

厦门信达股份有限公司

关于公司挂牌转让部分房屋资产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

为盘活存量资产，提高资产运营效率，厦门信达股份有限公司（以下简称“公司”）拟在上海联合产权交易所公开挂牌转让其所拥有的位于苏州工业园区西华林街 99 号玉园花园 26 幢 106 室的房屋资产（以下简称“苏州工业园区房屋资产”）。首次挂牌价不低于 12,637.38 万元，目前交易对方尚待公开竞价后确定。

由于本次交易为挂牌转让，因此最终成交价格尚不能确定，对业绩的影响亦存在不确定性。

本转让事项可能存在流拍风险，敬请广大投资者注意风险。

一、交易概述

1、交易基本情况

为盘活存量资产，提高资产运营效率，公司拟以公开挂牌方式转让其所拥有的苏州工业园区房屋资产，交易对方和交易价格存在不确定性。根据评估结果和所转让资产的实际情况，公司董事会确定本次转让首次挂牌价不低于 12,637.38 万元。

2、董事会会议审议情况

2022年12月29日，公司第十一届董事会二〇二二年度第十六次会议以同意9票，反对0票，弃权0票的结果审议通过《关于公司挂牌转让部分房屋资产的议案》，

公司独立董事对此次交易发表了独立意见。

公司董事会提请股东大会授权公司经营管理层根据实际情况具体办理本次交易相关事宜，包括但不限于确定挂牌价格、办理挂牌、签署相关协议、办理过户手续、调整重新挂牌价等。

根据《公司章程》等相关规定要求，本次交易尚需获得股东大会的批准。

本次交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成重组上市。尚无法确定关联方是否参加本次交易，若本次交易最终成交构成关联交易，公司将根据相关规定履行相应的程序。公司本次交易事项及本次交易的评估报告已按照相关规定取得国资主管单位的批复。

公司将根据交易实施进展情况依法履行信息披露义务。

二、交易对方基本情况

公司所拥有的苏州工业园区房屋资产将在上海联合产权交易所挂牌转让，交易对方尚待公开竞价后确定。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概况

本次挂牌转让的标的为公司所拥有的位于苏州工业园区西华林街99号玉园花园26幢106室的房屋资产。

上述房屋资产已取得不动产权证书，证载公司单独所有。该项资产权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及重大诉讼、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。

截至2022年9月30日，上述资产账面价值情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
固定资产-苏州工业园区房屋资产	4,171.43	0	4,171.43

2、标的资产历史沿革

2017年3月，公司签订《房屋买卖合同》，约定交易对方将苏州工业园区房屋资产以4,050万元（含税）出售予公司，并约定前述款项在扣除应由交易对方负责缴交和承担的各项费用及违约金后剩余款项用于代第三方偿付对公司的欠款；后因交易对方拒不配合办理房产过户，公司向法院提起上诉。2022年9月，经法院强制执行，苏州工业园区房屋资产过户至公司名下。

3、资产评估情况

(1) **评估机构：**厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司，该机构具备证券服务业务经验。

(2) **评估基准日：**2022年9月30日

(3) **评估选用的评估方法：**市场法

(4) **市场法的具体运用：**选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

①可比实例选取

根据评估对象状况、评估目的和价值时点，选取与评估对象区位相近、成交日期接近价值时点的三个交易实例为可比实例，具体如下：

可比实例基本状况表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	苏州工业园环洲路 18 号 57 幢	苏州工业区西华林街 99 号 16 幢 108 室玉园花园	苏州工业区西华林街 99 号 21 幢 105 室玉园花园
名称	建屋康帝庄园	玉园花园	玉园花园
成交日期	2022 年 5 月	2021 年 5 月	2022 年 4 月
建筑面积 (m ²)	508.13	751.48	779.45
成交单价 (元/m ²)	121,623	134,135	116,852
楼层	第-1 至 3 层/共 4 层	第-1 至 2 层/共 3 层	第-1 至 2 层/共 3 层
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯

