

证券代码:603038 证券简称:华立股份 公告编号:2024-050

东莞市华立实业股份有限公司

关于上海证券交易所对公司公开挂牌转让资产或构成关联交易事项的监管工作函的回复公告

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：

● 东莞市华立实业股份有限公司(以下简称“公司”)拟通过广州产权交易所公开挂牌转让全资子公司东莞市宏源100%股权及相关债权。该事项已经公司于2024年8月22日召开的第六届董事会第十一次会议和第六监事会第十二次会议审议通过。具体内容详见公司披露的《关于公开挂牌转让给东莞市宏源复合材料有限公司100%股权和相关债权或构成关联交易的公告》(公告编号:2024-046)。

● 本次标的股权评估方法采用收益法和资产基础法，由于宏源智造园属于大型工业地产，成交不活跃，同类型房产无法倒推可比的成交案例，不具备采用市场法的条件，故本次评估不采用市场法。

● 本次标的股权转让定价的选取以股权转让协议书对东莞市宏源享有的债权金额以及过期期间的损益之和为依据，在最终交易中约定仅股权转让于先股权的交割，以确保交易完成后不再为东莞宏源提供担保或财务支持。不存在变相占用公司资金的情形。因此，公司全体独立董事一致同意上述交易事项，且上述或构成关联交易的关联董事已回避表决，由非关联董事审议并通过后提交股东大会审议。

问题二、关于交易定价及公允性

公告显示，标的公司按资产价值法评估值为794.54万元，增值额为29.07万元，增值率为3.80%，按照收益法评估值为273.20万元，评估减值492.28万元，减值率64.31%。最终依据资产基础法的评估结论确定本次交易股票挂牌价格为794.54万元。

公司独立董事胡杰先生或其指定关联方拟参与竞价。本次交易或构成关联交易。相关会议审议该事项时关联董事胡杰先生均回避表决。本次交易不构成《上市公司重大资产重组办法》规定的重大资产重组。

● 本次交易尚须获得股东大会的批准，与该交易有利害关系的关联股东将回避表决。

本次交易对最终交易价格和最终结果不确定。公司将根据相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，根据进展情况及时履行信息披露义务。

东莞市华立实业股份有限公司(以下简称“公司”)于2024年8月23日收到上海证券交易所(以下简称“交易所”)出具的关于东莞市华立实业股份有限公司公开挂牌转让资产或构成关联交易事项的监管工作函(上证公函[2024]1150号,以下简称“监管函”)。公司收到监管函后高度重视，立即组织相关人员对监管函中所涉及的问题进行认真研究、讨论并逐项核查，积极推进各项工作。现将监管函关注事项回复如下：

(一)补充披露评估方法选择资产基础法和收益法、而未选择市场法等其他方法的原因及合理性

公告显示，公司于2019年1月设立东莞市宏源，目前公司持有东莞市宏源100%股权。东莞市宏源的主要资产位于广东省东莞市常平镇的宏源智造园，即公司的工业厂房、宿舍及其相应的土地使用权及附属设施。宏源智造园占地面积约16万平方米，1期项目于2021年开始运营，截至目前已全部完工并投入运营。东莞市宏源2023年度实现营业收入68.25万元，实现净利润-1,163.97万元。2024年上半年实现营业收入1,171.61万元，实现净利润-86.19万元。东莞市宏源和东莞市少年阿宝电子科技有限公司、东莞市宝能科技园有限公司房屋租赁合同纠纷，分别为发起诉讼公司，公司已发布诉讼进展情况公告。

源通过综合评估被评估对象预期收益资本化折现率以确定评估对象价值的评估思路。宏源智造园因出租，且同一供租范围的商业租售较高，市场竞争能力能够较好地反映物业的市场价值，故采用收益法进行评估。

(1)补充披露自东莞市宏源智造园运营以来，东莞市宏源各期收入、利润情况、东莞市宏源主要客户情况等客户情况

东莞市宏源各期收入、利润情况：东莞市宏源智造园各期出租率、租金单价情况如下表：

项目	2021年	2022年	2023年1-10月	2023年11-12月	2024年1-6月
收入	55,733	1,830,46	687,25	1,711,61	
净利润	-252,52	184,10	-1,163.97	-86.19	
出租率	100%	100%	100%	45.27%	77.12%
租金单价(元/月/每间)	15	13.13	13.57	17.77	16.67
单位:万元					

