证券代码:600774　　股票简称:汉商集团　　编号:2020-054

汉商集团股份有限公司
关于公司控股股东股份质押延期购回的公告

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:

●控股股东卓尔控股有限公司及其一致行动人目前合计持有公司股份89,644,310股,持股比例为39.50%。累计质押公司股份45,389,594股,占合计持有公司股份的50.63%,占公司总股本的20.00%。

汉商集团股份有限公司(以下简称“汉商集团”或“公司”)于2020年10月23日收到公司控股股东卓尔控股有限公司(以下简称“卓尔控股”)《关于汉商集团股份质押延期购回的通知》。现将相关情况公告如下:

一、股份质押的基本情况

卓尔控股于2019年11月1日将质押给天风证券股份有限公司的汉商集团45,389,594股购回日期延长至2020年10月25日【详见公司2019年11月2日披露的《关于公司股东股份质押延期购回的公告》(编号2019-075)】。本次卓尔控股将上述质押购回日期延长至2021年4月22日。

1、股份质押基本情况

股东名称	是否为控股股东	本次质押股数	是否为限售股	是否补充质押	质押起始日	质押到期日	质权人	占其所持股份比例	占公司总股本比例	质押融资资金用途
卓尔控股有限公司	是	45,389,594	否	否	2017年10月26日	2021年4月22日	天风证券股份有限公司	100%	20%	自身生产经营

2、被质押的股份不存在被用作重组业绩补偿等事项的担保或用于其他保障用途的情况。

3、股东累计质押股份情况

截至本公告日,卓尔控股及其一致行动人阎志先生累计质押股份情况如下:

股东名称	持股数量	持股比例	本次质押前累计质押数量	本次质押后累计质押数量	占其所持股份比例	占公司总股本比例	已质押股份情况		未质押股份情况	
							已质押股份中限售股份数量	已质押股份中冻结股份数量	未质押股份中限售股份数量	未质押股份中冻结股份数量
卓尔控股有限公司	45,389,595	20.00%	45,389,594	45,389,594	100%	20.00%	0	0	0	0
阎志	44,254,715	19.50%	0	0	/	/	0	0	0	0
合计	89,644,310	39.50%	45,389,594	45,389,594	50.63%	20.00%	0	0	0	0

二、公司控股股东股份质押情况

1.卓尔控股及其一致行动人阎志先生目前合计持有公司股份89,644,310股,持股比例为39.50%。累计质押公司股份45,389,594股,占合计持有公司股份的50.63%,占公司总股本的20.00%。

2、本次股份质押延期的主要原因,是卓尔控股根据自身生产经营的资金需求所做出的安排,不涉及新增融资。

3、卓尔控股资信状况良好,具备资金偿还能力,由此产生的质押风险在可控范围之内。

4、卓尔控股不存在通过非经营性资金占用、违规担保、关联交易等侵害上市公司利益的情况。

5、累计质押股份不存在平仓风险,对公司持续经营能力、公司治理等不产生实质性影响。

特此公告。

汉商集团股份有限公司董事会

2020年10月24日

证券代码:600571　　证券简称:信雅达　　公告编号:2020-054

信雅达系统工程股份有限公司股东暨实际控制人减持股份结果公告

本公司董事会、全体董事及相关股东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:

●截至2020年10月23日收盘,郭华强先生持有信雅达系统工程股份有限公司(以下简称“信雅达”、“公司”、“上市公司”或“本公司”)股份18,490,152股,占信雅达总股本439,277,429的4.21%;

●郭华强先生于2020年7月1日告知本公司拟减持本公司股份,现减持股份计划的时间到期,郭华强先生于2020年7月28日减持本公司900,000股股份,占公司总股本的0.21%。

一、减持主体减持前基本情况

股东名称	股东身份	持股数量(股)	持股比例	当前持股股份来源
郭华强	其他股东:股东暨实际控制人	19,390,152	4.41%	IPO前取得:7,274,708股 非公开发行取得:3,424,528股 其他方式取得:8,690,916股

上述减持主体存在一致行动人:

