

## 浙江东方金融控股集团股份有限公司九届董事会第四次会议决议公告

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法律责任。

浙江东方金融控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）九届董事会第四次会议于2021年3月5日以通讯方式召开，会议经全体董事一致审议通过，并于2021年3月5日召开临时股东大会，会议经全体股东一致审议通过，会议决议公告如下：

一、审议通过《关于转让旗下房地产公司全部股权转让的议案》

表决结果：同意票9票，反对票0票，弃权票0票。关联董事陈新生、陈嘉鑫先生回避表决。

董事会审议通过《关于转让旗下房地产公司全部股权转让的议案》（以下简称“万邦转让”）出具的评估报告为依据，与国资资产方协商确定交易价格，即：公司以18,497.60万元转让所持有的湖州东方万策100%的股权；以6,169.02万元转让所持有的新帝置业61%的股权；转让金额合计30,730.21万元。详细情况请参见公司的《浙江东方金融控股集团股份有限公司关于转让旗下房地产公司全部股权转让暨关联交易事项的公告》（公告编号：2021-012）。

二、审议通过了《浙江东方金融控股集团股份有限公司关于非公开发行A股股票之房地产业务项目可行性报告》

表决结果：同意票9票，反对票0票，弃权票0票。

自查报告全文见上海证券交易所网站。特此公告。

浙江东方金融控股集团股份有限公司董事会  
2021年3月5日

股票代码:600120 证券简称:浙江东方 编号:2021-012  
债券代码:163110.SH 债券简称:20东债01  
债券代码:163041.SH 债券简称:20东债02

## 浙江东方金融控股集团股份有限公司关于转让旗下房地产公司全部股权暨关联交易事项的公告

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个别及连带法律责任。

重要提示事项

●本次关联交易系浙江东方金融控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）向关联方浙江省国贸集团有限公司（以下简称“国贸资产”）转让所持有的浙江湖州东方房地产有限公司（以下简称“湖州东方万策”）100%股权、湖州东方万策置业有限公司（以下简称“湖州东方万策”）100%股权和浙江新帝置业有限公司（以下简称“新帝置业”）61%的股权。

●本次交易的价格为：以18,497.60万元转让所持有的湖州东方万策60%的股权；以6,169.02万元转让所持有的新帝置业100%的股权；以6,169.02万元转让所持有的国贸资产61%的股权，转让金额合计30,730.21万元。

●本次交易不构成重大资产重组，交易方无须提交上市公司股东大会审议。

●过去12个月内，公司与关联方国贸资产之间不存在关联交易事项，除日常关联交易外，与不同关联人之间也不存在出售资产的交易关联。

三、关联交易概述

经公司董事会审议，同意公司通过协议转让方式将所持有的湖州东方万策60%股权、湖州东方万策100%股权和新帝置业100%股权，转让给关联方国贸资产。公司以万邦资产评估有限公司（以下简称“万邦评估”）出具的评估报告为依据，与国贸资产方协商确定交易价格，即：公司以18,497.60万元转让所持有的湖州东方万策60%的股权；以6,169.02万元转让所持有的湖州东方万策100%的股权；以6,169.02万元转让所持有的国贸资产61%的股权，转让金额合计30,730.21万元。

所上市期间均不存在关联交易，国贸资产系公司关联人，本次交易符合关联交易的相关规定。

过去12个月内，公司与国贸资产之间不存在关联交易事项。本次关联交易金额未超过公司最近一期经审计净资产的5%，无需提交公司股东大会审议。

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。

（一）关联方关系

鉴于国贸资产系公司控股股东浙江省国际贸易集团有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所上市规则》的有关规定，国贸资产系公司关联方，本次交易构成关联交易。

（二）关联交易基本情况

关联交易事项发生于1993年1月，注册资本为1亿元人民币，法定代表人姜懿，企业类型为有限责任公司，注册地址为杭州市庆春路199号400室。经营范围为：为省企事业单位提供仓储服务（包括粮食外运仓储、境外投资等）的仓储、投资管理，财务咨询及相关业务的咨询。公司控股股东浙江省国际贸易集团有限公司持有国贸资产100%股权。

