

证券代码：002471

证券简称：中超控股

公告编号：2024-032

## 江苏中超控股股份有限公司

### 关于债务重组有关事项的公告

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。

江苏中超控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）为减少应收账款的坏账损失风险，拟与北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）、阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）及其控制下的企业（上述企业以下合称“债务重组人”）进行债务重组。

2024年4月10日，公司召开第六届董事会第五次会议，审议通过了《关于债务重组有关事项的议案》，同意债务重组人以其已建成的商品房（含住宅、商办用房、停车位等）合计5,894.69万元抵偿公司应收账款4,178.16万元，差额1,716.53万元由公司现金方式结付。以上交易已构成债务重组事项。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的规定，本次债务重组不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次债务重组事项无须提交公司股东大会审议。

#### 一、债务重组对方的基本情况

##### 1、北京市华远置业有限公司

统一社会信用代码：911100007364511976

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：北京市西城区北展北街11号

法定代表人：王乐斌

注册资本：100000万人民币

成立日期：2002年4月18日

经营范围：房地产开发；销售商品房；自有房产的物业管理（含出租）；销售建筑材料、建筑装饰材料；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股东情况：华远地产股份有限公司持股 100%。

其他情况：华远置业与公司不存在关联关系，不是失信被执行人。

## 2、阳光城集团股份有限公司

统一社会信用代码：91350000158164371W

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

法定代表人：施志敏

注册资本：414038.295 万人民币

成立日期：1991 年 8 月 12 日

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。（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）

股东情况：根据阳光城披露的《2023 年一季度报告》，其股东情况如下：福建阳光集团有限公司持股 15.76%，东方信隆资产管理有限公司持股 13.71%，沧州泰禾建材有限公司持股 7.41%，福建康田实业集团有限公司持股 6.46%，其他股东合计持股 56.66%。

其他情况：阳光城与公司不存在关联关系，是失信被执行人。

## 二、债务重组方案

1、全资子公司江苏远方电缆厂有限公司（以下简称“远方电缆”）与华远置业控制的企业重庆篆山澜岛房地产开发有限公司、重庆筑华房地产开发有限公司、重庆华远皓华房地产开发有限公司根据已签署的《华远江和墅(重庆)项目一期电线电缆采购供货合同》及补充协议等合同供应电线电缆并办理初步结算，合同总价款为人民币 1,831.36 万元，已累计向远方电缆支付货款 786.11 万元，剩余应收账款为 1,045.25 万元。

远方电缆与华远置业控制的企业广州高雅房地产开发有限公司、佛山市华信致远房地产开发有限公司等根据已签署的《广州大一山庄项目中南区二期电线电缆采购合同》及补充协议等合同供应电线电缆并办理结算，合同总价款为人民币 11,094.12 万元，已累计向远方电缆支付货款 9,718.21 万元，剩余应收账款为 1,375.91 万元。

经双方协商一致，结合抵债资产实际状况及现行市场价格标准，华远置业拟将已建成的商品房合计金额 2,709.61 万元，用以抵偿其所欠付公司的部分货款合计 2,107.86 万元，差额 601.75 万元由远方电缆以现金方式结付。剩余应收账款 313.30 万元为项目质保金及其他货款，到期后结付远方电缆。

2、公司与阳光城控制的企业蚌埠光睿房地产开发有限公司、上海集光电子商务有限公司、上海龟兢贸易有限公司、郑州鑫岚光房地产开发有限公司根据已签署的《电线电缆材料采购合同-蚌埠麓山悦府示范区普通电线电缆供货》《【电线电缆】合同（【津冀】区域【沧州翡丽公园】项目）》等 17 个合同供应电线电缆并办理结算，结算合同总价款为人民币 5,179.42 万元，已累计向公司支付货款 2,913.96 万元，剩余应收账款为 2,265.46 万元。经双方协商一致，结合抵债资产实际状况及债务重组方信誉恶化的情况，阳光城拟将已建成的商品房合计金额 3,185.08 万元，用以抵偿其所欠付公司的货款合计 2,070.30 万元，差额 1,114.78 万元由公司现金方式结付。

