证券代码：002485　　证券简称：雪松发展　　公告编号：2022-039

# 雪松发展股份有限公司关于 2022 年度申请融资总额度暨担保的公告

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

一、交易情况概述

（一）关于申请综合授信额度等融资总额度的事项

为满足日常经营和业务拓展的需要，雪松发展股份有限公司（以下简称“公司”或者“雪松发展”）及控股下属公司（包括全资子公司、控股子公司、孙公司等）拟向银行等金融机构和其他机构申请融资总额度不超过人民币 10 亿元，业务范围包括但不限于流动资金贷款、委托贷款、票据贴现、信用证、银行承兑汇票、保函、保理、融资租赁、并购贷款、项目贷款等，实际金额、授信品种、期限、利息和费用等，最终以银行等金融机构和其他机构实际核准的融资额度为准。同时，公司提请股东大会授权公司经营层根据实际情况在前述融资总额度范围内，办理公司及控股下属公司的融资事宜，并签署有关与各家金融机构和其他机构发生业务往来的相关各项法律文件。适用期限自 2022 年 1 月至公司召开 2022 年度股东大会重新核定融资总额度为止。公司董事会不再逐笔审议形成决议。

（二）关于 2022 年度公司及控股下属公司相互提供担保的事项

针对上述融资额度，公司及控股下属公司（包括在担保有效期内新增纳入控股下属公司）拟相互提供担保，包括但不限于公司对控股下属公司、控股下属公司之间等，新增担保总额度拟不超过 10 亿元。其中，为资产负债率 70%以上的公司提供的担保额度为 5 亿元，为资产负债率 70%以下的公司提供的担保额度为 5 亿元。在上述担保额度内，具体担保金额以公司及控股下属公司与银行等金融机构和其他机构实际发生的担保金额为准。公司及控股下属公司之间相互担保将不收取任何担保费用。适用期限自 2022 年 1 月至公司召开 2022 年度股东大会重新核定担保额度为止，并提请公司股东大会授权公司法定代表人或法定代表人指定的授权代理人签署上述担保额度内的相关各项法律文件，授权管理层办理相关事宜。

上述融资和担保事项已经公司第五届董事会第十五次会议审议通过。

根据《公司章程》的关规定，上述事项尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成关联担保，无需经过有关部门批准。

二、被担保人基本情况

公司目前可能涉及担保事项主体的基本情况见附表。

三、担保协议的主要内容

本次担保事项尚未签署《保证合同》，此次事项是确定年度担保的总安排，经公司股东大会审议通过后，各公司根据实际资金需求进行借贷时签署。《保证合同》主要内容视公司及控股下属公司签订的具体合同为准。

四、董事会意见

上述担保额度是根据公司及控股下属公司日常经营和业务发展资金需求评估设定，本次担保事项有利于公司经营业务的顺利开展，符合公司和全体股东的利益，同时也不会对公司的经营业绩产生不利影响。上述担保事项中、被担保对象为公司控股下属公司，不存在资源转移或利益输送情况。上述被担保对象目前财务状况稳定，财务风险可控，担保风险较小。公司董事会同意上述担保事项。

五、独立董事意见

公司及控股下属公司相互提供担保，是出于公司及控股下属公司业务发展所需，并且主要是为公司控股下属公司申请贷款或授信提供担保，目前被担保对象经营稳定，公司能够实际掌握被担保对象的生产经营及资金管理，财务风险处于公司可控的范围之内，公司能够较好控制对外担保风险，不会影响公司的正常经营。我们同意上述担保事项并提交公司 2021 年度股东大会审议。

六、公司累计对外担保及逾期担保金额

截至本公告披露日，公司及控股下属公司对外提供担保余额为 496,442,226.00 元。本次担保提供后、公司及控股下属公司对外提供担保余额为 496,442,226.00 元，占公司最近一期经审计净资产的 28.57%；其中，公司及控股下属公司对合并报表外单位提供的担保总余额为 192,000,000.00 元，占公司最近一期经审计净资产的 11.05%。截止到本公告披露日，公司为子公司和关联方提供担保的债务中已到期 38,510.00 万元，其中，关联方西安天楠文化旅游开发有限公司（以下简称“西安天楠”）19,200.00 万元，子公司 19,310.00 万元。公司和西安天楠正在办理相关债务的还款和展期手续。若因客观原因导致西安天楠无法履行还款责任，或未能完成展期手续，且其他担保措施均失效，公司存在需履行担保责任的风险，若履行该担保责任将对公司业绩产生重大影响，敬请广大投资者关注公司后续公告并注意投资风险。