国贸资产的主要财务数据（未经审计）如下：截至2020年12月31日，国贸资产总资产7.83亿元，净资产2.44亿元，2020年度实现营业收入2,600.73万元，净利润289.03万元。

（三）交易标的的基本情况

本次关联交易涉及的为公司持有的湖州东方万策60%股权、湖州东方万策100%股权和新帝置业61%股权。对于本次交易，各标的公司其他股东方已优先受让股权，公司对各标的公司提供担保，也不存在将公司资产用于公司关联资金的情况。各交易标的的具体情况如下：

1、湖州东方万策

湖州东方万策成立于2002年4月，注册地址为杭州市文三路463号，法定代表人为陈新忠，经营范围为房地产开发经营。其现有注册资本25,500万元，其中公司出资15,300万元，占60%，湖州土产房产进出口开发有限公司出资6,375万元，占股25%，浙江省国贸集团集团有限公司出资3,825万元，占股15%。

湖州东方万策分别拥有、000万元和300万元用于湖州湖州东方房地产有限公司（以下简称“湖州湖州东方万策”）和杭州友安物业管理有限公司（以下简称“友安物业”）100%的股权。国贸东方万策现有开发项目有“国贸东方万策总部”代建项目和湖州“国贸仁里”项目两项，其中“国贸东方万策总部”代建项目已全部完工，“湖州“国贸仁里”项目包括柏翠庄和君澜两个项目，尚有部分未销售房源及车位。

湖州东方万策近三年及评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

项目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	53,332.76	64,383.27	121,763.07	110,363.41
非流动资产	960.16	3,239.50	130.13	213.74
资产总计	54,292.91(E1.2)	67,622.77	121,893.20	110,577.15
流动负债	28,478.69	0	46,870.69	126,913.84
非流动负债	0	0	0	0
负债总计	28,478.69(E1.2)	46,870.69	126,913.84	126,913.84
股东权益	25,814.22	20,752.08	-4,120.64	19,426.58
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	9,874.09	100,239.15	10,028.76	35,427.40
营业总成本	6,886.81	76,442.79	10,379.39	33,010.63
利润总额	6,114.52	26,396.22	1,081.36	18,793.51
净利润	4,094.94	20,741.38	1,064.27	16,376.61

注1：截至2020年8月31日，湖州东方万策一年内到期的非流动资产31,610.07万元，货币资金13,372.69万元，交易性金融资产1,384.58万元，持有待售资产0.00万元，其他流动资产794.80万元。截至2020年8月31日，湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注2：湖州湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注3：根据国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告。

注4：2017-2019年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计并出具了无保留意见审计报告。（下同）

注5：湖州东方万策成立于2006年12月，注册地址为湖州1号湖州大厦大楼，法定代表人为裴高波，经营范围为房地产开发经营。其现有注册资本5,000万元，公司持有其100%股权。

湖州东方万策目前账面已无可售房产，湖州东方万策近三年及评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

项目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	53,332.76	64,383.27	121,763.07	110,363.41
非流动资产	960.16	3,239.50	130.13	213.74
资产总计	54,292.91(E1.2)	67,622.77	121,893.20	110,577.15
流动负债	28,478.69	0	46,870.69	126,913.84
非流动负债	0	0	0	0
负债总计	28,478.69(E1.2)	46,870.69	126,913.84	126,913.84
股东权益	25,814.22	20,752.08	-4,120.64	19,426.58
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	9,874.09	100,239.15	10,028.76	35,427.40
营业总成本	6,886.81	76,442.79	10,379.39	33,010.63
利润总额	6,114.52	26,396.22	1,081.36	18,793.51
净利润	4,094.94	20,741.38	1,064.27	16,376.61

注1：截至2020年8月31日，湖州东方万策一年内到期的非流动资产31,610.07万元，货币资金13,372.69万元，交易性金融资产1,384.58万元，持有待售资产0.00万元，其他流动资产794.80万元。截至2020年8月31日，湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注2：湖州湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注3：根据国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告。