	股东名称	持股数量(股)	持股比例	一致行动关系形成原因
第一组	郭华强	19,390,152	4.41%	郭华强先生为杭州信雅达电子有限公司董事长兼总经理,持有其75.32%股份。
第一组	杭州信雅达电子有限公司	78,106,006	17.78%	郭华强先生为杭州信雅达电子有限公司董事长兼总经理,持有其75.32%股份。
	合计	97,496,158	22.19%	—

二、减持计划的实施结果

(一)大股东及董监高因以下事项披露减持计划实施结果:

披露的减持时间区间届满

股东名称	减持数量(股)	减持比例	减持期间	减持方式	减持价格区间(元/股)	减持总金额(元)	减持完成情况	当前持股数量(股)	当前持股比例
郭华强	900,000	0.21%	2020/7/27 - 2020/7/28	集中竞价交易	9.02-9.22	8,167,500	已完成	18,490,152	4.21%

(二)本次实际减持情况与此前披露的减持计划、承诺是否一致　√是 □否

(三)减持时间区间届满,是否未实施减持　□未实施 √已实施

(四)实际减持是否未达到减持计划最低减持数量(比例)　□未达到 √已达到

(五)是否提前终止减持计划　□是 √否

特此公告。

信雅达系统工程股份有限公司

董事会

2020-10-24

证券代码:002142　　证券简称:宁波银行　　公告编号:2020-053

优先股代码:140001、140007　　优先股简称:宁行优01、宁行优02

股东关于持有宁波银行股份有限公司股份比例变动超过1%的公告

股东雅戈尔集团股份有限公司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。

宁波银行股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年10月23日收到雅戈尔集团股份有限公司(以下简称“雅戈尔集团”)出具的《关于权益变动的告知函》,雅戈尔集团于2020年9月16日至10月22日期间通过集中竞价方式减持公司股份60,396,983股,占公司总股本的1.01%。现将相关情况公告如下:

1.基本情况			
信息披露义务人	雅戈尔集团股份有限公司		
住所	浙江省宁波市海曙区鄞县大道西段2号		
权益变动时间	2020年9月16日至10月22日		
股票简称	宁波银行	股票代码	002142
变动类型	增加□ 减少√	一致行动人	有□ 无√
是否为第一大股东或实际控制人		是□ 否√	

2.本次权益变动情况		
股份种类	减持股数(万股)	减持比例(%)
A股	6,039.70	1.01
合 计	6,039.70	1.01
本次权益变动方式	通过证券交易所的集中交易 √ 通过证券交易所的大宗交易 □ 其他 □	
本次增持股份的资金来源	自有资金 □　银行贷款 □ 其他金融机构借款 □　股东投资款 □ 其他 □(请注明) 不涉及资金来源 √	

3.本次变动前后,投资者及其一致行动人拥有上市公司权益的股份情况				
股份性质	本次变动前持有股份		本次变动后持有股份	
	股数(万股)	占总股本比例(%)	股数(万股)	占总股本比例(%)
合计持有股份	59,519.24	9.91	53,479.55	8.90
其中:无限售条件股份	59,519.24	9.91	53,479.55	8.90
有限售条件股份	-	-	-	-
4.承诺、计划等履行情况				
本次变动是否为履行已作出的承诺、意向、计划	是□ 否√			
本次变动是否存在违反《证券法》《上市公司收购管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件和本所业务规则等规定的情况	是□ 否√			
5.被限制表决权的股份情况				
按照《证券法》第六十三条的规定,是否存在不得行使表决权的股份	是□ 否√			
6.表决权让渡的进一步说明(不适用)				
7.30%以上股东增持股份的进一步说明(不适用)				
8.备查文件				
1. 中国证券登记结算有限责任公司持股变动明细√ 2. 相关书面承诺文件□ 3. 律师的书面意见□ 4. 深交所要求的其他文件√				

特此公告。

宁波银行股份有限公司董事会

2020年10月24日

证券代码:000016、200016　证券简称:深康佳A、深康佳B　公告编号:2020-113

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
第九届董事局第三十四次会议决议公告

公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、董事局会议召开情况

康佳集团股份有限公司(以下简称“公司”或“康佳集团”)第九届董事局第三十四次会议,于2020年10月22日(星期四)以通讯表决的方式召开。本次会议通知于2020年10月12日以电子邮件、书面或传真方式送达全体董事及全体监事。本次会议应到董事7名,实到董事7名。会议由董事局主席刘凤喜先生主持。会议符合《中华人民共和国公司法》和本公司章程的有关规定。

