证券代码：000671　　证券简称：阳光城　　公告编号：2020-282

阳光城集团股份有限公司关于2018年股票期权激励计划首次授予期权第二个行权期行权事宜的公告

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

特别提示

1、阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）2018 年股票期权激励计划（简称“本激励计划”）首次授予期权第二个行权期可行权的期权数量为 5,749.75 万份，占本次激励计划已授予期权总量的 16.67%，期权全部行权新增的股份将占公司目前总股份数的 1.40%。

2、本次有关期权采用自主行权方式行权

3、公司董事、高级管理人员本次可行权期权数量 1,067.50 万份，行权后所获股票须遵守《证券法》第四十七条、中国证监会《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上市公司大股东、董监高减持股份的若干规定》等有关股份交易的规定。

4、本次行权事宜尚需在有关机构完成相关手续，届时公司将另行公告。

公司于 2020 年 9 月 25 日召开公司第十届董事局第十次会议、第九届监事会第七次会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第二个行权期行权事宜的议案》，现将具体事项公告如下：

一、2018 年股票期权激励计划实施情况概要

（一）首次授予期权情况简述

根据公司《2018 年股票期权激励计划（草案）》及首次授予期权登记完成情况，公司授予 424 名激励对象 28,100 万份期权，每份股票期权拥有在期权有效期内的可行权日以行权价格和行权条件购买 1 股阳光城股票的权利。公司股票期权激励计划首次授予期权所涉及的标的股票数量（28,100 万份）占激励计划总期权数量的 81.45%，占首次授予期权授予日公司股本总额的 6.94%。本次激励计划任何一名激励对象通过全部有效的股权激励计划获授的股票总量累计未超过目前公司总股本数的 1%。

首次授予期权有效期自授予日起不超过 60 个月。首次授予的期权权益在等待期结束后分四期行权，每个行权期 12 个月。四个行权期行权数量分别为首次授予期权数量的 25%。

（二）已履行的审批程序

2018 年 7 月 9 日，公司第九届董事局第四十次会议、第八届监事会第十一次审议通过《2018 年股票期权激励计划（草案）》等相关议案，公司独立董事及公司监事均发表了同意的意见。公司通过官方网站公示了激励对象名单，公示期满后，监事会对激励对象名单的公示情况和核查情况进行了说明。

2018 年 7 月 25 日，公司 2018 年第十三次临时股东大会审议通过《2018 年股票期权激励计划（草案）》等相关议案。公司对内幕信息知情人及激励对象在公司激励计划草案公告前 6 个月内买卖本公司股票的情况进行自查，未发现存在利用与本激励计划相关的内幕信息进行股票买卖的行为。

1、首次授予部分的实施情况

2018 年 9 月 19 日，公司第九届董事局第四十六次会议、第八届监事会第十四次会议审议通过了《关于对公司 2018 年股权激励计划授予对象名单进行调整的议案》、《关于公司 2018 年股票期权激励计划授予相关事项的议案》等议案，公司首次授予的激励对象由原 442 人调整为 424 人，股票期权授予日为 2018 年 9 月 21 日，行权价格为 6.16 元／股。

2019 年 9 月 12 日，公司第九届董事局第七十次会议审议通过了《关于调整 2018 年股票期权激励计划首次授予股票期权行权价格的议案》，由于公司已实施 2018 年度利润分配与分红派息方案，根据本激励计划有关规定将首次授予期权的行权价格由 6.16 元／股调整为 6.10 元／股。

2019 年 9 月 12 日公司第九届董事局第七十次会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权事宜的议案》，本次激励计划首次授予期权第一个行权期行权条件已经成就，同意 358 名激励对象合计 6,438.75 万份期权在第一个行权期内获得行权资格。

2020 年 6 月 8 日公司第十届董事局第三次会议审议通过《关于调整 2018 年股权激励计划首次授予及预留部分行权价格的议案》由于公司已实施 2019 年度利润分配与分红派息方案，根据本次激励计划有关规定将首次授予期权的行权价格由 6.10 元／股调整为 5.90 元／股。

