

金发科技股份有限公司

关于计提资产减值准备的公告

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：

- 截至本公告披露日，金发科技股份有限公司（以下简称“金发科技”或“公司”）尚未收回转让给奥园资本投资集团有限公司（以下简称“奥园资本”）的广东金奥商业保理有限公司（以下简称“金奥保理”）全部股权转让款，根据现时估计可取得的偿债资产作价高于评估机构对该等偿债资产估值的金额计提减值准备，剩余无抵偿资产部分按 80% 计提减值准备，2021 年确认长期股权投资减值损失人民币 302,148,339.98 元，占公司 2021 年归属于上市公司股东净利润的 18.19%。

一、计提资产减值准备事项的说明

（一）背景概述

2021 年 11 月，金发科技与奥园资本签订《广东金奥商业保理有限公司股权转让合同》（以下简称“《股权转让合同》”）及补充协议，将公司所持有的金奥保理 50% 股权以 756,448,603.46 元价款转让给奥园资本。协议签订后，奥园资本未按期支付股权转让款，其母公司奥园集团有限公司（以下简称“奥园集团”）也未履行承诺的连带付款责任。2022 年 1 月 22 日，金发科技与奥园资本、奥园集团及金奥保理签署了《债务清偿框架协议》，各方约定，奥园资本、奥园集团可通过现金、相关公司股权及实物资产等方式向金发科技支付/抵偿前述金奥股转款。

上述相关内容详见公司分别于 2022 年 1 月 29 日和 2022 年 3 月 4 日披露的《金发科技股份有限公司关于拟计提资产减值准备的公告》和《金发科技股份有限公司关于诉讼的公告》。

截至本公告披露日，金奥保理（现更名为广东金奥科技发展有限公司）已完成工商变更登记手续，在会计处理上，公司对金奥保理的股权转让为债权。

（二）以资抵债基本情况

自 2021 年 12 月以来，奥园集团提供了十余项拟用于抵偿金奥股转款的资产，公司通过实地考察和尽职调查，对上述资产的价值和变现能力进行了充分评估。由于上述资产基本上都办理了抵（质）押担保用于企业融资，且部分资产还存在被查封情形，综合评估后，公司选择了资产有净值、能变现，运营良好，以及相关债权人同意转让的资产。

截至本公告披露日，奥园集团通过其下属企业珠海市梅溪置业有限公司（以下简称“梅溪置业”）、合肥七彩世界置业有限公司（以下简称“七彩置业”）转让珠海奥园广场、合肥奥园城市天地相应资产（以下简称“偿债资产”）用于抵偿奥园资本欠付金发科技的部分金奥保理股权转让款。

1、珠海奥园广场

2022 年 1 月 22 日，金发科技与奥园资本、奥园集团及梅溪置业签署《标的物交易协议》（简称“本协议”），各方经协商，奥园集团通过下属企业梅溪置业转让其持有的珠海奥园广场相关物业给金发科技，用于抵偿奥园资本、奥园集团欠付金发科技的金奥股转款，并确定本次交易标的物业的转让价款为人民币 12.6 亿元（含税）。

由于梅溪置业以珠海奥园广场为奥园集团相关贷款提供了抵押担保，为解除上述抵押及其他事项，使标的物能够销售过户到公司名下，公司须支付人民币 9.41 亿元用于梅溪置业解除抵押和偿还债务。

公司支付上述 9.41 亿元后，转让价款的差额部分人民币 3.19 亿元用于抵偿奥园资本、奥园集团欠付金发科技的金奥股转款。梅溪置业与金发科技于 2022 年 3 月 3 日在珠海市不动产登记中心办理了商品房现房转移登记手续，相关抵债资产所有权属已变更为金发科技。

2、合肥奥园城市天地

七彩置业、金发科技和奥园资本于 2022 年 1 月 29 日签署《金奥股转款抵楼协议》，经三方友好协商，金发科技同意以应向奥园资本收取的金奥股转款抵扣，受让七彩置业持有的合肥奥园城市天地相关物业，抵偿金额 4,083.11 万元。2022 年 4 月 14 日，合肥奥园城市天地 57 项物业已办理完成备案登记手续，登记产权人为金发科技，金发科技已取得相应的不动产权证书。

二、偿债资产具体情况

（一）珠海奥园广场

1、产权人：珠海市梅溪置业有限公司

2、概况：珠海市香洲区梅界路 237 号 101、201、301、401 商铺，珠海市香洲区梅界路 186、187、188、229 号三期地下室超市负一层到五层共六层共 65009.33 平方米未售物业，性质为商业，目前已办理大确权不动产权证。

3、标的物业具体详情如下：

序号	名称	地址	权证编号	权利人	结构	建筑面积 (m ²)	用途	土地共用面积 (m ²)	使用年限
1	珠海奥园广场	珠海市香洲区梅界路 186、187、188、229 号三期地下超市	粤（2019）珠海市不动产权第 0003410 号	珠海市梅溪置业有限公司	钢混	14,890.44	商业	62,083.17	40 年，从 2015 年 6 月 5 日起
2	珠海奥园广场	珠海市香洲区梅界路 237 号 101 商铺	粤（2019）珠海市不动产权第 0003411 号	珠海市梅溪置业有限公司	钢混	7,392.38	商业	62,083.17	40 年，从 2015 年 6 月 5 日起
3	珠海奥园广场	珠海市香洲区梅界路 237 号 201 商铺	粤（2019）珠海市不动产权第 0003468 号	珠海市梅溪置业有限公司	钢混	11,986.20	商业	62,083.17	40 年，从 2015 年 6 月 5 日起
4	珠海奥园广场	珠海市香洲区梅界路 237 号 301 商铺	粤（2019）珠海市不动产权第 0003424 号	珠海市梅溪置业有限公司	钢混	11,052.92	商业	62,083.17	40 年，从 2015 年 6 月 5 日起
5	珠海奥园广场	珠海市香洲区梅界路 237 号 401 商铺	粤（2019）珠海市不动产权第 0003517 号	珠海市梅溪置业有限公司	钢混	19,687.39	商业	62,083.17	40 年，从 2015 年 6 月 5 日起

