

证券代码：600052

证券简称：东望时代

公告编号：临 2022-075

浙江东望时代科技股份有限公司 关于公开挂牌转让收益权的公告

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。

重要风险提示：

- 本次交易采取公开挂牌方式进行，尚未确定交易对象，暂不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易尚需提交股东大会审议通过，并需获得东阳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“东阳市国资办”）对本次交易的正式批复，上述决策/审批程序是否通过/获批存在不确定性，本次交易通过公开挂牌方式进行，受让方与最终价格均存在不确定性。

浙江东望时代科技股份有限公司（以下简称“公司、东望时代”）于 2022 年 6 月 21 日召开第十一届董事会第十八次会议、第十一届监事会第十五次会议，上述会议审议并通过了《关于公开挂牌转让收益权的议案》，独立董事对该议案发表了同意的独立意见，该议案尚需提交股东大会审议通过。现将具体情况公告如下：

一、 本次交易概述

（一）基本情况

公司拟通过产权交易机构以公开挂牌方式出售位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村的三宗国有建设用地（土地面积合计 110,920 平方米，其中宗地 1、2、3 土地使用权面积分别为 27,742.60 平方米、22,406.70 平方米、60,770.70 平方米，以下简称“三宗国有建设用地”）的收益权，上述三宗国有建设用地土地使用权的估价为 7,533.45 万元，其收益权的挂牌底价依据国有

建设用地土地使用权估价确定。

本次交易采取公开挂牌方式进行，交易对方和最终交易价格尚不确定。

（二）本次交易的目的和原因

公司于 2015 年 8 月 18 日披露了《关于公司拟退出房地产行业的公告》（公告编号：临 2015-036），在保证稳定、健康、持续发展的前提下，综合考虑各项目的不同开发阶段，有计划地逐步退出房地产行业。

公司于 2022 年 4 月 15 日披露了《关于调整公司战略发展方向的公告》（公告编号：临 2022-026），公司将调整战略发展方向为：践行国家双碳战略，围绕新能源技术应用，着力发展节能服务产业。

截至本公告日，公司在业务上已经完全退出房地产领域，但遗留下少量与房地产业务相关的资产与权益。为盘活公司存量资产，优化资源配置，现公司拟通过公开挂牌方式转让收益权。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易已经第十一届董事会第十八次会议审议通过，本次交易尚需提交公司股东大会审议，并需获得东阳市国资办对本次交易的正式批准。

二、 交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易的名称和类别

交易标的：位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村的三宗国有建设用地的收益权

交易类别：收益权转让

2、权属状况说明

上述三宗国有建设用地的收益权不涉及权利质押、查封、冻结等司法措施。广厦控股集团有限公司（以下简称“广厦控股”）或其指定的第三方依约在同等条件下享有上述土地收益权的优先受让权，不存在妨碍权属转移的情况。

3、资产运营情况

2018 年，公司分别先后召开董事会、股东大会审议通过了《浙江广厦股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）修订稿》及其摘要等议案，公司向广厦控股出售所持浙江天都实业有限公司（以下简称“天都实业”）100%

的股权。

根据《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）修订稿》及相关协议：“截至相关股权转让协议签订之日，天都实业名下持有的中心广场地块（即本次交易涉及的三宗国有建设用地）不满足开发条件、开发方案未确定，经双方协商一致同意，中心广场地块收益权不纳入转让范围（评估过程中对中心广场地块的评估值为 0 元），天都实业已将其转让于浙江广厦。在中心广场地块满足开发条件后，浙江广厦将以合理的估值将其收益权对外转让，同等条件下，广厦控股或广厦控股指定的第三方拥有优先受让的权利。

.....

天都实业和政府相关部门就中心广场土地规划与拟开发方案正在沟通，尚未达成一致意见。由于土地目前性质及规划无法确定，在未取得政府相关部门批复情况下，企业无法对项目进行开发，暂时对该块土地一直保持原状。浙江广厦股份有限公司和浙江天都实业有限公司共同承诺，自 2018 年 1 月 1 日起，上述天都中心广场土地收益权归属于浙江广厦。故该部分资产评估值为 0，如以上承诺发生变化，应调整相应评估值。”

根据上述信息，2018 年公司进行重大资产重组时，本次交易涉及的土地使用权之收益权并未转让，始终为本公司所有。

（二）主要财务信息

交易标的在公司财务报表的账面价值为 0。

三、 资产估价及定价情况

（一）定价情况及依据

本次交易价格参照相关地块土地使用权估价结果确定，以 2022 年 1 月 31 日为估价期日对浙江天都实业有限公司位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村的三宗国有建设用地土地使用权价值进行评估，并出具《土地估价报告》（编号：浙利达地估（2022）估字第 0049 号）。

（二）估价情况

- 1、估价期日：2022 年 1 月 31 日
- 2、受托估价方：浙江利达土地房地产评估咨询有限公司
- 3、估价对象

本次估价对象为位于杭州市临平区（原余杭区）星桥街道安乐村的三宗国有出让土地，土地使用权面积合计为 110,920.00 平方米。本次评估范围为估价对象在价格定义条件下的国有出让土地使用权价格，不包括地面建筑物、附着物价值。

