

维科技术股份有限公司

关于转让公司部分房地产的进展公告

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，公司以公开挂牌竞价的方式转让公司持有的以下资产：

| 序号 | 项目 | 评估价（底价） （单位：万元） | 情况备注 |
|----|---------------------------|--------------------|---|
| 1 | 宁波市北仑区小港纬五路30号土地使用权及地上建筑物 | 14963.12 | 土地使用权面积161,408.50平方米，总建筑面积33,683.73平方米。 |
| 2 | 宁波市北仑区小港纬五路33号土地使用权及地上建筑物 | 2463.66 | 土地使用权面积16,816.00平方米，总建筑面积11,566.97平方米。 |

●公司控股股东维科控股集团股份有限公司（以下简称“维科控股”）和维科控股下属公司宁波维科丝网股份有限公司（以下简称“维科丝网”）参与上述资产竞拍且竞买成功，本次交易构成关联交易。

●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九次会议和公司2018年第二次临时股东大会审议通过，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

1、2018年8月31日，公司将位于宁波市北仑区小港纬五路30号的土地使用权、地上建筑物，土地使用面积161,408.50平方米，总建筑面积33,683.73平方米，以公开挂牌竞价的方式进行出售，底价参照评估基准日2018年5月31日评估价格为人民币14963.12万元。

交易标的评估基准日的账面价值为4306.37万元，评估值14963.12万元，评估增值10656.75万元，增值率247.46%。

公司于2018年9月3日收到宁波新东方泰拍卖有限公司《宁波市北仑区小港纬五路30号、33号土地使用权及地上建筑物拍卖结果报告书》，公司控股股东维科控股集团股份有限公司以14963.12万元的价格，竞拍成功。

2、2018年8月31日，公司将位于宁波市北仑区小港纬五路33号的土地使用权、

地上建筑物，土地使用面积16,816.00平方米，总建筑面积11,566.97平方米，以公开挂牌竞价的方式进行出售，底价参照评估基准日2018年5月31日评估价格为人民币2463.66万元。

交易标的评估基准日的账面价值为1401.49万元，评估值2463.66万元，评估增值1062.17万元，增值率75.79%。

公司于2018年9月3日收到宁波新东方泰拍卖有限公司《宁波市北仑区小港纬五路30号、33号土地使用权及地上建筑物拍卖结果报告书》，公司控股股东维科控股下属公司宁波维科丝网股份有限公司以2463.66万元的价格，竞拍成功。

（二）相关交易的审批情况

公司第九届董事会第九次会议和公司2018年第二次临时股东大会审议通过《关于转让公司部分房地产的议案》，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九次会议决议公告》，公告编号：2018-073、《公司关于转让公司部分房地产的公告》，公告编号：2018-074、《公司2018年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号：2018-082。公司独立董事就本次交易事项发表了独立意见（详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn）。

二、交易方情况介绍

（一）维科控股基本情况如下：

1、基本情况

企业名称：维科控股集团股份有限公司

住所：宁波市海曙区柳汀街 225 号（20-1）室

企业类型：股份有限公司（非上市）

法定代表人：何承命

注册资本：人民币 10,706.55 万元

经营范围：预包装食品、散装食品的批发（在许可证件有效期内经营）。实业投资；纺织品、针织品、服装的制造、加工；纺织、服装及日用品，矿产品、建材及化工产品，机械设备、五金交电及电子产品、农产品、燃料油的批发、零售；黄金批发；房地产开发、经营，物业服务；纺织技术咨询服务；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外；本公司房屋租赁。

实际控制人：何承命

2、主要业务最近三年发展情况

维科控股以实业投资；纺织品、针织品、服装的制造、加工；房地产开发；自营和代理货物和技术的进出口为主要业务，近三年公司经营情况正常。

3、本公司与维科控股在产权、业务、资产、财务、人员等方面保持独立。

4、最近一年一期主要财务指标

根据浙江德威会计师事务所有限公司所出具的标准无保留意见审计报告德威（会）财审字【2018】00389号，截至2017年12月31日，维科控股资产总额为148.35亿元，股东权益为40.82亿元；2017年实现营业收入为179.68亿元；净利润30,141.10万元。

截至2018年6月30日，维科控股资产总额为143.61亿元，股东权益为33.87亿元；2018年1-6月实现营业收入为72.50亿元；净利润-8187.43万元。（上述数据未经审计）

