

浙江东日股份有限公司

关于向温州市现代冷链物流有限公司租赁房产 暨关联交易的公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

●交易概述：浙江东日股份有限公司全资子公司温州市东日水产批发市场管理有限公司（以下简称“东日水产”）拟与温州市现代冷链物流有限公司（以下简称“现代冷链”）签订《租赁合同》，合同金额预计为 1156.68 万元人民币，租赁期限自原《租赁合同》约定的租赁期限届满之日起三年（至 2027 年 10 月 17 日止）。

●本次交易构成关联交易。

●本次交易未构成重大资产重组。

●本次关联交易金额未达到 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值未达到 5%以上，故本事项经公司董事会审议通过后授权经营班子具体负责相关协议的签署。

●过去 12 个月与同一关联人累计发生的关联交易金额为 1642.40 万元（日常关联交易食材配送业务、场地租赁及水电费等，不含本次交易），与不同关联人进行的交易类别相关的金额为 0 万元。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

根据浙江东日股份有限公司（以下简称“公司”、“浙江东日”）所属水产批发交易市场日常经营所需，公司全资子公司温州市东日水

产批发市场管理有限公司拟与温州市现代冷链物流有限公司签订《租赁合同》，续租现代冷链所拥有的位于温州市经济技术开发区滨海五道 227 号南区（含 3 号物流车间、4 号物流车间、2 号楼五层西边半层、一层商铺 12 间以及 1 间配套用房）作为水产市场交易以及办公配套场所。租赁房屋建筑面积共计 12823.4 平方米。经协商，双方一致同意标的资产的租赁价格按深圳市世联资产房地产土地评估有限公司以 2024 年 8 月 23 日为评估基准日进行评估后出具的资产评估报告（世联资产估字 HZ2024ZP（2）090001 号）确定的租金评估值作为租金标准。租赁场所年租金为人民币 385.56 万元，本次租赁期三年累计租金为 1156.68 万元（大写：人民币壹仟壹佰伍拾陆万陆仟捌佰元整）。

（二）本次交易的目的和原因

本次交易为公司所属水产批发交易市场因业务开展所需，续租场地作为水产市场交易以及办公配套场所。

（三）本次交易的表决情况

本议案涉及关联交易事项，公司独立董事 2024 年第三次专门会议对本议案进行了审议，3 位独立董事均同意上述关联交易事项；关联董事陈加泽、鲁贤、黄胜凯、徐笑淑回避表决。第九届董事会第三十四次会议以赞成票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，审议通过了《关于向温州市现代冷链物流有限公司租赁房产暨关联交易的议案》。

（四）交易生效尚需履行的审批及其他程序

鉴于本次交易对方现代冷链公司为间接控股股东温州市现代服务业发展集团有限公司下属全资孙公司。根据上海证券交易所《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规关于关联交易之规定，公司本次与现代冷链拟签署的《租赁合同》构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次关联交易金额未达到 3000 万元以上，且占公司最近一期经

审计净资产绝对值未达到 5%以上，故本事项经公司董事会审议通过后授权经营班子具体负责相关协议的签署。

（五）过去 12 个月内上市公司与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别的情况

过去 12 个月公司与同一关联人累计发生的关联交易金额为 1642.40 万元（日常关联交易食材配送业务、场地租赁及水电费等，不含本次交易），与不同关联人进行的交易类别相关的金额为 0 万元。

二、关联人介绍

（一）关联人关系介绍

本次交易对方是温州市现代冷链物流有限公司，为公司间接控股股东温州市现代服务业发展集团有限公司下属全资孙公司。因此公司与温州市现代冷链物流有限公司构成关联关系。

（二）关联人基本情况

企业名称：温州市现代冷链物流有限公司

统一社会信用代码：91330301062025545E

成立日期：2013 年 1 月 30 日

注册地址：浙江省温州经济技术开发区滨海五道 227 号

法定代表人：周彬

注册资本：30000 万元人民币

经营范围：农副产品、水产品、肉类、蔬菜、水果的销售（含网上销售）、加工、冷冻、冷藏服务；市场管理服务；自有房产租赁服务；非食用冰制造销售；物业管理服务；货物进出口（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）

主要股东：温州菜篮子集团有限公司持股 100%。

最近一年又一期财务指标

财务指标（元）	截至 2023 年 12 月 31 日 (经审计)	截至 2024 年 9 月 30 日 (未经审计)

资产总额	1,209,343,690.96	1,203,984,416.21
净资产总额	-122,828,271.36	-146,585,160.82
财务指标（元）	2023年度（经审计）	2024年1-9月（未经审计）
营业收入	64,552,642.99	56,028,346.92
净利润	-58,376,227.48	-23,756,889.46

公司与温州市现代冷链物流有限公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面保持独立。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1. 交易的名称与类别

本次交易标的为承租位于温州市经济技术开发区滨海五道 227 号南区（含 3 号物流车间、4 号物流车间、2 号楼五层西边半层、一层商铺 12 间以及 1 间配套用房）作为水产市场交易以及办公配套场所。租赁房屋建筑面积共计 12823.4 平方米，本次交易属于公司租入资产，相关明细如下：

