

## 索菲亚家居股份有限公司

### 关于投资建设索菲亚全球发展中心

#### 并与广州市海珠区人民政府签订《项目投资意向书》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、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 一、对外投资概述

##### （一）对外投资基本情况

索菲亚家居股份有限公司（以下简称“索菲亚”或“公司”）计划在广州市海珠区投资建设索菲亚全球发展中心大厦（以下简称“本项目”），并拟与广州市海珠区人民政府签订《项目投资意向书》；项目总投资约为人民币 20 亿元。索菲亚全资四级子公司广州索菲亚置业有限公司（以下简称“置业公司”）负责实施本项目，并自筹项目所需资金。

##### （二）审议情况

公司第四届董事会第十九次会议审议通过了《关于与广州市海珠区人民政府签订〈项目投资意向书〉暨对外投资的议案》，批准、授权如下：

1、批准投资建设“索菲亚全球发展中心”大厦，总投资额约为 20 亿元；置业公司负责实施本项目，权限包括但不限于：参与、进行项目前期洽谈准备工作、参与土地竞拍、规划、设计、建设、项目落成后物业管理等工作；置业公司自筹投资建设本项目所需资金，筹措方式包括但不限于索菲亚向置业公司提供财务资助、银行借款、股东增加投资等方式；

2、批准公司与广州市海珠区人民政府签订《项目投资意向书》；

3、批准公司向置业公司提供财务资助不超过 20 亿元（含本数），资金用于支付本项目土地出让金及相关税费、项目规划、设计、建设等。授权董事长决定本次财务资助具体实施方案，并采取必要措施促使本次财务资助有序进行；

4、授权董事长审批索菲亚全球发展中心建设实施方案，并采取必要措施促使本项目落地。

按照公司《章程》的规定，本次对外投资总投资额已超过公司最近一期经审计净资产的 30%，需提交公司股东大会审议批准；此外，本次公司对外投资不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、投资主体介绍

本次对外投资项目实施主体为公司全资四级子公司广州索菲亚置业有限公司，基本信息如下：

名称：广州索菲亚置业有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市海珠区新港东路 2429 号首层自编 115 房（仅限办公）

注册资本：5,000 万元人民币

经营范围：非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；酒店管理；物业管理；房地产开发经营。

股权结构：公司间接持有置业公司 100%股权。

## 三、本项目基本情况——索菲亚全球发展中心

（一）项目总投资：约为 20 亿元（含土地购置款、税费、建设款等）

（二）项目定位：承载索菲亚家居股份有限公司集团业务发展总部、工业互联网、智能制造、智能设计、产业研发、全球集采、电子商务等业务功能。

（三）项目实施主体：本项目由置地公司实施，资金由其自行筹措。

（四）项目落成物业管理方案：项目落成后，在满足公司业务发展的需求的同时，置业公司可将部分物业对外出租等，盘活物业使用率，降低持有成本。

（五）项目建设实施方案：本项目尚需公司股东大会批准。待项目得到股东大会批准，置业公司竞得项目用地并签署《国有建设用地使用权出让合同》后，公司管理层编制项目建设规划方案，报公司董事长批准。

#### 四、《投资项目意向书》的主要内容

公司拟与广州市海珠区人民政府签订的《项目投资意向书》主要条款如下：

##### 1、项目内容

1.1 项目名称：索菲亚全球发展中心总部项目

1.2 项目投资规模：总投资额约 20 亿元。

1.3 项目用地及取得方式：索菲亚拟以广州索菲亚置业有限公司（以下简称“置业公司”）公开出让方式依法取得广州市海珠区地块（项目地块规划指标以广州市政府批准为准，实际面积、位置以及范围等以置业公司实际竞得土地并依法取得的《不动产权证书》载明为准）。

1.4 项目建设周期：项目自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 5 年内建成使用。

##### 2、其他

2.1 索菲亚拟投资建设的项目地块尚需经过市场公开出让程序，土地使用的成交价格及取得时间尚不能确定，置业公司能否最终取得土地均存在不确定性。如置业公司最终未取得上述拟投资项目地块，则本意向书自动终止，双方互不追究责任。

2.2 本意向书自双方签字加盖公章之日起生效。

#### 五、对外投资的目的、风险和影响

##### （一）投资的目的

经过十多年的快速发展，公司在中国东南西北中建成了七大制造基地，完成全国的工业布局。与此同时，公司持续不断投入建设信息系统，打造了 IDC、极点三维和宁基智能“三架马车”，已形成了完善的贯穿前中后台的信息平台，相当于一个虚拟工厂，全面支撑并指导实体工厂的日常运作。结合公司全国工业布局，索菲亚近期成立了供应链全资子公司，构建总部监控下的低风险、低成本和

高效的集中采购供应体系。索菲亚已形成集团化管理架构，业务稳步发展，人员逐步增长。

作为中国定制家居行业第一家上市企业，为继续扎根广州市发展、深度参与广州全球定制之都，从战略发展、品牌形象、人员招聘、节省办公场所租赁费用等综合考虑，公司计划投资建设索菲亚全球发展中心。索菲亚全球发展中心将为公司创造良好的办公环境，明显提高公司总部硬件基础设施，同时有利于公司、子公司、分支下属分支机构集中办公，集约资源、提高效率，提升公司企业形象。

## （二）本次投资的风险和影响

1、项目投资意向书所涉项目的实施尚有须依法取得国有土地使用权等前置手续，土地使用权能否竞得、最终成交价格及去的时间存在不确定性；此外，若国家或地方有关政策调整、项目审批等实施条件发生变化，导致项目备案、环评审批、建设规划许可、施工等前置审批工作需调整，该项目的实施可能存在变更、延期、中止或终止。

2、项目投资金额较大，存在因项目建设资金投入不及时影响项目建设进度的风险。目前公司现金流充足，但为提高资金使用效率，置业公司将积极采取直接或间接的方式筹措资金。

3、项目投资意向书的项目投资金额、建设周期等数值均为计划数或预估数，相关数据不代表公司对未来业绩的预测，亦不构成对股东的业绩承诺。请广大投资者注意投资风险。

4、对上市公司当期业绩的影响：本次投资对公司 2020 年报告期的营业收入、净利润预计不会构成重大影响，不影响公司此前作出的现金分红承诺。

## 六、独立董事意见

公司独立董事谭跃、谢康、郑敏发表独立意见如下：

1、本议案在提交董事会审议前，已得到了我们的事前认可。

2、本次对外投资符合未来公司业务发展的需求，也有利于公司发挥总部集群效益，为公司业务运营提供保障。

3、公司本次投资项目使用的资金，不存在变相改变募集资金用途的情况。该项目的开展不会对公司的正常经营活动造成影响，亦不存在损害公司和股东利益的情形。综上，我们同意本议案。本议案尚需提交股东大会审议。

## 七、备查文件

- 1、第四届董事会第十九次会议决议；
- 2、第四届监事会第十四次会议决议；
- 3、独立董事关于公司第四届董事会第十九次会议有关事项的独立意见。

特此公告。

索菲亚家居股份有限公司董事会

二〇二〇年十一月二十六日