②建立比较基础

经统一财产范围、付款方式、融资条件、税费负担及计价单位，可比实例比较基准具体如下：

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
小区名称	苏州工业园环洲路 18 号 57 幢	苏州工业西华林街 99 号 16 幢 108 室玉园花园	苏州工业西华林街 99 号 21 幢 105 室玉园花园
交易单价 (元/m ²)	121, 623. 00	134, 135. 00	116, 852. 00
正常税费负担单价 (元/m ²)	121, 623/ (1-1%)	134, 135/ (1-1%)	116, 852/ (1-1%)
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯
	500	500	500
	修正说明：评估对象为普通装修，可比实例均为毛坯装修，评估对象的装修中水电管线等硬装部分具有一定的增值作用，经市场调查硬装部分成本价约为 500 元/m ²		
统一比较基准后的可比实例价格 (元/m ²)	123, 352. 00	135, 990. 00	118, 532. 00

③交易情况、市场状况、房地产状况指标比照情况及修正指数确定

评估师根据房产的交易情况、市场状况、房地产状况，确定相应因素指数作为编制依据。

比较因素条件说明对照及指数表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		苏州工业园区西华林街 99 号玉园花园 26 幢 106 室	苏州工业园环洲路 18 号 57 幢(建屋康帝庄园)	苏州工业西华林街 99 号 16 幢 108 室玉园花园
统一比较基础后的成交价格(元/m ²)		123, 352. 00	135, 990. 00	118, 532. 00
交易情况	正常	正常	正常	正常
	100	100	100	100
成交日期	2022 年 9 月	2022 年 5 月	2021 年 5 月	2022 年 4 月

		根据市场调查确定苏州市二手房商品住宅销售价格指数(以2021年5月为基期),可比实例A、B、C的在其成交日期的价格指数分别为:107.20, 100.00, 101.52, 评估对象价格指数为107.12				
		107.12	107.20	100.00	101.52	
区位状况	位置状况	居住聚集度	区域内有双湖湾花园、怡和花园、九龙仓国宾1号、世茂铜雀台雅苑等众多住宅小区,居住聚集度高	区域内有双湖湾花园、怡和花园、九龙仓国宾1号、世茂铜雀台雅苑等众多住宅小区,居住聚集度高	区域内有双湖湾花园、怡和花园、九龙仓国宾1号、世茂铜雀台雅苑等众多住宅小区,居住聚集度高	区域内有双湖湾花园、怡和花园、九龙仓国宾1号、世茂铜雀台雅苑等众多住宅小区,居住聚集度高
			基准	相当	相当	相当
			100	100	100	100
		所处楼幢	不临街	不临街	不临街	不临街
			基准	相当	相当	相当
			100	100	100	100
		楼层	第-1至2层/共3层,地下室面积占建筑面积比例较大	第-1至3层/共4层,地下室面积占建筑面积比例略大	第-1至2层/共3层,地下室面积占建筑面积比例较大	第-1至2层/共3层,地下室面积占建筑面积比例较大
			基准	略好	相当	相当
			100	102	100	100
	朝向	西南	南北	西北	南北	
		基准	较好	略差	较好	
		100	102	99	102	
	交通条件	1.道路状况;2.出入可利用公共交通工具;3.交通管制情况;4.停车方便程度	1.附近有西华林街、石港路、金鸡湖大道等,道路通达度高;2.附近公交站点近,有146、1005M、130北线、130南线、126、141、148等多路公交,有地铁5号线“华莲”站,交通便捷度高;3.附近无交通管制;4.附近停车位较充足,停车方便度较高。	1.附近有星湖街、金鸡湖大道等,道路通达度高;2.附近公交站点稍远,有1005B、121、143、16、176、156等多路公交,交通便捷度较高;3.附近无交通管制;4.附近停车位较充足,停车方便度较高。	1.附近有西华林街、石港路、金鸡湖大道等,道路通达度高;2.附近公交站点近,有146、1005M、130北线、130南线、126、141、148等多路公交,有地铁5号线“华莲”站,交通便捷度高;3.附近无交通管制;4.附近停车位较充足,停车方便度较高。	1.附近有西华林街、石港路、金鸡湖大道等,道路通达度高;2.附近公交站点近,有146、1005M、130北线、130南线、126、141、148等多路公交,有地铁5号线“华莲”站,交通便捷度高;3.附近无交通管制;4.附近停车位较充足,停车方便度较高。
			基准	略差	相当	相当