注4：2017-2019年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计并出具了无保留意见审计报告。（下同）

注5：湖州东方万策成立于2006年12月，注册地址为湖州1号湖州大厦大楼，法定代表人为裴高波，经营范围为房地产开发经营。其现有注册资本5,000万元，公司持有其100%股权。

湖州东方万策目前账面已无可售房产，湖州东方万策近三年及评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

项目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	53,332.76	64,383.27	121,763.07	110,363.41
非流动资产	960.16	3,239.50	130.13	213.74
资产总计	54,292.91(E1.2)	67,622.77	121,893.20	110,577.15
流动负债	28,478.69	0	46,870.69	126,913.84
非流动负债	0	0	0	0
负债总计	28,478.69(E1.2)	46,870.69	126,913.84	126,913.84
股东权益	25,814.22	20,752.08	-4,120.64	19,426.58
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	9,874.09	100,239.15	10,028.76	35,427.40
营业总成本	6,886.81	76,442.79	10,379.39	33,010.63
利润总额	6,114.52	26,396.22	1,081.36	18,793.51
净利润	4,094.94	20,741.38	1,064.27	16,376.61

注1：截至2020年8月31日，湖州东方万策一年内到期的非流动资产31,610.07万元，货币资金13,372.69万元，交易性金融资产1,384.58万元，持有待售资产0.00万元，其他流动资产794.80万元。截至2020年8月31日，湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注2：湖州湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注3：根据国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告。

注4：2017-2019年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计并出具了无保留意见审计报告。（下同）

注5：湖州东方万策成立于2006年12月，注册地址为湖州1号湖州大厦大楼，法定代表人为裴高波，经营范围为房地产开发经营。其现有注册资本5,000万元，公司持有其100%股权。

湖州东方万策目前账面已无可售房产，湖州东方万策近三年及评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

项目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	53,332.76	64,383.27	121,763.07	110,363.41
非流动资产	960.16	3,239.50	130.13	213.74
资产总计	54,292.91(E1.2)	67,622.77	121,893.20	110,577.15
流动负债	28,478.69	0	46,870.69	126,913.84
非流动负债	0	0	0	0
负债总计	28,478.69(E1.2)	46,870.69	126,913.84	126,913.84
股东权益	25,814.22	20,752.08	-4,120.64	19,426.58
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	9,874.09	100,239.15	10,028.76	35,427.40
营业总成本	6,886.81	76,442.79	10,379.39	33,010.63
利润总额	6,114.52	26,396.22	1,081.36	18,793.51
净利润	4,094.94	20,741.38	1,064.27	16,376.61

注1：截至2020年8月31日，湖州东方万策一年内到期的非流动资产31,610.07万元，货币资金13,372.69万元，交易性金融资产1,384.58万元，持有待售资产0.00万元，其他流动资产794.80万元。截至2020年8月31日，湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注2：湖州湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注3：根据国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告。

注4：2017-2019年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计并出具了无保留意见审计报告。（下同）

注5：湖州东方万策成立于2006年12月，注册地址为湖州1号湖州大厦大楼，法定代表人为裴高波，经营范围为房地产开发经营。其现有注册资本5,000万元，公司持有其100%股权。

湖州东方万策目前账面已无可售房产，湖州东方万策近三年及评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

项目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	53,332.76	64,383.27	121,763.07	110,363.41
非流动资产	960.16	3,239.50	130.13	213.74
资产总计	54,292.91(E1.2)	67,622.77	121,893.20	110,577.15
流动负债	28,478.69	0	46,870.69	126,913.84
非流动负债	0	0	0	0
负债总计	28,478.69(E1.2)	46,870.69	126,913.84	126,913.84
股东权益	25,814.22	20,752.08	-4,120.64	19,426.58
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	9,874.09	100,239.15	10,028.76	35,427.40
营业总成本	6,886.81	76,442.79	10,379.39	33,010.63
利润总额	6,114.52	26,396.22	1,081.36	18,793.51
净利润	4,094.94	20,741.38	1,064.27	16,376.61