二、董事局会议审议情况

会议经过充分讨论,审议并通过了以下决议:

(一)以7票同意、0票反对、0票弃权审议并通过了《关于挂牌转让滁州康鑫健康产业发展有限公司51%股权的议案》。

因业务发展需要,会议决定康佳集团在国有产权交易所挂牌转让滁州康鑫健康产业发展有限公司51%股权,挂牌底价不低于资产评估机构的评估值。

会议授权康佳集团经营班子落实最终方案。

根据有关法律法规的规定,此议案还须提交公司股东大会审议。

具体内容请见在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/new/index)上披露的《关于挂牌转让滁州康鑫健康产业发展有限公司51%股权的公告》。

(二)以7票同意、0票反对、0票弃权审议并通过了《关于挂牌转让滁州康鑫健康产业发展有限公司51%股权后按持股比例提供股东借款的议案》。

因业务发展需要,会议决定康佳集团在公开挂牌转让滁州康鑫健康产业发展有限公司51%股权完成后,按持股比例向滁州康鑫健康产业发展有限公司提供不超过4亿元股东借款,借款期限不超过3年,借款的年化利率为8%。

公司独立董事就此次提供股东借款事项发表了同意的独立意见。

会议授权康佳集团经营班子落实最终方案。

根据有关法律法规的规定,此议案还须提交公司股东大会审议。

具体内容请见在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/new/index)上披露的《关于挂牌转让滁州康鑫健康产业发展有限公司提供财务资助的公告》。

(三)以7票同意、0票反对、0票弃权审议并通过了《关于为四川宜宾资源循环利用基地项目履约情况提供担保的议案》。

为顺利推进四川宜宾资源循环利用基地项目,会议决定康佳集团就四川宜宾资源循环利用基地项目的履约义务向银行申请开具1亿元履约保函给高县人民政府。被担保人包括康佳集团、毅康科技有限公司及未来引进的投资人(仅指康佳集团合并报表范围内公司),履约保函的有效期至2024年12月31日止。

会议授权康佳集团经营班子落实最终方案。

根据有关法律法规的规定,此议案还须提交公司股东大会审议。

具体内容请见在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/new/index)上披露的《对外担保公告》。

(四)以7票同意、0票反对、0票弃权审议并通过了《关于召开2020年第四次临时股东大会的议案》。

根据《中华人民共和国公司法》和本公司章程等法律、法规和规范性文件的要求,结合公司实际,会议决定于2020年11月9日(星期一)下午2:40时,在中国深圳市南山区科技南十二路28号康佳研发大厦19楼会议室召开公司2020年第四次临时股东大会,审议《关于转让重庆康佳置业公司18%股权后按持股比例提供股东借款的议案》及其他议案。

具体内容请见在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/new/index)上披露的《关于召开2020年第四次临时股东大会的通知》。

三、备查文件

第九届董事局第三十四次会议决议等。

特此公告。

康佳集团股份有限公司

董　事　局

二〇二〇年十月二十三日

证券代码:000016、200016　证券简称:深康佳A、深康佳B　公告编号:2020-111

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
对外担保公告

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。

特别风险提示

目前,本公司及控股子公司已审批的担保额度总金额为2,417,692.82万元,占本公司最近一期经审计净资产的比例为299.65%,本公司及控股子公司对合并报表内单位实际提供的担保总金额为715,654.33万元,占本公司最近一期经审计净资产的比例为88.70%。本公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保金额为68,500万元,占本公司最近一期经审计净资产的比例为8.49%。

一、担保情况概述

为顺利推进已中标的四川宜宾资源循环利用基地项目,康佳集团股份有限公司(以下简称“本公司”)拟为四川宜宾资源循环利用基地项目的履约义务向银行申请开具1亿元履约保函给四川省宜宾市高县人民政府(以下简称“高县政府”),被担保人为本公司、本公司的控股子公司毅康科技有限公司(以下简称“毅康公司”,本公司持股51%)及未来引进的投资人(以下简称“引进投资人”,仅指本公司合并报表范围内公司)。担保权人为高县政府。

