

股票代码：000301

股票简称：东方盛虹

公告编号：2022-120

债券代码：127030

债券简称：盛虹转债

债券代码：114578

债券简称：19 盛虹 G1

江苏东方盛虹股份有限公司 关于挂牌转让资产的公告

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、交易概述

1、江苏东方盛虹股份有限公司（以下简称“公司”）根据“1+N”的未来发展战略，聚焦新能源、新材料发展，原有传统业务的相关资产需要进行剥离，为此拟将公司名下及全资子公司名下的六处资产打包整体通过苏州产权交易中心有限公司（以下简称“产权交易中心”）以公开挂牌方式进行转让。本次转让标的包括公司持有的位于苏州市吴江区盛泽镇新达大厦、原市场管委会大楼、试样厂和丝绸股份大厦房地产及全资子公司持有的纺织后整理示范区资产、物流中心资产。

上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）以2022年7月31日为评估基准日对上述标的资产进行评估，评估值合计为人民币1,087,730,315.46元。本次公开挂牌转让价格不低于资产评估机构对标的资产的评估价值，最终交易对手和交易价格将根据产权交易中心交易规则市场化产生和确定。

2、公司于2022年9月5日召开第八届董事会第五十七次会议，审议通过了《关于挂牌转让资产的议案》。

3、根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，本次交易事项无需提交股东大会审议。

4、本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易对方存在不确定性，尚不确定是否构成关联交易。若最终受让方为公司关联方，公司将按照相关规定重新履行关联交易审批程序。

5、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。

二、交易对方的情况

公司本次挂牌转让资产事宜将通过产权交易中心公开挂牌方式进行，交易对方尚无法确定。公司将根据本次交易的进展情况及时履行信息披露义务。

三、交易标的的基本情况

本次交易标的包括公司持有的位于苏州市吴江区盛泽镇新达大厦、原市场管委会大楼、试样厂和丝绸股份大厦房地产以及全资子公司苏州盛泽房产租赁有限公司（以下简称“房产租赁公司”）持有的纺织后整理示范区资产、公司全资子公司苏州盛泽仓储经营有限公司（以下简称“仓储经营公司”）持有的物流中心资产。

（一）新达大厦房地产

1、资产概况

（1）新达大厦房地产位于盛泽镇舜新中路 39 号，权利人：江苏东方盛虹股份有限公司，权利性质：出让/其他，用途：工业用地/工业；转让标的土地面积：4557.98 m²/房屋建筑面积：16480.70 m²，不动产权证号：苏（2019）苏州市吴江区不动产权第 9018423 号，国有建设用地使用年限至 2048 年 2 月 25 日止。

（2）房产现状：无抵押、无担保、有租赁。租约情况如下：

序号	房屋名称	面积 (m ²)	起始日期	终止日期	房租总金额 (元)
1	新达大厦 12 层	610.00	2022/3/1	2022/8/31	108,462.50
2	新达大厦顶楼天台	35.00	2021/10/15	2022/10/14	25,000.00
	合计	645.00			133,462.50

2、资产价值

截至评估基准日，新达大厦房地产资产账面原值 64,783,518.44 元，账面净值 33,712,895.15 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面净值
投资性房地产-房屋建筑物	33,712,895.15

投资性房地产-土地使用权	0.00
合计	33,712,895.15

3、资产评估情况

东洲评估出具了“东洲评报字【2022】第1666号”《公司拟转让苏州市盛泽镇舜新中路39号新达大厦工业办公房地产涉及的部分资产价值评估资产评估报告》。评估情况如下：

- (1) 评估基准日：2022年7月31日
- (2) 评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，采用市场法评估。
- (3) 评估结论

经评估，纳入评估范围的盛泽镇舜新中路39号新达大厦工业办公房地产评估值为人民币104,050,899.45元（含增值税），详见下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2022年7月31日

金额单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	3,371.29	10,405.09	7,033.80	208.64
投资性房地产	3,371.29	10,405.09	7,033.80	208.64
资产总计	3,371.29	10,405.09	7,033.80	208.64

(4) 本次评估主要资产的增减值变动原因

主要原因是该房地产开发时间较早，近年来周边房地产市场价格上涨，故导致评估增值。

(二) 原市场管委会大楼房地产

1、资产概况

(1) 市场管委会大楼房地产原为东方市场管委会大楼，位于盛泽镇市场路北侧，权利人：江苏东方盛虹股份有限公司，权利性质：出让/其他，用途：商服用地/商业服务；转让标的土地面积：6841.90 m²/房屋建筑面积：5840.94 m²（其中无证房屋建筑面积：804.91 m²），不动产权证号：苏（2019）苏州市吴江区不动产权第9025445号，国有建设用地使用年限至2046年12月30日止。

