

# 浙江东日股份有限公司

## 关于公开挂牌转让温州东日房地产开发有限公司 100%股权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

### 重要内容提示：

● 浙江东日股份有限公司（以下简称“浙江东日”、“公司”）拟在浙江产权交易所公开挂牌，转让公司所持有的温州东日房地产开发有限公司（以下简称“温州房开”）100%股权

● 本次转让尚无确定交易对象，暂不构成关联交易

● 本次交易不构成重大资产重组

● 本次交易经公司第七届董事会第三十五次会议审议通过，转让行为和转让标的评估结果业经有权国有资产监督管理部门或其授权单位备案确认。尚需提交公司2019年第二次临时股东大会审议通过之后，履行浙江产权交易所相关挂牌程序。

● 本次出售温州房开100%股权的行为，对上市公司2019年利润会有一定影响，具体将根据实际成交情况测算。本次股权转让通过浙江产权交易所公开挂牌方式进行，可能存在流拍的风险，敬请广大投资者注意投资风险

### 一、交易概述：

#### 1. 本次交易的基本情况

公司拟彻底剥离房地产开发业务，聚焦主业发展农产品批发市场

经营与管理业务，本着最大限度的维护上市公司股东特别是中小股东权益的原则，公司以中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具并经有权国有资产监督管理部门或其授权单位备案确认的《资产评估报告》（中铭评报字[2019]第 3045 号）评估值为基准，以人民币 109,069,762.05 元作为挂牌价格，拟在浙江产权交易所（以下简称“产交所”）公开挂牌转让所持温州东日房地产开发有限公司 100% 股权。

## **2. 本次交易需履行的审批及其他程序**

2019 年 4 月 8 日，公司第七届董事会第三十五次会议以现场结合通讯方式召开，会议审议通过了《关于公开挂牌转让温州东日房地产开发有限公司 100% 股权的议案》；独立董事发表了同意的独立意见。

本次交易的转让行为和转让标的评估结果业经有权国有资产监督管理部门或其授权单位备案确认。尚需提交公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过之后，履行浙江产权交易所相关挂牌程序。

## **3. 本次交易是否构成关联交易**

本次转让尚无确定交易对象，暂不构成关联交易。

**4. 根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。**

## **二、交易标的基本情况**

公司名称：温州东日房地产开发有限公司

注册时间：1995 年 03 月 23 日

法定代表人：杨澄宇

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：4500 万元

注册地点：温州市矮凳桥 92 号

股权结构：浙江东日股份有限公司持股 100%

经营范围：建筑材料销售、停车服务（依法须经批准的项目，经

关部门批准后依批准的内容开展经营活动)

温州房开财务状况:

	2018年12月31日(经审计)	2019年2月28日(经审计)
资产总额 (单位:万元)	41,364.11	6,930.39
负债总额 (单位:万元)	705.16	702.30
净资产 (单位:万元)	40,658.95	6,228.10
营业收入 (单位:万元)	18.55	0.00
营业利润 (单位:万元)	12,859.58	12,678.83
利润总额 (单位:万元)	12,859.58	12,678.83
净利润 (单位:万元)	12,945.13	12,589.15

上述数据经具有从事证券、期货业务资格的天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

公司持有温州东日房地产开发有限公司100%股权。

### 三、转让标的评估情况

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受公司委托,采用资产基础法,以2019年2月28日为评估基准日,对温州房开股东全部权益进行了评估,并出具《资产评估报告》(中铭评报字[2019]第3045号)。

由于温州房开目前在开发项目仅为温州市核心片区洪殿单元C-14地块工程项目,该项目预计2021年开发完成,开发周期较短,

且该项目开发完成后，温州房开作为项目公司，没有继续开发新项目的计划，从项目收益的角度不具备持续性。同时，温州房开房地产开发企业资质证书已经注销，不具备房地产销售的资质，目前经营范围为建筑材料销售、停车服务，但尚未开展相关经营活动，无经营收益。其目前主要资产为正在开发的房地产项目，企业的未来收益为该项目的开发收益。该项目的房产、土地在资产负债表开发成本中列示，评估机构在采用资产基础法中评估时，已用与之匹配的方式进行评估，从未来收益的途径考虑开发成本的价值，与收益法评估的评估基础、评估原理是基本一致的，故本次评估不再单独赘述收益法。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。温州房开公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对温州房开公司资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

资产基础法评估结论：

总资产账面价值为 69,303,949.10 元，评估价值 185,065,984.28 元，评估价值较账面价值评估增值 115,762,035.18 元，增值率为 167.04%；总负债账面价值为 7,022,965.53 元，评估价值 75,996,222.23 元，评估价值较账面价值评估增值 68,973,256.70 元，增值率为 982.11%；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 62,280,983.57 元，评估价值 109,069,762.05 元，评估价值较账面价值评估增值 46,788,778.48 元，增值率为 75.13%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：温州房开公司

金额单位：人民币元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	69,100,255.58	185,044,976.28	115,944,720.70	167.79
2	非流动资产	203,693.52	21,008.00	-182,685.52	-89.69
3	其中：固定资产	21,277.30	21,008.00	-269.30	-1.27

4	递延所得税资产	182,416.22	-	-182,416.22	-100.00
5	<b>资产总计</b>	<b>69,303,949.10</b>	<b>185,065,984.28</b>	<b>115,762,035.18</b>	<b>167.04</b>
6	流动负债	7,022,965.53	75,996,222.23	68,973,256.70	982.11
7	<b>负债合计</b>	<b>7,022,965.53</b>	<b>75,996,222.23</b>	<b>68,973,256.70</b>	<b>982.11</b>
8	<b>净资产</b>	<b>62,280,983.57</b>	<b>109,069,762.05</b>	<b>46,788,778.48</b>	<b>75.13</b>

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

上述评估报告具体内容请参阅公司于同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的评估报告正文。

#### 四、交易协议的主要内容

本次交易拟采取公开挂牌转让方式进行，最终交易对象及交易价格尚未确定。公司将根据挂牌成交结果与交易对方签署股权转让协议，并另行公告本次转让具体情况。

#### 五、交易的目的是对公司的影响

本次转让温州东日房地产开发有限公司股权是公司彻底剥离房地产开发业务、聚焦主业发展的需要，对上市公司利润会有一定影响，成交价格尚不确定，对公司利润影响尚不确定，具体将根据实际成交情况测算。若本次股权转让顺利完成，温州东日房地产开发有限公司将不再纳入公司合并财务报表范围。

#### 六、备查文件：

1. 公司七届三十五次董事会决议
2. 浙江东日股份有限公司（600113）独立董事关于第七届董事会第三十五会议相关事项的独立意见
3. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（天健审[2019]933号）
4. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《资产评估报告》（中铭评报字[2019]第3045号）

特此公告

浙江东日股份有限公司

董 事 会

二〇一九年四月八日