同时，公司及控股下属公司无涉及诉讼的担保及因担保被判决败诉而应承担担失的情况。

七、备查文件

1、公司第五届董事会第十五次会议决议；

2、公司独立董事出具的“对相关事项的独立意见”。

特此公告。

雪松发展股份有限公司董事会

2022 年 4 月 30 日

| 序号 | 企业名称 | 统一社会信用代码 | 注册资本（万元） | 注册地址 | 成立日期 | 法定代表人 | 持股比例 直接 | 持股比例 间接 | | 最近一期资产负债率 | 2021 年 12 月 31 日 /2021 年度（万元） 资产总额 | 负债总额 | 净资产 | 营业收入 | 截至目前担保余额（万元） | 新增担保额度（万元） | 担保额度占上市公司最近一期净资产比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 雪松物产（广州）有限公司 | 91440101MA5AM9XM X6 | 30,000.00 | 广州市黄埔区中新广州知识城G区创新1号406房之346 | 2017/12/1 | 廖崇康 | 100% | | 煤炭及制品销售;建筑用钢筋产品销售;国内贸易代理;金属制品销售;金属材料销售;供应链管理服务 | 49.70% | 58,407.15 | 29,027.89 | 29,379.26 | 186,409.83 | 0.00 | 20,000.00 | 11.38% |
| 2 | 诸城市松旅恋龙文化旅游发展有限公司 | 91370782MA3MP2A67J | 20,000.00 | 山东省潍坊市诸城市龙都街道龙昌路6号龙昌名邸沿街房102号 | 2018/2/7 | 苏齐 | 100% | | 文化旅游开发;主题公园开发;经营 | 33.62% | 47,429.21 | 31,485.28 | 15,943.94 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 5.69% |
| 3 | 香格里拉市仁华置业有限公司 | 91533421325262746E | 5,000.00 | 云南省迪庆州香格里拉市达娃路67号 | 2014/12/11 | 苏齐 | 100% | | 民族风情游及旅游资源综合开发服务;房屋租赁;酒店管理;旅游项目投资服务;餐饮、住宿服务;演艺服务 | 115.22% | 42,509.96 | 48,981.13 | −6,471.17 | 2,968.11 | 19,000.00 | 20,000.00 | 11.38% |
| 4 | 嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司 | 91330421097917316A | 10,000.00 | 浙江省嘉善县西塘镇小柳圩街53弄25号楼三楼 | 2014/4/18 | 苏齐 | 100% | | 旅游业务 | 82.85% | 38,900.88 | 32,227.49 | 6,673.38 | 682.61 | 0.00 | 20,000.00 | 11.38% |
| 5 | 嘉兴市松旅文化旅游发展有限公司 | 91330421587782610C | 8,000.00 | 浙江省嘉兴市嘉善县西塘镇南苑路258号44号楼 | 2011/12/19 | 苏齐 | 100% | | 旅游业务 | 59.79% | 46,554.98 | 27,833.20 | 18,721.78 | 1,168.53 | 11,442.42 | 15,000.00 | 8.54% |
| 6 | 在担保有效期内新增纳入控股下属公司 | – | – | – | – | – | – | | | | | | | | | 15,000.00 | 8.54% |

备注：1、以上被担保方未进行过信用评级，不属于“失信被执行人”。

2、为资产负债率 70%以上的新增纳入控股下属公司提供的担保额度为 10,000.00 万元，为资产负债率 70%以下的新增纳入控股下属公司提供的担保额度为 5,000.00 万元。