根据本公司的申请,中国工商银行股份有限公司深圳喜年支行(以下简称“工商银行深圳喜年支行”)拟就上述四川宜宾资源循环利用基地项目的履约义务向高县政府开具《履约保函》。担保金额为1亿元,保函有效期至2024年12月31止。

本公司于2020年10月22日(星期四)召开了第九届董事局第三十四次会议,公司共有7名董事,实到董事7名,会议以7票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于为四川宜宾资源循环利用基地项目履约情况提供担保的议案》。

根据有关法律法规及本公司章程的有关规定,该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	毅康公司	51%	84.67%	5.58亿元	1亿元	1.24%	否
	引进投资人	本公司并表范围内	-	-			否

二、被担保人基本情况

(一)毅康科技有限公司

1、被担保人:毅康科技有限公司

成立日期:2009年6月16日

注册地址:山东省烟台市经济技术开发区长江路300号业达智谷大厦15层

法定代表人:曲毅

注册资本:16,400万元

经营范围:环保技术推广服务;环保工程的技术服务、技术开发、工程施工;水污染治理;固体废物污染治理;大气污染治理;土壤污染治理与修复服务;地基基础工程、土石方工程、市政公用工程施工;水处理工程、水源及供水工程、水利水电工程、机电工程、建筑工程、电子与智能化工程、河流与湖泊治理及防洪工程、市政供排水、污水处理、城市防洪公共事业工程的设计、施工;光伏发电、太阳能、风力发电项目的设计、施工、技术推广服务及技术咨询;建筑工程机械与设备租赁;建筑劳务分包;环保工程及工程项目管理咨询;环保与新能源项目相关的技术咨询;以自有资金对水务行业的投资(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务);电子产品、工业自动化产品的研发、销售;计算机软件开发;销售:工业电子产品,给排水管材管件、塑料制品、建筑材料(国家禁止或限制的除外)、机械产品、园林植物;信息系统集成服务。(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:毅康科技有限公司为本公司的控股子公司。

2、产权及控制关系

毅康科技有限公司为本公司的控股子公司,本公司持有其51%的股权。

3、毅康公司2019年度经审计和2020年1-8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8月31日
资产总额	647,838.16	820,783.76
负债总额	533,826.16	694,963.57
净资产	114,012.00	125,820.19
项目	2019年度	2020年1-8月
营业收入	208,974.25	73,521.13
利润总额	28,805.72	8,964.70
净利润	26,304.61	8,303.18

(二)引进投资人

引进投资人为本公司并表范围内的公司,目前尚不确定。

三、履约保函的主要内容

(一)保函当事人:康佳集团股份有限公司(申请人)、工商银行深圳喜年支行(担保银行)、高县政府(受益人)

(二)担保金额及范围:担保金额为1亿元,担保范围是申请人未按照其与高县政府签订的《四川宜宾资源循环利用基地项目投资合作协议》及补充协议(以下简称“主合同”)的约定履行其自身义务而产生的索赔金额,主合同的主要义务包括康佳集团、毅康公司及未来引进的投资人按投资合作协议约定的建设内容及规模按期投资、建设完成四川宜宾资源循环利用基地的子项目并开展运营。

(三)索赔方式:有条件保函(高县政府发出书面索赔通知和本公司及毅康公司违反了自身在主合同项下履约义务的证明材料后以保函金额为限向高县政府承担担保责任)。保函的担保金额将随工商银行深圳喜年支行已支付的金额而自动递减,且将依据主合同项下项目完成情况进行调减(即依照已完成项目占项目总投资的比例进行调减)。

(四)保证有效期:至2024年12月31日(日期)止。

(五)保函生效:自开立之日起生效。

四、董事会意见

为了顺利推进已中标的四川宜宾资源循环利用基地项目,本公司拟为四川宜宾资源循环利用基地项目的履约义务提供担保。

本公司董事局认为,毅康公司及引进投资人为本公司的控股子公司,本公司对其具有形式上和实质上的控制权,担保风险可控。本公司对其提供的担保将用于担保四川宜宾资源循环利用基地项目履约,公司对上述公司提供担保不会损害本公司的利益。

上述公司为本公司的控股子公司。当本公司为上述公司提供担保时,其他股东按其持股比例向本公司提供反担保。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

