证券代码:000671 证券简称:阳光城 公告编号:2020-018

阳光城集团股份有限公司 第九届董事局第八十次会议决议公告

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

一、会议发出通知的时间和方式

本次会议的通知于2020年1月17日以电话、电子邮件、专人递送或传真等方式发出。

二、会议召开的时间、地点、方式

本次会议于2020年1月22日上午以通讯方式召开,本次会议的召开符合《公司法》及《公司章程》的规定。

三、董事出席会议情况

公司董事10名,亲自出席会议董事10人,代为出席董事0人。

四、审议事项的具体内容及表决情况

(一)以10票同意、0票反对、0票弃权,审议通过《关于修改公司章程的议案》,本议案尚需提交股东大会审议批准。

《公司章程修正案》于同日刊登在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上。

(二)以10票同意、0票反对、0票弃权,审议通过《关于公司为子公司沈阳光煜恒荣房地产提供担保的议案》,本议案尚需提交股东大会审议批准,议案详情参见2020-019号公告。

(三)以10票同意、0票反对、0票弃权,审议通过《关于公司拟以部分按揭应收款债权进行资产管理的议案》,本议案尚需提交股东大会审议批准,议案详情参见2020-020号公告。

(四)以10票同意、0票反对、0票弃权,审议通过《关于公司拟以部分区域公司应收款债权进行资产管理的议案》,本议案尚需提交股东大会审议批准,议案详情参见2020-021号公告。

(五)以10票同意、0票反对、0票弃权,审议通过《关于召开公司2020年第三次临时股东大会的议案》。

公司董事局拟于2020年2月7日(星期五)下午14:30在福州市台江区望龙二路1号国际金融中心45层会议室和网络投票方式召开公司2020年第三次临时股东大会,大会具体事项详见公司2020-022号公告。

特此公告。

阳光城集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年一月二十三日

证券代码:000671 证券简称:阳光城 公告编号:2020-019

阳光城集团股份有限公司 关于为子公司沈阳光煜恒荣房地产提供担保的公告

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

特别风险提示

截至目前,公司及控股子公司对参股公司提供担保实际发生金额为92.73亿元,占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产40.35%。公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保实际发生金额为758.93亿元。上述两类担保实际发生金额为851.66亿元,超过最近一期经审计合并报表归属母公司净资产100%,对资产负债率超过70%的单位担保金额超过公司最近一期经审计净资产50%。除上述两类担保之外,公司不存在其他对外担保。敬请广大投资者充分关注。

一、担保情况概述

(一)担保情况

阳光城集团股份有限公司(以下简称"公司")持有68.98%权益的子公司沈阳光煜恒荣房地产开发有限公司(以下简称"沈阳光煜恒荣房地产")拟接受兴业银行股份有限公司沈阳分行(以下简称"兴业银行沈阳分行")提供的2.7亿元贷款,期限不超过36个月,作为担保条件:沈阳光煜恒荣房地产以其名下土地及在建工程提供抵押,公司对沈阳光煜恒荣房地产该笔贷款提供全额连带责任保证担保,公司按照承担的担保责任调配资金,沈阳光煜恒荣房地产及其股东安恒嘉业企业管理有限公司(以下简称"安恒嘉业企业")为公司提供反担保。在上述担保额度范围内,本次担保中涉及的具体担保条件以实际签订合同为准。

(二)担保审批情况

根据相关法律法规及公司章程的规定,上述担保事项已经公司第九届董事局第八十次会议审议通过,尚需提交公司股东大会审议批准。

二、被担保人基本情况

(一)公司名称:沈阳光煜恒荣房地产开发有限公司;

(二)成立日期:2019年4月18日;

(三)注册资本:人民币5,000万元;

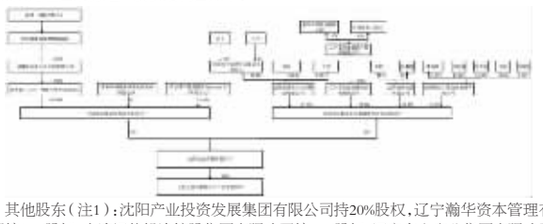
(四)法定代表人:颜龙;

(五)注册地点:辽宁省沈阳经济技术开发区二十五号路91-D58号;

(六)主营业务:房地产开发;

(七)股东情况:沈阳龙光贸易有限公司(公司持有68.98%权益,安恒嘉业企业管理有限公司持有30%权益,)持有其100%股权;