4、评估情况

中联国际评估咨询有限公司于 2022 年 3 月 23 日出具《金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试涉及其拥有的位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产的可收回金额资产评估报告书》（中联国际评字【2022】第 FKMQC0126 号）。具体情况如下：

（1）委托人及产权持有人：金发科技股份有限公司

（2）评估目的：为委托人拟实施资产减值测试，提供待估房地产的可收回金额的价值参考。

（3）评估对象：位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产的可收回金额。

（4）评估范围：位于广东省珠海市香洲区梅界路的 5 项商业房地产，建筑面积合计 65,009.33 平方米。评估范围包括房地产及附属于房地产的且不可分割的装修、供水、供电、消防、通风等设施，不包括附加装饰、动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

(5) 价值类型：可收回金额。

(6) 评估基准日：2022 年 3 月 4 日。

(7) 评估方法：现金流量折现法、市场法。

(8) 评估结论：委估资产在评估基准日的可收回金额评估值不低于人民币 123,791 万元。

截至 2022 年 3 月 4 日，标的物业账面价值 123,663.00 万元。

(二) 合肥奥园城市天地

1、产权人：合肥七彩世界置业有限公司

2、概况：标的物业为位于合肥七彩世界置业有限公司开发建设的位于合肥市蜀山区长江西路与蜀峰路交汇处的合肥奥园城市天地（花海苑）57 套房屋物业，前述物业分布于奥园城市天地广场的负一层地下室，S2#、S3#、S5#、S6# 楼的二层和三层，面积合计 3,222.66 平方米。

3、评估情况

中联国际评估咨询有限公司于 2022 年 4 月 25 日出具《金发科技股份有限公司拟实施资产减值测试涉及其拥有的位于合肥市蜀山区长江西路与蜀峰路交汇处的合肥奥园城市天地（花海苑）57 项商业房地产的可收回金额资产评估报告书》（中联国际评字【2022】第 FYMQC0358 号）。具体情况如下：

(1) 委托人及产权持有人：金发科技股份有限公司

(2) 评估目的：为委托人拟实施资产减值测试，提供待估房地产的可收回金额的价值参考。

(3) 评估对象：位于合肥市蜀山区长江西路与蜀峰路交汇处的合肥奥园城市天地（花海苑）57 套商业房地产的可收回金额。

(4) 评估范围：位于合肥市蜀山区长江西路与蜀峰路交汇处的合肥奥园城市天地（花海苑）57 套商业房地产，建筑面积合计 3,222.66 平方米。评估范围包括房地产及附属于房地产的且不可分割的装修、供水、供电、消防、通风等设施，不包括附加装饰、动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

(5) 价值类型：可收回金额。

(6) 评估基准日：2022 年 4 月 15 日。

(7) 评估方法：现金流量折现法、市场法。

(8) 评估结论：委估资产在评估基准日的可收回金额评估值不低于人民币

4,232 万元。

截至 2022 年 4 月 15 日，标的物业账面价值 3,860.39 万元。

三、本次计提减值会计处理

（一）本次计提资产减值准备的原因

截至 2021 年 12 月 31 日，本次股权转让尚未完成有关主管部门审批手续。根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，该资产于资产负债表日仍应列示为“长期股权投资”项目。

虽然公司与奥园集团、奥园资本签订的《债务清偿框架协议》约定，奥园集团以其名下能变现的资产、物业、股权等抵偿股权转让款，但除上述偿债资产外，其余相关偿债资产尚未全部完成交割。

另一方面，自上述股权转让款出现逾期支付的情况后，公司进一步了解到，金奥保理的保理业务应收款项存在无法收回的风险，且其后续经营存在重大亏损的风险，预计未来不能给公司带来经济利益。

因此，公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》中“第六条 资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额”等相关规定，拟对金奥保理长期股权投资计提减值准备。

（二）本次计提资产减值准备的确认标准和计提方法

管理层在判断这部分股权投资存在减值迹象后，对所涉及的存在减值迹象的股权投资进行了减值测试，金发科技根据现时估计可取得的偿债资产作价高于评估机构对该等偿债资产估值的金额计提减值准备，基于谨慎性原则，对剩余无抵偿资产部分按 80%计提减值准备，确认 2021 年长期股权投资减值损失人民币 302,148,339.98 元，占公司 2021 年归属于上市公司股东净利润的 18.19%。

四、对上市公司的影响

本次以资抵债交易是为了尽快解决相关债务问题、维护公司权益而采取的必要有效措施。抵债资产经相关评估机构评估，定价客观公允，遵循了“公开、公平、公正”原则，不存在损害公司利益的情形。

经上述以资抵债后，奥园资本、奥园集团欠付公司的金奥保理股权转让款减少 35,983.11 万元。关于尚未抵偿的部分股权转让款，公司将全力采取各项措施，要求奥园资本、奥园集团履行债务，支付余下股权转让价款，或提供有效财产抵偿债务，以最大程度维护公司合法权益。

上述以资抵债交易不会对公司的未来财务状况和经营成果造成重大影响。

特此公告。

金发科技股份有限公司董事会

二〇二二年四月二十六日