(2) 房产现状：无抵押、无担保、有租赁。租约情况如下：

序号	房屋名称	面积 (m ²)	起始日期	终止日期	房租总金额 (元)
1	市场管委会大楼	5036.03	2019/7/1	2024/6/30	20,000,000.00
	合计	5036.03			20,000,000.00

2、资产价值

截至评估基准日，市场管委会大楼房地产资产账面原值 55,936,308.48 元，账面净值 33,503,791.65 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面净值
投资性房地产-房屋	33,503,791.65
投资性房地产-土地使用权	0.00
合计	33,503,791.65

3、资产评估情况

东洲评估出具了“东洲评报字【2022】第 1664 号”《公司拟转让苏州市盛泽镇市场路北侧管委会大楼办公房地产涉及的部分资产价值评估资产评估报告》。评估情况如下：

- (1) 评估基准日：2022 年 7 月 31 日
- (2) 评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，采用市场法评估。
- (3) 评估结论

经评估，纳入评估范围的盛泽镇市场路北侧市场管委会大楼房地产评估值为人民币 55,400,295.00 元（含增值税），详见下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2022年7月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	3,350.38	5,540.03	2,189.65	65.36
投资性房地产	3,350.38	5,540.03	2,189.65	65.36
资产总计	3,350.38	5,540.03	2,189.65	65.36

- (4) 本次评估主要资产的增减值变动原因

主要原因是该房地产开发时间较早，近年来周边房地产市场价格上涨，故导致评估增值。

(5) 其他

截至评估基准日，列入评估范围的投资性房地产中有 2 项无不动产权证，建筑面积合计 804.91 m²。本次评估不考虑产权瑕疵对评估价值的影响。

(三) 试样厂房地产

1、资产概况

(1) 试样厂房地产原为国营吴江丝绸试样厂，位于盛泽镇新车站对面，权利人：江苏东方盛虹股份有限公司，权利性质：出让/其他，用途：工业用地/工业；转让标的土地面积：35467.60 m²/房屋建筑面积：15639.67 m²（其中无证房屋建筑面积：7753.58 m²），不动产权证号：苏（2019）苏州市吴江区不动产权第 9023487 号，国有建设用地使用年限至 2057 年 7 月 18 日止。

(2) 房产现状：无抵押、无担保、无租赁。

2、资产价值

截至评估基准日，试样厂房地产的固定资产账面原值 3,395,815.28 元，账面净值 1,767,277.52 元，无形资产-土地使用权账面原值 13,341,568.14 元，账面净值 9,340,684.82 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面净值
固定资产-房屋建筑物	1,767,277.52
固定资产-构筑物	0.00
无形资产-土地使用权	9,340,684.82
合计	11,107,962.34

3、资产评估情况

东洲评估出具了“东洲评报字【2022】第 1669 号”《公司拟转让苏州市盛泽镇新车站对面试样厂工业房地产涉及的部分资产价值评估资产评估报告》。评估情况如下：

(1) 评估基准日：2022 年 7 月 31 日

(2) 评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，建筑物采用重置成本法和土地使用权采用市场法评估。

(3) 评估结论

经评估，纳入评估范围的盛泽镇新车站对面试样厂工业房地产评估值为人民币 37,225,515.45 元（含增值税），详见下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2022年7月31日

金额单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	1,110.80	3,722.55	2,611.76	235.12
固定资产	176.73	1,811.79	1,635.07	925.18
无形资产	934.07	1,910.76	976.69	104.56
资产总计	1,110.80	3,722.55	2,611.76	235.12

(4) 本次评估主要资产的增减值变动原因

固定资产增值主要原因是该房地产开发时间较早，近年来人工、材料、机械价格上涨，故导致评估增值。

无形资产增值主要原因是企业取得土地使用权的时间较早，周边土地市场上涨形成增值。

(5) 其他

截至评估基准日，列入评估范围的固定资产中有 8 项建筑物及 2 项构筑物无不动产权证，其中无证房屋建筑面积：7753.58 m²。

(四) 丝绸股份大厦房地产

1、资产概况

(1) 丝绸股份大厦房地产位于盛泽镇市场路南侧，权利人：江苏东方盛虹股份有限公司，权利性质：出让/其他，用途：工业用地/非居住用房；转让标的土地面积：8018.23 m²/房屋建筑面积：12633.05 m²（其中无证房屋建筑面积：147.47 m²），不动产权证号：苏（2019）苏州市吴江区不动产权第 9019752 号（产证需要分割），苏（2019）苏州市吴江区不动产权第 9019747 号，国有建设用地使用年限至 2053 年 6 月 8 日止；房屋建筑物中包含附属设备设施 3 部办公

