

# **广西梧州中恒集团股份有限公司**

## **关于控股子公司田七家化拟公开挂牌转让相关资产的公告**

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。

### **重要内容提示：**

●为了进一步调整优化资源配置，推进处置低效无效资产，广西梧州中恒集团股份有限公司（以下简称“公司”或“中恒集团”）控股子公司广西田七家化实业有限公司（以下简称“田七家化”）拟通过北部湾产权交易中心公开挂牌转让位于梧州市园区一路 1 号的房屋、构筑物及其他辅助设施、机器设备及电子设备、办公类设备及其他、绿化等资产，挂牌价格不低于 130,269,731.33 元。

●公司第十届董事会第三次会议审议通过《广西梧州中恒集团股份有限公司关于控股子公司田七家化拟公开挂牌转让相关资产的议案》，本次交易无需提交股东大会审议。

●本次交易对方尚不确定，暂无法确定是否构成关联交易。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

●由于本次拟转让交易标的通过公开挂牌的方式进行，目前受让方和最终交易价格尚未确定，因此交易实施结果存在不确定性，敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

### **一、交易主要内容**

2021 年 3 月，中恒集团出资 8,039.1725 万元通过破产重整方式接收了田七家化 55.4426%股权，成为田七家化的控股股东，同时田七家化接收了破产重整整体资产包。

田七家化现有建筑物老旧，维护和安全成本较高；生产车间的设备陈旧老化、产能限制，导致固定资产利用率低，牙膏生产产能资源不能合理利用，使工艺设

备的机械化、自动化推广成为难点，大大限制了产能的提高，增加了产品的质量风险。另外，田七家化约 131.16 亩土地、部分建筑业和生产设备处于闲置状态，未能有效利用。

鉴于此，为了进一步调整优化资源配置，推进处置低效无效资产，公司控股子公司田七家化拟通过北部湾产权交易中心公开挂牌转让位于梧州市园区一路 1 号的房屋、构筑物及其他辅助设施、机器设备及电子设备、办公类设备及其他、绿化等资产，挂牌价参考广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司出具的《资产评估报告》的评估价值，即挂牌底价不低于 130,269,731.33 元。

最终受让方、是否构成关联交易、成交价格等交易主要内容目前尚无法确定，以公开挂牌征集结果后签署正式转让协议为准。

## （二）董事会审议情况

2023 年 11 月 6 日，公司召开第十届董事会第三次会议，会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权、0 票回避，审议通过《广西梧州中恒集团股份有限公司关于控股子公司田七家化拟公开挂牌转让相关资产的议案》。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关规定，本次交易属于公司董事会的决策权限范围内，无需提交股东大会审议。

## 二、交易标的基本情况

### （一）交易标的企业基本情况

- 1.企业名称：广西田七家化实业有限公司
- 2.统一社会信用代码：91450400MA5P59LY2K
- 3.法定代表人：王祥勇
- 4.成立时间：2019 年 11 月 1 日
- 5.注册资本：14,500.00 万元
- 6.企业类型：其他有限责任公司
- 7.登记机关：梧州市行政审批局
- 8.地址：梧州市园区一路 1 号第 5 幢
- 9.经营范围：一般项目：化妆品零售；化妆品批发；个人卫生用品销售；食

品用洗涤剂销售；日用化学产品制造；日用化学产品销售；生物化工产品技术研发；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；项目策划与公关服务；家用电器研发；家用电器制造；家用电器销售；食品销售（仅销售预包装食品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：化妆品生产；食品用洗涤剂生产；食品生产（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

#### 10. 股权架构：

股东名称	认缴出资（万元）	出资比例（%）
广西梧州中恒集团股份有限公司	8,039.1725	55.4426
广西桂顺达资产运营管理有限公司	6,460.8275	44.5574
<b>合计</b>	<b>14,500.00</b>	<b>100.00</b>

#### 11. 最近一年又一期的主要财务数据

单位：元

项目	2022年12月31日（经审计）	2023年6月30日（未经审计）
资产总额	182,607,998.32	203,553,695.03
负债总额	68,007,951.46	96,734,044.42
流动负债总额	68,007,951.46	96,734,044.42
净资产	114,600,046.86	106,819,650.61
资产负债率	37.24%	47.52%
	2022年1-12月（经审计）	2023年1-6月（未经审计）
营业收入	62,352,683.12	43,065,595.64
净利润	-18,094,875.72	-7,780,396.25

