

证券简称：三木集团 证券代码：000632 公告编号：2019-26

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

福建三木集团股份有限公司 关于拟签订经营管理委托协议暨关联交易的公告

一、概述

1、公司（以下或称“甲方”）的发展战略和业务主要方向拟发生调整，为了集中精力、集中资源推动上述目标和方向的实现，同时保证现有存量房地产开发建设、销售、运营业务的顺利实施，结合阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”或者“乙方”）的品牌优势、团队优势和运营管理能力，公司拟将房地产相关日常经营业务委托给阳光城实施管理。

根据相关协议，公司仅就房地产项目的建设和销售等日常经营管理工作进行委托，公司仍拥有项目公司股权、资产购买处置、投融资行为等重大事项决策权，享有项目公司的收益权。该交易事项所属项目公司资产的风险和报酬仍为公司所有。

阳光城根据受托管理期间所托管项目含税销售收入总额的 1%计取委托管理费用。若项目委托管理期间实际发生的管理费用和销售费用低于管控标准的约定费率计算的，则结余部分由该等项目按照结余部分的 30%分别支付给阳光城。

本次委托管理的房地产项目涉及的总货值预计总计人民币 402,469.02 万元。（以 2018 年 12 月 31 日为基准日，根据具有从事证券相关业务资格的福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴评字(2019)第 JC20001 号《福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值资产评估报告》）

2、2019 年 5 月 24 日，公司第八届董事会第三十八次会议以通讯表决方式审议通过了《关于拟签订经营管理委托协议暨关联交易的议案》。本事项已获得独立董事事前同意，并发表相关独立意见。公司董事会在审议该议案时，关联董事

廖剑锋先生回避表决，其余 6 名公司董事表示同意。

公司董事廖剑锋先生兼任阳光城董事，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.3(三)规定，阳光城为本公司的关联法人，该事项构成关联交易。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》规定，因委托管理地产项目发生的关联交易总金额（根据项目销售情况陆续支付）可能超过 3,000 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，基于审慎原则，本次委托管理事项须提交股东大会审议。

本次事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方基本情况

1、公司名称：阳光城集团股份有限公司

2、成立时间：1991 年 08 月 12 日

3、注册资本：405,007.33 万元

4、住所：福建省福州市经济技术开发区星发路 8 号

5、法定代表人：林腾蛟

6、经营范围：对外贸易（不含国家禁止、限制的商品和技术）；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电、建筑材料，百货、针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗业的投资及管理。批发兼零售预包装食品。企业管理咨询服务。

7、经查询，关联方不是失信被执行人。

8、阳光城最近一年又一期财务状况

截至 2018 年 12 月 31 日，阳光城总资产为 263,396,626,378.32 元，归属于上市公司股东的净资产 22,978,706,093.32 元，营业收入 56,470,090,684.38 元，归属于上市公司股东的净利润 3,017,859,645.85 元。以上财务数据经由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具立信中联审字[2019]D-0152 号审计报告。

截至 2019 年 3 月 31 日，阳光城总资产为 271,983,731,735.38 元，归属于上

市公司股东的净资产 23,271,615,492.71 元，营业收入 6,008,243,039.30 元，归属于上市公司股东的净利润 307,852,838.55 元。

三、交易标的的基本情况

1、委托管理项目具体如下：

项目	三木·水岸君山	三木·幸福里	三木·海立方	武夷山自遊小镇（武夷观岚）	福清铂玥府	三木·空港小镇（璟云）	南平云澜
项目公司	福建沁园春房地产开发有限公司	福建三木置业集团有限公司	福建三木滨江建设发展有限公司	福建武夷山三木自驾游营地有限公司	福清金森缘房地产有限公司	青岛胶东新城投资发展有限公司	南平世茂新纪元置业有限公司
项目地址	福州马尾	福州马尾	福州马尾	武夷山	福清	青岛胶州	南平
三木持股比例	100%	100%	100%	100.00%	33.33%	40.80%	43%
用地面积（m²）	599700.45	19143.70	18744.90	135327.30	41675.00	56629.29	32699.11
土地用途	居住用地	住宅用地、幼儿园用地	文化设施用地、商业用地、商务用地	商服用地-住宿餐饮用地（旅馆、酒店）	商服用地-批发零售用地；住宅用地-城镇住宅用地	住宅兼商业	零售商业用地、批发市场用地，其他普通商品住房用地
容积率	0.74	1.6	2.91	0.13	2.5	1.8	2.07
当前施工进度	公园里组团在建	在建	在建	在建	在建	在建	在建
销售情况	在售	未开盘	在售	未开盘	在售	在售	在售