2、预留股份的实施情况

2019 年 7 月 19 日公司第九届董事局第六十五次会议，第八届监事会第十九次会议审议通过了《关于向激励对象授予预留股票期权的议案》，并确定 2019 年 7 月 19 日为授予日，向 184 名激励对象授予全部预留的 6,400 万份股票期权，行权价格为 6.89 元／股。公司独立董事和监事会对本次向激励对象授予预留股票期权事宜发表了独立意见。

2020 年 6 月 8 日公司第十届董事局第三次会议审议通过《关于调整 2018 年股权激励计划首次授予及预留部分行权价格的议案》由于公司已实施 2019 年度利润分配与分红派息方案，根据本次激励计划有关规定将预留股份期权的行权价格由 6.89 元／股调整为 6.69 元／股。

2020 年 8 月 14 日公司第十届董事局第七次会议审议通过了《关于 2018 年股票期权激励计划预留股份第一个行权期行权事宜的议案》，本次激励计划预留股份第一个行权期行权条件已经成就，同意 138 名激励对象的 1,689.4977 万份期权在第一个行权期行权资格。

二、本次有关首次授予期权复核行权条件的情况说明

公司本次激励计划首次授予期权中第二个行权期部分的期权自授予日起 24 个月的等待期已于 2020 年 9 月 20 日结束，期权满足本次激励计划规定的如下行权条件：

序号	本次激励计划规定首次授予期权第二个行权期的行权条件	符合行权条件的说明
1	公司未发生以下任一情形： (1) 最近一个会计年度财务会计报告被注册会计师出具否定意见或者无法表示意见的审计报告； (2) 最近一个会计年度财务报告内部控制被注册会计师出具否定意见或无法表示意见的审计报告； (3)上市后最近 36 个月内出现过未按法律法规、公司章程、公开承诺进行利润分配的情形； (4)法律法规规定不得实行股权激励的； (5)中国证监会认定的其他情形。	公司未发生所列情形，满足条件
2	激励对象未发生以下任一情形： (1)最近 12 个月内被证券交易所认定为不适当人选； (2)最近 12 个月内被中国证监会及其派出机构认定为不适当人选； (3)最近 12 个月内因重大违法违规行为被中国证监会及其派出机构行政处罚或者采取市场禁入措施； (4)具有《公司法》规定的不得担任公司董事、高级管理人员情形的； (5)法律法规规定不得参与上市公司股权激励的； (6)中国证监会认定的其他情形。	激励对象未发生所列情形，满足条件。
3	公司业绩考核要求： 2019 年度营业收入比 2017 年度增长不低于 82%，且 2019 年度净利润相比 2017 年度增长不低于 82%	经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[2020]D-0356 号审计报告，公司 2019 年营业收入为 610.49 亿元，相比 2017 年增长 84.09%；归属于上市公司股东的净利润为 40.20 亿元，相比 2017 年增长 94.97%，满足条件。
4	激励对象个人业绩考核要求： 2019 年年度考核等级为 A 或 B+或 B	激励对象 2019 年考核等级达到上述要求，满足条件

董事会认为本次激励计划首次授予期权第二个行权期行权条件已经成就，计划的实施与已披露的本次激励计划不存在差异，同意 286 名激励对象的 5,749.75 万份期权在第二个行权期行权。

三、首次授予期权第二个行权期行权安排

（一）行权股票来源：定向发行公司股票

（二）行权价格：5.90 元／股，根据 2018 年股票期权激励计划，出现行权价格需要调整的情形时，公司将按照计划规定进行相应调整。

（三）本次可行权数量：5,749.75 万份，具体情况如下：

类别	姓名	职位	本次可行权的期权（万份）	可行权数量占总股本的比例
董事及高管	何媚	董事	125	0.03%
	林贻辉	董事	125	0.03%
	廖剑锋	董事	125	0.03%
	朱荣斌	执行董事长、总裁	375	0.09%
	吴建斌	执行副总裁	125	0.03%
	阙乃桂	执行副总裁	90	0.02%
	陈熙	财务总监	90	0.02%
	徐悉璜	董事会秘书	12.5	0.00%
278 名中层管理人员及其他核心业务骨干人员			4,682.25	1.14%
合计			5,749.75	1.40%