3、以上新增担保额度为公司预计金额，在总担保额度 10 亿元范围内，公司及控股下属公司的担保额度可能存在内部调整，以实际发生为准。

证券代码：002485　　证券简称：雪松发展　　公告编号：2022-040

# 雪松发展股份有限公司关于 2022 年度日常关联交易预计的公告

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

一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易概述

雪松发展股份有限公司（以下简称“公司”或“雪松发展”，包含其控股下属公司）与雪松实业集团有限公司（以下简称“雪松实业”，包含其控股下属公司）、广州雪松文化旅游投资有限公司（以下简称“雪松文投”，包含其控股下属公司）已/拟签署关联交易协议。鉴于雪松实业、雪松文投为本公司关联方，故上述交易属于日常关联交易。上述关联交易预计总金额为 100,100.00 万元，适用期限自 2022 年 1 月至公司召开 2022 年度股东大会重新审议本事项为止。公司于 2022 年 4 月 28 日召开的第五届董事会第十五次会议审议通过了上述事项，关联董事范佳昱、王刚、陈吉和李婵娟在审议该议案时进行了回避表决，其余董事全部同意，独立董事对该事项进行了事前认可并发表了同意的独立意见。此项关联交易尚需获得股东大会的批准，关联股东广州雪松文化旅游投资有限公司和广州君凯投资有限公司均需回避表决此项议案。

（二）预计日常关联交易类别和金额

单位：人民币万元

| 关联交易类别 | 关联人 | 关联交易内容 | 关联交易定价原则 | 合同签订金额或预计金额 | 2022 年 1-3 月已发生金额 | 上年发生金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 接受关联人提供的担保 | 雪松实业集团有限公司 | 接受担保 | 依据市场价格经双方协商确定 | 100,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 |
| 接受关联人提供的劳务 | 广州雪松文化旅游投资有限公司 | 租赁办公场所 | 依据市场价格经双方协商确定 | 100.00 | 11.00 | 44.04 |
| 合计 | | | | 100,100.00 | 10,011.00 | 10,044.04 |

（三）上一年度日常关联交易实际发生情况

单位：人民币万元

| 关联交易类别 | 关联人 | 关联交易内容 | 实际发生金额 | 预计金额 | 实际发生额占同类业务比例 | 实际发生额与预计金额差异 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 接受关联人提供的担保 | 雪松实业集团有限公司 | 接受担保 | 10,000.00 | 100,000.00 | 100.00% | −90.00% |
| 接受关联人提供的劳务 | 广州雪松文化旅游投资有限公司 | 租赁办公场所 | 44.04 | 100.00 | 28.13% | −55.96% |
| 接受关联人提供的劳务 | 广州市庆德物业管理有限公司 | 物业管理 | 8.49 | 50.00 | 5.24% | −83.02% |
| 接受关联人提供的劳务 | 湖南省家园物业管理有限公司 | 物业管理 | 117.33 | 200.00 | 72.44% | −41.34% |
| 向关联人提供劳务及销售商品 | 雪松控股集团有限公司 | 提供旅游服务及销售增值品 | 302.92 | 400.00 | 6.55% | −24.27% |
| 向关联人采购商品 | 雪松控股集团有限公司 | 库存商品 | 2.01 | 10.00 | 0.00% | −79.90% |
| 合计 | | | 10,474.79 | 100,760.00 | – | −89.61% |
| 公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明（如适用） | 关联方相关服务需求减少，同时，公司对业务进行了调整，导致公司与关联方实际发生的关联交易金额与年初预计金额有一定的差异，属于正常的经营行为，对公司日常经营及业绩不会产生重大影响。 | | | | | |
| 公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明（如适用） | 公司 2021 年 1-12 月与关联方实际发生的关联交易金额与年初预计金额有一定的差异，主要系关联方相关服务需求减少及公司自身业务调整等因素引起的，属于不可预测因素，此差异不会对公司日常经营及业绩产生重大影响，公司关联交易严格遵循“公开、公平、公正”的原则，符合相关法律规定，未出现损害公司及全体股东利益，特别是中小股东利益的情形。 | | | | | |

2021 年度预计日常关联交易的公告详见公司于 2021 年 4 月 29 日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和《证券时报》披露的《关于 2021 年度日常关联交易预计的公告》（公告编号：2021-013）。

