

维科技术股份有限公司 关于转让公司部分房地产的公告

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。

重要内容提示：

●交易简要内容：为加快公司内部产业调整进度，优化资产结构，提高公司资产运营效率，提升收益率水平，公司拟以公开挂牌竞价的方式以评估价为拍卖底价14599.23万元，转让公司持有的维科工业园区房地产。

●本次交易未构成重大资产重组。

●本次交易实施不存在重大法律障碍。

●本次交易已经公司第九届董事会第二十五次会议审议通过，本议案尚需经公司股东大会审议，待审议通过后公司授权经营层办理本次公开挂牌竞价的相关事宜及签署相关文件。

一、交易概述

（一）交易的基本情况

公司拟转让所持有的维科工业园区房地产，截至评估基准日2019年12月31日，本次交易相关固定资产—房屋建筑物账面净值为63,026,905.65元，评估价值为64,193,790元，评估增值1,166,884.35元，增值率1.85%；无形资产—土地使用权账面净值为12,069,174.86元，评估价值为81,798,500元，评估增值69,729,325.14元，增值率577.75%。合计评估值即拍卖底价为14599.23万元。

（二）相关议案的表决情况和独立董事的意见

公司第九届董事会第二十五次会议审议通过《关于转让公司部分房地产的议案》（同意9票，反对0票，弃权0票）。详见刊载于上海证券报及上海证券交易所网站的《公司第九届董事会第二十五次会议决议公告》，公告编号：2020-007。公司独立董事就本次交易事项发表了《公司独立董事关于第九届董事会第二十五次会议审议相关事项的独立意见》（详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn）。

（三）交易生效尚需履行的审批程序

本次交易尚需提交股东大会审议，待审议通过后，授权公司经营层办理本次公开挂牌竞价的相关事宜及签署相关文件。

二、交易方情况介绍

上述资产以公开挂牌竞价的方式进行交易，尚不能确定最终交易对象，待确

定后公司将及时进行披露。

三、交易标的基本情况

(一)交易标的情况

1、交易的名称和类别

出售房地产：

序号	土地权证权证编号	房屋权证编号	名称	建筑面积 (m ²)	占地面积 (m ²)
1	浙(2019)北 仑区不动 产权第 0008794 号	浙(2019)北仑 区不动产权第 0008794 号	北仑区小港纬五路 31 号 3 幢 1 号、北仑区小港纬五路 31 号 4 幢 1 号等	23,094.35	42,458.00
2		无	北仑区维科工业园区-主门卫	44.93	
3	浙(2019)北仑区不动产权第 0008791 号		北仑区小港纬五路 27 号 6 幢 1 号、北仑区小港纬五路 27 号 7 幢 1 号等	40,644.64	36,673.64
4	浙(2019)北仑区不动产权第 0008790 号		北仑区小港纬六路 818 号 2 幢 1 号、北仑区小港纬六路 818 号 1 幢 1 号等	3,275.70	8,368.40
5	浙(2019)北 仑区不动 产权第 0008795 号	浙(2019)北仑区 不动产权第 0008795 号	北仑区小港纬五路 2 号 2 幢 1 号、北仑区小港纬五路 2 号 1 幢 1 号等	12,125.86	15,659.52
6		无	北仑区维科工业园区-次门卫	23.11	
7		无	维科工业园区食堂(纺园)	411.64	
8		无	维科工业园区纺园办公楼	196.05	
		无	维科工业园区纺园机修间	23.81	
9		无	维科工业园区钢结构仓库(纬 五路 30 号)	5,625.00	
10	仓 国 用 (2012)第 02806 号		北仑小港街道山下村		9,562.20
11	仓 国 用 (2006)第 02638 号		小港山下村		1,095.05
合计				85,465.09	113,816.81

2、权属情况说明

本次交易资产存在以下瑕疵情形：

(1) 维科工业园区-主门卫、维科工业园区-次门卫、维科工业园区食堂(纺园)、维科工业园区纺园办公楼、维科工业园区纺园机修间、维科工业园区钢结构仓库（纬五路30号），未取得房屋产权证明。

(2) 维科工业园区钢结构仓库（纬五路30号）为简易房，该钢结构仓库由维科技术股份有限公司建造，钢结构仓库所在的土地使用权已出售给维科控股集团股份有限公司，根据委托人提供的说明，本次评估不包括土地使用权价值。

(3) 维科工业园区北仑小港街道山下村《仓国用（2012）第02806号》国有土地使用证中土地使用权人为宁波维科精华集团股份有限公司，尚未变更为维科技术股份有限公司（2018年5月16日，公司名称由“宁波维科精华集团股份有限公司”变更为“维科技术股份有限公司”）。土地证中记事内容：“本宗地建设期限至2014年3月7日，待竣工经复检验收合格，办理变更登记。”截止评估报告日，该土地使用证尚未换发正式土地证。

