证券代码:603612 证券简称:索通发展 公告编号:2021-017

索通发展股份有限公司 关于为控股子公司提供担保的公告

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。

重要内容提示:

被担保人名称:临邑索通国际工贸有限公司。

本次担保金额及已实际为其提供的担保余额:本次公司为临邑索通国际工贸有限公司提供的担保金额为人民币 10,000 万元。截至本公告日,公司为其提供的担保余额为人民币 15,000 万元(含本次)。

本次担保是否有反担保:无。

对外担保逾期的累计数量:无。

一、担保情况概述

索通发展股份有限公司(简称“公司”)于 2021 年 2 月 9 日与兴业银行股份有限公司济南分行(简称“债权人”)签订了《最高额保证合同》(简称“保证合同”),为公司控股子公司临邑索通国际工贸有限公司(简称“债务人”)在该行开展的综合授信业务提供连带责任保证担保。

根据公司第四届董事会第五次会议和 2019 年年度股东大会审议通过的《关于 2020 年度对外担保额度及相关授权的议案》,公司及其子公司将根据各银行授信要求,为银行综合授信额度内的融资提供相应的担保,担保总额不超过 63 亿元(包括已发生但尚未到期的借款担保余额),担保方式为连带责任保证担保。具体内容详见公司 2020 年 4 月 28 日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《索通发展股份有限公司关于 2020 年度担保额度及相关授权的公告》(公告编号:2020-039)。

本次担保属于公司 2019 年年度股东大会授权范围并在有效期内,无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

二、被担保人基本情况

1.被担保人名称:临邑索通国际工贸有限公司

2.住所:临邑县恒源经济开发区新 104 国道北侧

3.法定代表人:郎光辉

4.经营范围:预焙阳极、残极、石油焦、煅烧焦、冶金焦、天然气【富含甲烷的】(仅作工业原料用)、煤焦沥青销售;自营和代理各类商品和技术(国家限定经营或禁止的除外)的进出口;建筑装饰材料、五金交电、化工产品(易燃易爆危险化工产品除外)、金属材料、机电产品、工矿产品、文化体育用品、针纺织品、皮革制品、服装鞋帽销售;计算机软件开发、销售、技术服务。(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)

5.最近一年又一期主要财务数据:

单位:万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
资产总额	29,609.49	65,199.27
流动负债总额	16,927.18	52,655.69
负债总额	16,927.18	52,655.69
资产净额	12,682.32	12,543.58
项目	2019 年度	2020 年 1-9 月
营业收入	122,114.85	117,078.57
净利润	767.27	1,932.17

三、担保协议的主要内容

保证金额:10,000 万元人民币。

保证方式:连带责任保证。

保证期间:根据主合同项下债权人对债务人所提供的每笔融资分别计算,就每笔融资而言,保证期间为该笔融资项下债务履行期限届满之日起三年;如单笔主合同确定的融资分批到期的,每批债务的保证期间为每批融资履行期限届满之日起三年;如主债权为分期偿还的,每笔债权保证期间也分期计算,保证期间为每期债权到期之日起三年;如债权人与债务人就主合同项下任何一笔融资达成展期协议的,保证人在此不可撤销地表示认可和同意该展期,保证人仍对主合同下的各笔融资按合同约定承担保证责任,就每笔展期而言,保证期间为展期协议重新约定的债务履行期限届满之日起三年;若债权人根据法律法规规定或主合同的约定宣布债务提前到期的,则保证期间为债权人向债务人通知的债务履行期限届满之日起三年;银行承兑汇票承兑、信用证和保函项下的保证期间为债权人垫付款项之日起三年,分次垫款的,保证期间从每笔垫款之日起分别计算;商业汇票贴现的保证期间为贴现票据到期之日起三年;债权人为债务人提供的其他表内外各项金融业务,自该笔金融业务项下债务履行期限届满之日起三年。