沈阳光煜恒荣房地产为公司持有68.98%权益的子公司,公司与其他股东不存在关联关系,沈阳光煜恒荣房地产股权结构图如下:



其他股东(注1):沈阳产业投资发展集团有限公司持20%股权,辽宁瀚华资本管理有限公司持20%股权,大连汇能投资控股集团有限公司持10%股权,辽宁东立实业集团有限公司持10%股权。

(八)最近一期财务数据(单位:万元)

	2019年9月30日 (经审计)
资产总额	31,452.6
负债总额	31,489.4
长期借款	0
流动负债	31,489.4
净资产	-36.8
	2019年1-9月
营业收入	0
净利润	-49.06

沈阳光煜恒荣房地产于2019年4月正式成立,无2018年财务数据。

(九)被担保方信用状况良好,不是失信被执行人。

(十)项目用地基本情况如下:

所属公司	成交(亿元)	土地证号或宗地号	土地位置	出让面积(平方米)	容积率	绿地率	土地用途
沈阳光煜恒荣房地产开发有限公司	2.8	辽 2019 沈阳市不动产权第90000136号	沈阳经济技术开发区四号街18号	29,787.88	1.7	30%	住宅、商业

三、本次交易拟签署协议的主要内容

公司持有68.98%权益的子公司沈阳光煜恒荣房地产拟接受兴业银行沈阳分行提供的2.7亿元贷款,期限不超过36个月,作为担保条件:沈阳光煜恒荣房地产以其名下土地及在建工程提供抵押,公司对沈阳光煜恒荣房地产该笔贷款提供全额连带责任保证担保,沈阳光煜恒荣房地产及其股东安恒嘉业企业为公司提供反担保。

保证范围为主合同项下的主债权本金、利息(含罚息、复利)、违约金、损害赔偿金、债权人实现债权的费用等。

具体条款以各方签署合同为准。

四、董事会意见

公司董事会认为:被担保方沈阳光煜恒荣房地产为公司控股子公司,公司为本次交易提供连带责任担保,系正常履行股东义务。沈阳光煜恒荣房地产开发的房地产项目开发正常,不存在重大偿债风险,同时沈阳光煜恒荣房地产以其名下土地及在建工程提供抵押,沈阳光煜恒荣房地产及其股东安恒嘉业企业为公司提供反担保,故本次公司为子公司提供担保风险较小,不会对公司及子公司生产经营产生不利影响,不会影响公司持续经营能力,不会损害公司及中小股东利益。

五、累计对外担保金额及逾期担保的金额

截至本公告披露日,公司及控股子公司对参股公司提供担保总额度为161.02亿元,实际发生担保金额为92.73亿元,占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产40.35%。公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保总额度为1,277.04亿元,实际发生担保金额为758.93亿元,占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产330.28%。上述两类担保合计总额度1,438.07亿元,实际发生担保金额为851.66亿元,占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产370.63%。除上述两类担保,公司不存在其他对外担保。截至目前,公司及控股子公司均不存在逾期担保、涉及诉讼担保的情况。

六、备查文件

(一)公司第九届董事局第八十次会议决议;

(二)公司本次交易的相关协议草案。

特此公告。

阳光城集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年一月二十三日

证券代码:000671 证券简称:阳光城 公告编号:2020-020

阳光城集团股份有限公司 关于公司拟以部分按揭应收款债权进行资产管理的公告

本公司及董事会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、误导性陈述或者重大遗漏。

阳光城集团股份有限公司(以下简称"公司")拟与福建科欣隆商业保理有限公司(以下简称"福建科欣隆")合作,以公司及下属子公司项下房地产项目在销售过程中形成的购房应收款为基础资产,以上述基础资产发行相关产品进行资产管理,总额不超过26亿元。

一、本次资产管理基本情况

(一)总规模:不超过人民币26亿元;

(二)基础资产:公司及下属子公司项下房地产项目在销售过程中形成的购房应收款;

(三)期限:在总额不超过26亿的额度范围内分期实施,每一期资产管理存续期间不超过36个月;

(四)增信措施:就基于相关交易合同(合同编号:P2019M11A-SXYH-005-01)而对福建科欣隆所签署的相关交易合同(合同编号:P2019M11A-SXYH-003)需履行的相关义务(如回购基础资产等),公司作为共同债务人及担保人,提供连带责任担保。

二、审批情况

根据相关法律法规及公司章程的规定,本次资产管理不构成关联交易,未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,已经公司第九届董事局第八十次会议审议通过,尚需提交公司股东大会审议批准。