注1：截至2020年8月31日，湖州东方万策一年内到期的非流动资产31,610.07万元，货币资金13,372.69万元，交易性金融资产1,384.58万元，持有待售资产0.00万元，其他流动资产794.80万元。截至2020年8月31日，湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注2：湖州湖州东方万策资产中无减值准备，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目，无减值准备计提项目。

注3：根据国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告，因湖州东方万策土地增值专项财务审计报告。

注4：2017-2019年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计并出具了无保留意见审计报告。（下同）

注5：湖州东方万策成立于2006年12月，注册地址为湖州1号湖州大厦大楼，法定代表人为裴高波，经营范围为房地产开发经营。其现有注册资本5,000万元，公司持有其100%股权。

湖州东方万策目前账面已无可售房产，湖州东方万策近三年及评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

项目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	5,976.48	6,024.30	5,969.77	5,943.58
非流动资产	0	0.46	0.46	0.46
资产总计	5,976.48(E1.1)	6,024.76	5,970.23	5,944.04
流动负债	3640.77	106.30	106.31	98.70
非流动负债	0	0	0	0
负债总计	3640.77(E1.2)	106.30	106.31	98.70
股东权益	5,616.03	6,304.46	5,870.12	5,496.34
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	0	0	0.30	1,664.00
营业总成本	-0.03	-64.93	-20.90	-1,627.33
利润总额	-114.03	64.34	24.79	-6,667.63
净利润	-114.03	64.34	24.79	-6,667.63

注1：截至2020年8月31日，湖州新帝其他应收款5,923.42万元，货币资金余额5,206.07万元。注2：截至2020年8月31日，湖州新帝项目已完成土地增值税的清算。

三、新帝置业

新帝置业成立于2005年6月10日，注册地址为浙江省湖州市西苕溪街道转塘街转塘直街35号，法定代表人为胡南峰，经营范围为房地产开发与经营，自有房产的租赁，建筑工程咨询，物业管理；批、零售：建筑材料、装饰材料、金属材料；其他无需报经审批的一切合法项目（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）。其现有注册资本3,000万元，其中：公司出资1,830万元，占61%，浙江石房地产开发有限公司出资1,170万元，占39%。

新帝置业主要从事从事湖景项目的开发、经营、销售等业务，该项目已于2011年6月22日完成工程竣工验收，截至2020年8月31日，该项目尚有部分未销售房源及车位。

新帝置业近三年及评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

项目	2020年8月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	9,699.36	19,006.09	17,776.32	30,671.78
非流动资产	4.19	3,243.23	3,242.49	3,246.56
资产总计	9,703.55(E1.1)	22,249.32	21,018.81	34,128.34
流动负债	2,366.08	13,678.08	13,681.34	13,847.53
非流动负债	0	0	0	0
负债总计	2,366.08(E1.2)	13,678.08	13,681.34	13,847.53
股东权益	7,337.67	8,571.24	7,337.47	20,272.81
项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	790.38	381.90	740.00	5,129.92
营业总成本	270.06	248.14	491.82	2,796.38
利润总额	3,626.57	1,391.53	2,845.18	2,616.49
净利润	768.43	1,223.78	546.46	2,616.49

注1：截至2020年8月31日，新帝置业交易性金融资产6,100万元，其他流动资产1,890.78万元，存货1,544.16万元，货币资金余额13,322万元。

注2：截至2020年8月31日，新帝置业已完成土地增值税的汇算清算。

本次转让涉及的标的资产权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，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。

（二）关联交易的定价

对于本次关联交易，公司选聘了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）作为清产核资审计机构、万邦评估作为评估机构，以2020年8月31日为基准日，采用资产基础法对三家房产公司的全部权益价值进行了评估，并出具了《浙江东方金融控股集团股份有限公司股权转让涉及的浙江湖州东方万策置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（万邦评报[2020]322号）、《浙江东方金融控股集团股份有限公司股权转让涉及的湖州东方万策置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（万邦评报[2020]321号）、《浙江东方金融控股集团股份有限公司股权转让涉及的浙江新帝置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（万邦评报[2020]320号），评估结果如下：

项目	2020年8月31日
----	------------