备注：
①出租率按当期实际出租面积与可出租面积计算。
②2023年收入大幅下降主要是因为2023年10月二手房东违约导致合同提前终止，根据违约情况实际确认的租金收入与账面累计已确认的租金收入的差异1,191.37万元于2023年冲回，导致2023年收入和利润减少1,191.37万元。
③2023年11月后，厂房租金单价提升是因为厂房东违约后，在东莞市宏源与二手房东在合同解约，转为原房东租直租方式，相较于整租的方式，东莞市宏源直接租给租客需承担产业园内物业管理以及物业空置等成本和风险，东莞市宏源直接承租二手房东与部分原有租客2年前签订的租赁合同，租金单价相对目前市场水平是偏高的。

东莞市宏源主要客户情况如下表：

年份	主要客户	租期
2021年	东莞市华立电子科技有限公司	2021.8.1—2024.5.31
2022年1月至2023年10月	东莞市华信物业服务有限公司	2022.1.1—2041.12.31
	东莞市宝能科技园有限公司	2023.11.1—2031.5.31
2023年11月至12月	东莞市华立电子科技有限公司	2023.11.1—2029.10.31
	广东东盛空调有限公司	2023.11.1—2026.10.31
	东莞市华信物业服务有限公司	2023.12.1—2029.11.30
	东莞市华信物业服务有限公司	2023.10.3—2026.5.29
	因科技术有限公司	2023.10.3—2026.10.23
	东莞市华升电子元件有限公司	2023.11.1—2026.10.31
	东莞市拓宇有限公司	2023.10.3—2027.2.28
	东莞市瑞昌医疗科技有限公司	2023.11.1—2027.10.31
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.6.1—2027.5.31
	广东盛光光伏有限公司	2024.4.1—2030.3.31
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.3.1—2027.2.28
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.1.1—2027.1.11
	斯诺浦汽车零部件有限公司东莞市分公司	2024.5.1—2029.4.30
	东莞市华信达机机有限公司	2024.6.15—2030.6.15
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.5.15—2026.5.15
	深圳市华信礼有限公司	2024.6.1—2027.5.31

(二)结合东莞市宏源2024年上半年较2023年大幅减亏，东莞市宏源相关房屋租赁合同纠纷已进展顺利，补充披露本次交易主要考虑及必要性。

2024年上半年较2023年大幅减亏，主要是以下三方面原因构成：

1. 因2023年10月二手房东违约导致合同提前终止，根据违约情况实际确认的租金收入与账面累计已确认的租金收入的差异1,191.37万元于2023年冲回，导致2023年收入和利润减少1,191.37万元。

2. 2023年11月后，厂房租金单价提升是因为厂房东违约后，在东莞市宏源与二手房东在合同解约，转为原房东租直租方式，相较于整租的方式，东莞市宏源直接租给租客需承担产业园内物业管理以及物业空置等成本和风险，东莞市宏源直接承租二手房东与部分原有租客2年前签订的租赁合同，租金单价相对目前市场水平是偏高的。

东莞市宏源主要客户情况如下表：

年份	主要客户	租期
2021年	东莞市华立电子科技有限公司	2021.8.1—2024.5.31
2022年1月至2023年10月	东莞市华信物业服务有限公司	2022.1.1—2041.12.31
	东莞市宝能科技园有限公司	2023.11.1—2031.5.31
2023年11月至12月	东莞市华立电子科技有限公司	2023.11.1—2029.10.31
	广东东盛空调有限公司	2023.11.1—2026.10.31
	东莞市华信物业服务有限公司	2023.12.1—2029.11.30
	东莞市华信物业服务有限公司	2023.10.3—2026.5.29
	因科技术有限公司	2023.10.3—2026.10.23
	东莞市华升电子元件有限公司	2023.11.1—2026.10.31
	东莞市拓宇有限公司	2023.10.3—2027.2.28
	东莞市瑞昌医疗科技有限公司	2023.11.1—2027.10.31
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.6.1—2027.5.31
	广东盛光光伏有限公司	2024.4.1—2030.3.31
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.3.1—2027.2.28
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.1.1—2027.1.11
	斯诺浦汽车零部件有限公司东莞市分公司	2024.5.1—2029.4.30
	东莞市华信达机机有限公司	2024.6.15—2030.6.15
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.5.15—2026.5.15
	深圳市华信礼有限公司	2024.6.1—2027.5.31

