

## 深圳华控赛格股份有限公司

### 关于公开挂牌转让华控置业40%股权的公告

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

#### 重要内容提示：

1. 深圳华控赛格置业有限公司（以下简称“华控置业”）为深圳华控赛格股份有限公司（以下简称“华控赛格”或“公司”）子公司。公司拟在产权交易中心公开挂牌转让公司所持有的华控置业 40%的股权，挂牌底价不低于经评估备案后的评估结果。

2. 本次交易不构成重大资产重组，由于本次交易暂未确定交易对象，目前无法判断是否涉及关联交易。

3. 本次交易已经公司第七届董事会第十六次临时会议审议通过。本次交易尚需提交公司股东大会审议。

4. 经测算，本次交易将在上市公司个别报表层面确认投资收益约为 1.97 亿元，预计不影响合并报表损益。最终交易价格以在产权交易机构公开挂牌成交结果为准，具体业绩影响仍需视本次挂牌最终确认的成交价格和成交时间而定。

5. 倘若公开挂牌未能征集到符合条件的交易对方，或出现潜在交易对方在摘牌后违约等情形，可能导致交易过程延迟或未能成交的情形，存在交易未能最终成交的风险。

#### 一、交易概述

公司为了集中资源发展公司的优势领域、优化公司产业结构，公司拟通过产权交易中心公开挂牌方式转让华控置业 40%的股权，挂牌底价将不低于净资产评估值，暂定 19,768.72 万元（最终以国资备案的资产评估报告结果为基础确定），最终交易价格及交易对方以在产权交易中心公开挂牌成交结果为准。

公司在顺利转让华控置业 60%股权（具体内容详见公司同日在指定信息披露媒体发布的《关于转让华控置业 60%股权暨关联交易的公告》）且后续公开挂牌交易完成 40%股权转让后，本公司将不再持有华控置业股权。

公司于 2022 年 12 月 8 日召开了第七届董事会第十六次临时会议，以同意 10 票、反对 0 票、弃权 0 票，审议通过了《关于公开挂牌转让华控置业 40%股权的议案》，独立董事全票通过此议案并发表了独立意见。该议案尚须获得股东大会的批准。

本次转让尚无确定交易对象，目前无法判断是否涉及关联交易，如果经公开挂牌程序确定的受让方为公司的关联方，公司将履行相应的审议程序及信息披露义务。本次公开挂牌交易事项已经公司总经理办公会审议通过，公司间接控股股东山西建投已同意本次公开挂牌股权转让并出具经济行为批复。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、交易标的基本情况

### （一）标的资产概况

公司名称：深圳华控赛格置业有限公司

法定代表人：郭菊

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：914403000733829359

成立时间：2013 年 07 月 04 日

注册地址：深圳市坪山新区兰竹大道以北 CH3 主厂房

注册资本：2,500 万人民币元

历史沿革：2013 年 5 月 27 日，经公司第六届董事会第三次临时会议审议通过，公司成立全资子公司华控置业，主要经营管理公司原有物业。2022 年开始，主要负责公司坪山厂区土地项目相关开发事宜。

### （二）华控置业最近一年及一期财务数据

单位：万元

财务指标	2021 年 12 月 31 日（经/未经审计）	2022 年 9 月 30 日（未经审计）
资产总额	5,357.79	13,121.42
负债总额	5,735.33	13,412.63
应收账款总额	0	0
或有事项涉及总额 （包括担保、诉讼与仲裁事项）	0	0

净资产	-377.55	-291.21
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-60.49	-153.67
净利润	-60.49	-153.67
现金流量净额	4,775.82	7,407.15

### （三）权属状况说明

公司持有华控置业 40%股权（顺利转让华控置业 60%股权后），产权清晰，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封或者冻结等司法措施。

### （四）持有股权及资金占用等情况

公司顺利转让华控置业 60%股权且后续公开挂牌交易完成 40%股权转让后，本公司将不再持有华控置业股权。截至目前公司不存在为华控置业提供担保、提供财务资助等情况。

经查询，华控置业不属于失信被执行人。

## 三、交易标的的审计、评估情况

### （一）交易标的的审计情况

1. 审计机构：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
2. 审计基准日：2022 年 8 月 31 日
3. 审计结论：

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计了深圳华控赛格置业有限公司财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 8 月 31 日的公司资产负债表，2021 年度、2022 年 1-8 月的公司利润表、公司现金流量表、公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华控置业公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 8 月 31 日公司的财务状况以及 2021 年度、2022 年 1-8 月公司的经营成果和现金流量。

### （二）交易标的的评估情况

1. 评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司
2. 评估基准日：2022 年 8 月 31 日