注：上述2022年12月31日/2022年1-12月的财务数据已经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所符合《证券法》相关要求；2023年6月30日/2023年1-6月的财务数据未经审计。

#### （二）拟转让资产情况

田七家化拟公开挂牌转让位于梧州市园区一路1号的房屋、构筑物及其他辅助设施、机器设备及电子设备、办公类设备及其他、绿化等资产，具体明细如下：

单位：元

序号	项目	账面原值	账面净值（截止到 2023 年 5 月底）
一	房屋建筑物类合计	58,817,174.65	52,512,767.19
1	固定资产-房屋建筑物	56,468,801.32	50,654,402.61
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	2,348,373.33	1,858,364.58
二	设备类合计	10,892,913.04	6,736,223.29
1	固定资产-机器设备	10,336,637.30	6,517,013.06
2	固定资产-电子设备、家具、家电	556,275.74	219,210.23
三	在建工程	183,827.33	183,827.33
四	树木	637,720.00	361,374.58
五	土地	44,654,900.00	41,690,227.90
	资产合计	115,186,535.02	101,484,420.29

其中：288.07 亩分别是主体厂区地块 156.91 亩以及闲置地块 131.16 亩，土地性质为工业用地，在 2021 年 3 月中恒集团接收后两证合一，办理了 17 个不动产权证。

17 幢建筑物基本为 2007 年建成，建筑面积 7.64 万 m<sup>2</sup>，占地面积 4.04 万 m<sup>2</sup>，使用期限均为 2002 年 9 月 13 日起 2052 年 9 月 12 日止。目前在用建筑物面积约 3.2 万平方米，其余建筑物处于闲置面积约 4.4 万平方米。不动产明细具体如下：

资产名称	《不动产权证书》证号	使用状态	结构	建成年月	独用土地占用面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
第 1 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039595 号	闲置	框架	2007/9/1	688.43	2,729.88
第 2 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039579 号	闲置	框架	2007/9/1	688.58	2,900.95
第 3 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039594 号	使用	框架	2007/9/1	644.35	2,727.45
第 4 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039581 号	闲置	框架	2007/9/1	538.34	2,302.05
第 5 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039582 号	闲置	框架	2007/9/1	2,951.18	12,344.75
第 6 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039589 号	使用	框架	2007/9/1	2,286.61	7,069.24
第 7 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039583 号	闲置	框架	2007/9/1	2,286.61	7,069.24
第 8 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039591 号	使用	混合结构	2007/9/1	3,002.4	3,002.4
第 9 幢	桂（2021）梧州市不	闲置	框架	2007/9/1	273.06	273.06

	动产权第 0039584 号					
第 10 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039585 号	使用	框架	2007/9/1	1,462.59	1,462.59
第 11 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039592 号	使用	框架	2007/9/1	318.58	318.58
第 14 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039586 号	使用	钢结构	2007/9/1	4,532.89	4,532.89
第 15 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039580 号	使用	框架+钢结构	2007/9/1	8,085.68	12,618.48
第 16 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039593 号	使用	钢混	2007/9/1	245.13	245.13
第 17 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039587 号	闲置	钢结构	2007/9/1	5,096	5,096
第 18 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039588 号	闲置	钢结构	2007/9/1	5,097.5	5,097.5
第 21 幢	桂（2021）梧州市不动产权第 0039590 号	闲置	框架	2012/12/1	2,237.4	6,589.69
合计					40,435.33	76,379.88

### （三）权属状况说明

田七家化已抵押 17 幢不动产贷款 7,000 万元，其中向中恒集团贷款 5,000 万，抵押 13 幢不动产；向交通银行梧州分行贷款 1,000 万，抵押 1 幢不动产；向中国银行梧州分行贷款 1,000 万，抵押 3 幢不动产。除上述情况外，标的资产权属清晰，未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

