

股票简称：美尔雅

股票代码：600107

公告编号：2020037

## 湖北美尔雅股份有限公司 关于公开挂牌转让控股子公司股权和公司部分资产的公告

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：

- 湖北美尔雅股份有限公司拟以公开挂牌方式转让控股子公司黄石磁湖山庄酒店管理有限公司 99%股权、湖北美尔雅股份有限公司部分资产。以 2020 年 7 月 31 日为基准日，以上资产评估值合计为 29,800.36 万元，计划以公开挂牌方式整体转让，首次公开挂牌转让底价不低于整体评估值 29,800.36 万元。
- 本次公开挂牌转让资产事项不构成重大资产重组。
- 由于交易对方尚未确定，目前无法确定是否构成关联交易。
- 本次公开挂牌转让资产事项实施不存在重大法律障碍。
- 本次公开挂牌转让资产事项已经公司第十一届董事会第七次会议审议通过，独立董事发表了独立意见，同意该议案。最终资产转让协议尚需提交公司临时股东大会审议。
- 本次资产转让将在黄石产权交易公司公开挂牌，最终交易能否成交及成交金额存在不确定性，公司将根据该事项的进展情况，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

## 一、概述

湖北美尔雅股份有限公司（以下简称“上市公司”、“公司”）于2020年9月24日召开第十一届董事会第七次会议，审议通过了《关于公开挂牌转让控股子公司股权和公司部分资产的议案》。由于公司控股子公司黄石磁湖山庄酒店管理有限公司（以下简称“磁湖山庄酒店”）近年来经营情况欠佳，拟剥离资产利用效率较低，与现有主营业务无法实现协同、联动等。经研究决定，公司拟在武汉光谷联合产权交易所黄石产权交易有限公司（以下简称“黄石产权交易公司”）公开挂牌整体转让磁湖山庄酒店99%股权和公司部分资产，首次公开挂牌价格不低于整体评估值29,800.36万元。本次转让资产情况具体如下表：

单位：万元

资产类别	资产明细		账面净值	评估值	增值率%
股权类资产	磁湖山庄酒店	99%股权	2,970.00	7,435.88	150.37
非股权类资产	公司磁湖山庄部分资产	房屋建筑物	827.71	4,087.75	393.86
		电子设备	58.68	115.17	96.27
		土地使用权	1,489.91	9,535.30	539.99
	公司其他部分资产	投资性房地产	109.1	1,383.95	1,168.52
		房屋建筑物	170.48	776.33	355.38
		土地使用权	177.2	574	223.93
		债权	5,891.97	5,891.97	-
合计			11,695.05	29,800.36	154.81

如果首次公开挂牌转让未能征集到符合条件的意向受让方或最终未能成交，公司将继续进行公开挂牌转让，再次公开挂牌底价不低于评估值的80%，成交价格以实际转让价格为准。公司将依据挂牌转让结果确定交易对方和交易价格，与交易对方签署资产转让协议，并提请公司临时股东大会对公司本次资产转让协议予以审议，资产转让协议需经公司临时股东大会审议批准后生效。

本次交易采用公开挂牌方式转让，目前尚无法确定是否构成关联交易。本次交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。由于本次交易完成时间尚不确定，公司将根据信息披露相关规则要求，对该事项的进展情况及时履行信息披露义务。

## 二、公开挂牌转让标的基本情况

(一) 黄石磁湖山庄酒店管理有限公司

(1) 磁湖山庄酒店基本信息

统一社会信用代码：9142020071469389XN

成立时间：2005年2月4日

公司住所：湖北省黄石市湖锦路1号

法定代表人：杨闻孙

注册资本：3,000万

经营范围：餐饮服务（含凉菜；含生食海产品；含裱花蛋糕）；会议服务；住宿、洗浴、美容美发、卡拉OK；代售飞机票、火车票、船票；汽车美容（不含维修）；零售日用百货、预包装食品、卷烟。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

股权结构：湖北美尔雅股份有限公司持股99%、湖北美尔雅进出口贸易有限公司持股1%。

(2) 磁湖山庄酒店主要财务数据

公司聘请了具有从事证券、期货业务资格的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）对磁湖山庄酒店进行审计，并以2020年7月31日为基准日，出具众环审字[2020]012820号《审计报告》。

磁湖山庄酒店近一年一期主要财务数据如下表：

单位：万元

	2020年7月31日	2019年12月31日
资产总额	10,911.61	12,977.97
净资产	-3,726.63	-3,322.56
	2020年1-7月	2019年度
营业收入	1,368.42	3,988.14
营业利润	-365.38	-246.37
净利润	-404.07	-270.35

(3) 磁湖山庄酒店评估情况

公司聘请了具有从事证券、期货业务资格的湖北众联资产评估有限公司（以下简称“众联评估”）对磁湖山庄酒店股东全部权益价值进行了评估，并出具了众联

评报字[2020]第 1225 号《资产评估报告》。以 2020 年 7 月 31 日为基准日，采用资产基础法，评估结论如下：截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日，磁湖山庄酒店经中审众环审计后的总资产为 10,911.61 万元，总负债为 14,638.24 万元，净资产为 -3,726.63 万元；评估后的股东全部权益为 7,510.99 万元，增值 11,237.62 万元。