			100	98	100	100
外部配套设施	基础设施及公共服务设施	六通, 周围有邻瑞广场、山姆会员商店、中国银行、苏州工业园区金鸡湖学校、苏州工业园区星塘医院等配套设施, 超市、银行、学校、医院等, 公共服务设施完备	六通, 周围有邻瑞广场、山姆会员商店、中国工商银行、苏州工业园区金鸡湖学校、苏州工业园区星塘医院等配套设施, 超市、银行、学校、医院等, 公共服务设施完备	六通, 周围有邻瑞广场、山姆会员商店、中国银行、苏州工业园区金鸡湖学校、苏州工业园区星塘医院等配套设施, 超市、银行、学校、医院等, 公共服务设施完备	六通, 周围有邻瑞广场、山姆会员商店、中国银行、苏州工业园区金鸡湖学校、苏州工业园区星塘医院等配套设施, 超市、银行、学校、医院等, 公共服务设施完备	
		基准	相当	相当	相当	
		100	100	100	100	
周围环境	自然环境、人文环境、景观	临金鸡湖公园, 周围环境优美、整洁, 无空气、水等污染; 自然环境好; 周边多为高档住宅小区, 居住的居民素质高, 治安状况好, 人文环境较好; 区域内有公园, 周边环境好, 景观好。	临金鸡湖公园, 周围环境优美、整洁, 无空气、水等污染; 自然环境好; 周边多为高档住宅小区, 居住的居民素质高, 治安状况好, 人文环境较好; 区域内有公园, 周边环境好, 景观好。	临金鸡湖公园, 周围环境优美、整洁, 无空气、水等污染; 自然环境好; 周边多为高档住宅小区, 居住的居民素质高, 治安状况好, 人文环境较好; 区域内有公园, 周边环境好, 景观好。	临金鸡湖公园, 周围环境优美、整洁, 无空气、水等污染; 自然环境好; 周边多为高档住宅小区, 居住的居民素质高, 治安状况好, 人文环境较好; 区域内有公园, 周边环境好, 景观好。	
		基准	相当	相当	相当	
		100	100	100	100	
实物状况	建筑面积 (m ²)	990.39 m ² , 体量大, 市场受众很小, 变现难度大	508.13 m ² , 体量适中, 市场受众较大, 变现难度比评估对象较小	751.48 m ² , 体量较大, 市场受众略大, 变现难度比评估对象略小	779.45 m ² , 体量较大, 市场受众略大, 变现难度比评估对象略小	
		基准	好	较好	较好	
		100	108	104	104	
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	
		基准	相当	相当	相当	
		100	100	100	100	
	层高 (m)	局部挑高约 6 米, 其余部分层高约	局部挑高约 6 米, 其余部分	局部挑高约 6 米, 其余部分层	局部挑高约 6 米, 其余部分层	

		2.8	层高约 2.8	高约 2.8	高约 2.8
		基准	相当	相当	相当
		100	100	100	100
	空间布局	联排别墅边套	独栋别墅	联排别墅边套	联排别墅中间套
		基准	好	相当	略差
		100	106	100	98
	设施设备	有防盗对讲系统，能够正常使用，不带电梯	有防盗对讲系统，能够正常使用，不带电梯	有防盗对讲系统，能够正常使用，不带电梯	有防盗对讲系统，能够正常使用，不带电梯
		基准	相当	相当	相当
		100	100	100	100
	花园状况	带有独立使用的花园，花园面积约 450 m ² 左右，花园面积大	带有独立使用的花园，花园面积约 450 m ² 左右，花园面积大	带有独立使用的花园，花园面积约 450 m ² 左右，花园面积大	带有独立使用的花园，花园面积约 300 平方米左右，花园面积较大
		基准	相当	相当	略差
		100	100	100	97
	外观	普通	普通	普通	普通
		基准	相当	相当	相当
		100	100	100	100
	新旧程度	2015 年	2016 年	2015 年	2015 年
		基准	相当	相当	相当
		100	100	100	100
	小区概况	小区规模较大，档次高，环境好	小区规模较大，档次高，环境好	小区规模较大，档次高，环境好	小区规模较大，档次高，环境好
		基准	相当	相当	相当
		100	100	100	100
	物业管理	封闭式管理，物业管理好	封闭式管理，物业管理好	封闭式管理，物业管理好	封闭式管理，物业管理好
		基准	相当	相当	相当
		100	100	100	100
	特殊景观	紧邻金鸡湖，可观公园景观	无景观	紧邻金鸡湖，可观公园景观	无景观
		基准	较差	相当	较差
		100	96	100	96
权益状况	规划条件	绿地率约 50%，绿地率较高	绿地率约 45%，绿地率较高	绿地率约 50%，绿地率较高	绿地率约 50%，绿地率较高
		基准	略差	相当	相当
		100	98	100	100