2、评估情况

公司聘请福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司以 2018 年 12 月 31 日为基准日，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了市场比较法结合趋势分析法对委托评估资产进行了资产评估，出具了闽中兴评字(2019)第 JC20001 号《福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值资产评估报告》，评估结果为预期货值总计人民币 402,469.02 万元，具体如下表所示：

项目名称	预计可售面积（不含车位 m²）	车位个数	物业类型	评估结果（万元）
三木·水岸君山	26,595.98	1289 个	住宅、商业、车位	61,565.51
三木·幸福里	25,086.27	326 个	住宅、车位	43,412.62
三木·海立方	32,484.39	640 个	办公、商业、车位	87,836.37
武夷山自遊小镇（武夷观岚）	16,204.57		商墅	23,188.94

福清铂玥府	53,724.75	522 个	住宅、商业、车位	70,696.99
三木·空港小镇（璟云）	87,031.28	806 个	住宅、商业、车位	71,798.76
南平云澜	62,762.08	386 个	住宅、商业、车位	43,969.83
合计	303,889.32			402,469.02

3、委托管理费用定价政策和定价依据

阳光城根据受托管理期间所托管项目含税销售收入总额的 1%计取委托管理费用，具体明细为：营销委托管理费用、工程委托管理费用分别按照乙方受托管理期间项目含税销售收入总额的 0.5%计取，若项目委托管理期间实际发生的管理费用和销售费用低于管控标准的约定费率（即现有费率）计算的，则结余部分由该等项目按照结余部分的 30%分别支付给阳光城。

公司的关联交易严格遵守《上市规则》等有关规定，合法合规，该关联交易定价参照可比较的市场价格确定。

四、委托管理合同主要内容

1、甲方委托乙方进行项目开发建设及销售（包括但不限于项目的开发报建、规划设计、成本管理、合约管理、工程建设、营销策划、竣工验收和交付管理等工作）；乙方作为受托方输出管理平台及管理标准，为项目提供开发建设的全过程管理服务。但项目公司进行重大资产购置、处置、重大投融资行为等根据《上市公司信息披露管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等规定需要上市公司履行审议程序的情形，或其他可能对项目公司价值具有重大影响的业务时，需经甲方书面同意。

2、甲方负责筹措项目开发建设所需的全部资金，依法享有项目的投资收益，承担项目的经营风险及责任；乙方根据本合同约定，代表甲方负责项目的日常经营管理工作，但不承担项目的商业风险，并按合同约定收取管理费。乙方因滥用其由本协议赋予的日常经营管理权利造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

3、项目公司的财务沿用甲方财务体系（包括财务管理制度、财务核算体系、财务核算系统等），财务负责人及财务人员由甲方财务人员担任。

4、项目公司经营管理过程中所需的资金均由甲方及项目公司负责投入或者融资解决。

5、项目公司年度财务预算（包括但不限于利润预算、资金预算等）由乙方编制，并报甲方书面确认后，乙方方可执行。如发生预算外调整事项，需经甲方书

面确认后方可执行。

项目公司设经营管理委员会，经营管理委员会由两名委员组成，甲乙双方均需指定专人为本合同履行过程中双方的代表，甲乙双方任何一方更换代表人选的，必须提前 7 日以书面形式加盖公司公章告知另一方。

6、本合同生效后 2 个月内，乙方应完成编制该等项目总体开发方案，并经甲方书面确认后实施，甲方对乙方的工作应提供必要的协助和配合；项目总体开发方案指标超过甲方确认的指标的，则需经甲方书面确认后方可执行。

