138,525.45万元人民币。

8、使用有限期:评估报告使用有效期为一年,自评估基准日2019年12月31日至2020年12月30日。

(四)其他情况

截止目前,本公司为南京康星公司提供借款的1.81亿元,本公司将在股权转让的同时收回借款的本金和利息。除此之外,本公司不存在为南京康星公司提供担保、委托该公司理财,以及其他该公司占用本公司资金的情况。

四、标的公司的评估值与账面值相比增值超过100%的原因及评估结果的推算过程

(一)本次评估,对本公司拟进行股权转让所涉及的南京康星公司股东全部权益采用了资产基础法和收益法进行评估。

1、采用资产基础法评估的南京康星公司于评估基准日2019年12月31日的评估结果如下:

金额单位:人民币万元

项 目		账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	532,638.26	664,254.27	131,616.01	24.71
非流动资产	2	10,940.08	10,948.66	8.58	0.08
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	157.16	165.74	8.58	5.46
无形资产	8				
商誉	9				
长期待摊费用	10				
递延所得税资产	11	2,875.20	2,875.20		
其他非流动资产	12	7,907.72	7,907.72		
资产总计	13	543,578.34	675,202.93	131,624.59	24.21
流动负债	14	399,217.48	399,217.48		
非流动负债	15	137,460.00	137,460.00		
负债总计	16	536,677.48	536,677.48		
净 资 产	17	6,900.86	138,525.45	131,624.59	1,907.37

即:采用资产基础法评估的南京康星公司股东全部权益于评估基准日2019年12月31日的市场价值为:138,525.45万元。

2、采用收益法评估的南京康星公司股东全部权益于评估基准日2019年12月31日的市场价值为128,700.00万元,相对其于评估基准日的账面值6,900.86万元,增值121,799.14万元,增值率1,764.98%。

3、资产基础法评估结果138,525.45万元,收益法评估结果128,700.00万元,资产基础法较收益法评估值差异9,825.45万元,差异率7.09%。

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总,减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。其中,对企业的核心资产——房地产项目所涉及的土地使用权采用了假设开发法评估,以资产的预期收益为价值标准,反映了单项资产的经营获利能力;其他资产则以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果,通常包括宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

鉴于本次评估目的,考虑不同评估方法使用的数据数量和质量等因素,资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值,故以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即南京康星公司股东全部权益于评估基准日2019年12月31日的市场价值为:138,525.45万元。

五、交易协议的主要内容

转让方:康佳集团股份有限公司

受让方:深圳康佳控股集团有限公司

目标公司:南京康星科技产业园运营管理有限公司

1、合同标的为本公司持有的南京康星公司34%股权。

2、股权转让价格为70,986,530.00元,支付方式为现金分期付款。受让方拟在股东工商变更完成前支付50%股权转让款,在股权交割日次日起一个月内支付剩余的50%股权转让款。

3、交割日及过渡期安排:股权交割日为本协议签署生效后5日内,各方应完成本次股权转让的工商变更登记手续。过渡期内南京康星公司经营所产生的损益不影响协议约定的股权转让价格。

4、本协议经各方授权代表签字及加盖公章后即可生效。

根据有关法律法规的规定,本次关联交易事项还须提交公司股东大会审议。

六、收购、出售资产的目的和对公司的影响

南京康星公司将持续经营,因此不涉及人员安置问题。股权转让完成后,南京康星公司将成为康控公司的参股公司。

出售资产原因及关联交易的必要性:因业务发展需要,盘活存量资产,快速回笼资金,支持核心主业发展。本公司拟转让持有的南京康星公司34%的股权。

因本公司转让所持南京康星公司34%的股权,以南京康星公司2019年12月31日账面值为基础计算,预计处置长期股权投资产生的税后利得约为32,901.06万元。

七、当年年初至披露日与华侨城集团累计已发生的各类关联交易的总金额

截止披露日,本公司向华侨城集团及其下属公司拆入资金33.84亿元,拆出资金1.88亿元。2020年年初至披露日,向华侨城集团及其下属公司拆入资金产生的利息为5,818.49万元,拆出资金产生的利息为553.49万元;与华侨城集团及其下属公司累计已发生的其他各类关联交易的总金额约为1,741.45万元。

八、董事会意见

本次交易聘请的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司符合《证券法》规定,具有证券期货相关业务资格,具备胜任本次评估工作的能力。本次评估机构的选聘程序合法合规,评估机构及其经办资产评估师与公司、标的公司及交易各方之间除正常业务往来关系外,不存在影响其提供服务的情形以及预期的利益关系或者冲突,具有充分的独立性。标的资产的相关评估报告的评估假设前提和评估结论符合国家相关法规、规定和规范性文件的规定,符合评估准则及行业惯例的要求,符合评估对象的实际情况,评估假设前提和评估结论具有合理性。

