

股票代码：600120
债券代码：188936.SH
债券代码：138898.SH
债券代码：240620.SH

证券简称：浙江东方
债券简称：21 东方 02
债券简称：23 东方 01
债券简称：24 东方 01

编号：2024-030

浙江东方金融控股集团股份有限公司

关于公开挂牌出售资产的公告

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法律责任。

重要事项提示

● 公司拟以公开挂牌转让的方式出售位于杭州市上城区西湖大道 12 号新东方大厦 A 座 1 层、6-26 层 22 处房地产及 110 个地下车位等资产（以下简称“标的资产”），以标的资产评估价值 30,223.21 万元（含增值税）作为定价依据，最终成交价格取决于受让方在产权交易所的摘牌价格。

● 本次交易预计不构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司 2024 年 5 月 8 日召开的九届董事会第三十八次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

● 本次交易拟通过浙江产权交易所公开挂牌的方式进行，交易对方和最终交易价格存在不确定性，最终转让能否成功尚存在不确定性，公司将根据交易进展情况及时履行相关信息披露义务。

一、交易概述

为盘活存量资产、优化公司资源配置，进一步聚焦金融主责主业，浙江东方金融控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过在浙江产权交易所公开挂牌的方式出售位于杭州市上城区西湖大道 12 号新东方大厦 A 座 1 层、6-26 层 22 处房地产及 110 个地下车位等资产。本次交易以天源资产评估有限公司出具的《浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让资产涉及的新东方大厦 A 座房地产及地下车位资产评估报告》（天源评报字[2024]第 0080 号）中所确定的标的资产评估价值 30,223.21 万元为作价依据，评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。

公司于 2024 年 5 月 8 日召开九届董事会第三十八次会议，审议通过了《关

于公开挂牌出售资产的议案》，表决结果为 8 票同意，0 票反对，0 票弃权。本次出售资产事项尚需提交股东大会审议。本次资产出售将在浙江产权交易所公开征集受让方，交易对方尚不确定，本次交易是否构成关联交易存在不确定性，后续若形成关联交易，根据《上海证券交易所股票上市规则》规定公司可免于按照关联交易的方式审议。

二、交易对方情况介绍

因本次交易采取公开挂牌方式进行，交易对方尚不确定。公司将根据在产权交易所挂牌进展情况，及时披露交易对方及相关后续情况。

三、交易标的基本情况

本次拟出售的标的资产为公司所持有的位于杭州市上城区西湖大道12号新东方大厦A座1层、6-26层22处房地产及110个地下车位等资产。新东方大厦土地用途为综合，使用权类型为出让。标的资产证载房屋建筑面积合计21,200.01平方米，土地面积合计4,474.10平方米。

本次拟出售的标的资产权属清晰，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。

公司于2003年购入上述标的资产，资产原值（含装修、新电梯等）16,538.57万元。截至2023年10月末，已累计折旧11,488.66万元，资产净值5,049.91万元。

截至目前，部分标的资产处于出租状态，出租面积8,214.58平方米，租期至2026年8月，每年租金合计5,590,432.43元（含40个车位租赁费）。

四、交易标的的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

公司委托天源资产评估有限公司以2023年10月31日为评估基准日对标的资产进行了评估，并出具的《浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让资产涉及的新东方大厦A座房地产及地下车位资产评估报告》（天源评报字[2024]第0080号），评估报告已完成国有资产评估备案程序。

评估事务所本次采用市场法和收益法对标的资产进行评估，遵循交易假设、公开市场假设、宏观经济环境相对稳定假设、假设被评估房地产将按规划用途继

续使用等评估假设。其中市场法在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格，根据待估房地产与参照物的交易情况、市场状况、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格；收益法的折现率采用了安全利率加风险调整值法计算。

市场法评估结果为30,223.21万元，收益法评估结果17,679.36万元，两者差异12,543.85万元，差异率为41.50%。相对于市场法而言，收益法受空置率、未来租金水平等因素存在一定不确定性的影响，同时考虑到同类房产市场交易活跃，因此市场法更能反映评估基准日的市场价值，故选取市场法评估结果作为本次评估结论，标的资产的评估结论汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率(%)
杭州市上城区西湖大道12号新东方大厦A座1层、6-26层22处房地产及110个地下车位	5,049.91	30,223.21	25,173.30	498.49%

（二）定价合理性分析

公司拟以上述评估价30,233.21万元（含增值税）为起拍价，通过浙江产权交易所公开挂牌方式拍卖标的资产，最终成交价格将取决于未来受让方的摘牌价格。本次标的资产出售交易定价公允、合理，符合市场规则。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

本次交易为公开挂牌转让资产，目前尚未签署交易合同或协议。

六、购买、出售资产对公司的影响

本次出售标的资产，有利于优化公司资产结构，提升经营效率，降低管理成本，符合公司整体战略发展方向。本次出售标的资产不会影响公司的正常经营活动，经公司资产财务部初步测算，如公开挂牌后按评估金额全部完成出售，本次交易预计将产生利润总额约2.23亿元。

七、风险提示

本次交易拟通过公开挂牌的方式进行，交易能否成交、交易对方和最终交易价格均存在不确定性；本次交易对公司经营和财务状况的最终影响尚待交易取得

实质性进展方可确定。公司将根据交易进展情况及时履行相关信息披露义务。

八、备查文件目录

- (一) 九届董事会第三十八次会议决议；
- (二) 资产评估报告。

特此公告。

浙江东方金融控股集团股份有限公司董事会

2024年5月9日