保证范围:债权人根据主合同约定为债务人提供各项借款、融资、担保及其他表内外各项金融业务而对债务人形成的全部债权,包括但不限于债权本金、利息(含罚息、复利)、违约金、损害赔偿金、债权人实现债权的费用等。保证合同保证额度起算前债权人对债务人已经存在的、保证合同双方同意转入保证合同约定的最高额保证担保的债权。在保证额度有效期内债权人为债务人办理的贸易融资、承兑、票据回购、担保等融资业务,在保证额度有效期后才因债务人拒付、债权人垫款等行为而发生的债权人对债务人的债权也构成被担保债权的一部分。债权人因债务人办理主合同项下各项融资、担保及其他表内外各项金融业务而享有的每笔债权的本金、利息、其他费用、履行期限、用途、当事人的权利义务以及任何其他相关事项以主合同项下的相关协议、合同、申请书、通知书、各类凭证以及其他相关法律文件的记载为准,且该相关协议、合同、申请书、通知书、各类凭证以及其他相关法律文件的签发或签署无需保证人确认。为避免歧义,债权人因准备、完善、履行或强制执行保证合同或行使保证合同项下的权利或与之有关而发生的所有费用和支出(包括但不限于律师费用、诉讼(仲裁)费、向公证机构申请出具执行证书的费用等)均构成被担保债权的一部分。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

公司对外担保均为公司为子公司提供的担保及子公司之间进行的担保。截至 2021 年 2 月 10 日,公司及子公司对外担保总额(担保总额指股东大会已批准的担保额度内尚未使用额度与担保实际发生余额之和)为人民币 547,787.29 万元,占公司 2019 年度经审计净资产的 211.09%;公司对控股子公司提供的担保总额为人民币 397,787.29 万元,占公司 2019 年度经审计净资产的 153.29%。

截至目前,公司无逾期对外担保的情况。

特此公告。

索通发展股份有限公司
董事会
2021 年 2 月 18 日

证券代码:600734 证券简称:*ST 实达 公告编号:第 2021-016 号

福建实达集团股份有限公司 关于债权人向法院申请公司重整 并被受理登记的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证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、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示

●2021 年 2 月 9 日,福建实达集团股份有限公司(以下简称“实达集团”或“公司”)收到债权人北京空港富视国际房地产投资有限公司(以下简称“空港公司”或“申请人”)的《通知书》。《通知书》称,空港公司以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力为由,于近日向福州市中级人民法院(以下简称“法院”)提出对公司进行重整的申请,法院已于 2 月 9 日受理登记(案号【2021】闽 01 破申 6 号)。

●如果法院正式受理对公司的重整申请且公司顺利实施重整并执行完毕重整计划,将有利于优化公司资产负债结构,从根本上摆脱债务和经营困境,化解终止上市和破产清算风险,推动公司回归健康、可持续发展轨道。

●根据《上海证券交易所股票上市规则》第 13.4.1 条第一款第(七)项的相关规定,如果法院依法受理申请人对公司重整,公司股票将被实施退市风险警示。

●如果法院正式受理对公司的重整,公司可能存在因重整失败而被宣告破产的风险。如果公司被宣告破产,根据《上海证券交易所股票上市规则》第 13.4.14 条第一款第(六)项的规定,公司股票将面临被终止上市的风险。

一、重整申请概述

2021 年 2 月 9 日,公司收到债权人空港公司的《通知书》。空港公司近日以公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力为由,向法院提出对公司进行重整的申请。福州市中级人民法院已于 2 月 9 日受理登记其申请(案号【2021】闽 01 破申 6 号)。

(一)申请人基本情况

申请人:北京空港富视国际房地产投资有限公司

法定代表人:王立平

住所地:北京市顺义区天竺镇小王辛庄南路 10 号

经营范围:投资顾问;家居装饰;房地产信息咨询(中介服务除外);房地产开发;销售自行开发的商品房。(“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;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。)

