

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，转让价格约为 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；南京新浩宁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 $m^2$ ，综合容积率 4.09，计容积率建筑面积 46.97 万 $m^2$ ，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约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。

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：138,525.45万元人民币。

4、综上所述，除评估报告所载明的特别事项说明外，在南京康星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，南京康星公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：138,525.45万元。

（二）截至评估基准日，南京康星公司主要资产为其拟开发建设的房地产项目（南京康星公司于存货——开发成本科目中核算）。

1、采用资产基础法评估南京康星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。

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格-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”，根据南京康星公司提供的地块开发建设方案，项目建成后，除2.00万m<sup>2</sup>的办公、5.73万m<sup>2</sup>的酒店、7万m<sup>2</sup>的购物中心及15.49万m<sup>2</sup>的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。其中，对于已预售的物业，按其已签订的合同金额确认销售收入。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：项目排期是根据南京康星公司提供的排期确定；相关售价及租金是根据南京康星公司已销售住宅类房地产平均单价确定，未售部分根据被评估企业提供的预测售价，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；开发完成后房地产的市场价值约为 861,880.37 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：

$$WACC = (K_e \times W_e) + (K_d \times (1-t) \times W_d)$$

2、采用收益法评估南京康星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：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 4-5-1-1})$$

式 4-5-1-1 中：

$V_{OE}$  —— 表示股东全部权益价值

$V_{En}$  —— 表示企业整体价值

$V_{IBD}$  —— 表示付息债务价值。

企业整体价值  $V_{En}$  的模型为：企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 自持物业评估值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} + Z \quad (\text{式 4-5-1-2})$$

式 4-5-1-2 中：

$V_{En}$  —— 表示企业整体价值

$V_{OA}$  —— 表示经营性资产价值

$V_{CO}$  —— 表示溢余资产价值

$V_{NOA}$  —— 表示非经营性资产价值

$Z$  —— 表示自持物业评估值

经营性资产价值  $V_{OA}$  采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 4-5-1-3})$$

式 4-5-1-3 中：

$V_{OA}$  —— 表示评估基准日经营性资产价值

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量,  $i = 1, 2, \dots, n$

$F_n$  ——表示预测期末年即第  $n$  年预计的自由现金流量

$r$  ——表示折现率

$n$  ——表示预测期

$i$  ——表示预测期第  $i$  年

$g$  ——表示永续期各年的自由现金流量预计的年平均增长率

$m$  ——表示当评估基准日所在的月数 (仅当评估基准日为年末时,  $m=0$ )

第  $i$  年自由现金流量  $F_i$  根据以下模型计算:

自由现金流量 = 税后净利润 + 利息支出 + 折旧摊销 - 资本性支出 - 营运资金增量

$$F_i = P_i + A_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \quad (\text{式 4-5-1-4})$$

式 4-5-1-4 中:

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量,  $i = 1, 2, \dots, n$

$P_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的税后净利润

$A_i$  ——根据房地产开发企业的具体情况, 调整事项包括: 在净利润的基础上加上按照会计准则确认的主营业务成本, 扣减按照会计准则确认的主营业务收入 (该两项均非现金流), 加上物业销售过程中取得售楼款 (含税现金流入), 减去当期需支出的续建投资 (含税现金流出), 同时减去当期应缴纳的增值税。

$I_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的利息支出

$D_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的经营性资产的折旧和摊销

$C_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的资本性支出

$\Delta C_{wi}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的营运资金的增量

折现率  $r$  利用加权平均资本成本模型 (WACC) 计算:

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 4-5-1-5})$$

而权益资本成本  $r_e$  采用资本资产定价模型计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 4-5-1-6})$$

式 4-5-1-5 和式 4-5-1-6 中:



$r_e$  ——表示权益资本成本

$r_d$  ——表示付息债务资本成本

$r_f$  ——表示无风险报酬率（取长期国债利率）

$r_c$  ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

$V_E$  ——表示评估基准日权益资本的市场价值

$V_D$  ——表示评估基准日付息债务的市场价值

$T$  ——表示企业所得税税率

$MRP$  ——表示市场风险溢价

$\beta_e$  ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本  $r_d$ ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率  $r_f$ ：本次评估用长期国债利率对无风险报酬率  $r_f$  进行估计。

市场风险溢价  $MRP$ ：根据 Stern School of Business 的 Aswath Damodaran 的研究，市场风险溢价  $MRP$  与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关，假定美国的国家风险溢价（Country Risk Premiums，用 CRP 表示）为零即并以此为基础，综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数  $\beta_e$ ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[ 1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 4-5-1-7})$$

式 4-5-1-7 中： $\beta_u$  ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数  $r_c$ ：综合考虑到南京康星公司在融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险确定。

溢余资产价值  $V_{CO}$ ：

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。

非经营性资产价值  $V_{NOA}$ ：

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。

付息债务价值  $V_{BD}$ ：付息债务价值  $V_{BD}$  采用成本法评估。

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 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 470,986,530.00 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，股权转让价格为转让股权的评估价格，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、周彬先生回避表决，其余与会董事审议通过此项交易。该关联交易的表决程序合法，体现了公平、公正的原则；该关联交易将按照相关法律法规的要求进行信息披露。

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。该关联交易事项的审议和表决程序合规、合法。独立董事同意董事局的表决结果。

#### **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