

证券代码：600978

证券简称：\*ST 宜生

公告编码：临 2020-027

债券代码：122397

债券简称：15 宜华 01

债券代码：122405

债券简称：15宜华02

## 宜华生活科技股份有限公司

### 第六届董事会第二十三次会议决议公告

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。

宜华生活科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年5月11日以电话通知及专人送达的方式向公司全体董事和监事发出召开公司第六届董事会第二十三次会议（下称“本次会议”）的通知，与会的各位董事已经知悉与所议事项相关的必要信息，公司于2020年5月12日以通讯表决的方式召开了本次会议。本次会议应参与表决董事9人，亲自出席本次会议的董事9人。本次会议的召集和召开符合《中华人民共和国公司法》、《宜华生活科技股份有限公司章程》、《宜华生活科技股份有限公司董事会议事规则》的相关规定。经各位董事认真审议并表决，会议形成如下决议：

一、审议通过《关于生产布局调整的议案》；

表决结果：赞成票9票，反对票0票，弃权票0票

根据公司的战略需要，对公司的生产布局进行部分调整，该事项的具体情况如下：

（一）境内生产布局调整基本情况

公司目前境内拥有自有产权生产基地 13 个，土地面积约 4,709.68 亩。根据政府“城市更新”及“三旧”改造规划，公司有三个厂区已被列入“三旧”改造范围，为推动公司的生产经营趋向集约化发展，公司拟对生产布局进行调整，具体情况如下：

序号	工厂 明细	土地性质	座落	土地面积 (亩)	建筑面积(万 平方米)	调整情况
1	木业城一期	工业用地	澄海区莱芜岭 海工业园	378.03	16.97	继续作为木制家具 工厂
2	木业城二期	工业用地	汕头市澄海区 莱美路北侧、滨 海北路西侧	428.07	1.50	继续作为木制家具 工厂
3	汕头濠江工厂	工业用地	河浦大道中段	168.48	8.09	继续作为木制家具 工厂
4	梅州汇胜工厂	工业用地	平远县大柘镇 黄沙村	149.58	3.69	原木制家具工厂,已 列入政府三旧改造 范围,拟进行三旧改 造。
5	广州南沙工厂	工业用地	南沙区广生路 13号	156.8	4.97	原沙发生产工厂,已 列入政府三旧改造 范围,拟向政府申请 收储
6	汕头莲下总部	工业用地	汕头市澄海区 莲下镇莲东路 东侧	183.5	6.44	原木制地板工厂,已 列入政府三旧改造 范围,拟进行三旧改 造。
7	江西遂川工厂	工业用地	遂川县云岭工 业集中区25号 宗地	429.39	10.49	继续作为木制家具 工厂
8	闽中工厂	工业用地	闽中市江南街 道办事处康美 大道	500	16.95	继续作为木制家具 工厂
9	山东工厂	工业用地	李庄镇诸葛店 村	1,975.87	54.60	地板及沙发工厂
10	扬州皮革工厂	工业用地/ 厂房等	八里镇金山东 路111号	168.2	3.43	继续作为皮革工厂
11	昆山沙发工厂	工业	江苏省昆山市 淀山湖镇双马 路北侧	41.56	3.47	继续作为沙发工厂
12	昆山家具工厂	工业用地	开发区吴淞江 路东侧、盛希路 北侧	130.2	3.08	继续作为沙发工厂
13	昆山皮革工厂	厂房	开发区盛晞路 58号		2.08	继续作为皮革工厂
合计				4,709.68	135.76	

## （二）列入政府“三旧改造”情况介绍

### 1、汕头莲下总部项目

项目位于汕头市澄海区莲下镇槐东工业区，项目占地面积 183.5 亩，该厂区原为木制地板生产基地，已经列入政府“三旧”改造范围，拟进行三旧改造，向有实力的开发商转让项目权益或向政府申请收储。

