

股票代码：600100
债券代码：155782
债券代码：163249
债券代码：163371

股票简称：同方股份
债券简称：19 同方 01
债券简称：20 同方 01
债券简称：20 同方 03

公告编号：临 2020-080

同方股份有限公司

关于转让涉房业务子公司全部股权暨关联交易的补充公告

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。

同方股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 10 月 30 日在指定信息披露媒体上发布了《关于转让涉房业务子公司全部股权暨关联交易的公告》（公告编号：临 2020-078）。现对该公告补充披露以下内容：

一、本次交易的背景及合理性

自 2017 年起，公司控股子公司同方友友控股有限公司（股票代码：HK1868，股票简称：同方友友）的全资子公司广东同方科技园有限公司（以下简称“广东同方”）一直与鹤山市工业城管委会合作，通过将其生产基地改造为科技园区即同方科技城，发展及扩张鹤山市工业城的电子信息产业及 LED 照明产业。作为改造工程的一部分及对同方科技城的补充开发，计划将在此地块建造若干住宅。并于 2018 年 12 月，经广东省鹤山市政府批准，广东同方将原厂区土地作价出资到新设全资子公司江门市同鹤光源科技有限公司（以下简称“同鹤公司”）、江门市同欣光源科技有限公司（以下简称“同欣公司”）。同鹤公司、同欣公司与鹤山市国土局订立合同，据此上述地块的土地用途从工业用地变更为城镇住宅用地及商服用地。

由于同鹤公司、同欣公司的主营业务中含有房地产开发和经营，其业务方向目前不属于公司的重点产业发展方向，与公司的主业业务关联度不高。为集中资源聚焦主业，公司拟向中核兴业控股有限公司（以下简称“中核兴业”）转让同鹤公司、同欣公司股权，交易价格按照具有证券、期货业务资格的北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“中天华评估”）以 2020 年 6 月 30 日为评估基准日出具的评估报告确定的评估值为标准确定，且不低于该公司股权经核准或备案的评估值。此次向中核兴业转让同鹤公司、同欣公司对公司业务发展不会产生重大影响。

二、本次交易及周边地块价格情况

本次交易评估报告中同鹤公司所属地块还原平均楼面单价为 1142 元/平方米，同欣公司所属地块还原楼面单价为 1173 元/平方米。同鹤公司、同欣公司所属地块位于广东省江门市鹤山共和镇，其周边地区地块近期成交价格如下：

日期	镇区	编号	宗地坐落	土地用途	宗地面积 (m ²)	容积率	成交金额 (万元)	楼面单价 (元/m ²)
20190822	古劳镇	JCR2019-86 (鹤山 15)	鹤山市古劳镇双桥村委会	商住用地	37,373.33	2.2	8,344	1,015
20190315	鹤城镇	20JCR2019-6 (鹤山 02)	鹤山市鹤山工业城 B 区	商住用地	49,152.86	2.2	10,323	955
20190125	鹤城镇	20JCR2019-7 (鹤山 03)	鹤山市鹤山工业城 B 区	商住用地	70,000.00	2.2	14,700	955

注：根据江门市公共资源网公布拍地信息，共和镇近年暂无其它拍地信息，共和镇邻近鹤城镇、古劳镇。

三、具体评估方法及减值分析

(一) 江门市同鹤光源科技有限公司

中天华评估采用资产基础法对广东同方拟转让所持有的同鹤公司 100%股权所涉及的同鹤公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

1、评估结论

同鹤公司于评估基准日 2020 年 6 月 30 日资产总计账面价值为 69,649.60 万元，负债总计账面价值为 33,801.95 万元，股东全部权益账面价值 35,847.65 万元；经过评估，资产总计评估价值为 69,424.39 万元，负债总计评估价值 33,745.65 万元，股东全部权益评估价值为 35,678.74 万元，较账面值减值 168.91 万元，减值率为 0.47%。

2、资产评估减值原因分析

本次评估减值主要是投资性房地产评估减值 2,252,052.78 元，由于投资性房地产减值所带来的递延所得税 563,013.19 元，股东全部权益评估减值 1,689,039.59 元，减值率 0.47%。总体变动幅度不大，主要是由于投资性房地产账面值采用公允价值计量，评估测算中略有差异所致。

(二) 江门市同欣光源科技有限公司

中天华评估采用资产基础法对广东同方拟转让所持有的同欣公司 100%股权所涉及的同欣公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

1、评估结论

同欣公司于评估基准日 2020 年 6 月 30 日资产总计账面价值为 10,008.81 万元，负债总计账面价值为 5,847.12 万元，股东全部权益账面价值 4,161.69 万元；经过评估，

资产总计评估价值为 9,283.04 万元，负债总计评估价值 5,665.67 万元，股东全部权益评估价值为 3,617.37 万元，较账面值减值 544.32 万元，减值率为 13.08%。

2、资产评估减值原因分析

本次评估减值主要是投资性房地产评估减值 7,257,689.83 元、减值率 7.25%，由于投资性房地产减值所带来的递延所得税 1,814,422.46 元，股东全部权益评估减值 5,443,267.37 元，减值率 13.08%。

投资性房地产评估减值 7,257,689.83 元、减值率 7.25%，主要是由于投资性房地产账面值采用公允价值计量，该投资性房地产的地理位置与共和中心小学、共和镇医院、祥和学府楼盘相邻，之前评估价值相对略高。因新冠疫情及土地政策宏观调控等影响，今年房地产开发商对土地的需求有所减少。从乐居房产网站及现场了解到，祥和学府楼盘从去年 11 月份毛坯洋房均价 6800 元/平方米，到今年 7 月份毛坯洋房均价 6300 元/平方米，下降 7.35%。本次评估的投资性房地产发生减值原因受上述各方面因素的影响。

四、相关结论意见

公司本次转让同鹤公司、同欣公司两家涉房业务子公司全部股权，符合公司产业战略发展方向，有利于集中资源聚焦主业，对公司业务发展不会产生重大影响。上述转让交易价格按照具有证券、期货业务资格的评估机构出具的评估报告确定的评估值为标准确定，且不低于该公司股权经核准或备案的评估值。评估机构对相关资产价值的评估过程中，对主要资产中投资性房地产评估与市场价格趋势相同，减值原因充分，整体评估结论合理。

上述转让尚需履行国有资产管理以及上市公司股东大会等审批程序后方可实施，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

同方股份有限公司董事会

2020 年 11 月 3 日