### （四）人员安置

田七家化资产处置后实行轻资产运营，将涉及 47 名员工的安置，田七家化将按照相关法律法规积极妥善处理员工安置工作，最大限度保障员工合法权益。

### （五）资产处置收益初步预测

处置后初步测算收益（2023 年 5 月底账面净值测算）

单位：万元

账面原值	账面净值	挂牌转让价（含税）	税金	收益
11,518.65	10,148.44	13,026.97	1,450	1,428.53

如按照 1.30 亿元价格处置，在年底前完成过户，资产过户后的收益约 0.14 亿元。

## 三、资产处置的主要内容

由于公司控股子公司田七家化通过北部湾产权交易中心公开挂牌转让位于

梧州市园区一路1号的房屋、构筑物及其他辅助设施、机器设备及电子设备、办公类设备及其他、绿化等资产，交易对手尚不明确，最终转让价格、支付方式等协议主要内容目前尚无法确定，公司将在确定交易对方后签署相关协议，并按规定履行信息披露义务。

#### 四、资产评估及公开挂牌底价的确定

##### （一）资产评估情况

田七家化委托广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司，以2023年5月31日为评估基准日，按照必要的评估程序，对田七家化本次拟挂牌转让的标的资产进行了评估，广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司出具了《广西田七家化实业有限公司拟转让资产涉及的土地使用权、建（构）筑物、设备、在建工程及树木市场价值评估项目资产评估报告》（广科正资证报字〔2023〕第0635号）。

本次评估采用成本法及市场比较法相结合的方式对田七家化标的资产进行了评估，评估测算结果为130,269,731.33元，与账面价值101,484,420.29元相比，评估增值28,785,311.04元，增值率28.36%。具体见下表：

单位：元

编号	科目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
一	<b>房屋建筑物类合计</b>	58,817,174.65	52,512,767.19	116,647,000.00	70,107,500.00
1	房屋建筑物	56,468,801.32	50,654,402.61	111,087,800.00	67,344,600.00
2	构筑物	2,348,373.33	1,858,364.58	5,559,200.00	2,762,900.00
二	<b>设备类合计</b>	10,892,913.04	6,736,223.29	10,790,909.00	5,233,304.00
1	机器设备	10,336,637.30	6,517,013.06	10,279,409.00	4,968,204.00
2	电子设备、家具、家电	556,275.74	219,210.23	511,500.00	265,100.00
三	<b>在建工程</b>	183,827.33	183,827.33	183,827.33	183,827.33
四	<b>树木</b>	637,720.00	361,374.58	780,000.00	780,000.00
五	<b>土地使用权</b>	44,654,900.00	41,690,227.90	53,965,100.00	53,965,100.00
	<b>资产合计</b>	115,186,535.02	101,484,420.29	182,366,836.33	<b>130,269,731.33</b>

##### （二）公开挂牌底价的确定

根据截至评估基准日2023年5月31日的评估结果，田七家化本次拟挂牌转让的标的资产评估价值为130,269,731.33元。据此，田七家化拟以评估价值130,269,731.33元为底价，在北部湾产权交易中心挂牌转让该标的资产。

## 五、本次交易对公司的影响

田七家化通过公开挂牌处置标的资产有利于该公司盘活存量资产、提高资产运营效率也有利于本公司资源的有效整合,有利于更好地维护本公司及全体股东的利益。

田七家化按照本次评估价值 130,269,731.33 元为挂牌底价转让标的资产,较截止 2023 年 5 月底田七家化标的资产账面价值 101,484,420.29 元,增值 28,785,311.04 元,因此本次交易如能完成,预计不会对公司造成损失,本次交易对公司财务状况及经营成果等影响以交易完成后的计算结果为准。

## 六、特别风险提示

由于本次拟转让交易标的通过公开挂牌的方式进行,目前受让方和最终交易价格尚未确定,因此交易实施结果存在不确定性。

公司将根据相关事项进展情况,及时履行信息披露义务。请广大投资者以公司指定的信息披露媒体及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上刊登的公司公告为准,敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

## 七、备查文件

(一)广西田七家化实业有限公司拟转让资产涉及的土地使用权、建(构)筑物、设备、在建工程及树木市场价值评估项目资产评估报告;

(二)广西田七家化实业有限公司资产清查专项审计报告;

(三)广西全德律师事务所关于广西田七家化实业有限公司资产转让之法律意见书;

(四)中恒集团第十届董事会第三次会议决议;

(五)中恒集团第十届董事会战略委员会第一次会议决议。

特此公告。

(以下无正文)

（此页无正文，仅为《广西梧州中恒集团股份有限公司关于控股子公司田七家化拟公开挂牌转让相关资产的公告》盖章页）

广西梧州中恒集团股份有限公司董事会

2023年11月8日