### 2、梅州汇胜厂项目

项目位于梅州市平远县大柘镇柘东路，项目占地面积 149.58 亩，该厂区原为木制家具生产基地，已经列入政府“三旧”改造范围，拟进行三旧改造，向有实力的开发商转让项目权益或向政府申请收储。

### 3、广州南沙家具有限公司项目

项目该厂区原为沙发生产基地，项目占地面积 156.8 亩，目前项目已列入政府“三旧”改造范围，将向政府申请收储。

## （三）对公司的影响

公司关于生产布局的调整，一方面是政府“三旧改造”的城市规划的需要，另一方面也是公司优化产能布局的战略发展需要。

本次生产布局调整符合公司现阶段发展利益，同时进一步盘活公司存量资产、优化公司资产结构，提高资产流动性，改善现金流，降低财务费用，增强公司抗风险能力。

土地资产的处置进展情况，公司将另行公告。

二、审议通过《关于拟向政府申请收储广州市南沙区 13 号地块的议案》。

表决结果：赞成票9票，反对票0票，弃权票0票

该事项的具体情况如下：

### （一）基本情况概述

1、根据《广州市城市更新办法》（市政府令第 134 号）及配套文件（穗府办【2015】56 号）、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规【2017】6 号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规【2019】5 号）的文件精神，公司全资子公司广州市宜华家具有限公司近期获悉其位于广州市南沙区广生路 13 号地块已被政

府列入“三旧”改造范围，拟向政府申请土地收储，董事会授权经营层办理本次向政府申请收储土地相关事宜。

## （二）标的基本情况

公司位于广州市南沙区广生路 13 号地段，产权面积为 104,530.8 平方米，账面价值为 10,101.51 万元，涉及的不动产权证为：房地权证号为穗字第 0450016370 号，土地用途为工业用地，拟申请收储红线内土地面积为 103,480.60 平方米。

## （三）标的资产的估价结果及收储价格范围

经中京民信(北京)资产评估有限公司出具《宜华生活科技股份有限公司拟核实土地使用权收储价值涉及的广州市宜华家具有限公司拥有的位于广州市南沙区南沙街西部工业区广生路段土地使用权市场价值估值报告》（评估报告编号：京信估报字(2020)第 020 号）之第六章估值结论：

**“在实施了上述估值程序和方法后，我们对位于广州市南沙区南沙街西部工业区广生路段土地使用权市场价值于 2020 年 3 月 31 日的市场价值估值意见为：**

**采用市场法测算：**

**总估值为 268,199.90 万元，其中，产权持有单位可获得收储补偿为 134,099.95 万元，产权持有单位在签订收地协议 12 个月内完成交地的奖励为 26,819.99 万元，合计 16.1 亿元（假设产权持有单位在签订收地协议 12 个月内完成交地）。**

**采用基准地价修正法测算：**

**总估值为 187,162.40 万元，其中，产权持有单位可获得收储补偿为 93,581.20 万元，产权持有单位在签订收地协议 12 个月内完成交地的奖励为 18,716.24 万元，合计 11.2 亿元（假设产权持有单位在签订收地协议 12 个月内完成交地）。**

**最终结论：**

**假设产权持有单位在签订收地协议 12 个月内完成交地，可获得 11.2-16.1 亿元收储款及奖励款。”**

根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》第（十三）条规定，“……，旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。原土地权利人与土地储备机构签订收地协议后 12 个月内完成交地的，可按上述商业用途市场评

估价的 10%给予奖励。”本次申请土地收储初步估算收储价值区间约为 11.2 亿至 16.1 亿 。

（四）本事项对公司影响

本事项的顺利推进能够进一步盘活公司存量资产、优化公司资产结构，提高资产流动性，土地收储完成后将对公司产生积极的影响。

公司将根据与政府商谈情况，及时披露本次申请土地收储事项的进展。敬请投资者注意投资风险。

特此公告

宜华生活科技股份有限公司董事会

2020年5月12日