楼电梯，目前正常使用中。

(2) 房产现状：无抵押、无担保、有租赁。租约情况如下：

房屋出租面积 2,340.27 平方米，租赁期 1-2 年，综合房屋平均租金单价每平方米不含税日租金为 0.73 元。

2、资产价值

截至评估基准日，丝绸股份大厦房地产及相关设备设施的投资性房地产账面原值 13,667,617.80 元，账面净值 8,869,465.80 元，固定资产账面原值 41,009,400.21 元，账面净值 26,087,133.22 元。无形资产-土地使用权账面原值 7,245,792.41 元，账面净值 4,469,170.02 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
投资性房地产-房屋	8,248,839.66
投资性房地产-土地使用权	620,626.14
固定资产-房屋建筑物	26,087,133.22
无形资产-土地使用权	4,469,170.02
合计	39,425,769.04

3、资产评估情况

东洲评估出具了“东洲评报字【2022】第 1665 号”《公司拟转让苏州市盛泽镇市场路南侧本部办公大楼房地产及相关设备设施涉及的部分资产市场价值资产评估报告》。评估情况如下：

(1) 评估基准日：2022 年 7 月 31 日

(2) 评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，对房地产采用市场法评估。评估结论为上述资产评估值的简单汇总。

(3) 评估结论

经过评估，纳入评估范围的苏州市盛泽镇市场路南侧本部办公大楼房地产及相关设备设施评估值为人民币 96,630,355.50 元（含增值税），详见下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2022年7月31日

金额单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	3,942.58	9,663.04	5,720.46	145.09
投资性房地产	886.95	2,139.82	1,252.87	141.26
固定资产	2,608.71	7,523.22	4,914.50	188.39
无形资产	446.92	0.00	-446.92	-100.00
资产总计	3,942.58	9,663.04	5,720.46	145.09

(4) 本次评估主要资产的增减值变动原因

投资性房地产增值主要原因是办公大楼房地产开发时间较早,近年来周边房地产市场价格上涨,故导致评估增值。

固定资产增值主要原因是办公大楼房地产开发时间较早,近年来周边房地产市场价格上涨,故导致评估增值。

无形资产-土地使用权评估为0,系土地价值已包含在固定资产-房屋建筑物中评估。

(5) 其他

截至评估基准日,列入评估范围的办公大楼共计1项房屋建筑物无不动产权证,建筑面积:147.47 m²。本次评估不考虑产权瑕疵对评估价值的影响。

(五) 纺织后整理示范区资产

1、资产概况

(1) 纺织后整理示范区资产位于盛泽镇大谢村,权利人:苏州盛泽房产租赁有限公司,权利性质:出让/其他,用途:工业用地/工业;转让标的土地面积:285840.90 m²/房屋建筑面积:105937.81 m²(其中无证房屋建筑面积:2685.06 m²),不动产权证号:苏(2022)苏州市吴江区不动产权第9042076号,国有建设用地使用年限至2057年11月08日止;房屋建筑物中包含部分固定资产,主要为空调、监控系统等设备,目前正常使用中。

(2) 房产现状:无抵押、无担保、有租赁。租约情况如下:

房屋出租面积102,283.49平方米,土地出租面积12,004.33平方米。租期多为一年,综合房屋平均租金单价为每平方米不含税日租金为0.66元。

2、资产权利人基本情况

房产租赁公司成立于 2021 年 11 月 02 日，法定代表人：徐力，统一社会信用代码：91320509MA27BRU28B，注册资本：47188.147591 万元整，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：苏州市吴江区盛泽镇大谢村（南三环路 3366 号），经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主要股东：公司持有房产租赁公司 100% 股权。

3、资产价值

截至评估基准日，纺织后整理示范区房地产及相关设备设施的投资性房地产账面原值 466,702,081.74 元，账面净值 466,702,081.74 元，固定资产账面原值 445,051.26 元，账面净值 426,507.26 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
投资性房地产-房屋	466,702,081.74
投资性房地产-土地使用权	0.00
固定资产-设备	426,507.26
合计	467,128,589.00

4、资产评估情况

东洲评估出具了“东洲评报字【2022】第 1667 号”《公司拟转让苏州市盛泽镇大谢村后整理厂区房地产及相关设备设施涉及的部分资产市场价值资产评估报告》。评估情况如下：

（1）评估基准日：2022 年 7 月 31 日

（2）评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，对投资性房地产采用收益法评估，对固定资产-设备采用重置成本法进行评估。评估结论为上述资产评估值的简单汇总。

（3）评估结论

经过评估，纳入评估范围的苏州市盛泽镇大谢村后整理厂区房地产及相关设备设施评估值为人民币 580,257,875.06 元（含增值税），详见下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2022年7月31日