三、授权事项

为保证本次购房应收款相关资产管理工作能够有序、高效地进行,拟提请公司股东大会授权经营管理层,根据公司需要以及市场条件决定资产管理的具体方式、条件、条款,并签署所有相关法律文件,办理与项目有关的其他必要事宜,包括但不限于下列事项:

(一)在法律、法规允许的范围内,根据公司、市场及政策法规的具体情况,制定、修订及调整资产管理方案及相关条件,包括但不限于基础资产的择选、资产管理成本等;

(二)根据资产管理需要,委任或变更中介机构、决定公司签署交易涉及的交易文件,并同意公司根据交易文件的约定处置基础资产相关权益、提供增信担保措施、循环购买或实施交易文件约定的其他事项;授权指定人士就交易的相关事宜与其他相关各方进行洽谈、谈判和协商,并全权处理与前述事项相关的一切事宜,包括但不限于协商、签署及修改相关交易文件,以及执行为完成相关事项所需的相关审批、登记、交割手续等。

特此公告。

阳光城集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年一月二十三日

证券代码:000671 证券简称:阳光城 公告编号:2020-021

阳光城集团股份有限公司 关于公司拟以部分区域公司应收账款债权进行资产管理的公告

本公司及董事会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、误导性陈述或者重大遗漏。

阳光城集团股份有限公司(以下简称"公司")拟以阳光城集团上海置业有限公司、阳光城集团浙江置业有限公司及安徽阳光城置业有限公司的应收账款债权为基础资产,以上述基础资产进行资产管理,总额不超过6亿元。

一、本次资产管理基本情况

(一)总规模:不超过人民币6亿元;

(二)基础资产:阳光城集团上海置业有限公司、阳光城集团浙江置业有限公司及安徽阳光城置业有限公司的应收账款债权;

(三)期限:在总额不超过6亿的额度范围内分期实施,每一期融资存续期间不超过12个月;

(四)增信措施:公司作为共同债务人及担保人,提供连带责任担保。

二、审批情况

根据相关法律法规及公司章程的规定,本次资产管理不构成关联交易,未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,已经公司第九届董事局第八十次会议审议通过,尚需提交公司股东大会审议批准。

三、授权事项

为保证本次应收账款相关资产管理工作能够有序、高效地进行,拟提请公司股东大会授权经营管理层,根据公司需要以及市场条件决定资产管理的具体方式、条件、条款,并签署所有相关法律文件,办理与项目有关的其他必要事宜,包括但不限于下列事项:

(一)在法律、法规允许的范围内,根据公司、市场及政策法规的具体情况,制定、修订及调整资产管理方案及相关条件,包括但不限于基础资产的择选、资产管理成本等;

(二)根据资产管理需要,委任或变更中介机构、决定公司签署交易涉及的交易文件,并同意公司根据交易文件的约定处置基础资产相关权益、提供增信担保措施、循环购买或实施交易文件约定的其他事项;授权指定人士就交易的相关事宜与其他相关各方进行洽谈、谈判和协商,并全权处理与前述事项相关的一切事宜,包括但不限于协商、签署及修改相关交易文件,以及执行为完成相关事项所需的相关审批、登记、交割手续等。

特此公告。

阳光城集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年一月二十三日

证券代码:000671 证券简称:阳光城 公告编号:2020-022

阳光城集团股份有限公司 关于召开2020年第三次临时股东大会的通知

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

一、召开会议基本情况

(一)股东大会届次:阳光城集团股份有限公司(以下简称"公司")2020年第三次临时股东大会;

(二)会议召集人:公司董事局;

(三)会议召开的合法、合规性:本次大会的召开程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》和《公司章程》等有关规定;

(四)会议召开的日期和时间:

现场会议时间:2020年2月7日(星期五)下午14:30;

网络投票时间:2020年2月7日,其中,通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为2020年2月7日上午9:30~11:30,下午13:00~15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的具体时间为2020年2月7日上午9:15至下午15:00的任意时间。

(五)会议的召开方式:现场表决与网络投票相结合方式;

公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台,公司股东可以在上述网络投票时间内通过深圳证券交易所的交易系统或互联网投票系统行使表决权。同一股份只能选择现场投票、网络投票或符合规定的其他投票方式中的一种表决方式。同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。

(六)会议的股权登记日:2020年2月3日;

(七)出席对象:

1、截止本次会议股权登记日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体股东。上述公司全体股东均有权出席股东大会,或在网络投票时间内参加网络投票,并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是公司股东。