九、独立董事事前认可和独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》和本公司《公司章程》等文件的有关规定,本公司独立董事事前认可了此次关联交易,同意提交董事局会议进行讨论。

董事局会议审核通过后,公司独立董事发表了同意的独立意见:议案在提交董事局会议审议前,经过了独立董事的事前认可;决议是公司董事局根据公司实际需要而作出的,该关联交易的审议程序符合国内有关法律法规、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定,公司与滁州康金健康产业发展有限公司的其他股东按持股比例为滁州康金健康产业发展有限公司提供担保额度,其中本公司提供金额为3.92亿元人民币的信用担保额度,担保额度有效期为三年。此担保额度将用于滁州康金公司向银行申请贷款。

本公司于2020年6月5日(星期五)召开了第九届董事局第二十八次会议,公司7名董事,会议以4票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于为滁州康金健康产业发展有限公司提供担保额度暨关联交易的公告》。

为了满足滁州康金健康产业发展有限公司业务发展需要,保障滁州康金公司业务的正常运营,公司拟为康控公司的参股公司,滁州康金公司申请康佳集团股份有限公司(以下简称“康佳集团”)为其提供金额为5,000万元人民币的担保额度,担保额度有效期为一年。此信用担保额度将用于康佳集团公司申请供应商账期。

本公司于2020年6月5日(星期五)召开了第九届董事局第二十八次会议,公司7名董事,会议以7票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于为宁波康韩瑞电器有限公司提供担保额度的议案》。

根据有关法律法规及本公司章程的有关规定,上述议案还须提交公司股东大会审议。

担保方	被担保方	担保方持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额	本次新增担保额度	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	是否关联担保
康佳集团	康佳集团股份有限公司	100%	0.41%	0	0.5亿元	0.62%	否
	康佳电路公司		41.47%	0	1.5亿元	1.86%	否
	康韩瑞公司	60%	63.11%	0	1.8亿元	2.23%	否

二、被担保人基本情况

(一)遂宁康佳产业园区开发有限公司

1、被担保人:遂宁康佳产业园区开发有限公司

成立日期:2018年12月26日

注册地址:四川省遂宁经济技术开发区台商工业园向山村棚户区三期1号楼2楼

法定代表人:林洪藩

注册资本:2亿元

经营范围:科技产业园区开发、建设及经营管理;电子科技产品的研发、生产、销售及服务;房屋租赁;物业管理;智能终端产品的技术开发、转让、服务;科技企业孵化;停车场管理服务;会议及展览服务。(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)。

与本公司的关系:遂宁康佳公司为本公司的全资子公司。

2、产权及控制关系

遂宁康佳公司为本公司的全资子公司,其股东为本公司。

3、遂宁康佳公司尚在建设期,未取得经营收入,其2019年度经审计和2020年1-4月未经审计的主要财务指标如下:

单位:万元

项目	2019年12月31日	2020年4月30日
资产总额	56,794.33	52,841.88
负债总额	5,321.30	217.13
净资产	51,473.03	52,624.75

项目	2019年度	2020年1-4月
营业收入	–	–
利润总额	41,985.03	1,559.11
净利润	31,473.02	1,151.73

(二)深圳市康佳电路有限责任公司

1、被担保人:深圳市康佳电路有限责任公司

成立日期:2006年11月8日

注册地址:深圳市南山区粤海街道科技园科技南十二路28号康佳研发大厦22层B区

法定代表人:孙清岩

注册资本:6,500万元

经营范围:一般经营项目是:印刷线路板、电子元器件、模块模组、精密组件、线路板原材料及其他相关电子产品的研发、销售和进出口业务;投资兴办实业(具体项目另行申报)、投资咨询(不含限制项目)。(以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营),许可经营项目是:印刷线路板、电子元器件、模块模组、精密组件、线路板原材料及其他相关电子产品的生产。

与本公司的关系:本公司合计持有康佳电路公司100%股权。

2、产权及控制关系

本公司合计持有康佳电路公司100%股权,其股东为本公司和本公司的全资孙公司康电投资发展有限公司。

3、康佳电路公司2019年度经审计和2020年1-4月未经审计的主要财务指标如下:

单位:万元

项目	2019年12月31日	2020年4月30日
资产总额	10,138.28	10,138.30
负债总额	4,203.85	4,203.85
净资产	5,934.43	5,934.45

项目	2019年度	2020年1-4月
营业收入	–	–
利润总额	-45.61	0.01
净利润	-45.61	0.01

(三)宁波康韩瑞电器有限公司

1、被担保人:宁波康韩瑞电器有限公司

成立日期:2019年12 月10日

注册地址:浙江省宁波市慈溪市观海卫镇工业园东区

法定代表人:张中俊

注册资本:1.5亿元

经营范围:家用电器、电器配件、电源连接器制造、加工、批发、零售;家用电器安装、维修;自营和代理货