目前,本公司及控股子公司已审批的担保额度总金额为2,417,692.82万元,占本公司最近一期经审计净资产的比例为299.65%,本公司及控股子公司对合并报表内单位实际提供的担保总金额为715,654.33万元,占本公司最近一期经审计净资产的比例为88.70%。本公司及控股子公司对合并报表外单位提供的担保金额为68,500万元,占本公司最近一期经审计净资产的比例为8.49%。

六、备查文件目录

第九届董事局第三十四次会议决议等。

特此公告。

康佳集团股份有限公司

董　事　局

二〇二〇年十月二十三日

证券代码:000016、200016　证券简称:深康佳A、深康佳B　公告编号:2020-114

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
关于挂牌转让滁州康鑫健康产业发展有限公司51%股权的公告

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)为进一步推进下属公司的混合所有制改革,优化公司资产配置,康佳集团股份有限公司(以下简称“本公司”)拟转让全资子公司滁州康鑫健康产业发展有限公司(以下简称“滁州康鑫公司”)51%股权,具体情况请见本公司于2020年10月16日披露的《关于筹划转让滁州康鑫健康产业发展有限公司51%股权的提示性公告》(公告编号:2020-107)。

根据公司第九届董事局第三十四次会议决议,本公司拟将滁州康鑫公司51%股权在国有产权交易所公开挂牌转让。挂牌底价不低于资产评估机构的评估值(预计挂牌底价不低于18,371.48万元),最终交易价格和交易对手将根据竞买结果确定。

(二)本公司董事局于2020年10月22日(星期四)召开了第九届董事局第三十四次会议,会议审议通过了《关于挂牌转让滁州康鑫健康产业发展有限公司51%股权的议案》。公司共有7名董事,实到董事7名,董事局以7票同意、0票反对、0票弃权审议通过了该项议案。

根据有关法律法规的规定,本次交易事项还须提交公司股东大会审议。

(三)根据相关法律法规和《公司章程》的规定,本次挂牌转让滁州康鑫公司51%股权事项还需要履行国有产权交易所公开挂牌程序,不需要经过有关部门批准,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。

本次交易以公开挂牌转让的方式进行,目前无法判断是否构成关联交易。如果经公开挂牌程序确定的受让方为本公司的关联方,本公司将按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定履行相关的审议程序和信息披露义务。

二、交易对方的基本情况

本次拟挂牌转让的滁州康鑫公司51%股权,尚不确定交易对方,本公司将根据该交易的进展情况和《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件的要求履行相应的信息披露义务。

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滁州康鑫公司51%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。标的所在地为滁州市。

2、截至2020年9月15日评估基准日,滁州康鑫公司51%股权的账面价值为1,529.97万元(经审计),评估价值为18,371.48万元。

(二)标的公司基本情况

公司名称:滁州康鑫健康产业发展有限公司。企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。注册资本:3,000万元。法人代表:张连成。统一社会信用代码:91341100MA2UENEKX7。成立日期:2019年12月25日。主营业务:健康养老产业项目建设、开发、运营;室内装修工程;建筑工程设计、施工;园林绿化工程设计、施工;电子信息技术开发、推广、服务、转让;智能终端产品研发;企业管理;酒店管理;物业管理;健康管理;园(景)区管理;知识产权咨询服务、会务服务、展览展示服务;商务信息咨询服务;设计、制作、代理、发布国内各类广告;市场营销策划服务;婚庆礼仪服务;汽车租赁;为非营运车辆提供代驾服务;仓储服务(不含危险化学品);物流配送服务;农产品种植;畜牧养殖;建筑材料、日用百货销售;卷烟零售;货物或技术进出口。(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)。

目前,滁州康鑫公司主要负责投资建设滁州明湖养生科技小镇项目。该项目座落于安徽省滁州市南瀛区明湖湿地公园东南侧,靠近滁州高铁站。项目东侧至滁扬高速公路,南侧至滁阳路,西侧至滁州大道,北侧至明湖大道。该项目用地面积约480亩,土地性质为商住用地,目前正在推进建设方案设计。滁州康鑫公司于2020年9月通过公开竞拍方式以约6.3亿元取得上述用地的使用权。