二、关联人介绍和关联关系

（一）雪松实业集团有限公司

1、基本情况：

公司名称：雪松实业集团有限公司

法定代表人：张劲

注册资本：700,000 万元

设立时间：1997 年 04 月 11 日

住所：广州市白云区恒骏街 4 号 405 房（仅限办公用途）

统一社会信用代码：91440101618508498R

经营范围：企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；房地产开发经营；物业管理；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；科技信息咨询服务；市场调研服务；室内装饰、装修；室内装饰设计服务；润滑油批发；润滑油零售；燃料油销售（不含成品油）；技术进出口；酒店管理；资产管理（不含许可审批项目）；投资管理服务；房地产估价；土地评估；工商咨询服务；贸易咨询服务；企业管理咨询服务；化工产品批发（危险化学品除外）；企业财务咨询服务。

股东情况：雪松实业的股东为雪松控股集团有限公司和张劲，雪松控股集团有限公司占其注册资本的 95.93%，张劲占其注册资本的 4.07%，实际控制人为张劲先生。

截至 2021 年 6 月 30 日，雪松实业的总资产为 911.86 亿元，净资产为 413.07 亿元，2021 年半年度实现营业收入 999.19 亿元，净利润为 13.78 亿元（以上数据为合并数据未经审计）。

2、与本公司的关联关系：公司与雪松实业为同一实际控制人控制下的法人，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条规定，属于公司的关联法人。

3、履约能力分析：雪松实业不属于“失信被执行人”，该公司依法存续且经营正常。

（二）广州雪松文化旅游投资有限公司

1、基本情况：

公司名称：广州雪松文化旅游投资有限公司

法定代表人：陈晖

注册资本：150,000.00 万元

设立时间：2017 年 05 月 02 日

住所：广州市黄埔区开创大道 2511 号 1001 室、1002 室、1003 室

统一社会信用代码：91440101MA59MBRU1T

经营范围：企业总部管理；酒店管理；物业管理；柜台、摊位出租；停车场服务；房地产咨询；以自有资金从事投资活动。

股东情况：雪松文投的股东为雪松实业集团有限公司，占其注册资本的 100%，实际控制人为张劲先生。

截至 2021 年 6 月 30 日，雪松文投的总资产为 472,466.45 万元，净资产为 41,415.07 万元，2021 年半年度实现营业收入 1,748.77 万元，净利润为 -3,164.42 万元（以上数据未经审计）。

2、与本公司的关联关系：公司与雪松文投为同一实际控制人控制下的法人，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条规定，属于公司的关联法人。

3、履约能力分析：雪松文投不属于“失信被执行人”，该公司依法存续且经营正常。

三、关联交易主要内容

（一）关联交易的定价政策及定价依据

上述日常关联交易价格均遵循公平合理的定价原则，以市场价格为基础，各方根据自愿、平等、互惠互利原则协商确定；交易价款根据约定的价格和实际交易数量计算，付款安排和结算方式参照合同约定执行或行业公认标准。

（二）关联交易协议签署情况

1、与雪松实业的担保协议/合同

公司接受雪松实业/担保事项，尚未签署协议/合同，后续由公司根据实际资金需求进行借贷时签署，担保协议/合同主要内容以公司签订的具体合同/协议为准。

2、与雪松文投的租赁协议/合同

公司租赁雪松文投办公场所事项，尚未签署协议/合同，主要内容以公司签订的具体协议/合同为准。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

上述接受关联方劳务/担保属公司正常运营和未来发展的需要，有助于公司业务的发展，提升公司市场竞争力。

上述关联交易为持续的、经常性关联交易，交易遵循市场经济规律，交易采用平等自愿、互惠互利的原则。以上关联交易价格公允合理，维护了交易双方的利益，亦没有损害公司及股东特别是中小股东的利益。上述日常关联交易对公司的独立性不构成影响，公司业务不会因此类交易而对关联人形成重大依赖或被其控制。

五、独立董事事前认可情况和发表的独立意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》以及《公司章程》、《公司关联交易决策制度》等有关规定，作为公司的独立董事，我们对公司 2022 年度日常关联交易基于独立判断立场，对上述关联交易进行了事前认可并发表独立意见如下：