本次激励计划首次授予期权第二个行权期未获行权资格的期权，公司将按规定注销。

（四）行权方式：自主行权

（五）可行权日：2020 年 9 月 21 日至 2021 年 9 月 20 日的交易日，具体可行权日的起始时间以中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核完成为准，且不得在下列期间内行权：

1、公司定期报告公告前 30 日内，因特殊原因推迟定期报告公告日期的，自原预约公告日前 30 日起算，至公告前一日；

2、公司业绩预告、业绩快报公告前 10 日内；

3、自可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件发生之日或者进入决策程序之日，至依法披露后 2 个交易日内；

4、中国证监会及深圳证券交易所规定的其它期间。

上述“重大事件”为公司依据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定应当披露的交易或其他重大事项。

激励对象必须在期权有效期内行权完毕，有效期结束，已获授但尚未行权的期权不得行权，由公司按规定予以注销。

四、董事、高级管理人员激励对象在本公告日前 6 个月买卖公司股票情况

因 2018 年股权激励首次授予期权第一期行权条件已成就，本公告日前 6 个月内，公司执行董事长兼总裁朱荣斌先生行权 100 万股，公司执行副总裁阙乃桂先生行权 90 万股，公司财务总监陈熙女士行权 60 万股。

五、本次行权对公司股权结构、上市条件、财务状况和经营成果的影响

本次行权对公司股权结构不产生重大影响，不影响公司上市条件，公司控股股东和实际控制人不会因此发生变化。本次如果有关期权全部行权，对公司各期损益没有影响，公司总股份将增加 5,749.75 万股，占目前公司总股份的 1.40%，公司未来每股收益将受到相应影响，股东权益将因此增加 33,923.53 万元。

在行权前的每个资产负债表日，公司按照期权在授予日的公允价值，根据对可行权期权数量的最佳估计，将期权成本计入当期的管理费用，同时计入资本公积中的其他资本公积，期权行权后公司将根据实际行权数量，确认股本和股本溢价，同时将等待期内确认的“资本公积—其他资本公积”转入“资本公积－股本溢价”。

六、行权募集资金管理和及行权个人所得税缴纳安排

（一）本次行权募集资金将存储于专有账户，作为公司自有资金。

（二）本次期权行权激励对象所缴纳的个人所得税由公司代扣代缴。

七、独立董事的独立意见

公司独立董事对本次激励计划首次授予期权第二个行权期行权事宜发表独立意见如下：

（一）本次激励计划首次授予期权第二个行权期可行权条件已经成就，公司和激励对象均不存在不得行权的情形；

（二）激励对象的主体资格合规、有效。

八、薪酬与考核委员会对本次激励对象名单的核实意见

薪酬与考核委员会对本次激励计划首次授予期权第二个行权期的激励对象进行核实后认为：

（一）本次激励计划首次授予期权第二个行权期的激励对象符合《公司法》、《证券法》、《上市公司股权激励管理办法》、《公司章程》和本次激励计划等有关规定，激励对象主体资格合规、有效。

（二）有关激励对象 2019 年绩效考核均达到考核指标，满足行权条件。

九、监事会对本次激励对象名单核实的情况

监事会对本次激励计划首次授予期权第二个行权期的激励对象进行核实后认为：

本次激励对象符合《公司法》、《证券法》、《上市公司股权激励管理办法》、《公司章程》和本次激励计划等有关规定，激励对象主体资格合规、有效。

十、法律意见

德恒上海律师事务所律师认为，截至本法律意见书出具日，本次行权已取得相应批准和授权；公司本次行权条件已满足，符合《证券法》、《管理办法》及 2018 年股票期权激励计划（草案）的相关规定。

十一、备查文件

（一）第十届董事局第十次会议决议；

（二）第九届监事会第七次会议决议；

（三）独立董事关于 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第二个行权期行权事宜的独立意见；

（四）德恒上海律师事务所出具的法律意见书。

特此公告

阳光城集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年九月二十六日

证券代码：000671　　证券简称：阳光城　　公告编号：2020-283

阳光城集团股份有限公司关于公司拟以供应链应收账款债权进行融资的公告

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

阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过福建科欣隆商业保理有限公司（以下简称“保理公司”）受让公司及下属项目公司（以下简称“债务人”）的上游供应商对债务人的应收账款及其附属权益的方式开展融资工作，总规模不超过 20 亿元。具体情况如下：