(4) 维科工业园区小港山下村《仓国用（2006）第02638号》国有土地使用证中土地使用者为宁波维科集团股份有限公司（2004年5月，公司名称由“宁波维科集团股份有限公司”变更为“维科控股集团股份有限公司”，为公司控股股东），土地使用证中宗地图用户名为宁波维科精华集团股份有限公司（2018年5月16日，公司名称由“宁波维科精华集团股份有限公司”变更为“维科技术股份有限公司”）根据委托人提供的说明，该土地款由维科技术股份有限公司支付。且土地使用证中宁波市国土资源局北仑分局地籍管理科于2006年3月21日记事内容“该土地证为临时土地证，两年后经复检验收，并能按照土地出让合同即时约定，达到所规定的要求后，可换发正式土地证。”截止评估报告日，该土地使用证尚未换发正式土地证。宗地内的建筑物主要为一幢简易搭棚建筑物，总建筑面积约215.00平方米。根据委托人提供的说明，本次评估不包括该宗地内的建筑物。

(5) 租赁事项

承租方	所在位置	租赁面积	年租金	租赁期限	备注
		(m ²)	(万元)		
宁波维科精华浙东针织有限公司	北仑区小港纬五路 31 号	14,204.00	166.1868	2018年09月01日 - 2027年12月31日	

宁波嘉宏纺织有限公司	北仑区小港纬五路31号	1,170.00	16.8480	2018年06月01日 - 2023年05月31日	
宁波山海天针织有限公司	北仑区小港纬五路31号	785.00	13.1880	2019年12月01日 - 2022年11月30日	租金从第二年起每年环比递增3.5%
宁波维科家纺有限公司	北仑区小港纬五路27号	5,944.00	138.8280	2018年01月01日 -	
宁波维科家纺有限公司	北仑区小港纬五路30号	5,625.00		2027年12月31日	
宁波保税区高新货柜有限公司	北仑区小港纬五路27号	7,925.60	95.1070	2018年09月01日 - 2023年08月31日	
宁波保税区高新货柜有限公司	北仑区小港纬五路27号	12,440.00	149.2800	2018年08月01日 - 2023年07月31日	
宁波姊弟服装设计有限公司	北仑区小港纬五路27号	6,832.00	86.0832	2018年03月01日 - 2023年02月28日	租金从第二年起每年环比递增3.5%
宁波汇邦尼龙科技有限公司	北仑区小港纬六路818号	3,275.70	46.0000	2018年12月01日 - 2022年11月30日	租金从第二年起每年环比递增3.5%
宁波市北仑灵峰保洁服务有限公司	北仑区小港纬六路(《仑国用(2006)第02638号》)	215.00	6.7500	2019年04月21日 - 2024年04月20日	租金从第二年起每年环比递增3%

除上述事项外，本次交易标的不存在抵押、质押及其他任何限制性转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、运营情况说明

序号	土地权证编号/不动产权证书号	土地位置	资产获得时间	获得方式	投入使用的时间	截止评估基准日已计提折旧或摊销的年限	目前能否继续投入正常生产	最近一年运作状况
1	浙(2019)北仑区不动产权第0008794号	北仑区小港纬五路31号	2002年4月	购入	2002年4月	17年7个月	是	出租
2	浙(2019)北仑区不动产权第0008791号	北仑区小港纬五路27号	2006年3月	购入	2006年3月	13年8个月	是	出租
3	浙(2019)北仑区不动产权第0008790号	北仑区小港纬六路818号	2005年3月	购入	2005年3月	14年8个月	是	出租