2、公司董事、监事及高级管理人员。

3、公司聘请的见证律师。

(八)现场会议地点:福州市台江区望龙二路1号国际金融中心45层会议室。

二、会议审议事项

(一)提案名称:

1、审议《关于修改公司章程的议案》;

2、审议《关于公司为子公司沈阳光煜恒荣房地产提供担保的议案》;

3、审议《关于公司拟以部分按揭应收款债权进行资产管理的议案》;

4、审议《关于公司拟以部分区域公司应收款债权进行资产管理的议案》。

上述提案均为特别议案,须经出席会议股东所持有效表决权股份总数的三分之二以上通过。

(二)审议披露情况:上述提案已经公司第九届董事局第八十次会议审议通过,详见2020年1月23日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的相关公告。

三、提案编码

本次股东大会提案编码示例表

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案	√
1.00	《关于修改公司章程的议案》	√
2.00	《关于公司为子公司沈阳光煜恒荣房地产提供担保的议案》	√
3.00	《关于公司拟以部分按揭应收款债权进行资产管理的议案》	√
4.00	《关于公司拟以部分区域公司应收款债权进行资产管理的议案》	√

四、现场会议登记办法

(一)登记方式:

1、法人股东持加盖公章的企业营业执照复印件、法人授权委托书、持股凭证及出席人身份证进行登记;

2、社会公众股东持本人身份证、股东账户卡及持股凭证进行登记;

3、委托代理人须持本人身份证、授权委托书、委托人身份证及委托人账户有效持股凭证进行登记;

4、外地股东可在登记日截止前用通讯方式进行登记。

(二)登记时间:2020年2月7日上午9:00—11:30,下午13:00—14:20。

(三)登记地点:福州市台江区望龙二路1号国际金融中心45层会议室。

(四)联系方式:

联系人:江信建、国晓彤

联系电话:0591-88089227,021-80328765

传真:0591-86276958,021-80328600

(五)会议费用:本次会议会期半天,出席会议者食宿费、交通费自理。

五、参与网络投票的具体操作流程

本次股东大会向股东提供网络投票平台,公司股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)参加网络投票,网络投票具体操作流程如下:

(一)网络投票的程序

1、投票代码:360671,投票简称:阳光投票

2、填报表决意见:同意、反对、弃权。

3、股东对总议案进行投票,视为对所有提案表达相同意见。

在股东对同一提案出现总议案与具体提案重复投票时,以第一次有效投票为准。如股东先对具体提案投票表决,再对总议案投票表决,则以已投票表决的具体提案的表决意见为准,其他未表决的提案以总议案的表决意见为准;如先对总议案投票表决,再对具体提案投票表决,则以总议案的表决意见为准。

4、对同一提案的投票以第一次有效投票为准。

(二)通过深交所交易系统投票的程序

1、投票时间:2020年2月7日的交易时间,即9:30—11:30和13:00—15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

(三)通过互联网投票系统的投票程序

1、互联网投票系统开始投票的时间为2020年2月7日上午9:15,结束时间为2020年2月7日下午15:00。

2、股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引(2016年4月修订)》的规定办理身份认证,取得"深交所数字证书"或"深交所投资者服务密码"。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统http://wltp.cninfo.com.cn规则指引栏目查阅。

3、股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

六、备查文件

公司第九届董事局第八十次会议决议。

特此公告。

附:授权委托书

阳光城集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年一月二十三日

授权委托书

兹委托 先生(女士)代表本单位(本人)出席阳光城集团股份有限公司2020年第三次临时股东大会,并代为行使如下表决权:

提案编码	提案名称	备注	授权意见		
		该列打勾的栏目可以投票	同意	反对	弃权
100	总议案	√			
1.00	《关于修改公司章程的议案》	√			
2.00	《关于公司为子公司沈阳光煜恒荣房地产提供担保的议案》	√			
3.00	《关于公司拟以部分按揭应收款债权进行资产管理的议案》	√			
4.00	《关于公司拟以部分区域公司应收款债权进行资产管理的议案》	√			

如果股东不作具体指示,股东代理人是否可以按自己的意思表决。

是 □ 否 □

委托人(签名/盖章):

委托人统一社会信用代码/身份证号码:

委托人证券账户号:

委托人持股数:

委托书有效限期:

委托书签发日期:

受托人签名:

受托身份证号码:

备注:1、委托人应在授权委托书相应的选择栏目上划勾,单项选择,多选无效;