关联关系:空港公司和公司持股 5%以上股东北京昂展科技发展有限公司的实际控制人同为景百孚先生。

(二)申请人对公司的债权情况

申请人于 2019 年 3 月向公司提供借款 200 万元,并于 2019 年 10 月 23 日与公司签订《还款协议》,确认借款金额为 200 万元,约定公司应于 2020 年 12 月 31 日之前一次性还清全部欠款。截至 2020 年 12 月 31 日,公司未向申请人清偿任何款项,且经申请人多次催款后,公司仍未向申请人清偿前述债务。

二、公司进入重整程序对公司的影响

根据《中华人民共和国企业破产法》的相关规定,如果法院受理了申请人提出的对公司进行重整的申请,法院将指定管理人,债权人依法向管理人申报债权。公司或管理人将在规定期限内制定公司重整计划草案并提交债权人会议审议表决。债权人根据经法院裁定批准的重整计划获得清偿。如果公司或管理人未按期提出重整计划草案,或者重整计划草案不能获得法院裁定批准,或债务人不能执行或者不执行重整计划的,法院将裁定终止公司的重整程序,并宣告公司破产。不论公司未来是否进入重整程序,公司都将在现有基础上,积极做好日常生产经营工作。

三、公司董事会对于公司被申请重整的意见

根据《中华人民共和国企业破产法》的相关规定,在债务人不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力时,债权人有权依法向法院提出对债务人进行重整的申请。重整程序不同于破产清算程序,是以挽救债务人、保留债务人法人主体资格和恢复债务人持续盈利能力为目标,通过对其资产负债进行重新调整、经营管理进行重新安排,使企业摆脱财务困境、获得重生的司法程序。如果法院正式受理对公司的重整申请且公司顺利实施重整并执行完毕重整计划,将有利于优化公司资产负债结构,从根本上摆脱债务和经营困境,化解终止上市和破产清算风险,推动公司回归健康、可持续发展轨道。

在法院受理审查案件期间,公司将依法配合法院对公司重整可行性进行研究和论证,确保生产经营稳定进行,稳定客户资源,以避免重整对公司的日常生产经营产生重大影响。若法院裁定公司进入重整,公司将依法主动配合法院及管理人的重整工作,依法履行债务人的法定义务,在平衡保护各方合法权益的前提下,积极与各方共同论证解决债务问题的方案,同时将积极争取有关方面的支持,实现重整工作的顺利推进。

四、风险提示

(一)公司股票存在被实施退市风险警示风险。

根据《上海证券交易所股票上市规则》第 13.4.1 条第一款第(七)项的相关规定,若法院依法受理申请人对公司重整,公司股票将被实施退市风险警示。

(二)公司股票存在终止上市风险

如果法院正式受理对公司的重整,公司可能存在因重整失败而被宣告破产的风险。如果公司被宣告破产,根据《上海证券交易所股票上市规则》第 13.4.14 条第一款第(六)项的规定,公司股票将面临被终止上市的风险。

鉴于该事项存在不确定性,公司郑重提醒广大投资者:公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn),公司所有信息均以上述指定媒体披露的信息为准。敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。

特此公告。

福建实达集团股份有限公司董事会
2021 年 2 月 10 日

证券代码:603226 证券简称:菲林格尔 公告编号:2021-002

菲林格尔家居科技股份有限公司 关于全资子公司对外提供财务资助的公告

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。

一、对外提供财务资助概述

菲林格尔家居科技股份有限公司(以下简称“公司”)全资子公司上海菲林格尔木业销售有限公司(以下简称“销售公司”)拟与江苏中南建设集团股份有限公司(以下简称“中南建设”)签订《中南置地 2021-2023 年度地板全国集采战略合作采购协议》(以下简称“《战略合作框架协议》”)。为进一步加强双方长期友好合作,销售公司与中南建设本着互惠互利诚实信用的原则约定,在战略合作(2021 年 -2023 年)期间,中南建设承诺在框架协议项下向销售公司采购总金额不低于人民币 2 亿元整(金额以双方最终签订的协议为准,战略合作框架协议正式签订后,公司将及时履行信息披露义务)。同时,销售公司将为中南建设提供不超过 5,000 万元的财务资助,上述财务资助借款年利率 10%,期限自出借日至 2023 年 9 月。同时,中南建设将以其开展的项目公司股权作为质押担保。