按磁湖山庄酒店评估后的股东全部权益为 7,510.99 万元为基数计算，上市公司持有磁湖山庄酒店的 99%股权对应价值为 7,435.88 万元。

#### (4) 其他说明

截至本公告日，公司持有的磁湖山庄酒店 99%股权不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在被司法机关采取查封、冻结等强制措施。公司以部分房产、土地为磁湖山庄酒店的银行借款 3887.98 万元提供抵押担保，上市公司为磁湖山庄酒店提供抵押担保的土地、房产包含在本次公开挂牌转让资产范围内，上市公司不存在为磁湖山庄酒店委托理财等事项。

本次股权转让不影响公司职工劳动合同的履行。公司全体在职员工与公司签订的未到期劳动合同继续按原条件履行。

## (二) 公司部分资产

### 1、公司磁湖山庄部分资产

#### (1) 公司磁湖山庄部分资产概况

上市公司磁湖山庄部分资产包括固定资产、无形资产，具体情况如下表：

单位：万元

资产类别	数量(项)	账面净值	评估值	增值率%
房屋建筑物	22	827.71	4,087.75	393.86
电子设备	6	58.68	115.17	96.27
土地使用权	2	1,489.91	9,535.30	539.99
合计		2,376.30	13,738.23	478.14

注：磁湖山庄的土地、房屋建筑物等分别在黄石磁湖山庄酒店管理有限公司和湖北美尔雅股份有限公司两家单位核算，本次计划将两家单位持有的磁湖山庄相关资产整体挂牌转让。

### A. 房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积m <sup>2</sup>	权利人	是否抵押
1	黄房权证 2002 开字第 0100830 号	员工宿舍楼	1,402.06	湖北美尔雅股份有限公司	是
2	黄房权证 2002 开字第 0100848 号	锅炉房	720.60		否
3	黄房权证 2002 开字第 0100042、43 号	磁湖山庄 A、B 区及附属建筑物	12,231.59		是
合计			14,354.25	-	-

黄房权证 2002 开字第 0100830 号、黄房权证 2002 开字第 0100042、43 号为磁湖山庄酒店 3,887.98 万元银行借款提供抵押担保，以上资产转让需经债权人配合。

### B. 设备类资产

设备为电子设备，主要为酒店经营用设备，如中央空调、食堂厨具（职工食堂）、不锈钢厨房设备、整体橱柜等，该类设备为 1999 年至 2004 年期间分批购进，至评估基准日，设备技术水平一般，技术状况一般，进行正常的维护、保养，成新率较低。

### C. 土地使用权

序号	土地权证编号	证载用途	证载面积(m <sup>2</sup> )	权利人	是否抵押
1	黄国用(2005)第 528 号	商业用地	9,021.46	湖北美尔雅股份有限公司	是
2	黄国用(2005)第 0604 号	商业用地	66,156.02		是
合计			75,177.48		

黄国用(2005)第 528 号、黄国用(2005)第 0604 号为磁湖山庄酒店的 3887.98 万元银行借款提供抵押担保，以上资产转让需经债权人配合。

以上两宗土地使用权人为上市公司，土地以出让方式取得，登记时间为 2005 年 8 月 2 日，土地使用权终止日期为 2039 年 6 月 2 日，至评估基准日 2020 年 7 月 31 日，剩余使用年限为 18.84 年。

#### (2) 公司磁湖山庄部分资产权属情况

以上资产产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，除部分资产转让需债权人配合外，不存在妨碍权属转移的其他情况。

### (3) 公司磁湖山庄部分资产评估价值

众联评估采用资产基础法对公司磁湖山庄酒店部分资产 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，并出具了众联评报字[2020]第 1316 号《资产评估报告》，评估结论如下：湖北美尔雅股份有限公司磁湖山庄酒店部分资产账面价值为 2,376.30 万元，评估价值 13,738.23 万元，增值 11,361.93 万元，增值率 478.14%。

#### 2、公司其他部分资产

##### (1) 公司其他部分资产概况

公司其他部分资产包括固定资产、无形资产，具体情况如下表：

单位：万元

资产类别	数量(项)	账面净值	评估值	增值率%
投资性房地产	5	109.10	1,383.95	1,168.52
房屋建筑物	8	170.48	776.33	355.38
土地使用权	2	177.20	574.00	223.93
合计		456.77	2,734.28	498.61

##### A. 投资性房地产

该部分资产位于湖北省黄石市黄石港区消防路 25 号，具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利人	是否抵押
1	黄房权证 2003 港字第 0100449 号	11,193.44	湖北美尔雅股份有限公司	是
2	黄房权证 2003 港字第 0100176 号	10,510.34		是
3	黄房权证 2003 港字第 0100182 号	3,775.26		是
合计		25,479.04	-	-