2、授权委托书剪报、复印或按以上格式自制均有效。

股票代码:601886 股票简称:江河集团 公告编号:临2020-008

江河创建集团股份有限公司关于 对上海证券交易所问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员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、准确和完整承担个别及连带责任。

2020年1月17日,江河创建集团股份有限公司(下称"公司"或"江河集团")收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于对江河创建集团股份有限公司购买关联方办公楼相关事项的问询函》(上证公函【2020】0121号)(下称"问询函"),相关问题回复如下:

一、本次交易的必要性。根据公告,承达集团是源自香港的室内装饰品牌,而本次购买的办公楼位于北京。请公司:(1)补充说明近三年承达集团在港澳、大陆等地承接业务情况,分地区列举近三年的经营数据和主要财务数据,包括但不限于承接订单数量与金额、营业收入、净利润等指标及其占比;(2)结合承达集团在大陆的组织架构、员工数量、业务开展情况,补充披露对上述办公楼的具体使用方案,包括但不限于将用于哪些人员办公、何种业务的设计与研发,评估是否有新增上述场所的必要性。

1.补充说明近三年承达集团在港澳、大陆等地承接业务情况,分地区列举近三年的经营数据和主要财务数据,包括但不限于承接订单数量与金额、营业收入、净利润等指标及其占比;

回复:

1. 承达集团2017年至2019年1-9月分地区主要经营和财务数据如下:

币种:人民币 单位:万元

公司	期间	中标数量		中标金额		营业收入		净利润	
		数量	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
承达集团	2017年	66	-	546,275	-	432,916	-	35,429	-
	2018年	61	-	601,431	-	455,500	-	36,433	-
	2019年1-9月	68	-	390,757	-	346,344	-	20,704	-
其中:内地	2017年	23	34.85%	191,926	35.13%	131,617	30.40%	8,516	24.04%
	2018年	28	45.90%	195,643	32.53%	118,222	25.95%	6,935	19.03%
	2019年1-9月	39	57.35%	178,326	45.64%	103,357	29.84%	4,036	19.49%
其中:港澳	2017年	43	65.15%	354,349	64.87%	301,299	69.60%	26,913	75.96%
	2018年	33	54.10%	405,788	67.47%	337,278	74.05%	29,498	80.97%
	2019年1-9月	29	42.65%	212,431	54.36%	242,987	70.16%	16,668	80.51%

注:上述表格中承达集团2019年1-9月的数据未经审计。

承达集团在内地设有以工程施工为主营业务的北京承达以及服务于港澳及内地市场、以内部销售收入为主的东莞家居。因此,承达集团来自内地的营业收入主要包括以北京承达为承接主体实现的工程施工收入,以及以东莞家居为主体主要支撑港澳及内地市场的内部销售收入,具体按区域划分的内地收入和利润情况实际如下表:

币种:人民币,单位:万元

	期间	北京承达				东莞家居			
		收入	占比	利润	占比	收入	占比	利润	占比
内地	2017年	131,617	30.40%	8,516	24.04%	17,939	4.14%	1,421	4.01%
	2018年	118,222	25.95%	6,935	19.03%	25,515	5.60%	2,946	8.09%
	2019年1-9月	103,357	29.84%	4,036	19.49%	9,961	2.88%	-1,444	-

注:占比为内地数据占承达集团合并数据的比例。东莞家居指设在内地的木材制品加工厂。

近几年,随着内地业务的发展,北京承达在内地建筑装饰业务新增订单占承达集团比重逐年提高,其中2019年1-9月新增订单占比超40%;2017-2019年1-9月实现的内地收入占比约30%,实现的利润占比约20%。

2. 结合承达集团在大陆的组织架构、员工数量、业务开展情况,补充披露对上述办公楼的具体使用方案,包括但不限于将用于哪些人员办公、何种业务的设计与研发,评估是否有新增上述场所的必要性。

回复:

1.承达集团是源自香港的顶级室内装饰企业,主要为高端客户提供从研发设计、材料采购、生产制造、施工安装到售后服务等室内装饰系统整体解决方案,总部位于香港,市场区域主要包括港澳市场和内地市场。承达集团在内地设有以工程施工为主营业务的北京承达以及服务于港澳及内地市场、以内部销售收入为主的东莞家居。为加大内地市场业务开拓,并加大对港澳市场的业务支撑,承达集团正在筹建北京总部作为内地总部。因此,承达集团在内地的组织机构包括承达集团北京总部、北京承达及东莞家居。