一、发行要素

（一）总规模：信托存续规模不超过 20 亿元（含），各子信托计划单独成立，单期规模不超过 5 亿元；

（二）基础资产：保理公司对公司及其下属项目公司的应收账款债权及其附属权益；该应收账款债权初始为债权人／供应商向公司下属项目公司提供境内货物买卖／服务贸易或境内工程承包／分包服务等而对公司下属项目公司享有应收账款债权；

（三）期限：各信托计划期限均不超过 1 年，总期限不超过 2 年；

（四）增信措施：基于相关交易合同（P2020M12A-JCHJ-099），公司作为共同债务人就下属项目公司各笔债权以出具《付款确认书》进行债务加入的方式对项目公司基于基础合同项下的应付账款承担共同还款责任，并对下属项目公司的付款义务承担连带责任担保。

二、审批情况

根据相关法律法规及公司章程的规定，本次融资不构成关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，已经公司第十届董事局第十次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议批准。

三、授权事项

为保证本次供应链应收账款相关融资工作能够有序、高效地进行，拟提请公司股东大会授权经营管理层，根据公司需要以及市场条件决定融资的具体方式、条件、条款，并签署所有相关法律文件，办理与项目有关的其他必要事宜，包括但不限于下列事项：

（一）在法律、法规允许的范围内，根据公司、市场及政策法规的具体情况，制定、修订及调整融资方案及相关条件，包括但不限于基础资产的择选、融资成本、付息日、付息方式等；

（二）根据融资需要，委任或变更中介机构、决定公司签署交易涉及的交易文件，并同意公司根据交易文件的约定处置基础资产相关权益、提供增信担保措施、循环购买或实施交易文件约定的其他事项；授权指定人士就交易的相关事宜与其他相关各方进行洽谈、谈判和协商，并全权处理与前述事项相关的一切事宜，包括但不限于协商、签署及修改相关交易文件，以及执行为完成相关事项所需的相关审批、登记、交割手续等。

特此公告。

阳光城集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年九月二十六日

证券代码：000671　　证券简称：阳光城　　公告编号：2020-281

阳光城集团股份有限公司关于控股子公司阳光城慧智优佳生活服务有限公司增资的关联交易公告

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

一、交易概述

（一）本次交易基本情况

为落实公司发展战略，提升公司经营质效，促进并激发股东各业态资源整合及慧智优佳员工的工作热情，促进各方与慧智优佳共同成长与发展，阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”或“阳光城集团”）控股子公司阳光城慧智优佳生活服务股份有限公司（以下简称“慧智优佳”）拟进行增资扩股。2020 年 9 月 25 日，龙净实业投资集团有限公司（以下简称“龙净实业”）、阳光健康产业有限公司（以下简称“阳光健康”）、福州经济技术开发区阳光智博企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“阳光智博”）、福州经济技术开发区阳光慧优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“阳光慧优”）及福州经济技术开发区阳光慧佳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“阳光慧佳”）与慧智优佳签署增资协议，拟对慧智优佳进行增资，增资金额合计为 36,666.70 万元，其中 6,250 万元计入注册资本，30,416.70 万元计入资本公积。本次增资完成后，慧智优佳的注册资本将由 15,000 万元增加至 21,250 万元。增资扩股完成后，慧智优佳的股权结构如下：阳光城集团、福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“福建阳光房地产”）、龙净实业、阳光健康、阳光智博、阳光慧优及阳光慧佳的出资占慧智优佳注册资本的比例分别为 69.88%、0.71%、2.47%、2.35%、5.06%、10.18%及 9.35%。