序号	名称	用途	租赁面积（m ² ）
1	1#楼南 1	商业	37.68
2	1#楼南 2	商业	70.28
3	1#楼南 14	商业	37.68
4	1#楼南 15	商业	37.68
5	1#楼南 16	商业	37.68
6	1#楼南 17	商业	35.63
7	1#楼南 16	商业	56.19
8	2#楼南 1	商业	35.57
9	2#楼南 2	商业	37.48
10	2#楼南 3	商业	37.48
11	2#楼南 4	商业	37.48
12	2#楼南 5	商业	37.48
13	2#楼南 6	商业	37.48
14	2#楼五层西边半层	办公	695.43
15	3#物流车间	分拣场地	5919.10
16	4#物流车间	分拣场地	5673.08
	合计	/	12823.40

2. 权属状况说明

该经营物业产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的

情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3. 交易标的对应实体是否为失信被执行人

交易标的的持有人为温州市现代冷链物流有限公司，经查询现代冷链不是失信被执行人。

四、关联交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1. 本次交易的定价方法和结果

经协商，双方一致同意标的资产的租赁价格按深圳市世联资产评估有限公司以2024年8月23日为评估基准日进行评估后出具的资产评估报告（世联资产估字HZ2024ZP（2）090001号）确定的租金评估值作为租金标准。租赁场所年租金为人民币385.56万元，本次租赁期三年累计租金为1156.68万元（大写：人民币壹仟壹佰伍拾陆万陆仟捌佰元整）。

2. 评估报告相关内容

（1）评估基准日：2024年8月23日，本次采用比较法求取估价对象的房地产市场租金。选取与估价对象类似物业出租实例，对出租实例与估价对象进行比较、分析，将出租实例成交租金调整为估价对象租金，进而最终确定估价对象市场租金水平，得出估价结论。

（2）评估机构名称：深圳市世联资产评估有限公司

（二）定价合理性分析

本次交易价格按深圳市世联资产评估有限公司以2024年8月23日为评估基准日进行评估后出具的资产评估报告（世联资产估字HZ2024ZP（2）090001号）确定的租金评估值作为租金标准。定价原则公允合理，遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

五、关联交易合同的主要内容和履约安排

(一) 签订协议主体:

甲方: 温州市现代冷链物流有限公司

乙方: 温州市东日水产批发市场管理有限公司

(二) 协议的主要内容

1. 租金及支付方式: 3年租金合计为人民币 1156.68 万元(大写: 人民币壹仟壹佰伍拾陆万陆仟捌佰元整), 甲方开具租赁发票。租金每 6 个月缴纳一次, 先付后用。本合同签订之日乙方支付半年租金, 以后每期提前 10 天支付。

2. 租赁期为 3 年, 自原《租赁合同》约定的租赁期限届满之日起三年。

3. 在本合同期满后, 现代冷链如继续实施公开出租, 东日水产自愿参加公开招投标, 在同等条件下东日水产享有租赁优先权, 东日水产如存在违约或失信等情形的除外。

(三) 协议生效

1. 本合同未尽事宜, 双方可根据国家有关法律、法规的规定, 共同协商作出补充协议, 补充协议应视为本合同不可分割的一部分。

2. 本合同经甲乙双方法定代表人(负责人)签字、并加盖公章后生效。

六、关联交易对上市公司的影响

本次关联交易为公司所属水产批发交易市场因业务开展所需续租场地作为水产市场交易以及办公配套场所。交易价格按深圳市世联资产房地产土地评估有限公司以 2024 年 8 月 23 日为评估基准日进行评估后出具的资产评估报告(世联资产估字 HZ2024ZP(2)090001 号)确定的租金评估值作为租金标准。定价原则公允合理, 遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则, 不存在损害公司和中小股东利益的情形。对公司财务状况和经营成果无重大影响, 对公司资产独立性等不会产生不利影响。

七、关联交易履行的审议程序

（一）董事会独立董事专门会议审议情况

2024年10月29日，公司召开独立董事2024年第三次专门会议审议通过了《关于向温州市现代冷链物流有限公司租赁房产暨关联交易的议案》，认为：公司全资子公司温州市东日水产批发市场管理有限公司因日常经营的需要，承租温州市现代冷链物流有限公司所拥有的位于温州市经济技术开发区滨海五道227号南区（含3号物流车间、4号物流车间、2号楼五层西边半层、一层商铺12间以及1间配套用房）作为水产市场交易以及办公配套场所。该议案涉及的关联交易是因公司正常的生产经营需要而发生的，且该等交易遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，交易条款公允、合理，交易条件和价格基本符合市场独立第三方的价格，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东和非关联股东利益的情形。同意将上述议案提交公司董事会审议，关联董事应按规定予以回避表决。

（二）董事会审议表决

本次关联交易经第九届董事会审计与风险管理委员会第十五次会议、第九届董事会第三十四次会议审议通过，公司关联董事已回避表决，非关联董事均投票同意。

特此公告。

浙江东日股份有限公司
董 事 会
二〇二四年十月三十日