2.承达集团北京总部是其在内地的协调管理部门,设有总裁办公室。北京承达是承达集团在内地开展室内装饰业务的主体,下设营销中心、研发设计中心、采购供应中心、工程管理中心、财务中心、商务管理中心、行政人事中心等部门,在上海、广州、深圳、武汉、成都等地设有市场部、办事处或子公司,并在施工项目所在地设有项目部。研发设计中心下设总工办、技术研发部、装配式研发部、BIM应用部、方案设计部、投标设计部、施工深化设计部,除支撑内地业务之外,还支撑东莞家居及港澳市场,北京承达现有员工约669人。东莞家居是服务于港澳及内地市场、以内部销售收入为主的木制品加工中心,下设研发设计部、生产中心、品质管理部、仓储部、报关部、财务部、行政后勤部等部门,东莞家居现有员工约495人。

3.2015年至2019年,北京承达在内地累计中标约人民币90亿元的内装工程,其中2017年至2019年累计中标人民币约56.87亿元内装饰工程,2019年新增合同额已突破人民币20亿元。2017年至2019年9月东莞家居累计实现内装饰部品部件的销售收入人民币约5.34亿元。

4.承达集团在内地租赁的办公场所已不能满足其发展需要,而香港的物业价格高企,人力资源成本较高,港澳地区的增量市场空间有限,在香港扩大办公场所不符合成本效益原则,对未来增长空间巨大的内地市场也不能做出快速反应。因此,为推动内地业务的发展,继续做大内地增量市场需购置自有办公场所作为承达集团的内地总部,用于日常办公、研发设计、企业展厅、会议、培训及行政后勤等。购置办公场所符合其长期发展战略,能更好地宣传和提升企业形象,尤其是将承达集团在北京承达、东莞家居及香港承达的研发设计资源整合在北京,并设立企业展厅,有助于集中承达集团的技术力量,更好为客户提供服务,提高市场竞争力,同时能够发挥集约效应,此举通常亦是内装行业市场竞争的需要。

5.新办公场所投入使用后,计划将承达集团北京总部、北京承达各主要部门、东莞家居的研发设计部门、香港承达的部分研发管理人员搬至新的办公场所,原有部分租赁的办公场所退租。具体使用方案如下:

(1)研发设计中心预计使用面积约3000平米,主要作为内装新产品、新工艺、新技术的研发场所,其中总工办、技术研发部、装配式研发部、BIM应用部使用面积约1800平米;方案设计部、投标设计部、施工深化设计部使用面积约1200平米。

(2)宣传展厅预计使用面积约1500平米,主要包括企业展厅、工程业绩展厅、材料展厅、工艺展厅、视觉样板展厅。

(3)其他综合办公预计使用面积约3200平米,主要包括总裁办、营销中心、采购供应中心、工程管理中心、财务中心、商务管理中心、行政后勤中心,以及一层大厅等公共区域。

(4)会议室、培训中心、档案室预计使用面积约1200平米。

(5)食堂预计使用面积约900平米。

(6)剩余面积约1500平米,部分作为员工的流动公寓,并为未来发展预留一定空间,部分可择机对外出租,以充分利用其空间。

综上,本次交易为承达集团发展内地业务的需要,能够提升企业的品牌实力,为客户更好的展示企业形象,有利于提高员工的稳定性和提升员工的归属感,符合其长期发展战略。

二、本次交易对价的公允性与标的资产的流动性。根据公告,标的资产属交易对手北京花宇置业有限公司(以下简称花宇置业)开发的"艾迪理想中心项目"中的一处物业,该项目于2018年取得预售许可证,目前正处于现房销售阶段,已售房产于2020年交付,目前花宇置业尚未确认收入和利润。请公司补充披露:(1)"艾迪理想中心项目"预售总面积、总套数,以及截至目前已销售的面积、套数,是否存在去化率较低的情况;(2)结合"艾迪理想中心项目"办公楼销售情况和平均单价,以及周边同等位置办公楼交易情况,评估本次办公楼交易价格的公允性。请评估师就上述事项发表意见。

1."艾迪理想中心项目"预售总面积、总套数,以及截至目前已销售的面积、套数,是否存在去化率较低的情况;

回复:

艾迪理想中心项目总计可售面积79,334.84㎡,共6栋楼,合计1,068套。截止2019年12月31日,已对外销售面积为38,676.93㎡,累计销售595套,销售总金额为100,137.21万元,销售去化率55.71%(销售去化率=销售套数/总套数),其中已网签350套,签约面积为23,018.85㎡,签约金额为56,125.83万元,以上已销售数据及网签数据不含本次交易。依据网签数据统计:销售平均单价为24,635.23元/平方米,其中,办公用房销售均价为24,257.06元/平方米,商业用房销售均价为28,393.29元/平方米。