（二）维科丝网基本情况如下：

1、基本情况

企业名称：宁波维科丝网股份有限公司

住所：宁波市北仑区小港街道山下村维科工业园

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、非上市）

法定代表人：陈国荣

注册资本：人民币4000万元

经营范围：工程用特种纺织品（丝网）及其深加工产品的制造；相关技术咨询服务。

实际控制人：何承命

2、主要业务最近三年发展情况

维科丝网以精密丝网的研发、生产和销售为主要业务，近三年公司经营情况正常。

3、本公司与维科丝网在产权、业务、资产、财务、人员等方面保持独立。

4、最近一年一期主要财务指标

根据具有从事证券、期货业务资格的致同会计师事务所(特殊普通合伙)所出具的标准无保留意见审计报告致同审字(2018)第320ZA0091号，截至2017年12月31日，维科丝网资产总额为11317.07万元，股东权益为4213.57万元；2017年实现营业收入为3232.50万元；净利润-1072.24万元。

截至2018年6月30日，维科丝网资产总额为10534.08万元，股东权益为3884.62万元；2018年1-6月实现营业收入为1515.81万元；净利润-328.95万元。（上述数据未经审计）

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 | 名称 | 类别 |
|----|-----------------------------|-----|
| 1 | 宁波市北仑区小港纬五路 30 号土地使用权及地上建筑物 | 房地产 |
| 2 | 宁波市北仑区小港纬五路 33 号土地使用权及地上建筑物 | 房地产 |

2、权属情况说明

公司与公司下属子公司宁波维科特阔家纺有限公司存在厂房租赁合同，公司将位于宁波市北仑区小港纬五路 30 号的部分厂房（建筑面积约 30643 平方米）出租给宁波维科特阔家纺有限公司使用，租赁期限从 2018 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。买受人竞拍成功后，需继续履行上述厂房租赁合同。

公司与公司控股股东维科控股集团股份有限公司下属公司宁波维科丝网股份有限公司存在厂房租赁合同，公司将位于宁波市北仑区小港纬五路 33 号的部分厂房（建筑面积约 4011 平方米）出租给宁波维科丝网股份有限公司使用，租赁期限从 2018 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。买受人竞拍成功后，需继续履行上述厂房租赁合同。

除上述租赁情况外，本次交易标的产权清晰，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、相关资产情况的说明

(1) 宁波市北仑区小港纬五路 30 号土地使用权及地上建筑物，其中土地使用权于 2006 年 2 月以 27,310,987.66 元购置，地上建筑物于 2008 年 7 月以 34,389,969.40 元购建并投入使用，该项资产中建筑面积约 30643 平方米的厂房现出租给宁波维科特阔家纺有限公司使用，其余基本处于闲置状态。

(2) 宁波市北仑区小港纬五路 33 号土地使用权及地上建筑物，其中土地使用权于 2002 年 11 月以 2,093,592.14 元购置，地上建筑物于 2013 年 12 月以 14,524,467.66 元购建并投入使用，该项资产中建筑面积约 4011 平方米的厂房现出租给宁波维科丝网股份有限公司使用，其余基本处于闲置状态。

(二) 交易标的账面价值情况

转让的房地产项目账面价值情况说明如下：

单位：元

| 序号 | 名称 | 截至 2017 年 12 月 31 日 | | | 截至评估基准日 2018 年 5 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 | 宁波市北仑区小港纬五路 30 号土地使用权及地上建筑物 | 61,700,957.06 | 18,018,420.54 | 43,682,536.52 | 61,700,957.06 | 18,637,258.44 | 43,063,698.62 |
| 2 | 宁波市北仑区小港纬五路 33 | 16,618,059.80 | 2,393,457.19 | 14,224,602.61 | 16,618,059.80 | 2,603,172.04 | 14,014,887.76 |

| | | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|--|
| 号土地使用权及地上建筑物 | | | | | | |
|--------------|--|--|--|--|--|--|

(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 | 宁波市北仑区小港纬五路 30 号土地使用权及地上建筑物 | 《维科技术股份有限公司拟出售其拥有的北仑区小港纬五路 30 号房地产项目资产评估报告》大学评估评报字[2018] 980009 号 | 房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场法 | 2018 年 5 月 31 日 | 纳入本次评估范围的维科技术拟出售的北仑区小港纬五路 30 号房地产的评估值为人民币壹亿肆仟玖佰陆拾叁万壹仟贰佰元整(RMB149, 631, 200. 00) |
| 2 | 宁波市北仑区小港纬五路 33 号土地使用权及地上建筑物 | 《维科技术股份有限公司拟出售其拥有的北仑区小港纬五路 33 号房地产项目资产评估报告》大学评估评报字[2018]980010 号 | 房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场法 | 2018 年 5 月 31 日 | 纳入本次评估范围的维科技术拟出售的北仑区小港纬五路 33 号房地产的评估值为人民币贰仟肆佰陆拾叁万陆仟陆佰元整(RMB24, 636, 600. 00) |