7、委托管理费用是指乙方为项目提供开发管理服务所收取的平台管理费用，不包含项目自身运营必然产生的管理费用、营销费用以及项目建设开发过程中的其他费用，该费用由项目公司据实列支。

8、委托管理费用按照乙方受托管理期间项目含税销售收入总额的 1%计取，具体明细为：营销委托管理费用、工程委托管理费用分别按照乙方受托管理期间项目含税销售收入总额的 0.5%计取，若项目委托管理期间实际发生的管理费用和销售费用低于管控标准的约定费率（即现有费率）计算的，则结余部分由该等项目按照结余部分的 30%分别支付给阳光城。本合同生效后 1 个月内，该等项目向乙方提供项目委托管理启动费各 100 万元，共计 700 万元。自首期开盘后的销售期，该等项目每月按照上月实际销售回款额的 1%向乙方预付委托管理费（不包含本合同生效前已售物业的回款额）。

单个项目委托管理结束时，双方办理结算，以上启动费用和预付费用在项目最终结算时抵扣，该项目在双方完成结算后十个工作日内向乙方一次性支付该项目剩余管理费（若有）。

9、违约责任

(1) 如甲方未按时向乙方支付委托管理费用，每逾期一日，甲方须按应付未付款总额的万分之五向乙方支付违约金，项目公司承担连带责任。

(2) 如乙方经营管理失职导致甲方及项目公司遭受重大损失（包括但不限于销售金额重大损失、重大质量问题、重大人身损失及其他赔付金额重大的事项等），乙方应赔偿甲方及项目公司因此遭受的全部损失。乙方在收到甲方索赔函要求的期限内未依法支付赔偿款的，每逾期一日，乙方须按应付未付款总额的万分之五向甲方支付违约金。如因本协议签署前项目存在的既有风险、第三方原因或不可

抗力原因导致甲方及该等项目公司遭受上述损失，乙方免责。

(3)任何一方未按约定履行义务，导致守约方遭受损失的，违约方应全额赔偿守约方遭受的损失。属于经审计发现本因乙方单方原因造成的重大经营事件，则乙方除应赔偿由此给甲方造成的全部损失外，还需承担委托管理费用总额 20%的违约金。

甲乙双方按照合同履行相应的责任及义务。

五、与该关联人累计已发生的关联交易情况

截至披露日，除该委托管理事项外，本公司与阳光城未发生其他关联交易行为。

六、独立董事事前意见

公司在本次董事会会议前，已就该关联交易的相关事项与独立董事进行了充分的沟通，提交了相关文件，独立董事一致认为：将房地产开发建设业务委托给更具丰富地产运营经验的阳光城实施管理，不仅有利于公司战略转型，也有利于优化公司房地产开发管理和运营水平，实现房地产项目利润最大化。公司的关联交易审议程序严格遵守《上市规则》等有关规定，合法合规，关联交易定价参照可比较的市场价格确定，没有对上市公司独立性构成影响，没有发现有侵害中小股东利益的行为和情况，符合中国证监会和深交所的有关规定，同意将该议案提交公司第八届董事会第三十八次会议审议，关联董事在审议该关联交易事项时需回避表决。

七、本次交易的目的和对公司的影响

公司的发展战略和业务主要方向拟发生调整，为了集中精力、集中资源推动上述目标和方向的实现，同时保证现有存量房地产开发建设、销售、运营业务的顺利实施，结合阳光城的品牌优势、团队优势和运营管理能力，公司拟将房地产开发建设业务委托给阳光城实施管理。该关联交易定价参照可比较的市场价格确定，交易公允。

本事项符合公司战略规划，对公司独立性不会构成不利影响。公司通过房地产项目公司股东、董事会依法行使对项目公司的决策权，对阳光城受托管理行为实施监控。该事项有助于实现房地产业务的利润最大化，确保公司及公司股东的利益。

八、备查文件

- 1、公司第八届董事会第三十八次会议决议；
- 2、拟签订的《经营管理委托协议》；
- 3、评估报告；
- 4、法律意见书。

上述议案须提交公司股东大会审议批准。

特此公告。

福建三木集团股份有限公司

董 事 会

2019 年 5 月 24 日