艾迪理想中心项目正在按计划有序对外销售,在当前市场环境下该项目销售去化率处于中上水平,不存在销售去化率较低的情形。

2. 结合"艾迪理想中心项目"办公楼销售情况和平均单价,以及周边同等位置办公楼交易情况,评估本次办公楼交易价格的公允性;

回复:

1. 本次交易承达集团聘请了具有证券从业资格的评估机构对艾迪理想中心6号楼(下称"标的资产")进行了评估。标的资产为办公、商业用房,评估师根据现场勘查,标的资产所在区域有可供比较的交易案例,符合市场比较法的应用基础,故选取了艾迪理想中心及其附近类似项目"金地未未来"近期成交办公或商业案例作为可比对象,进行一般因素、区域因素、个别因素的修正,采用市场法得出标的资产的市场价值为人民币21,854.36万元(含增值税价格)。

2.可比交易案例及评估过程

经过对周边市场调查,其中办公类案例如下:

案例A:金地未未来一套办公用房,毛坯房,建筑面积为50平方米,朝南向。交易价格为20,000.00元/平方米(含增值税价格),交易时间为2019年12月。

案例B:艾迪理想中心5号楼一套办公用房,毛坯房,建筑面积为41.37平方米,朝东向。交易价格为21,595.96元/平方米(含增值税价格),交易时间为2019年12月。

案例C:艾迪理想中心5号楼一套办公用房,毛坯房,建筑面积为42.41平方米,朝东向。交易价格为22,560.01元/平方米(含增值税价格),交易时间为2019年11月。

评估师根据评估准则和估价规范,经过市场法修正得出的三个比较案例的价格较接近且符合评估基准日办公用途房地产的价格水平,取三个比较案例的比准价格的算术平均值作为本次市场比较法测算结果20,480.3元/平米。

再根据评估人员的市场调研,考虑不同楼层对价值的影响程度进行修正得到其他楼层的价值,如下表:

楼层	面积(㎡)	单价(元/㎡)	总价(元)
3	1,046.25	20,230.3	21,166,000.00
4	1,160.12	20,280.3	23,527,600.00
5	1,160.12	20,330.3	23,585,600.00
6	1,160.12	20,380.3	23,643,600.00
7	1,160.12	20,430.3	23,701,600.00
8	1,061.61	20,480.3	21,742,100.00
9	1,056.5	20,530.3	21,690,300.00
10	991.86	20,580.3	20,412,800.00
合计	8,796.7		179,469,600.00

同理,采用上述方法,选取的商业用房可比案例如下:

案例A:艾迪理想中心1号楼101号1层商业,毛坯房,建筑面积为123.77平方米,朝西向。交易价格为28,873.01元/平方米(含增值税价格),交易时间为2019年9月。

案例B:艾迪理想中心1号楼106号1层商业,毛坯房,建筑面积为109.88平方米,朝西向。交易价格为28,373.01元/平方米(含增值税价格),交易时间为2019年12月。

案例C:艾迪理想中心2号楼114号1层商业,毛坯房,建筑面积为113.27平方米,朝西向。交易价格为28,956.00元/平方米(含增值税价格),交易时间为2019年11月。

上述三个可比案例与标的资产的1层商业进行修正测算后,得出标的资产1层商业单价为27,274.94元/平方米(含增值税价格),再根据不同楼层对商业价值的影响程度进行修正得标的资产2层和负1层商业价值,则合计后可得到标的资产商业用房含增值税价值为3,907.40万元。

基于此,评估师对标的资产的评估值为21,854.36万元(含增值税价格)。

3.本次标的资产交易价格参照评估机构出具的评估报告,交易对方在合理范围内给予了一定折扣,经交易双方友好协商,确定本次标的资产按照人民币18,540.00万元作价。交易价格与评估值不存在重大差异,与标的资产的市场价值不存在重大背离。

综上,公司认为评估机构出具的评估报告客观、公允的反映标的资产的市场价值,本次交易定价合理,不存在损害上市公司和中小股东利益的情形。

评估师认为:本次评估我们采用市场比较法,综合考虑了"艾迪理想中心项目"办公楼销售情况和单价以及周边同等位置办公楼的交易情况,确定的委估房地产交易价格是公允的。

三、本次交易是否涉嫌向控股股东输送资金。截至目前,公司控股股东及其一致行动人持有公司股份60,495.31万股,占总股本52.42%,其中质押总数占其所持公司股份总数比例为54.18%。请公司结合控股股东流动性情况,以及花宇置业的资产负债率、现金流和融资情况,评估本次交易的目的与合理性,是否存在向控股股东输送资金、缓解其流动性压力的情况。