（二）审议表决程序

由于龙净实业、阳光健康系公司董事局主席林腾蛟实际控制的企业；公司控股股东福建阳光集团有限公司监事马永系阳光智博的有限合伙人；公司董事林腾蛟、朱荣斌、何媚、公司执行副总裁吴建斌系阳光慧佳的有限合伙人；公司董事林贻辉、廖剑锋、公司执行副总裁阙乃桂、公司财务总监陈熙及公司董事会秘书徐悉婧系阳光慧优的有限合伙人，根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，龙净实业、阳光健康、阳光智博、阳光慧优及阳光慧佳本次增资入股慧智优佳构成关联交易。

上述交易已经 2020 年 9 月 25 日召开的第十届董事局第十次董事会审议通过，关联董事林腾蛟、朱荣斌、何媚、林贻辉及廖剑锋回避表决，并由独立董事对关联交易进行了事前认可并发表了同意的独立意见。本次增资关联交易金额为 36,666.70 万元，根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的有关规定，上述交易无需提交股东大会审议。上述交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦不构成重组上市。

二、关联方基本情况

（一）龙净实业投资集团有限公司

名　　称：龙净实业投资集团有限公司

成立日期：1999 年 5 月 17 日

注册地址：福建省平潭综合实验区金井湾商务营运中心 1 号楼 3 层 309

法定代表人：廖剑锋

注册资本：802,617.3775 万元

统一社会信用代码：91350000705101522 9

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；环保咨询服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；市场营销策划；建筑装饰材料销售；五金产品零售；建筑材料销售；肥料销售；润滑油销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主要股东情况及持股比例：福建阳光集团有限公司持有其 48.29%股权，西藏新阳光实业有限公司持有其 46.40%股权，中航信托股份有限公司持有其 5.31%股权。

主要财务数据：

	2019 年 12 月 31 日（经审计）	2020 年 6 月 30 日（经审阅）
资产总额（亿元）	326.85	379.32
负债总额（亿元）	198.71	241.33
净资产（亿元）	128.14	137.99
	2019 年 1-12 月（经审计）	2020 年 1-6 月（经审阅）
营业收入（亿元）	174.67	81.67
净利润（亿元）	7.80	6.20

龙净实业主要布局于环保设备制造、教育和贸易等三大业务板块。龙净实业环保业务经营主体福建龙净环保股份有限公司系大气环保治理龙头企业，生产技术领先，竞争优势明显；龙净实业教育业务在全国具有较高品牌知名度及领先的市场地位。

龙净实业为公司董事局主席林腾蛟控制企业，经查询，不存在被认定为失信被执行人的情形。

（二）阳光健康产业有限公司

名　　称：阳光健康产业有限公司

成立日期：2009 年 11 月 26 日

注册地址：福建省福州保税区综合大楼 15 层 A 区 -5820（自贸试验区内）

法定代表人：吕建波

注册资本：5,000 万元

统一社会信用代码：91350100696643353 1

经营范围：健康管理；投资咨询服务（不含证券、期货、保险）；健康咨询；网上商务咨询；提供企业营销策划服务；对医疗卫生及健康服务业的投资；对房地产业、信息产业的投资；建筑工程的设计与施工；第一类医疗器械的批发、零售；卫生产品、消毒产品的研发及销售；建筑材料、五金交电（不含电动自行车）、文体用品、电子产品、家用电器、针纺织品及日用百货的批发。

主要股东情况及持股比例：阳光控股有限公司持有其 100%股权。

主要财务数据：

	2019 年 12 月 31 日（未经审计）	2020 年 6 月 30 日（未经审计）
资产总额（万元）	28,112.47	39,535.95
负债总额（万元）	27,940.83	39,345.72
净资产（万元）	171.64	190.23
	2019 年 1-12 月（未经审计）	2020 年 1-6 月（未经审计）
营业收入（万元）	-	8.22
净利润（万元）	-	18.81

阳光健康起步于 2018 年，以大健康产业为主要投资方向，围绕满足各类健康需求的产业全面布局。截至 2019 年末，阳光健康投资项目尚处于投资开发期，因此尚未产生收入。