4、估价方法

广厦天都城规划占地面积 7,000 余亩，总建筑面积 480 万平方米，规划居住人口近 10 万人，规划区域内建有天都公园、天都国际度假酒店、香榭里大街、天都广场、欢乐广场、天都房产以及交通、商业、教育、运动、娱乐等配套。本次估价对象涉及其中的住宅部分，为天泉苑、天月苑、天水苑、天星苑，地上总规划建筑面积约 36.7 万平方米，实际竣工建筑面积 35.5 万平方米，基本已于 2006-2012 年建设完成，目前配套较完善，居住氛围较好。本次估价对象涉及其中的三宗地，土地使用权面积合计 110,920 平方米，证载用途为城镇住宅用地（含商业用地）、城镇住宅用地（含商业用地）、城镇单一住宅用地，目前地上建有小埃菲尔铁塔及少量的房屋，大部分作为小区绿化等景观配套用地使用，不具备单独的住宅用地开发特性，故本次评估参考公园绿地进行价格测算。

估价方法的选择应根据估价对象所在区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来综合确定的。根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的土地估价方法有基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等。估价方法的选择应根据估价对象所在区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。估价对象所在区域及周边区域相近用途土地交易案例可以取得，故可采用市场比较法进行测算。杭州市临平区（沿用原余杭区）基准地价基准日为 2017 年 11 月 1 日，至价值时点未超五年，又有完整的地价修正体系且估价对象处于基准地价覆盖范围内，故可采用基准地价系数修正法进行估价。

综上所述，本次评估采用市场比较法及基准地价系数修正法对估价对象的土地单价进行测算，再结合地块区位特点进一步分析，从而得到估价对象较为准确、合理的估价结果。

5、估价结果

估价人员在实地调查踏勘的基础上，遵循估价原则，经过评估测算与综合分析，确定估价对象在估价期日 2022 年 1 月 31 日，地价定义设定条件下的土地使用权价格如下：

土地使用权面积合计：110,920.00 平方米；

设定用途：商住用地（公园绿地）、商住用地（公园绿地）、住宅用地（公园绿地）；

土地使用权总价：7,533.45 万元（取整至百位）；

大写：人民币柒仟伍佰叁拾叁万肆仟伍佰元整。

土地综合单价：679 元/平方米（45.27 万元/亩）；

宗地具体估价结果详见《土地估价报告》中《土地估价结果一览表》。

四、 本次交易对上市公司的影响

（一）因本次交易最终交易价格尚不确定，交易产生的具体损益金额及对公司经营业绩的影响存在不确定性。

（二）本次交易不涉及人员安置、土地租赁等情况。

（三）本次交易采取公开挂牌方式进行，尚未确定交易对象，暂不构成关联交易。

五、 本次交易的审议情况

（一）2022 年 6 月 16 日，公司召开第十一届董事会第十八次会议、第十一届监事会十五次会议，上述会议审议均全票通过《关于公开挂牌转让收益权的议案》。

（二）独立董事对本次交易发表了独立意见，主要内容如下：

公司此次拟通过公开挂牌转让相关地块收益权有利于盘活公司资产，符合公司经营计划。交易事项具备可操作性，审议程序符合有关法律法规、规章和规范性文件的规定，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司、公司股东的情形，尤其是中小股东利益的情形，也不会影响上市公司的独立性。我们同意本次公开挂牌转让收益权事项，并同意将该议案提交股东大会审议。

（四）本次交易尚需提交股东大会审议通过，并需获得东阳市国资办对本次交易的正式批复。

六、 提请股东大会授权事项

（一）为确保本次交易的顺利进行，拟提请公司股东大会批准授权公司管理层全权处理本次交易相关事宜，包括但不限于：

1、根据法律、法规和规范性文件的规定及股东大会决议，制定、实施本次交易的具体方案；

2、根据监管机构的要求和市场情况，按照股东大会审议通过的方案，全权负责办理和决定本次交易的具体相关事宜；

3、批准、签署等一切与本次交易有关的文件，修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次交易有关的一切协议和文件；

4、应监管部门的要求或根据监管部门出台的新的相关法规对本次交易方案进行相应调整，批准、签署有关等一切与本次交易有关的协议和文件的修改；

5、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，选定符合条件的产权交易机构进行公开挂牌。

6、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，办理与本次交易有关的其他事宜。

（二）在股东大会决议有效期内，若监管部门政策要求或市场条件发生变化，提请授权董事会根据监管部门新的政策规定和市场的实际情况，在股东大会决议范围内对本次交易的具体方案作出相应调整。

上述授权自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

七、 风险提示

本次交易尚需提交股东大会审议通过，并需获得东阳市国资办对本次交易的正式批复，上述决策/审批程序是否通过/获批存在不确定性，本次交易通过公开挂牌方式进行，受让方与最终价格均存在不确定性。

公司将持续关注相关进展情况，严格按照有关法律法规及规范性文件的要求及时履行信息披露义务。公司指定的信息披露媒体为《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》和上海证券交易所网站，敬请广大投资者关注公告并注意投资风险。

特此公告。

浙江东望时代科技股份有限公司董事会

2022 年 6 月 22 日