公司第五届董事会第十五次会议审议通过了《关于 2022 年度日常关联交易预计的议案》，董事会的召集、召开、审议、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。根据公司与关联方已/拟签订的关联交易协议，我们认为上述日常关联交易公平合理，有利于公司的持续发展。

六、备查文件

1、公司第五届董事会第十五次会议决议；

2、公司独立董事出具的“对相关事项的独立意见”和“关于公司第五届董事会第十五次会议审议相关事项的事前认可函”。

特此公告。

雪松发展股份有限公司董事会

2022 年 4 月 30 日

证券代码：002485　　证券简称：雪松发展　　公告编号：2022-041

# 雪松发展股份有限公司关于继续出租/出售商铺的公告

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

一、2021 年度调整优化营销网络情况

雪松发展股份有限公司（以下简称“公司”或“雪松发展”）于 2021 年 4 月 28 日召开的第五届董事会第四次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于继续出租/出售商铺的议案》，拟于 2021 年，继续将公司拥有的不超过 19 家已购置的商铺/房产，账面原值合计不超过 6.40 亿元人民币，按市场公允价格或评估价格予以出租/出售，具体授权公司经营层办理，适用期限自 2021 年 1 月至公司召开 2021 年度股东大会重新审议本事项为止。

公司 2021 年度共出租商铺 19 家，建筑面积共 1.88 万平方米，合计确认收入 941.81 万元，提高了资产使用效率，优化了网点布局。

二、2022 年度继续出租/出售商铺计划

为盘活公司存量资产，提高公司资产的使用效率，拟于 2022 年，继续将公司拥有的不超过 19 家已购置的商铺/房产，账面原值合计不超过 6.40 亿元人民币，按市场公允价格或评估价格予以出租/出售，具体授权公司经营层办理，适用期限自 2022 年 1 月至公司召开 2022 年度股东大会重新审议本事项为止。

公司拥有的 19 家商铺/房产为昌邑、大同、阜阳、淮安、巨野、聊城、临沂、漯河、秦皇岛、青岛、曲阜、荣成、泰安、枣庄、济宁、淄博、滨州、合肥和西安。

以上事项已经公司第五届董事会第十五次会议审议通过，尚需提交公司 2021 年度股东大会审议。

三、继续出租/出售商铺对公司的影响

本次继续出租/出售商铺所获的资金将用于支持公司战略升级，以增加公司的持续发展能力和盈利能力实现长远健康发展。

特此公告。

雪松发展股份有限公司董事会

2022 年 4 月 30 日

证券代码：002485　　证券简称：雪松发展　　公告编号：2022-042

# 雪松发展股份有限公司关于 2021 年度计提资产减值准备及确认公允价值变动的公告

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

雪松发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 4 月 28 日召开的第五届董事会第十五次会议和第五届监事会第六次会议决议，审议并通过了《关于 2021 年度计提资产减值准备的议案》，现将具体内容公告如下：

一、本次计提资产减值准备及确认公允价值变动情况概述

（一）本次计提资产减值准备及确认公允价值变动的原因

根据《企业会计准则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》相关规定的要求，为了更加真实、准确地反映公司的财务状况、资产价值及经营成果，基于谨慎性原则，公司对各类资产进行了全面清查和减值测试，对截至 2021 年 12 月 31 日合并报表范围内，可能发生资产减值损失的有关资产计提相应的减值准备；对以公允价值计量的投资性房地产，根据独立第三方资产评估公司出具的评估报告，确认公允价值变动损益。

（二）本次计提资产减值准备及确认公允价值变动的资产范围、总金额和计入的报告期间

2021 年度，公司拟计提各项资产减值准备 3,419.95 万元，拟确认公允价值变动损失 41,376.26 万元，明细如下：

单位：万元

| 资产名称 | 计提资产减值准备 / 公允价值变动损失金额 | 占 2021 年度经审计归属于上市公司股东净利润的比例 |
|---|---|---|
| 应收账款 | 583.28 | −1.32% |
| 其他应收款 | 2,473.55 | −5.58% |
| 商誉 | 241.70 | −0.55% |
| 无形资产 | 121.42 | −0.27% |
| 投资性房地产 | 41,376.26 | −93.41% |
| 合计 | 44,796.21 | −101.13% |