## 三、抵债资产基本情况

## 1、抵债资产概况

抵债资产名称	抵债资产面积（平方米）	合同金额（万元）	抵债金额（万元）	入账依据	情况说明	协议签订时间
白云区大一大街1号地下1层2套商品房、4个停车位	418.54	2,709.61	2,107.86	合同价	差额 601.75 万元由远方电缆以现金方式结付	2023 年 12 月
顺义区裕庆路空港段 22 号院一区 1 号楼 5 层 502	959.68	3,185.08	2,070.30	评估值	差额 1,114.78 万元由公司现金方式结付	未签订

上述抵债资产均为未曾出售的新房产。截至本公告日，上述房产均未完成产权过户手续。相关抵债房产在公司取得相关房地产权证时，不会存在被查封或已抵押或已出售给第三方等权利受限、权利负担或权利瑕疵情形。

## 2、抵债资产评估情况

(1) 根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《江苏远方电缆厂有限公司拟受让资产抵偿债权涉及的广州市白云区一心街8号（自编22号楼）306、506房市场价值评估报告》（联信评报字[2023]第Z0657号），采用市场法对评估对象进行评估，评估结论为：经过评估测算，评估基准日2023年12月8日时，远方电缆委托评估的房地产市场价格（含增值税，不含交易税费）为28,708,000.00元（大写：人民币贰仟捌佰柒拾万捌仟元整）。

(2) 根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《江苏中超控股股份有限公司拟受让资产抵偿债权涉及的北京市顺义区裕庆路北京檀悦写字楼一区1号楼502房市场价值评估报告》（联信（证）评报字[2024]第Z0171号），采用市场法进行评估，评估结论如下：经过评估测算，评估基准日2024年3月31日时，江苏中超股份委托评估的房地产市场价格（含增值税，不含交易税费）为26,680,000.00元（大写：人民币贰仟陆佰陆拾捌万元整）。

#### 四、协议的主要内容

公司与债务重组人在实施以房抵债时，根据相关资产状况及债务重组人的实际情况，分别与各债务重组人中的债务方、资产抵偿方签署相关债务重组协议或房产认购书，以及相关商品房预售合同。

#### 五、以房抵债目的和对公司的影响

近年来由于房地产市场经济环境的下行变化，公司部分客户房屋销售不振，融资难度增加，出现现金流紧张甚至破产的情况，增加了公司应收账款的回款风险。

根据阳光城 2023 年 5 月 12 日披露的《关于公司债务情况的公告》，阳光城已到期未支付的债务本金合计 647.32 亿元。2023 年 8 月 16 日阳光城被深圳证券交易所摘牌，终止上市。经查询中国执行信息公开网（zxgk.court.gov.cn），阳光城共有 131 条失信被执行人信息。公司对阳光城控制的企业的应收账款于 2022 年度已单项认定全额计提了坏账准备，目前以现金方式收回上述应收账款的可能性极小。虽然阳光城的抵债房产评估价低于合同价，但是若公司不进行以房抵债，上述应收货款将变为死账。

本次以房抵债交易是公司为维护自身权益而采取的有效措施，能有效减少公司损失。本次交易完成后，可进一步降低公司应收账款余额，提高应收账款周转率。抵债资产经第三方评估，定价以评估结果为基础经双方协商确定，阳光城的抵债房产虽定价高于评估值，但能一定程度上减少公司损失，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

#### 六、风险提示

1、公司与债务重组人的本次债务重组事项仍需各方根据不动产权交易过户的规定，办理抵债房产的过户登记等相关手续后方能全部正式完成，相关抵债的不动产权能否顺利完成过户登记存在一定的不确定性。

2、相关抵债房产公司将按照相关会计准则进行会计处理，对公司 2024 年度及未来的财务状况影响金额将以抵债房产的资产评估结果及会计师事务所审计确认后的结果为准。

敬请投资者注意投资风险。

## 七、备查文件

1、公司第六届董事会第五次会议决议。

特此公告。

江苏中超控股股份有限公司董事会

二〇二四年四月十日