公司于 2021 年 2 月 9 日召开第五届董事会第五次会议,以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权(独立董事曹效军先生因个人原因请假未出席),审议通过了《关于全资子公司对外提供财务资助的议案》。根据《上海证券交易所股票上市规则》及《菲林格尔家居科技股份有限公司章程》等相关规定,本次对外提供财务资助事项在公司董事会审批权限范围内,无需提交公司股东大会审议。

本次对外提供财务资助行为不构成关联交易,亦不构成重大资产重组。

二、 相关方基本情况

(一)提供财务资助方

统一社会信用代码:91310120MA1HNT2F4J

名称: 上海菲林格尔木业销售有限公司

类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所:上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼

法定代表人:李赟

注册资本:人民币 500.0000 万元整

成立日期:2018 年 04 月 02 日

营业期限:2018 年 04 月 02 日至不约定期限

经营范围:木制品、地板、五金制品、五金配件、橱柜、管道及配件、卫生洁具的批发、零售,建筑装饰装修建设工程设计与施工,家具、暖通设备、厨房设备、家用电器安装、维修、批发、零售,企业管理咨询,从事货物及技术进出口业务。【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】

销售公司为公司 100%控股的全资子公司。

(二)财务资助对象的基本情况

统一社会信用代码:91320600MA1M9AEW6B

企业名称:江苏中南建设集团股份有限公司

法定代表人:陈锦石

企业类型:股份有限公司(上市)

成立日期:1998 年 07 月 28 日

注册资本: 370978.879700 万人民币

住所:江苏省海门市常乐镇

经营范围:房地产开发、销售(凭资质证书承接业务);土木建筑工程施工,物业管理,实业投资。(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)

中南建设(股票代码:000961)是一家在深圳证券交易所上市,主营业务以房地产开发及建筑施工为主。

主要财务指标

单位:元

项目	2020 年前三季度	2019 年度
总资产	340,613,618,613.47	290,570,587,826.45
归属于普通股股东净资产	24,555,618,720.51	21,439,260,715.50
营业收入	45,856,592,475.21	71,830,786,061.08
归属于普通股股东净利润	3,684,530,516.04	4,163,085,623.09

中南建设与公司及公司控股子公司之间不存在关联关系。公司及公司控股子公司不存在以前年度对上述资助对象提供财务资助的情形。

(三)项目公司基本情况

统一社会信用代码:91340100MA2RTWB00F

企业名称: 合肥晟南置业有限公司

法定代表人:鞠文杰

企业类型:其他有限责任公司

成立日期:2018-06-21

注册资本: 2000 万元人民币

住所:安徽省合肥市高新区浙商大厦 A-611 室

经营范围:房地产开发;物业管理;建材销售。(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)

项目公司与公司及公司控股子公司之间不存在关联关系。

三、 提供财务资助额度、期限及利率

1. 财务资助额度:本次销售公司向中南建设提供财务资助金额为 5,000 万元人民币。

2. 财务资助期限:期限自出借日至 2023 年 9 月。

3. 财务资助利率:年利率 10%。

四、 本次财务资助对公司的影响

此次对外提供财务资助,有利于公司与其保持长期友好合作,进一步拓宽公司工程渠道业务,同时也有利于公司增加财务收益。

此次对外提供财务资助 5,000 万元,占公司 2019 年度经审计总资产的 4.39%,净资产的 5.43%,本次为中南建设提供财务资助对公司正常经营不存在重大影响。

五、 风险控制措施

公司将积极跟踪中南建设及项目公司的日常生产经营和项目建设的进展情况。同时,中南建设将以其开展的项目公司股权作为质押担保。公司也将积极关注项目公司的财务状况及其资产的市场公允价值,控制资金风险,确保公司资金安全。