本次拟计提资产减值准备和公允价值变动损失计入的报告期间为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

（三）本次计提资产减值准备及确认公允价值变动的依据、数额和原因说明

1、金融工具（应收账款、其他应收款、预付账款等）减值

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本公司参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

经测算，公司上述三项合计应计提信用减值损失 3,056.83 万元。

2、商誉

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

经测算，公司商誉应计提资产减值损失 241.70 万元。

3、无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

经测算，公司无形资产应计提资产减值损失 121.42 万元。

4、投资性房地产

公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

经评估，公司投资性房地产确认公允价值变动损失 41,376.26 万元。

（四）本次计提资产减值准备及确认公允价值变动履行的审批程序

2022 年 4 月 28 日，公司召开的第五届董事会第十五次会议和第五届监事会第六次会议审议通过了《关于 2021 年度计提资产减值准备的议案》，独立董事发表了同意的独立意见。

二、本次计提资产减值准备及确认公允价值变动对公司的影响

公司本次计提资产减值准备及确认公允价值变动损失合计 44,796.21 万元，将减少公司 2021 年度利润总额 44,796.21 万元，相应减少 2021 年末归属于上市公司股东的所有者权益 44,560.97 万元。

本次计提资产减值准备及确认公允价值变动后，公司 2021 年度财务报表能够更加公允地反映公司截止 2021 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及 2021 年度经营成果，使公司的会计信息更加真实可靠，更具合理性，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情形。

三、董事会关于本次计提资产减值准备及确认公允价值变动的合理性的说明

董事会认为：公司本次计提资产减值准备及确认公允价值变动符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，符合公司实际情况，体现了会计谨慎性原则，依据充分，真实、公允地反映了公司的财务状况、资产价值和经营成果，有助于向投资者提供更加可靠的会计信息。

四、监事会意见

监事会认为：公司本次按照《企业会计准则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》及公司相关会计政策的规定计提资产减值准备及确认公允价值变动，符合公司的实际情况。计提资产减值准备及确认公允价值变动后，公司 2021 年度财务报表能够更加公允地反映公司截止 2021 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及 2021 年度经营成果。公司董事会就该事项的决策程序合法合规，监事会同意本次计提资产减值准备及确认公允价值变动事项。

五、独立董事意见

公司本次计提资产减值准备及确认公允价值变动是基于会计谨慎性原则，依据充分合理，决策程序合法合规，符合《企业会计准则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》及公司相关会计政策的规定。本次计提资产减值准备及确认公允价值变动后，公司 2021 年度财务报表能够更加客观公允地反映公司截止 2021 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及 2021 年度的经营成果，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情形。因此，我们同意本次计提资产减值准备及确认公允价值变动事项。

六、备查文件

1、公司第五届董事会第十五次会议决议；

2、公司第五届监事会第六次会议决议；

3、公司独立董事出具的“对相关事项的独立意见”；

4、公司董事会审计委员会 2022 年第三次会议记录。

特此公告。

雪松发展股份有限公司董事会

2022 年 4 月 30 日

证券代码：002485　　证券简称：雪松发展　　公告编号：2022-043

# 雪松发展股份有限公司关于继续接受控股股东财务资助的公告

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

一、交易事项概述

1、交易基本情况

为支持雪松发展股份有限公司（以下简称“公司”，包括下属公司）的发展，提高公司融资效率，公司控股股东广州雪松文化旅游投资有限公司（以下简称“雪松文投”）拟继续无偿向公司提供财务资助，总额度不超过人民币 10 亿元，资助期限为三十六个月（自 2022 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日），资助金额在该额度范围内可循环滚动使用。

2、关联关系

雪松文投为公司控股股东，持有公司 63.62%的股权，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。

3、交易审批程序

公司于 2022 年 4 月 28 日召开的第五届董事会第十五次会议，审议通过了《关于继续接受控股股东财务资助的议案》，关联董事范佳昱、王刚、陈吉和李婵娟在审议该议案时进行了回避表决，其余董事全部同意，独立董事进行了事前认可并发表了同意的独立意见。