(二)结合东莞市宏源2024年上半年较2023年大幅减亏，东莞市宏源相关房屋租赁合同纠纷已进展顺利，补充披露本次交易主要考虑及必要性。

2024年上半年较2023年大幅减亏，主要是以下三方面原因构成：

1. 因2023年10月二手房东违约导致合同提前终止，根据违约情况实际确认的租金收入与账面累计已确认的租金收入的差异1,191.37万元于2023年冲回，导致2023年收入和利润减少1,191.37万元。

2. 2023年11月后，厂房租金单价提升是因为厂房东违约后，在东莞市宏源与二手房东在合同解约，转为原房东租直租方式，相较于整租的方式，东莞市宏源直接租给租客需承担产业园内物业管理以及物业空置等成本和风险，东莞市宏源直接承租二手房东与部分原有租客2年前签订的租赁合同，租金单价相对目前市场水平是偏高的。

东莞市宏源主要客户情况如下表：

年份	主要客户	租期
2021年	东莞市华立电子科技有限公司	2021.8.1—2024.5.31
2022年1月至2023年10月	东莞市华信物业服务有限公司	2022.1.1—2041.12.31
	东莞市宝能科技园有限公司	2023.11.1—2031.5.31
2023年11月至12月	东莞市华立电子科技有限公司	2023.11.1—2029.10.31
	广东东盛空调有限公司	2023.11.1—2026.10.31
	东莞市华信物业服务有限公司	2023.12.1—2029.11.30
	东莞市华信物业服务有限公司	2023.10.3—2026.5.29
	因科技术有限公司	2023.10.3—2026.10.23
	东莞市华升电子元件有限公司	2023.11.1—2026.10.31
	东莞市拓宇有限公司	2023.10.3—2027.2.28
	东莞市瑞昌医疗科技有限公司	2023.11.1—2027.10.31
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.6.1—2027.5.31
	广东盛光光伏有限公司	2024.4.1—2030.3.31
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.3.1—2027.2.28
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.1.1—2027.1.11
	斯诺浦汽车零部件有限公司东莞市分公司	2024.5.1—2029.4.30
	东莞市华信达机机有限公司	2024.6.15—2030.6.15
	东莞市华信物业服务有限公司	2024.5.15—2026.5.15
	深圳市华信礼有限公司	2024.6.1—2027.5.31

(二)结合东莞市宏源2024年上半年较2023年大幅减亏，东莞市宏源相关房屋租赁合同纠纷已进展顺利，补充披露本次交易主要考虑及必要性。

2024年上半年较2023年大幅减亏，主要是以下三方面原因构成：

1. 因2023年10月二手房东违约导致合同提前终止，根据违约情况实际确认的租金收入与账面累计已确认的租金收入的差异1,191.37万元于2023年冲回，导致2023年收入和利润减少1,191.37万元。

2. 2023年11月后，厂房租金单价提升是因为厂房东违约后，在东莞市宏源与二手房东在合同解约，转为原房东租直租方式，相较于整租的方式，东莞市宏源直接租给租客需承担产业园内物业管理以及物业空置等成本和风险，东莞市宏源直接承租二手房东与部分原有租客2年前签订的租赁合同，租金单价相对目前市场水平是偏高的。

东莞市宏源主要客户情况如下表：

年份	主要客户	租期
2021年	东莞市华立电子科技有限公司	2021.8.1—2024.5.31
2022年1月至2023年10月	东莞市华信物业服务有限公司	2022.1.1—2041.12.31
	东莞市宝能科技园有限公司	2023.11.1—2031.5.31
2023年11月至12月	东莞市华立电子科技有限公司	2023.11.1—2029.10.31
	广东东盛空调有限公司	2023.11.1—2026.10.31