六、 独立意见

公司独立董事对本次对外财务资助事项发表独立意见如下:

本次对外提供财务资助,有利于公司进一步拓宽工程渠道业务,符合公司整体经营需要。财务资助对象为本次财务资助提供了质押担保,财务风险总体可控,不会对公司日常经营产生重大影响,不存在损害中小股东利益的情形。我们同意公司本次对外提供财务资助事项。

七、 公司对外提供财务资助情况

截至本公告披露日,除本次提供财务资助事项外,公司无对外提供财务资助的情形。

八、 风险提示

中南建设能否按框架协议项下的承诺完成对公司采购总金额、质押股权资产市场价值能否覆盖公司对外提供财务资助金额及公司未来是否能如期收回上述对外财务资助金额及利息均存在一定的不确定性。公司将密切关注中南建设的生产经营及运作情况,督促中南建设按协议履行承诺;同时公司也将积极关注项目公司的财务状况及其资产的市场公允价值,积极防范风险,确保资金按期收回。敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。公司将根据对外提供财务资助事项的进展情况,及时履行信息披露义务。

特此公告。

菲林格尔家居科技股份有限公司董事会
2021 年 2 月 10 日

证券代码:603499 证券简称:翔港科技 公告编号:2021-012
转债代码:113566 转债简称:翔港转债
转股代码:191566 转股简称:翔港转股

上海翔港包装科技股份有限公司关于收购 上海瑞丰光电子有限公司股权的补充公告

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。

上海翔港包装科技股份有限公司(以下简称“公司”或“翔港科技”)拟以人民币 10,533 万元收购孙向东先生持有的上海瑞丰光电子有限公司(以下简称“交易标的”“瑞丰光电子”“被评估单位”或“评估对象”)100%股权。经公司第二届董事会第三十六次会议及第二届监事会第二十五次会议审议通过,公司与于董事会同日与孙向东签订了《股权转让协议》,尚需提交公司 2021 年第一次临时股东大会审议后正式生效。(具体内容参见公司披露的《关于收购上海瑞丰光电子有限公司 100%股权的公告》,公告编号 2021-008)。

现将有关内容补充公告如下:

一、关于本次交易评估的相关情况说明

(一)评估结论及明细

根据上海东洲资产评估有限公司(以下简称“东洲资产评估”)出具的《上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰光电子有限公司股权所涉及的上海瑞丰光电子有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(以下简称“《评估报告》”)及东洲资产评估出具的具体评估说明,瑞丰光电子(被评估单位)2021 年 1 月 31 日为基准日的全部股东权益价值(以下简称“评估值”)为人民币 10,933.83 万元。具体结果及评估明细如下:

评估基准日 2021 年 1 月 31 日,被评估单位股东权益账面值 60,395,132.72 元,评估值 109,338,292.87 元,评估增值 48,943,160.15 元,增值率 81.04%。其中:总资产账面值 61,925,105.37 元,评估值 110,868,265.52 元,评估增值 48,943,160.15 元,增值率 79.04%。负债账面值 1,529,972.65 元,评估值 1,529,972.65 元,无增减变动。

评估明细表

金额:元/单位:人民币

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,872,208.82	1,872,208.82		
2	货币资金	1,872,208.82	1,872,208.82		
3	二、非流动资产合计	60,052,896.55	108,996,056.70	48,943,160.15	81.50
4	固定资产净额	49,112,489.84	56,801,856.70	7,689,366.86	15.66
5	无形资产净额	10,940,406.71	52,194,200.00	41,253,793.29	377.08
6	三、资产总计	61,925,105.37	110,868,265.52	48,943,160.15	79.04
7	四、流动负债合计	1,529,972.65	1,529,972.65		
8	应付账款	337,631.07	337,631.07		
	应付职工薪酬	423,081.12	423,081.12		
	应交税费	-359,229.30	-359,229.30		
	其他应付款	1,128,489.76	1,128,489.76		
	五、非流动负债合计	1,529,972.65	1,529,972.65		
	六、负债总计	1,529,972.65	1,529,972.65		
	七、净资产	60,395,132.72	109,338,292.87	48,943,160.15	81.04