阳光健康为公司董事局主席林腾蛟控制企业，经查询，不存在被认定为失信被执行人的情形。

（三）福州经济技术开发区阳光智博企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

名　　称：福州经济技术开发区阳光智博企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

成立日期：2020 年 8 月 31 日

合伙期限：2020 年 8 月 31 日至无固定期限

执行事务合伙人：王繁瑶

注册地址：福建省福州市马尾区儒江东路 136 号阳光城 SOHO-B 号楼 1 层 101 室（自贸试验区内）

经营范围：一般项目：企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

统一社会信用代码：91350105MA34KNRMX9

截至本公告披露之日，阳光智博拟引入有限合伙人 23 人，目前正在办理工商变更登记／备案手续。其出资情况如下：

序号	姓名	合伙人类型	认缴出资额（人民币万元）	占总认缴出资额的比例（%）
1	王繁瑶	普通合伙人	293	4.65
2	其余 24 人	有限合伙人	6,013	95.35

公司控股股东福建阳光集团有限公司监事马永为阳光智博的有限合伙人，经查询，阳光智博不存在被认定为失信被执行人的情形。

（四）福州经济技术开发区阳光慧优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

名　　称：福州经济技术开发区阳光慧优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

成立日期：2020 年 8 月 31 日

合伙期限：2020 年 8 月 31 日至无固定期限

执行事务合伙人：王繁瑶

注册地址：福建省福州市马尾区儒江东路 136 号阳光城 SOHO-B 号楼 1 层 103 室（自贸试验区内）

经营范围：企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）

统一社会信用代码：91350105MA34KP1J5T

截至本公告披露之日，阳光慧优拟引入有限合伙人 45 人，目前正在办理工商变更登记／备案手续。其出资情况如下：

序号	姓名	合伙人类型	认缴出资额（人民币万元）	占总认缴出资额的比例（%）
1	王繁瑶	普通合伙人	293	2.31
2	其余 46 人	有限合伙人	12,393	97.69

公司董事林贻辉、廖剑锋、公司执行副总裁阙乃桂，公司财务总监陈熙，公司董事会秘书徐悉婧为阳光慧优的有限合伙人，经查询，阳光慧优不存在被认定为失信被执行人的情形。

（五）福州经济技术开发区阳光慧佳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

名　　称：福州经济技术开发区阳光慧佳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

成立日期：2020 年 8 月 28 日

合伙期限：2020 年 8 月 28 日至无固定期限

执行事务合伙人：张萌

注册地址：福建省福州市马尾区仙芝路 108 号山与海 7 号楼物业服务中心二层 201 室（自贸试验区内）

经营范围：一般项目：企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

统一社会信用代码：91350105MA34KE399F

为进一步激发慧智优佳员工的工作热情，促进慧智优佳员工与慧智优佳共同成长与发展，该有限合伙企业阳光慧佳将作为慧智优佳激励其核心员工之持股平台。截至本公告披露之日，阳光慧佳拟引入有限合伙人 16 人，目前正在办理工商变更登记／备案手续。其出资情况如下：

序号	姓名	合伙人类型	认缴出资额（人民币万元）	占总认缴出资额的比例（%）
1	张萌	普通合伙人	411	3.52
2	其余 17 人	有限合伙人	11,249	96.48

公司董事林腾蛟、朱荣斌、何媚、公司执行副总裁吴建斌为阳光慧佳的有限合伙人，经查询，阳光慧佳不存在被认定为失信被执行人的情形。

三、标的公司基本情况

（一）标的公司基本信息

名　　称：阳光城慧智优佳生活服务股份有限公司

成立日期：2020 年 7 月 29 日

注册资本：人民币 15,000 万元

法定代表人：林腾蛟

注册地址：上海市杨浦区杨树浦路 1060 号地下 1 层 23 室

经营范围：一般项目：物业管理，停车场座经营，商业管理，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理及咨询，计算机科技、网络科技、信息科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，计算机系统集成，计算机软硬件及配件、日用百货的销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

统一社会信用代码：91310000MA1FL7C10E

经查询，标的公司不存在被认定为失信被执行人的情形。

（二）本次交易前后标的公司股权结构

本次交易前后，标的公司股权结构情况如下表所示：

股东名称（简称）	本次交易前		本次交易后	
	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
阳光城集团	14,850.00	99.00	14,850.00	69.88
福建阳光房地产	150.00	1.00	150.00	0.71
龙净实业	-	-	525.00	2.47
阳光健康	-	-	500.00	2.35
阳光智博	-	-	1,075.00	5.06
阳光慧优	-	-	2,162.50	10.18
阳光慧佳	-	-	1,987.50	9.35
合计	15,000.00	100.00	21,250.00	100.00