回复:

1.截止本公告日,公司第一大股东及实际控制人持有公司60,495.31万股,占公司总股本的52.42%,其中已质押32,778.03万股,占其所持股份总数的54.18%,质押风险可控。股份质押融资还款来源主要包括对外投资收益、上市公司分红,以及直属子公司(上市公司除外)的经营性现金流。同时股份质押融资通常是滚动归还,还款后亦可根据业务发展需要进行新的融资。除上述股份质押融资外,大股东及实际控制人无其他大额金融负债。因此,第一大股东及实际控制人流动性风险可控。

2.根据花宇置业2019年9月30日未经审计的财务报表,花宇置业资产总额92,192.75万元,总负债11,494.97万元,无对外借款,资产负债率12.47%,2019年1至9月经营净现金流6,319.83万元,花宇置业通过销售代理公司预售的房产尚有部分款项待收回,整体财务状况良好。

3.本次交易是承达集团根据自身业务发展规划和需要做出的交易安排,交易目的明确、估值合理,不存在向控股股东输送资金缓解其流动性压力的情况。

综上,公司第一大股东及实际控制人流动性风险可控,花宇置业经营状况良好,本次交易为承达集团业务需要,交易目的明确、合理,不存在向控股股东输送资金缓解其流动性压力的情况。

四、本次交易对公司流动性及医疗健康业务发展的影响。前期,公司将承达集团18.16%的股权出售给彩云国际,并计划将股权转让款用于医疗健康板块业务的发展(包括对Healius的收购),但截至目前彩云国际仍未按期支付剩余8.396亿港币股权转让款,公司也未继续推进对Healius的收购。请公司结合医疗健康业务发展计划,以及前期股权转让款未收回的情况,评估本次现金购买办公楼事项对公司流动性及医疗健康业务发展的影响。

回复:

1.公司于2018年12月底将持有承达集团18.16%的股份出售给彩云国际,所得股份转让款主要用于医疗健康板块业务的发展(包括对Healius的收购),截至目前彩云国际尚未按照协议约定支付剩余股份转让款港币8.396亿元,有关上述交易最新进展情况详见公司于2020年1月3日披露的临2020-002号《江河集团关于全资子公司签订第二补充契据的公告》。

2.针对Healius并购,公司会结合Healius自身经营发展及国内外宏观经济形势、交易价格等综合因素进行审慎评估。如收购Healius价格合适并符合公司利益,公司方会进一步推进,否则公司亦可终止收购。鉴于目前国内外宏观经济形势、Healius交易价格等综合因素不符合公司利益,公司正在进一步观望和审慎评估,暂不考虑继续推进对Healius的收购工作。

3.承达集团为香港联交所独立上市公司,以内装饰业务为主营业务,目前及以后无计划从事医疗健康业务。医疗健康板块业务由江河集团以自有资金发展,并不使用承达集团自有资金,故承达集团的流动性不影响江河集团医疗健康业务的发展。

4.发展医疗健康是江河集团的发展战略,公司根据自身资金状况稳步发展医疗健康板块业务。

5.承达集团的现金流较好,资产负债率较低,本次承达集团购买的物业,主要是根据其业务发展和管理需要,以其自有资金购置,对江河集团的流动性影响较小。

综上,江河集团医疗健康业务在稳步推进,并以自有资金发展,江河集团不使用承达集团的资金发展医疗健康业务。本次交易为承达集团根据自身业务发展需要并以其自有资金购置,不影响江河集团医疗健康业务的发展,对公司的流动性影响较小。

五、请公司全体董事说明,在本次关联交易中履行的尽职调查和勤勉尽责情况。请独立董事、监事会对上述所有问题发表意见。

1.请公司全体董事说明,在本次关联交易中履行的尽职调查和勤勉尽责情况。

回复:

作为公司董事,我们按照中国证监会、上海证券交易所及《公司章程》的相关规定,就本次关联交易等相关事项均履行了相应的职责:

我们在此次关联交易前认真审核了购买标的资产的可行性研究报告、中介机构出具的资产评估报告及律师尽职调查等资料,详细了解了标的资产的具体情况,以及购买标的资产的必要性、交易价格的公允性,认真审议了房产买卖协议条款,结合承达集团