1.固定资产 - 房屋建筑

房屋建筑物类账面净值 49,096,594.84 元,评估值 56,554,167.70 元,增值率为 15.19%,增值原因主要是:近些年人工、材料、机械费用增长。

2.固定资产 - 运输设备

由于企业财务对运输设备折旧较快,其折旧年限大大短于国家规定的车辆耐用年限,尽管近年来车辆价格有所下降,仍致运输设备评估有大幅增值。

3.无形资产 - 土地使用权

评估值为 52,194,200.00 元,账面值为 10,940,406.71 元,增值 41,253,793.29 元,增值率 377.08%,主要由于近些年地价增长。

(二)土地使用权评估具体分析

由于本次评估中,无形资产 - 土地使用权有较大增值,故对该科目的评估进行详细说明如下:

1. 评估对象及范围

本次评估的无形资产—土地使用权位于上海市浦东新区琼阁路 1268 号,账面净值为 10,940,406.71 元,土地概况见下表:

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(M2)
1	沪(2021)市字不动产权第 000043 号	琼阁路 1268 号 1-7 幢	2013-07-16	出让	工业	50	五通一平	33,382.10

2. 评估方法和评估过程

2.1 土地简况

瑞丰光电子具体坐落于临港重装备产业区二期 H24 街坊内 H2403-B1 地块,土地用途为工业,分别对其各项因素勘查如下:

区域因素:位于临港重装备产业区,为国家新型工业化产业示范基地,该区域主要为新型技术产业带,产业聚集度较好,区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通,交通条件较好,配套设施较齐全,周边环境一般规划为工业,无城市发展冲突。

个别因素:宗地面积 33382.1 平米,面积利用空间较好,该处土地为类似矩形,无难以利用死角,上海市 8 级工业用地,临街地块,出入方便无遮挡,已完成五通一平,地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

2.2 评估过程

搜集和选取可比交易案例:

根据上述市场背景分析,通过市场调查,根据替代原则,按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点,自东洲智能房地产估价系统查询公布的土地成交结果中选取与评估对象处于相邻区域内三宗类似用地作为实例,测算其比准价格。并首先根据委估对象的特点分析三处可比案例,对其各项因素调查结果如下:

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
土地坐落	临港重装备产业区 A05-03 地块	临港奉贤园区 D0107 地块	临港重装备产业区 J11-02 地块
楼面单价	781	1242	1010
土地用途	工业	工业	工业
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2020-05-19	2019-06-13	2019-10-16

①委估对象与比较案例出让年限均为 50 年。

②本次评估委估对象容积率为 1.5,案例 1-3 容积率分别为 1.51、1.53、1.29,对土地容积率修正后情况如下:

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
土地坐落	临港重装备产业区 A05-03 地块	临港奉贤园区 D0107 地块	临港重装备产业区 J11-02 地块
楼面单价	783	1,253	938
土地用途	工业	工业	工业
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2020-05-19	2019-06-13	2019-10-16

比较案例一,具体坐落于临港重装备产业区 A05-03 地块,土地用途为工业,分别对其各项因素勘查如下:

区域因素:位于临港重装备产业区,为国家新型工业化产业示范基地,该区域主要为产业制造区域,产业聚集度一般,区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通,交通条件较好,配套设施较齐全,周边环境一般,规划为工业,无城市发展冲突。

个别因素:宗地面积 62329.40 平米,面积利用空间较好,该处土地为类似矩形,无难以利用死角,上海市 8 级工业用地,临街地块,出入方便无遮挡,宗地五通一平完成,地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

比较案例二,具体坐落于临港奉贤园区 D0107 地块,土地用途为工业,分别对其各项因素勘查如下:

区域因素:位于临港奉贤园区,园区主要以科技产业和新兴产业为主,产业聚集度好,区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通,交通条件较好,配套设施较齐全,周边环境一般,规划为工业,无城市发展冲突。个别因素:宗地面积 65237.50 平米,面积利用空间较好,该处土地为类似矩形,无难以利用死角,上海市 8 级工业用地,临街地块,出入方便无遮挡,宗地五通一平完成,地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

比较案例三,具体坐落于临港重装备产业区 J11-02 地块,土地用途为工业,分别对其各项因素勘查如下:

区域因素:位于临港奉贤园区,园区主要以科技产业和新兴产业为主,产业聚集度好,区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通,交通条件较好,配套设施较齐全,周边环境一般,规划为工业,无城市发展冲突。个别因素:宗地面积 123951.70 平米,面积利用空间好,该处土地为类似矩形,无难以利用死角,上海市 8 级工业用地,临街地块,出入方便无遮挡,宗地五通一平完成,地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

2.3 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例,结合委评对象和比较案例的差异情况,选择交易情况、市场状况、区域因素、个别因素四大类修正因素,按照前述系数调整方法,对其各个状况因素分析比对,进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算,并编制汇总表格如下:

因素条件比较和打分表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
土地坐落		H2403-B1 地块	临港重装备产业区 A05-03 地块	临港奉贤园区 D0107 地块	临港重装备产业区 J11-02 地块
楼面单价		待估	783.00	1,253.00	938.00
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易情况		待估	成交	成交	成交
打分系数		100	100	100	100
市场状况		21/1/31	2020-05-19	2019-06-13	2019-10-16
市场指数		1910	1877	1841	1873
区域因素	聚集程度	位于临港重装备产业区,为国家新型工业化产业示范基地,该区域主要为新型技术产业带,产业聚集度较好	位于临港重装备产业区,为国家新型工业化产业示范基地,该区域主要为产业制造区域,产业聚集度一般	位于临港奉贤园区,园区主要以科技产业和新兴产业为主,产业聚集度好	位于临港重装备产业区,为国家新型工业化产业示范基地,该区域主要为新型技术产业带,产业聚集度较好
	打分系数	100	80	105	100
	交通条件	区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通,交通条件较好	区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通,交通条件较好	区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通,交通条件较好	区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通,交通条件较好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套设施较齐全	配套设施较齐全	配套设施较齐全	配套设施较齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	周边环境一般	周边环境一般	周边环境一般	周边环境一般
	打分系数	100	100	100	100
	规划限制	规划为工业,无城市发展冲突	规划为工业,无城市发展冲突	规划为工业,无城市发展冲突	规划为工业,无城市发展冲突
	打分系数	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	宗地面积 33382.1 平米,面积利用空间一般	宗地面积 62329.40 平米,面积利用空间较好	宗地面积 65237.50 平米,面积利用空间较好	宗地面积 123951.70 平米,面积利用空间好
	打分系数	100	101	101	102
	土地形状	该处土地为类似矩形,无难以利用死角	该处土地为类似矩形,无难以利用死角	该处土地为类似矩形,无难以利用死角	该处土地为类似矩形,无难以利用死角
	打分系数	100	100	100	100
	土地级别	上海市 8 级工业用地	上海市 8 级工业用地	上海市 8 级工业用地	上海市 8 级工业用地
	打分系数	100	100	100	100
	临街深度	临街地块,出入方便无遮挡	临街地块,出入方便无遮挡	临街地块,出入方便无遮挡	临街地块,出入方便无遮挡
	打分系数	100	100	100	100
	开发程度	已完成五通一平	宗地五通一平完成	宗地五通一平完成	宗地五通一平完成
	打分系数	100	100	100	100
	地形地势	地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响	地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响	地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响	地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响
	打分系数	100	100	100	100

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		临港重装备产业区 A05-03 地块			临港奉贤园区 D0107 地块			临港重装备产业区 J11-02 地块		
交易价格		783			1,253			938		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		1910	/	1877	1910	/	1841	1910	/	1873
区域因素	聚集程度	100	/	80	100	/	105	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	宗地面积	100	/	101	100	/	101	100	/	102
	土地形状	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	土地级别	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街深度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	开发程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	地形地势	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		986			1,226			938		
评估单价		1,050								