4	浙(2019)北仑区不动产权第0008795号	北仑区小港纬五路2号	2002年7月	购入	2002年7月	17年5个月	是	出租
5	仑国用(2012)第02806号	北仑小港街道山下村	2002年7月	购入	2002年7月	17年5个月	是	出租
6	仑国用(2006)第02638号	小港山下村	2005年3月	购入	2005年3月	14年8个月	是	出租
序号	房屋权证编号	房屋坐落	资产获得时间	获得方式	投入使用的时间	已计提折旧或摊销的年限	目前能否继续投入正常生产	最近一年运作状况
1	浙(2019)北仑区不动产权第0008794号	北仑区小港纬五路31号3幢1号、北仑区小港纬五路31号4幢1号等	2003年6月	建成	2003年6月	16年6个月	是	出租
2	无	北仑区维科工业园区-主门卫	2006年1月	建成	2006年1月	13年11个月	是	使用中
3	浙(2019)北仑区不动产权第0008791号	北仑区小港纬五路27号6幢1号、北仑区小港纬五路27号7幢1号等	2007年6月	建成	2007年6月	12年6个月	是	出租
4	浙(2019)北仑区不动产权第0008790号	北仑区小港纬六路818号2幢1号、北仑区小港纬六路818号1幢1号等	2005年12月	建成	2005年12月	14年	是	出租
5	浙(2019)北仑区不动产权第0008795号	北仑区小港纬五路2号2幢1号、北仑区小港纬五路2号1幢1号等	2006年1月-2007年11月	建成	2006年1月-2007年11月	13年11个月	是	出租
6	无	北仑区维科工业园区-次门卫	2006年1月	建成	2006年1月	13年11个月	是	使用中
7	无	维科工业园区食堂(纺园)	2006年1月	建成	2006年1月	13年11个月	是	使用中
8	无	维科工业园区纺园办公楼、机修间	2006年1月	建成	2006年1月	13年11个月	是	使用中
9	无	维科工业园区钢结构仓库(纬五路30号)	2014年3月	建成	2014年3月	5年9个月	是	出租

(二) 交易标的账面价值情况
拟转让的房地产项目账面价值情况说明如下：

单位：元

序号	土地权证编号 /不动产权证号	土地位置	截至 2018 年 12 月 31 日（经审计）			截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日		
			账面原值	已计提折旧	账面净值	账面原值	已计提折旧	账面净值
1	浙(2019)北仑区不动产权第0008794号	北仑区小港纬五路31号	5,286,021.35	1,599,572.72	3686448.63	5,286,021.35	1,705,403.72	3,580,617.63
2	浙(2019)北仑区不动产权第0008791号	北仑区小港纬五路27号	5,841,459.53	1,352,740.40	4488719.13	5,841,459.53	1,470,401.84	4,371,057.69
3	浙(2019)北仑区不动产权第0008790号	北仑区小港纬六路818号	1,331,705.54	357,745.19	973960.35	1,331,705.54	384,368.03	947,337.51
4	浙(2019)北仑区不动产权第0008795号	北仑区小港纬五路2号	2,661,396.94	717,069.63	1944327.31	2,661,396.94	770,338.86	1,891,058.08
5	仑国用(2012)第02806号	北仑小港街道山下村	1,625,133.46	437,865.48	1187267.98	1,625,133.46	470,393.37	1,154,740.09
6	仑国用(2006)第02638号	小港山下村	173,935.07	46,092.53	127842.54	173,935.07	49,571.21	124,363.86
序号	房屋权证编号	房屋坐落	截至 2018 年 12 月 31 日（经审计）			截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日		
			账面原值	已计提折旧	账面净值	账面原值	已计提折旧	账面净值
1	浙(2019)北仑区不动产权第0008794号	北仑区小港纬五路31号3幢1号、北仑区小港纬五路31号4幢1号等	26,468,475.95	10,943,388.92	15525087.03	26,468,475.95	11,659,439.12	14,809,036.83
2	无	北仑区维科工业园区-主门卫	384,333.39	285,381.80	98951.59	384,333.39	301,328.80	83,004.59
3	浙(2019)北仑区不动产权第0008791号	北仑区小港纬五路27号6幢1号、北仑区小港纬五路27号7幢1号等	43,614,760.95	13,685,031.35	29,929,729.60	43,614,760.95	14,915,882.21	28,698,878.74
4	浙(2019)北仑区不动产权第0008790号	北仑区小港纬六路818号2幢1号、北仑区小港纬	10,507,723.39	3,816,095.01	6691628.38	10,507,723.39	4,101,789.63	6,405,933.76

		六路 818 号 1 幢 1 号等						
5	浙(2019)北仑区不动产权第 0008795 号	北仑区小港纬五路 2 号 2 幢 1 号、北仑区小港纬五路 2 号 1 幢 1 号等	16,553,313.17	5,748,500.53	10,804,812.64	16,553,313.17	6,199,351.87	10,353,961.30
6	无	北仑区维科工业园区-次门卫	222,042.61	165,869.28	56173.33	222,042.61	175,036.32	47,006.29
7	无	维科工业园区食堂(纺园)	2,242,595.28	868,775.88	1373819.40	2,242,595.28	932,124.36	1,310,470.92
8	无	维科工业园区纺园办公楼、机修间	199,899.00	189,904.05	9,994.95	199,899.00	189,904.05	9,994.95
9	无	维科工业园区钢结构仓库(纬五路 30 号)	1,929,957.20	424,211.14	1,505,746.06	1,929,957.20	621,338.93	1,308,618.27