评估增值情况说明如下：

单位：元

| 宁波市北仑区小港纬五路 30 号土地使用权及地上建筑物 | 账面原值 | 评估基准日账面净值 | 评估值 | 评估增值 | 评估增值率 |
|-----------------------------|------------------|------------------|---------------|-------------------|---------|
| 房屋建筑物 | 34, 389, 969. 40 | 22, 518, 887. 72 | 33, 578, 500 | 11, 059, 612. 28 | 49. 11 |
| 土地使用权 | 27, 310, 987. 66 | 20, 544, 810. 90 | 116, 052, 700 | 95, 507, 889. 10 | 464. 88 |
| 合计 | 61, 700, 957. 06 | 43, 063, 698. 62 | 149, 631, 200 | 106, 567, 501. 38 | 247. 46 |
| 宁波市北仑区小港纬五路 33 号土地使用权及地上建筑物 | 账面原值 | 评估基准日账面净值 | 评估值 | 评估增值 | 评估增值率 |
| 房屋建筑物 | 14, 524, 467. 66 | 12, 530, 374. 80 | 12, 697, 200 | 166, 825. 20 | 1. 33 |
| 土地使用权 | 2, 093, 592. 14 | 1, 484, 512. 96 | 11, 939, 400 | 10, 454, 887. 04 | 704. 26 |
| 合计 | 16, 618, 059. 80 | 14, 014, 887. 76 | 24, 636, 600 | 10, 621, 712. 24 | 75. 79 |

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 综成交案例作为参照，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、交易协议的主要内容

(一) 维科控股竞拍取得宁波市北仑区小港纬五路 30 号土地使用权及地上建筑物标的，并于 2018 年 8 月 31 日签署《拍卖成交确认书》，主要内容如下：

1、交易主体

转让方：维科技术股份有限公司；受让方：维科控股集团股份有限公司；拍

卖人：宁波新东方泰拍卖有限公司。

2、交易价格和支付方式

成交金额 14963.12 万元，定于 2018 年 9 月 30 日前付清。

3、争议解决方式

在协议履行中若发生争议，双方协商解决，协商不成，可以向宁波市仲裁委员会申请仲裁。

4、其他

维科控股实收资本 10,706.55 万元，近三年经营状况正常，公司认为该公司具有该款项的支付能力，不存在显著风险。

(二) 维科丝网竞拍取得宁波市北仑区小港纬五路 33 号土地使用权及地上建筑物标的，并于 2018 年 8 月 31 日签署《拍卖成交确认书》，主要内容如下：

1、交易主体

转让方：维科技术股份有限公司；受让方：宁波维科丝网股份有限公司；拍卖人：宁波新东方泰拍卖有限公司。

2、交易价格和支付方式

成交金额 2463.66 万元，定于 2018 年 9 月 30 日前付清。

3、争议解决方式

在协议履行中若发生争议，双方协商解决，协商不成，可以向宁波市仲裁委员会申请仲裁。

4、其他

维科丝网实收资本 4000 万元，近三年经营状况正常，公司认为该公司具有该款项的支付能力，不存在显著风险。

五、本次交易的目的和对本公司的影响

本次资产转让有利于公司优化资产结构，提高公司资产运营效率，提升收益率水平，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。预计本次交易为公司合并报表带来约 9922 万元的收益（该数据未经审计）。

特此公告。

维科技术股份有限公司董事会

二〇一八年九月四日

报备文件：

1、公司第九届董事会第九次会议决议

2、独立董事关于第九届董事会第九次会议审议有关事项的独立意见

3、《拍卖成交确认书》

4、《维科技股份有限公司拟出售其拥有的北仑区小港纬五路 30 号房地产项目资产评估报告》大学评估评报字[2018] 980009 号

5、《维科技股份有限公司拟出售其拥有的北仑区小港纬五路 33 号房地产项目资产评估报告》大学评估评报字[2018]980010 号