经测算,委估地块 50 年使用权的市场法计算结果为 1,050 元/平方米。

由于委估土地已使用一段时间,尚需进行土地年限修正,公式为:

$$k=\left[1-\frac{1}{(1+r)^{n}}\right]/\left[1-\frac{1}{(1+r)^{m}}\right]$$

土地还原率按 5.50%计,契税税率 3%。如下表:

年限修正系数及评估值计算表		符号
起始日期:	2013/7/16	
评估基准日:	2021/1/31	
已使用年限:	7.50	
法定可使用年限:	50	m
委估对象尚可使用:	42.50	n
土地还原率:	5.5%	r
修正系数:	0.9635	k
楼面单价:	1,050	元/平方米
容积率	1.5	
宗地面积:	33,382.10	平方米
土地评估值:	50,674,027.80	元
契税:	1,520,220.83	
土地评估值合计(取整):	52,194,200.00	

故被评估单位的土地评估值为 52,194,200.00 元。

二、交易相关内容的更正

公司前述披露的公告编号为 2021-008 的《关于收购上海瑞丰光电子有限公司 100%股权的公告》,第三章(“交易标的基本情况”)第一节(“交易标的”)第三点(“本次交易涉及的出让方获得相关资产的情况”)第 1 部分(“初始成立”),援引了东洲资产评估出具的《评估报告》,表述应为:

“上海瑞丰光电子有限公司成立于 2012 年 10 月,初始注册资本 15,000.00 人民币万元,由深圳市瑞丰光电子股份有限公司出资设立。”

三、备查文件

(一)相关评估报告依据文件(评估事务所评估说明)

特此公告。

上海翔港包装科技股份有限公司
董事会
2021 年 2 月 10 日

证券代码:603825 证券简称:华扬联众 公告编号:2021-012

华扬联众数字技术股份有限公司关于控股股东及其一致行动人股份补充质押的公告

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。

重要内容提示:

●华扬联众数字技术股份有限公司(以下简称“公司”)控股股东苏同先生持有公司无限售条件流通股 66,389,131 股,占公司总股本的 29.04%。本次补充质押后,苏同先生的累计质押公司股份数量为 35,000,000 股,占其持股数量的 52.72%,占公司总股本的 15.31%;公司控股股东苏同先生的一致性行动人娄香蕊女士持有公司无限售条件流通股 32,625,970 股,占公司总股本的 14.27%。本次补充质押后,娄香蕊女士的累计质押公司股份数量为 16,680,000 股,占其持股数量的 51.12%,占公司总股本的 7.30%。

●公司控股股东苏同先生及其一致行动人娄香蕊女士、上海华扬联众企业管理有限公司共计持有公司股份 125,338,024 股,占公司总股本的 54.82%。本次质押后,控股股东及其一致行动人累计质押公司股份 51,680,000 股,占其持有股数的 41.23%,占公司总股本的 22.61%。

一、上市公司股份质押

公司于近日收到的公司控股股东苏同先生及其一致行动人娄香蕊女士通知,获悉苏同先生、娄香蕊女士所持有本公司的部分股份被质押,作为对前期股票质押式回购交易的补充质押,具体事项如下。

1. 本次股份质押基本情况

股东名称	是否为控股股东	本次质押股数(股)	是否为限售股	是否补充质押	质押起始日	质押到期日	质权人	占其所持股份比例	占公司总股本比例	质押融资资金用途
苏同	是	5,000,000	否	是	2021/02/01	2021/08/26	招商证券股份有限公司	7.53%	2.19%	补充质押
娄香蕊	控股股东的一致行动人	1,570,000	否	是	2021/02/02	2021/09/28	海通证券股份有限公司	4.81%	0.69%	补充质押
娄香蕊	控股股东的一致行动人	1,180,000	否	是