（三）标的公司主要业务及财务情况

慧智优佳目前主营业务主要包括基础物业管理服务及相关专业服务与商业运营管理服务。

基础物业管理服务为住宅物业及非住宅物业（包括写字楼、综合体、商场等）的业主、租户客户提供一系列物业管理服务，包括清洁、绿化养护、设施设备维保、安保和秩序维护等服务。此外慧智优佳提供大业主增值服务、公区经营服务、租售服务、阳光优选服务、专业家装定制服务及其他专业类服务。商业运营管理服务主要为商业物业提供商业咨询服务及运营管理服务。

截至 2020 年 7 月 31 日，慧智优佳模拟合并口径下的资产总额 10.60 亿元，负债总额 8.96 亿元，净资产总额 1.64 亿元；2020 年 1-7 月，慧智优佳实现营业收入 7.27 亿元，净利润 0.85 亿元，扣除非经常性损益后净利润 0.64 亿元。（上述财务数据未经审计）

（四）标的公司的估值情况

1、选取收益法作为估值方法

根据具有证券、期货从业资格的独立评估师中联资产评估集团有限公司出具的《阳光城慧智优佳生活服务股份有限公司拟增资涉及的股东全部权益价值项目估值报告》（中联评估字［2020］第 1835 号），由于标的公司主要从事物业服务行业，其市场价值体现在长期从事相关服务所积累的运营服务能力、品牌影响力和客户资源等，因此基于账面价值的资产基础法的参考意义不大，故本次不采用资产基础法进行估值。鉴于标的公司历史年度经营业务稳定，未来年度预期收益与风险可以合理估计，因此本次估值确定采用收益法进行估值。

2、收益法估值原理

收益法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，估算企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出估值。

3、收益法计算模型

（1）基本模型

本次估值的基本模型为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：估值对象的所有者权益（净资产）价值；B：估值对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：估值对象的经营性资产价值；

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：估值对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：估值对象的未来经营期；

C：估值对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C_2：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

D：估值对象的付息债务价值；

（2）收益指标

本次估值，使用企业的自由现金流量作为估值对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

R ＝ 息前税后净利润 + 折旧摊销 − 营运资金增加额 − 追加资本（5）

根据估值对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次估值采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times W_d + r_e \times W_e \quad (6)$$

式中：Wd：估值对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

We：估值对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

rd：所得税后的付息债务利率；

re：权益资本成本。本次估值按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 re；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

rf：无风险报酬率；

rm：市场期望报酬率；

ε：估值对象的特性风险调整系数；

βe：估值对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_u = \beta_t \times (1-(1-t)\times\frac{D_i}{E_i}) \quad (10)$$

βu：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1+(1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

βt：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$b_x = 34\%K + 66\%b_y \quad (12)$$

式中：

K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 K=1；

βx：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

Di、Ei：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4、收益法估值过程及估值结果

（1）折现率的确定

r＝rd × Wd＋re × We＝0.1200 × 1＝0.1200

其中，①债务比率 Wd=0，②权益比率 We=1，③本次估值考虑到估值对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结构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，设公司特性风险调整系数 ε=0.03；无风险收益率照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，rf= 3.61%；市场期望报酬率通过对上证综合指数全面放开股价、实行自由竞价交易后至今的指数平均收益率进行测算，rm=9.72%；取沪深同类可比上市公司股票，以 2015 年 4 月至基准日的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 βx，按式（12）计算得到估值对象预期市场平均风险系数 βt，并由式（11）得到估值对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 βu，最后由式（10）得到估值对象权益资本预期风险系数的估计值 βe，最终由式（9）得到估值对象的权益资本成本 re=0.1200。

（2）经营性资产价值

根据上述折现率得到估值对象的经营性资产价值为 66,854.71 万元。

（3）非经营性资产或溢余性资产（负债）价值

经核实，在估值基准日 2020 年 7 月 31 日，估值对象账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次估值所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