金额单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	46,712.86	58,025.79	11,312.93	24.22
投资性房地产	46,670.21	57,979.62	11,309.41	24.23
固定资产	42.65	46.17	3.52	8.25
资产总计	46,712.86	58,025.79	11,312.93	24.22

(4) 其他

截至评估基准日，本次列入评估范围的投资性房地产中共计 2 项房屋建筑物无不动产权证，建筑面积：2685.06 m²。本次评估不考虑产权瑕疵对评估价值的影响。

(六) 物流中心资产

1、资产概况

(1) 物流中心资产位于盛泽镇荷花村，权利人：苏州盛泽仓储经营有限公司，权利性质：出让/其他，用途：工业用地/工业；转让标的土地面积：93719.97 m²/房屋建筑面积：47332.85 m²（其中无证房屋建筑面积：98.26 m²），不动产权证号：苏（2022）苏州市吴江区不动产权第 9011259 号，国有建设用地使用年限至 2056 年 12 月 29 日止；包括电子设备及其他为便捷式轴重秤，目前正常使用中。

(2) 房产现状：无抵押、无担保、有租赁。租约情况如下：

房屋出租面积 42,569.20 平方米，租赁期限多为半年期，其中仓库 3#-8# 平均租金单价为每平方米不含税日租金为 0.37 元、托运中心平均租金单价为每平方米不含税日租金为 1.19 元、物流中心 1#、2# 仓库平均租金单价为每平方米不含税日租金为 0.38 元。

2、资产权利人基本情况

仓储经营公司成立于 2021 年 11 月 02 日，法定代表人：计高雄，统一社会信用代码：91320509MA27BRXX0R，注册资本：17528.2578 万元整，类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：苏州市吴江区盛泽镇荷花村白龙桥路 2577 号，经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学

品等需许可审批的项目)；非居住房地产租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主要股东：公司持有仓储经营公司 100%股权。

3、资产价值

截至评估基准日，物流中心房地产及相关设备设施的投资性房地产账面原值 169,335,200.00 元，账面净值 165,791,795.96 元，固定资产账面原值 39,100.00 元，账面净值 33,606.94 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
投资性房地产-房屋	165,791,795.96
投资性房地产-土地使用权	0.00
固定资产-设备	33,606.94
合计	165,825,402.90

4、资产评估情况

东洲评估出具了“东洲评报字【2022】第 1668 号”《公司拟转让苏州市盛泽镇荷花村物流中心房地产及相关设备设施涉及的部分资产市场价值资产评估报告》。评估情况如下：

(1) 评估基准日：2022 年 7 月 31 日

(2) 评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，对投资性房地产采用收益法评估，对固定资产-设备采用重置成本法进行评估。评估结论为上述资产评估值的简单汇总。

(3) 评估结论

经评估，纳入评估范围的盛泽镇荷花村物流中心房地产及相关设备设施评估值人民币 214,165,375.00 元（含增值税），详见下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2022年7月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	16,582.54	21,416.54	4,834.00	29.15
投资性房地产	16,579.18	21,413.54	4,834.36	29.16

固定资产	3.36	3.00	-0.36	-10.71
资产总计	16,582.54	21,416.54	4,834.00	29.15

(4) 其他

截至评估基准日，列入评估范围的投资性房地产共计 1 项房屋建筑物未办理不动产权证，建筑面积：98.26 m²。

四、交易协议的主要内容

本次交易事项尚无明确受让方，故相关交易协议的出售价格、支付方式及交易时间等尚未确定，后期涉及本次交易相关协议签订及资产转让支付等事项，公司将及时履行信息披露义务。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

1、本次交易不涉及土地租赁等情况，交易所涉资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等。

2、房产租赁公司和仓储经营公司已向公司提供完整授权，同意上述资产与公司名下资产一并处置，并由公司代为履行交易挂牌、合同签订、变更登记等与本次交易相关的全部事宜（不包含款项代收），并同意为交易达成提供必要协助和配合。

3、由于本次交易将以公开挂牌转让的方式进行，若在交易推进过程中构成关联交易或达到股东大会审批标准，公司将按照《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关规定及时履行审批程序。

六、本次交易的目的是对公司的影响

根据公司“1+N”的未来发展战略，聚焦新能源、新材料发展，原有传统业务的相关资产需要进行剥离。本次转让资产将有利于优化公司资产结构，提高资产运营效率，确保公司未来主营业务的持续发展，有利于公司未来战略的贯彻实施。若上述资产转让成交，将对报告期经营业绩产生积极作用。

由于本次交易将通过公开挂牌方式转让，交易对象尚不确定，标的资产可能存在无法售出的风险，敬请广大投资者注意投资风险。

七、备查文件

- 1、公司八届五十七次董事会决议；
- 2、上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》。

特此公告。

江苏东方盛虹股份有限公司

董 事 会

2022年9月6日