3. 评估方法：本次评估采用资产基础法

4. 评估结论如下：

在评估基准日 2022 年 8 月 31 日，资产总额账面值 12,613.83 万元，评估值 62,177.32 万元，评估增值 49,563.49 万元，增值率 392.93%；负债总额账面值 12,755.51 万元，评估值 12,755.51 万元，无评估增减值；所有者权益账面值 -141.68 万元，评估值 49,421.81 万元，评估增值 49,563.49 万元，增值率 34,982.70%。评估结果详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳华控赛格置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	12,148.51	62,042.95	49,894.44	410.70
	其中：合同资产	0.00	49,894.44	49,894.44	0.00
2	非流动资产	465.32	134.37	-330.95	-71.12
	其中：长期股权投资	465.32	134.37	-330.95	-71.12
3	<b>资产总计</b>	<b>12,613.83</b>	<b>62,177.32</b>	<b>49,563.49</b>	<b>392.93</b>
4	流动负债	12,755.51	12,755.51	0.00	0.00
5	非流动负债	0	0	0	0
6	<b>负债总计</b>	<b>12,755.51</b>	<b>12,755.51</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
7	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-141.68</b>	<b>49,421.81</b>	<b>49,563.49</b>	<b>34,982.70</b>

综上所述，深圳华控赛格置业有限公司于评估基准日的股东全部权益评估值 49,421.81 万元，其中 40%股权价值为 19,768.72 万元，人民币大写金额为：壹亿玖仟柒佰陆拾捌万柒仟贰佰元整。

特别事项说明部分列示如下：

①根据《关于深圳华控赛格股份有限公司通过土地整备利益统筹方式盘活开发坪山厂区土地事项的批复》（晋建投财函〔2022〕386 号），深圳华控赛格置业有限公司作为坪山厂区土地开发主体，拥有该土地开发后剩余价值的收益权，本次评估委托人将该收益权作为账外合同资产进行评估。

②根据《深圳市土地整备利益统筹办法》（送审稿），结合华控赛格实际，测算如下数据。如后期指标有任何变动会对预测存在影响，发生相关变动后，开发计划及测算结果均会发生变动，需重新测算。

项目	数量		合计	
	一期	二期		
土地整备用地面积（m <sup>2</sup> ）	179956.89	179956.89	359913.77	
留用地面积（m <sup>2</sup> ）	48242.79	48242.79	96485.58	
留用比例	26.81%	26.81%	26.81%	
开发建设用地面积（m <sup>2</sup> ）	48242.79	48242.79	96485.58	
规划容积率	6.00	6.00	6.00	
总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	405236.74	405236.74	810473.47	
计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	289456.74	289456.74	578913.47	
其中	商品住宅（m <sup>2</sup> ）	206536.85	206536.85	413073.70
	共有产权房（m <sup>2</sup> ）	57371.35	57371.35	114742.69
	商业（m <sup>2</sup> ）	22948.54	22948.54	45897.08
	公共配套（m <sup>2</sup> ）	2600.00	2600.00	5200.00
地下室（m <sup>2</sup> ）	115780.00	115780.00	231560.00	

③土地整备项目按照委托人要求划分为两期，进行两期开发。根据未来开发进度，按照目前状况划分为前期、一二期开发、销售尾款回收（上述阶段可能存在并行情况）等阶段；按照项目开发周期分为：前期阶段、立项报建、土方地基、主体土建、安装工程、室外工程、竣工验收和销售阶段，如后期指标有任何变动会对预测存在影响，发生相关变动后，需重新测算。

#### 四、本次股权转让事项对公司的影响

1. 本次公司拟转让华控置业 40%股权的挂牌底价暂定 19,768.72 万元（最终以经国资备案的资产评估报告结果为基础确定）。经测算，本次交易将在上市公司个别报表层面确认投资收益 1.97 亿元，预计不影响合并报表损益。最终交易价格以在产权交易机构公开挂牌成交结果为准，具体业绩影响仍需视本次挂牌最终确认的成交价格和成交时间而定。

2. 倘若公开挂牌未能征集到符合条件的交易对方，或出现潜在交易对方在摘牌后违约等情形，可能导致交易过程延迟或未能成交的情形，存在交易未能最终成交的风险。

## 五、董事会对本次交易评估事项的意见

### （一）评估机构的选聘

公司聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司承担本次交易的评估工作，并签署了相关协议，选聘程序合规。国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为本项目的评估机构，持有有关部门颁发的评估资格证书，为中国证监会批准的从事证券期货业务的资产评估机构，具有从事评估工作的专业资质和丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。

### （二）评估机构的独立性

除为本次交易提供评估服务外，评估机构与公司及本次交易所涉各方均无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

### （三）评估假设前提的合理性

本次交易所涉及标的华控置业相关评估报告的假设前提符合国家相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

### （四）评估结论的合理性

本次交易评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合法合规且符合评估目的和目标资产实际情况的评估方法，评估方法与评估目的具有相关性，华控置业评估结论从企业未来收益的角度反映了企业价值。因此，资产评估价值公允、合理。综上所述，公司董事会认为本次交易评估机构的选聘程序合法、有效，所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理。

## 六、备查文件

- 1、《第七届董事会第十六次临时会议决议》；
- 2、《公司拟挂牌转让华控置业 40%股份所涉及的华控置业股东全部权益价值资产评估报告》。

特此公告。

深圳华控赛格股份有限公司董事会

二〇二二年十二月十日