非经营性资产或溢余性资产（负债）价值		
类别	会计科目	金额（万元）
流动类非经营性资产或溢余性资产（负债）	其他应收款-往来款	40,336.77
	应付股利-应付股利款	-10,700.00
	其他应付款-往来款	-8,483.03
非流动类非经营性资产或溢余性资产（负债）	无	0

即，估值对象基准日非经营性或溢余性资产的价值 21,153.73（万元）。

（4）权益资本价值即估值结果

企业整体价值：将得到的经营性资产的价值 P＝66,854.71 万元，非经营性或溢余性资产的价值 C＝21,153.73 万元，代入式（2），即得到慧智优佳企业价值为：B＝P＋C=66,854.71 ＋21,153.73＝88,000.00（万元）（取整）。

权益资本价值：将估值对象的企业价值 B＝88,000.00 元（取整），付息债务价值 D＝0 万元代入式（1），可以得到慧智优佳的权益资本价值为 E ＝ B−D−M=88,000.00－0＝88,000.00（万元）（取整）。

5、账面值及评估增值情况

以 2020 年 7 月 31 日为评估基准日，慧智优佳股东全部权益账面值为 16,440.69 万元，相较以上估值结果评估增值 71,559.31 万元，增值率为 435.26%。

标的公司的收益法估值结果较其净资产账面值增值的主要原因是标的公司预测收益的稳定增长，而推动其收益持续增长的动力既来自外部也来自内部，主要体现在以下几个方面：

慧智优佳主要从事物业服务业务，经营所依赖的主要资源除了固定资产、营运资金之外，还包括技术团队、销售团队、管理团队、客户资源等重要的无形资源。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将估值对象预期收益资本化或折现，来估算企业价值，能全面反映企业品牌、商誉等非账面资产的价值。

收益法中预测的主要参数与基于估值假设推断出的情形一致，对未来收益的预测有比较充分、合理的依据，对细分行业、细分市场的历史、现状及未来进行了严谨分析，预测符合市场规律。估值程序实施充分，已经合理考虑所获得的估值基准日至报告日期间全部相关信息可能产生的影响。因此收益法估值结果能够很好地反映企业的预期盈利能力，体现出企业的股东权益价值。

通过以上分析，收益法估值结果与账面值的差异反映了标的公司账面未记录的人力资源、营销网络、管理等无形资产以及估值对象所处行业本身的优势带来的价值，因此估值结果增值较高。

综上所述，在该报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估慧智优佳经营性资产的价值为 66,854.71 万元，非经营性或溢余性资产的价值为 21,153.73 万元，慧智优佳股东全部权益估值在基准日 2020 年 7 月 31 日的整体价值为 88,000.00 万元（取整），较账面值 16,440.69 万元评估增值 71,559.31 万元，增值率为 435.26%。

四、关联交易的定价政策及定价依据

根据独立评估师中联资产评估集团有限公司出具的《阳光城慧智优佳生活服务股份有限公司拟增资涉及的股东全部权益价值项目估值报告》（中联评估字［2020］第 1835 号），以 2020 年 7 月 31 日为评估基准日，采用收益法评估慧智优佳股东全部权益估值为 88,000.00 万元（取整）。

综上参考评估结果，并根据各方协商，龙净实业、阳光健康、阳光智博、阳光慧佳及阳光慧优本次增资定价依据上述估值报告中慧智优佳截至 2020 年 7 月 31 日全部股东权益的评估价值确定。

五、增资协议的主要内容

（一）协议主体

甲方：龙净实业投资集团有限公司

乙方：阳光健康产业有限公司

丙方：福州经济技术开发区阳光智博企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

丁方：福州经济技术开发区阳光慧优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

戊方：福州经济技术开发区阳光慧佳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）

目标公司：阳光城慧智优佳生活服务股份有限公司

（二）增资方案

1、各方同意以中联资产评估集团有限公司于 2020 年 8 月 21 日出具的《阳光城慧智优佳生活服务股份有限公司拟增资涉及的股东全部权益价值项目估值报告》（中