根据《公司章程》的关规定，本次关联交易在董事会的审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

公司名称：广州雪松文化旅游投资有限公司

统一社会信用代码：91440101MA59MBRU1T

成立日期：2017 年 05 月 02 日

住所：广州市黄埔区开创大道 2511 号 1001 室、1002 室、1003 室

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：陈晖

注册资本：150,000 万元人民币

经营范围：企业总部管理；酒店管理；物业管理；柜台、摊位出租；停车场服务；房地产咨询；以自有资金从事投资活动。

三、交易协议的主要内容

1、协议双方

甲方：广州雪松文化旅游投资有限公司

乙方：雪松发展股份有限公司

2、财务资助金额和期限

（1）本协议项下资助款币种为人民币，总额度为 1,000,000,000.00（大写：拾亿元整）元。

（2）本协议项下的资助期限为三十六个月（下称“资助期”），自 2022 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日。乙方应当将董事会通过的书面决议文件提供甲方备存。

（3）乙方根据需要在资助期内按资助额度向甲方申请全部或部分提款，当期提款最长使用期限不能超过本协议约定的资助期剩余期限，借款到期日不得晚于 2025 年 4 月 30 日。乙方可根据实际资金需求，在上述资助期及额度内，循环申请提款使用。

3、利率、利息及还款

（1）资助款由甲方无偿提供乙方使用，在资助期内利率为 0%。

（2）乙方在当期资助款借款期限到期之日一次性偿还，或者根据甲方的书面通知进行还款。甲方通知还款的，则应当给予乙方 15 个工作日的资金筹措时间。

4、本协议自甲乙双方盖章签字之日起生效。

四、本次关联交易的目的与对公司的影响

本次财务资助体现了控股股东对公司的支持，有利于提高公司融资效率，降低融资成本，支持公司发展，对公司持续经营能力、损益及资产状况无不良影响，不会影响公司的独立性，未损害公司及广大股东特别是中小股东的利益，公司的主要生产经营业务不会因此而对关联方形成依赖。

五、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年初至披露日，本公司与雪松文投发生的各类关联交易累计总金额为 11.00 万元。

六、独立董事事前认可和独立意见

本公司独立董事毛修炳、骆涛和李长霞对上述关联交易进行了事前认可并发表独立意见如下：

本次关联交易事项体现了控股股东对公司的支持，保障了公司日常经营所需资金，不会损害公司及其他股东，特别是中小股东和非关联股东利益的情形。董事会对本次关联交易事项的表决程序合法，符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》等相关法律法规和《公司章程》的规定，我们同意上述关联交易事项。

七、备查文件

1、公司第五届董事会第十五次会议决议；

2、公司独立董事出具的“对相关事项的独立意见”和“关于公司第五届董事会第十五次会议审议相关事项的事前认可函”；

3、财务资助协议。

特此公告。

雪松发展股份有限公司董事会

2022 年 4 月 30 日

证券代码：002485　　证券简称：雪松发展　　公告编号：2022-046

# 雪松发展股份有限公司关于公司股票被实施退市风险警示暨停复牌的公告

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

特别提示：

1、根据《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》第 9.3.1 条第一款第（一）项规定，若上市公司出现“最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元，或者追溯重述后最近一个会计年度净利润为负值且营业收入低于 1 亿元”的情形，其股票交易将被实施退市风险警示。（股票简称前冠以“*ST”字样；上述净利润以扣除非经常性损益前后孰低者为准，营业收入应当扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入）。

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，雪松发展股份有限公司（以下简称“公司”）2021 年度归属于公司股东的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元。公司股票于 2022 年 5 月 5 日停牌一天，自 2022 年 5 月 6 日复牌之日起，公司股票交易被实施“退市风险警示”，公司股票简称由“雪松发展”变更为“*ST 雪发”。

2、实施退市风险警示后，公司证券代码不变，仍为“002485”。

3、实施退市风险警示后，公司股票交易的日涨跌幅限制变更为 5%。

公司 2021 年度经审计的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元，根据《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》相关规定，深圳证券交易所将对公司股票交易实行“退市风险警示”。现将有关事项公告如下：