注：黄房权证 2003 港字第 0100182 号房产证显示建筑面积 6343.51 m<sup>2</sup>，共有四处房屋所有权，因配电房（768 m<sup>2</sup>）及锅炉房（492.25 m<sup>2</sup>）已经拆除，实际面积为 5083.26 m<sup>2</sup>。拆除的配电房及锅炉房未计入本次评估价值。

黄房权证 2003 港字第 0100176 号、黄房权证 2003 港字第 0100182 号为上市公司 5,900 万元流动贷款提供抵押担保；黄房权证 2003 港字第 0100449 号为上市公司 5,000 万元流动贷款提供抵押担保，以上资产转让需经债权人配合。

##### B. 房屋建筑物

该部分资产位于湖北省黄石港区消防路 25 号和下陆区桂林南路 39 号，具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑面积m <sup>2</sup>	权利人	是否抵押
1	黄房权证 2003 开字第 0100182 号	1,308.00	湖北美尔雅股份有限公司	是
2	黄房权证 2003 开字第 0100179 号	1,935.81		否
3	黄房权证 2003 开字第 0100177 号	322.22		否
4	黄房权证 2003 开字第 0100178 号	322.22		否
5	黄房权证 2003 开字第 0100180 号	322.22		否
6	黄房权证 2003 开字第 0100184 号	322.22		否
7	黄房权证 2003 开字第 0100181 号	318.42		否
8	黄房权证 2003 开字第 0100187 号	318.42		否
合 计		5,169.53	-	-

以上黄房权证 2003 港字第 0100182 号上市公司 5900 万流动贷款提供抵押担保，以上资产转让需债权人配合。

### C. 土地使用权

以下两宗土地位于黄石市下陆区老街办蜂烈山村，登记时间为 2011 年 11 月 22 日，土地使用权终止日期为 2057 年 6 月 28 日。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	权利人	是否抵押
1	黄国用(2011)第 01058 号	出让工业	3,505.27	湖北美尔雅股份有限公司	否
2	黄国用(2011)第 01057 号	出让工业	25,052.00		否
合计			28,557.27	-	-

### (2) 公司其他部分资产权属情况

以上资产产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，除部分资产转让需债权人配合外，不存在妨碍权属转移的其他情况。

### (3) 公司其他部分资产评估价值

众联评估采用资产基础法对公司部分资产在 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，并出具了众联评报字[2020]第 1224 号《资产评估报告》，评估结论如下：公司纳入评估范围的部分实物资产账面价值为 456.77 万元，评估价值 2,734.28 万元，增值 2,277.51 万元，增值率 498.61%。

### 3、公司部分债权

截止 2020 年 7 月 31 日，上市公司对磁湖山庄酒店其他应收账款科目余额为 9,779.95 万元，其他应付款科目余额为 3,887.98 万元，两项归类合并后，上市公

公司对磁湖山庄酒店的应收款项净额为 5,891.97 万元。该部分债权将同磁湖山庄酒店股权及其他资产一同在本次产权交易所公开挂牌转让。

### **三、本次转让的主要内容及履约安排**

公司拟通过黄石产权交易公司公开挂牌转让持有的控股子公司磁湖山庄酒店 99%的股权、上市公司部分资产，首次公开挂牌价格不低于整体评估值 29,800.36 万元。如果首次公开挂牌转让未能征集到符合条件的意向受让方或最终未能成交，将继续进行公开挂牌转让，再次公开挂牌底价不低于评估价值的 80%，最终成交价格以实际转让价格为准。

公司董事会授权经营层办理上述资产挂牌转让的具体事宜，包括但不限于设置受让条件、签署委托合同等。

在明确受让方后，为便于受让方接收及运营，公司将配合受让方将磁湖山庄酒店与上市公司磁湖山庄部分资产进行整合。

### **四、本次公开挂牌转让的目的及对公司经营业绩的影响**

磁湖山庄酒店近几年盈利能力较弱，业务与公司发展方向协同性不强，拟公开挂牌转让资产利用效率较低。本次转让控股子公司股权、部分低效资产有利于进一步优化公司产业布局，聚焦核心业务，补充经营所需现金流，符合公司未来发展规划。本次挂牌交易完成后，公司不再持有磁湖山庄酒店 99%的股权、公司部分资产，本次转让对公司业绩所产生的影响需根据实际成交时间及成交价格确定。

### **五、风险提示**

本次资产转让将在黄石产权交易公司公开挂牌，最终交易能否成交以及具体成交金额存在不确定性，公司将根据该事项的进展情况，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

最终资产转让协议事宜尚需提交公司临时股东大会审议。

### **六、备查文件**

1、公司第十一届董事会第七次会议决议；

2、众联评报字[2020]第 1224 号、第 1225 号、第 1316 号《资产评估报告》。

特此公告。

湖北美尔雅股份有限公司董事会

2020 年 9 月 25 日