截至目前,为支付滁州明湖养生科技小镇项目地价款,本公司预计在本次股权转让完成前向滁州康鑫公司提供借款合计约3.12亿元,借款的年化利率为8%。除此以外,本公司不存在向滁州康鑫公司提供担保、委托理财,以及其他滁州康鑫公司占用本公司资金的情况;本公司及其子公司不存在与滁州康鑫公司经营性往来的情况。本次交易完成后不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。本次股权转让完成后,本公司将按转让比例收回对滁州康鑫公司已提供的借款,所形成的对外财务资助本公司将按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定履行相关的审议程序和信息披露义务。

滁州康鑫公司2019年度经审计和2020年1月1日-9月15日经审计的主要财务数据如下:

单位:元

项目	2019年12月31日	2020年9月15日
资产总额	100	122,000,065.73
负债总额	100	92,000,500.00
净资产	0	29,999,565.73
项目	2019年度	2020年1月1日-9月15日
营业收入	-	-
利润总额	-	-434.27
净利润	-	-434.27

滁州康鑫公司上述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02402号)。

滁州康鑫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

滁州康鑫公司51%的股权的挂牌底价将不低于第三方评估机构对滁州康鑫公司股东全部权益价值的评估结果。

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滁州康鑫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146号资产评估报告,具体情况如下:

1、评估目的:本公司拟转让滁州康鑫公司股权。

2、评估对象:滁州康鑫公司股东全部权益。

3、评估范围:滁州康鑫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:2020年9月15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:滁州康鑫公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为36,022.51万元人民币。

8、使用有限期:评估报告使用有效期为一年,自评估基准日2020年9月15日至2021年9月14日。

(四)交易价格

滁州康鑫公司51%股权的挂牌底价将不低于资产评估机构的评估值,预计挂牌底价不低于18,371.48万元,最终交易价格和交易对手将根据竞买结果确定。

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滁州康鑫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滁州康鑫公司于评估基准日2020年9月15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	12,200.00	96,210.00	84,010.00	688.61
非流动资产	2	-	-	-	-
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	-	-	-	-
无形资产	8	-	-	-	-
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	12,200.00	96,210.00	84,010.00	688.61
流动负债	13	9,200.05	60,187.49	50,987.44	554.21
非流动负债	14	-	-	-	-
负债总计	15	9,200.05	60,187.49	50,987.44	554.21
净 资 产	16	2,999.95	36,022.51	33,022.56	1,100.77

即:采用资产基础法评估的滁州康鑫公司股东全部权益于评估基准日2020年9月15日的市场价值为:36,022.51万元。

2、采用收益法评估的滁州康鑫公司股东全部权益于评估基准日2020年9月15日的市场价值为33,030.00万元,相对其于评估基准日的账面值2,999.95万元,增值30,030.05万元,增值率1,001.02%。

3、资产基础法评估结果36,022.51万元,收益法评估结果33,030.00万元,资产基础法较收益法评估值差异2,992.51万元,差异率9.06%。

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——存货房地产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,资产评估机构认为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。即滁州康鑫公司股东全部权益于评估基准日2020年9月15日的市场价值为36,022.51万元人民币(大写:人民币叁亿陆仟零贰拾贰万伍仟壹佰元整)。

4、综上所述,资产评估机构认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在滁州康鑫公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下,滁州康鑫公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币:36,022.51万元人民币(大写:人民币叁亿陆仟零贰拾贰万伍仟壹佰元整)。

(二)截至评估基准日,滁州康鑫公司主要资产为其拟开发建设的房地产项目(滁州康鑫公司于预付账款科目中核算)。

1、采用资产基础法评估滁州康鑫公司股东全部权益时,对其主要资产(房地产项目)采用动态假设开发法评估,主要计算公式如下:

拟开发建设的房地产项目已取得规划建设指标,能够预测项目建设完成后房地产的市场价值,具备选用假设开发法的条件。本次评估采用动态假设开发法进行测算,评估方法简述如下:

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理,根据评估基准日房地产开发项目的预期市场价格、销售进度、开发进度安排,预测开发项目未来各年房地产现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金(税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税)的现金流出,得出每年的净现金流量,采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和得到的房地产开发项目评估值。其计算公式为:

$$\text{开发成本评估值} = \sum_{i=1}^{n} \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1-\text{折现率})^{i}}$$