一、股票种类、简称、证券代码以及实施退市风险警示起始日

1、股票种类：人民币普通股 A 股。

2、股票简称：由“雪松发展”变更为“*ST 雪发”。

3、证券代码：不变，仍为“002485”。

4、实施退市风险警示起始日：2022 年 5 月 6 日。

5、实施退市风险警示后，公司股票交易的日涨跌幅限制变更为 5%。

二、实施退市风险警示的主要原因

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2021 年度归属于公司股东的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元，触及《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》第 9.3.1 条第一款第（一）项规定，若上市公司出现“最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元，或者追溯重述后最近一个会计年度净利润为负值且营业收入低于 1 亿元”的情形，其股票交易将被实施退市风险警示（股票简称前冠以“*ST”字样；上述净利润以扣除非经常性损益前后孰低者为准，营业收入应当扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入）。

公司股票于年度报告披露后，2022 年 5 月 5 日停牌一天，自 2022 年 5 月 6 日复牌之日起，公司股票交易被实施“退市风险警示”。

三、公司董事会关于争取撤销退市风险警示的意见及主要措施

公司董事会将采取措施，努力消除风险、争取撤销风险警示，主要措施如下：

1、推动公司经营稳健发展

2022 年，公司将继续业务聚焦，坚持稳中求进，风险控制第一原则，严格控制成本费用，注重盈利能力提升，并根据市场情况适时调整业务模式及策略，结合经营目标继续开展资产结构优化，以应对复杂多变的外部环境，推动公司经营长期稳健发展。同时，公司也将持续关注市场变化，继续探索新的业绩增长点。

2、加强公司治理体系建设，强化内部管理

公司将进一步完善治理体系，强化内部管理，优化组织建设，注重员工能力提升，夯实稳健发展基础。同时，针对重大疫情、自然灾害等风险，公司将健全应急及防范机制，以应对未来国内外市场环境变化可能带来的负面影响。

四、公司股票可能被终止上市的风险提示

若公司 2022 年度出现《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》第 9.3.11 条规定的任一情形，深圳证券交易所将决定终止公司股票上市交易。

本公司指定的信息披露媒体为巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和《证券时报》，公司所有信息均以在上述指定媒体披露的信息为准，敬请广大投资者关注公司后续公告并注意投资风险。

五、实施退市风险警示期间公司接受投资者咨询的主要方式

公司股票交易实施退市风险警示期间，公司将通过电话、邮件等方式接受投资者的咨询。联系方式如下：

电话：020-29141948　　传真：020-29141948

电子邮箱：cedar002485@cedardevt.com

地址：广东省广州市黄埔区开创大道 2511 号雪松中心。

特此公告。

雪松发展股份有限公司董事会

2022 年 4 月 30 日

证券代码：002485　　证券简称：雪松发展　　公告编号：2022-047

# 雪松发展股份有限公司关于举行 2021 年度网上业绩说明会的公告

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

雪松发展股份有限公司（以下简称“公司”）定于 2022 年 5 月 12 日（星期四）下午 15:00—17:00 在全景网举办 2021 年度业绩说明会，本次说明会将采用网络远程方式举行，投资者可登陆全景网“投资者关系互动平台”（http://ir.p5w.net）参与本次年度业绩说明会。

出席本次说明会的人员有：公司董事长范佳昱先生、财务总监廖崇康先生、董事会秘书梁月明女士和独立董事骆涛先生。

为充分尊重投资者、提升交流的针对性，现就公司 2021 年度业绩说明会提前向投资者公开征集问题，广泛听取投资者的意见和建议。投资者可于 2022 年 5 月 11 日（星期二）15:00 前访问 http://ir.p5w.net/zj 或扫描下方二维码，进入问题征集专题页面。公司将在 2021 年度业绩说明会上，对投资者普遍关注的问题进行回答。

欢迎广大投资者积极参与本次说明会。

（问题征集专题页面二维码）

特此公告。

雪松发展股份有限公司董事会

2022 年 4 月 30 日

证券代码：002485　　证券简称：雪松发展　　公告编号：2022-038

# 雪松发展股份有限公司 2021 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事