上述资产无摊销或减值准备。

(三) 交易标的评估情况

公司委托持有从事证券、期货业务资格的厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司对本次拟交易的资产进行评估，出具相应评估报告，评估情况说明如下：

序号	名称	评估报告	评估方法	评估基准日	评估结论
1	维科工业园区房地产	《维科技术股份有限公司拟出售资产所涉及的维科工业园区房地产项目》大学评估评报字[2020]980006 号	房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场法	2019 年 12 月 31 日	纳入本次评估范围的维科技术股份有限公司拟出售的资产所涉及的维科工业园区房地产的评估值为人民币壹亿肆仟伍佰玖拾玖万贰仟贰佰玖拾元整 (RMB145,992,290.00 元)

评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；评估目的与评估方法相关，评估方法合理。

评估增值情况说明如下：

单位：元

序号	土地权证编号/不动产权证号	土地位置	账面原值	账面价值	评估价值	增值率%
1	浙(2019)北仑区不动产权第 0008794 号	北仑区小港纬五路 31 号	5,286,021.35	3,580,617.63	29,678,100.00	729%

2	浙(2019)北仑区不动产权第0008791号	北仑区小港纬五路27号	5,841,459.53	4,371,057.69	26,881,800.00	515%
3	浙(2019)北仑区不动产权第0008790号	北仑区小港纬六路818号	1,331,705.54	947,337.51	6,159,100.00	550%
4	浙(2019)北仑区不动产权第0008795号	北仑区小港纬五路2号	2,661,396.94	1,891,058.08	11,478,400.00	507%
5	仑国用(2012)第02806号	北仑小港街道山下村	1,625,133.46	1,154,740.09	6,808,300.00	490%
6	仑国用(2006)第02638号	小港山下村	173,935.07	124,363.86	792,800.00	537%
小计			16,919,651.89	12,069,174.86	81,798,500.00	578%
序号	房屋权证编号	房屋坐落	账面原值	账面价值	评估价值	增值率%
1	浙(2019)北仑区不动产权第0008794号	北仑区小港纬五路31号3幢1号、北仑区小港纬五路31号4幢1号等	26,468,475.95	14,809,036.83	15,951,100.00	8%
2	无	北仑区维科工业园区-主门卫	384,333.39	83,004.59	31,900.00	-62%
3	浙(2019)北仑区不动产权第0008791号	北仑区小港纬五路27号6幢1号、北仑区小港纬五路27号7幢1号等	43,614,760.95	28,698,878.74	33,541,900.00	17%
4	浙(2019)北仑区不动产权第0008790号	北仑区小港纬六路818号2幢1号、北仑区小港纬六路818号1幢1号等	10,507,723.39	6,405,933.76	2,712,200.00	-58%
5	浙(2019)北仑区不动产权第0008795号	北仑区小港纬五路2号2幢1号、北仑区小港纬五路2号1幢1号等	16,553,313.17	10,353,961.30	10,283,000.00	-1%
6	无	北仑区维科工业园区-次门卫	222,042.61	47,006.29	16,100.00	-66%
7	无	维科工业园区食堂(纺园)	2,242,595.28	1,310,470.92	287,500.00	-78%
8	无	维科工业园区纺园办公楼、机	199,899.00	9,994.95	171,100.00	1612%

		修间				
9	无	维科工业园区钢结构仓库（纬五路30号）	1,929,957.20	1,308,618.27	1,198,990.00	-8%
小计			102,123,100.94	63,026,905.65	64,193,790.00	2%
合计			119,042,752.83	75,096,080.51	145,992,290.00	94%

本次交易标的评估增值主要原因为土地使用权增值，上述资产的土地使用权的评估过程中评估机构根据相关法律法规，选取周边区域接近于估价时点的3宗成交案例作为参照，将3宗案例与评估对象进行比较，结合交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等情况将成交价格作适当的修正，从而得出被评估对象的评估值。

四、本次交易的目的和对本公司的影响

本次交易以拍卖的方式进行，存在无法成交的可能性，因此尚不能确定交易结果及成交价格。此项交易对公司产生的经营成果的影响公司将根据进展情况及及时进行披露。

本次资产转让有利于公司优化资产结构，不会对公司持续经营能力造成影响，符合公司和股东的根本利益。

特此公告。

维科技术股份有限公司董事会
二〇二〇年四月九日

报备文件：

- 1、公司第九届董事会第二十五次会议决议
- 2、独立董事关于第九届董事会第二十五次会议审议相关事项的独立意见
- 3、《维科技术股份有限公司拟出售资产所涉及的维科工业园区房地产项目》
大学评估评报字[2020]980006号