房地产开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产市场价值-续建开发成本-管理费用-销售费用-增值税-营业税金及附加-土地增值税-企业所得税

(1)动态假设开发法主要参数

1)“开发完成后房地产的市场价值”,根据被评估企业提供的地块开发建设方案,项目建成后,除1.20万㎡护理院、0.69万㎡健康及养生文化展示中心、5.35万㎡五星级酒店及19.48万㎡地下车位用于自持经营外,其余物业(不含配套设施)均用于出售。本次评估确定开发完成后房地产的市场价值时,对于出售物业和自持物业分别估算。

对于出售物业,根据评估基准日房地产开发项目的具体情况,参考近期同类业态房地产的销售价格、考虑当地房地产市场的发展趋势并结合企业的预测销售价格,预测未来年度可能实现的销售收入。对于自持物业,结合企业的开发方案和运营方案,参考类似项目的运营数据,采用收益法确定其项目开发完成后的价值。主要参数有:项目排期是根据滁州康鑫公司提供的项目排期确定;相关售价及租金是根据评估人员经过市场调查,参考近期同类业态房地产的销售价格、考虑当地房地产市场的发展趋势,结合本项目的特点和销售体量规模,预测待售物业未来各期可能实现的市场价格及销售收入。本项目开发完成后的房地产市场价值约为441,129.88万元。

2)“续建开发成本”,房地产的开发成本包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费用等。对于开发项目的续建开发成本,本次评估根据被评估企业提供的成本预算及评估基准日已投入成本,结合房地产项目所在城市类似工程或参考同类用房之建造成本标准和取费标准,考虑项目的开发计划和项目具体情况确定。

3)“管理费用”,主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理支出,其中工程建设管理费,主要按续建投资成本的一定比例取值;其他管理费用根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况预测开发建设期间内的管理费用水平,预测后续建设开发过程中的管理费用。

4)“销售税金及费用”指房地产销售过程中所需支付的城市建设维护税、教育费附加、印花税以及销售费用(销售代理与广告等费用)。

5)“税金及附加”,在此具体指城市建设维护税、教育费附加和印花税。

城市建设维护税、教育费附加的纳税基础为增值税。根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)的规定,对于增值税的计算,房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目,适用一般计税方法计税,按照取得的全部价款和价外费用,扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下:

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+10%)

本次评估按照“营改增”计税方法计算房地产开发项目的增值税。

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

6)“土地增值税”,根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税(2016)43号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定,按房屋预售收入征税,待项目完成后,按照地块统一进行汇算清缴,多退少补。

7)“企业所得税”,按照现行税法规定的所得税率测算。

8)“折现率”,采用加权平均资本模型:

WACC=(Ke×We)+(Kd×(1-t)×Wd)

2、采用收益法评估滁州康鑫公司股东全部权益时,其他测算口径与假设开发法相同。

(1)收益法模型的选取

企业价值评估的基本模型为:股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值,即:

[illegible]

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下,非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

[illegible]

评估报告中所采用项目排期、销售价格、收益或现金流向等数据参照假设开发法。

相关风险已在折现率个别风险调整系数或特定风险调整系数予以考虑。

(三)评估结论

资产基础法评估结果36,022.51万元,收益法评估结果33,030.00万元,资产基础法较收益法评估值差异2,992.51万元,差异率9.06%。

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——存货房地产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,资产评估机构认为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。即滁州康鑫公司股东全部权益于评估基准日2020年9月15日的市场价值为36,022.51万元人民币(大写:人民币叁亿陆仟零贰拾贰万伍仟壹佰元整)。

五、交易协议的主要内容

滁州康鑫公司51%股权的交易对手尚不确定,因此尚未签署交易协议。

六、涉及收购、出售资产的其他安排

根据国有资产转让的相关规定,挂牌转让滁州康鑫公司51%股权需履行国有产权挂牌转让手续,最终交易价格和交易对手根据竞买结果确定。出售滁州康鑫公司51%股权有利于进一步推进本公司下属公司的混合所有制改革,优化公司资产配置。

本次交易以公开挂牌转让的方式