

证券代码：835115

证券简称：西屋港能

主办券商：申万宏源

西屋港能企业（上海）股份有限公司 出售资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

一、交易情况

（一）基本情况

出售方：西屋港能企业（上海）股份有限公司

交易对象：上海麦吉丽日用品有限公司

交易标的：公司所拥有的位于上海市奉贤区肖南路 518 号的土地及其地上建筑物

交易价格：5218 万元

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》的相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度

经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。”公司 2017 年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额为 159,826,013.65 元，期末净资产额为 119,308,495.05 元。期末资产总额的 50%为 79,913,006.83 元；净资产额的 50%为 59,654,247.53 元，期末资产总额 30%为 47,947,804.10 元。公司本次出售的资产总额、净资产额的账面价值为 14,660,455.47 元，未达到以上标准，故本次交易不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

公司于 2018 年 12 月 13 日召开了第一届董事会第十六次会议审议通过了《关于出售公司资产的议案》，该议案内容详见 2018 年 12 月 14 日于全国股份转让系统指定信息披露平台上披露的公司《第一届董事会第十六次会议决议公告》。表决结果为同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。此项交易尚须股东大会的批准。

二、交易对手方的情况

（一）法人及其他经济组织

名称：上海麦吉丽日用品有限公司

住所：上海市奉贤区奉浦工业区奉浦大道 111 号 6 楼 2515 室

注册地址：上海市奉贤区奉浦工业区奉浦大道 111 号 6 楼 2515 室

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人（如适用）：郭苗

实际控制人：郭苗

主营业务：日用百货、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）的批发、零售，化妆品生产（限分支机构经营）、批发、零售，从事化妆品科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，电子商务（不得从事金融业务）

注册资本：1,000,000,000.00

三、交易标的情况说明

（一）交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：土地及其附属地上建筑物
- 2、交易标的类别：非股权类资产
- 3、交易标的所在地：上海市奉贤区肖南路 518 号。

（二）交易标的资产权属情况

公司已办理《上海市房地产权证》，证书号为[沪房地奉字（2016）第 000123 号]。交易标的权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何转让限制的情况，亦不涉及诉讼、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。

（三）交易标的审计、评估情况

评估公司名称：上海信衡房地产估价有限公司。

评估基准日：2018 年 11 月 20 日

采取的评估方法：成本法、收益法

评估假设：

一、 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《上海市房地产权证》，我们对权属证书上记载的权属、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
2. 注册房地产估价师已对估价对象进行了实地勘察，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定。检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
3. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

三、 背离事实假设

根据估价目的，估价结果未考虑估价对象可能存在的抵押、租赁他项权利、依法查封权利限制等的影响。

四、 不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故本估价报告没有不相一致假设。

五、 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

主要评估过程：在收到估价委托人的评估委托后，评估单位于2018年11月20日于实地考察评估对象，并取得相关所属权证的材料，于2018年12月12日做出相对应的评估报告。

评估结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币伍仟贰佰壹拾陆万元整，折合建筑面积单价为3207元/平方米。

四、 定价情况

本次交易的定价依据为以上海信衡房地产估价有限公司截至2018年11月20日的评估净资产为基础，以双方最终商定价格为准。

五、 交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

公司将名下拥有的位于上海市奉贤区肖南路518号的土地及其附属建筑物出售给上海麦吉丽日用品有限公司，交易价格为：5218万元，支付方式为现金。交易协议尚未签署，交易协议在交易双方签字确认后生效，支付方式待协议签订时再确定。

（二）交易协议的其他情况

无

六、交易目的及对公司的影响

本次交易符合公司未来发展需要，不存在损害公司及其股东的情形，促进公司稳定持续发展，公司目前已租赁新的生产场所，未来将积极完成相关变更，努力减低因搬迁所造成影响。本次交易对公司本期和未来财务状况及经营成果无重大不利影响。

七、备查文件目录

（一）、《西屋港能企业（上海）股份有限公司第一届董事会第十六次会议决议》。

（二）沪信衡估报字（2018）第 F01082 号房地产估价报告。

西屋港能企业（上海）股份有限公司

董事会

2018 年 12 月 14 日