	土地使用期限	57.28	约 58 年	57.28 年	57.28 年
		基准	相当	相当	相当
		100	100	100	100
	租赁或占用情况	正常收益、处分，对房地价值无影响	正常收益、处分，对房地价值无影响	正常收益、处分，对房地价值无影响	正常收益、处分，对房地价值无影响
		基准	相当	相当	相当
		100	100	100	100
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
		基准	相当	相当	相当
		100	100	100	100

④测算结果公式选用和计算过程

本次评估选用直接比较法调整路径，计算公式为：比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。测算过程详见下表：

项 目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
统一比较基础后的成交价格(元/m ²)		123,352.00	135,990.00	118,532.00
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		107.12/107.2	107.12/100	107.12/101.52
区位状况调整	居住聚集度	100/100	100/100	100/100
	所处楼幢	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/102	100/100	100/100
	朝向	100/102	100/99	100/102
	交通条件	100/98	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	建筑面积	100/108	100/104	100/104
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高(m)	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/106	100/100	100/98
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	花园状况	100/100	100/100	100/97
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	小区概况	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	特殊景观	100/96	100/100	100/96
权益状况调整	规划条件	100/98	100/100	100/100
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100

	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100/100	100/100	100/100
修正后价格（元/m ² ）		112,245.42	141,484.55	129,196.88
权数		三个实例修正后的价格差别不大，因而取相同权数：		
		1/3	1/3	1/3
比较价值（元/m ² ）		127,600.00		

⑤市场法确定房地产总价值

市场法确定房地产单价为127,600.00元/m²，建筑面积为990.39m²，故房地产总价为12,637.38万元。

（5）评估结论

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，苏州工业园区房屋资产账面值为 4,171.43 万元，评估值为 12,637.38 万元，评估增值 8,465.95 万元，增值率为 202.95%。

评估增值的主要原因是：公司以 2017 年 3 月签订的《房屋买卖合同》中约定的房屋价款及相关交易税费作为入账依据，近年来苏州住宅房地产市场活跃，房地产价格涨幅很大，以上原因导致评估基准日的评估增值较大。

四、交易协议的主要内容

公司拟以公开挂牌方式转让所拥有的苏州工业园区房屋资产，确定本次转让首次挂牌价不低于12,637.38万元。

本事项经公司股东大会批准后将在上海联合产权交易所履行公开挂牌程序，最终转让协议样本以上海联合产权交易所审核通过为准。目前受让方尚未确定，尚未签署协议，故转让价格、交付和过户时间等协议具体内容无法确定。公司将根据交易进展情况履行相应信息披露义务。

五、涉及出售资产的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况。本次出售资产所得款项将根据公司战略规划用于投资公司核心业务板块或补充流动资金。

六、出售资产的目的和对公司的影响

本次挂牌转让苏州工业园区房屋资产，有利于盘活存量资产，提高资产运营效率，在回收资金的同时集中资源拓展主营业务，符合公司的发展战略。

本次交易拟采取挂牌转让方式，成交价格尚不确定，对公司本年度利润影响尚不确定。本次交易能否完成存在不确定性。

七、中介机构意见

针对本次拟挂牌转让部分房屋资产的事项，厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司对公司以2022年9月30日为评估基准日的拟处置标的进行了评估。具体评估情况详见本公告“三、交易标的基本情况——3、资产评估情况”。

八、董事会意见

公司董事会认为：本次交易是为了更好的实现公司发展战略，符合公司经营需要。公司聘请的评估机构具备证券服务业务经验，选聘评估机构程序合规。评估机构与交易各方无关联关系，具有独立性，评估所选用评估方法适当，评估假设和评估结论合理。交易的定价合理、公允，没有损害上市公司及全体股东利益。

九、独立董事意见

公司本次资产转让表决程序符合《公司法》、《公司章程》等法律法规的有关规定，是公司董事会基于审慎原则做出的决定。

本次资产转让聘请厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司对评估基准日为2022年9月30日的公司拟处置的房地产进行评估。该机构具备证券服务业务经验，选聘评估机构程序合规，评估机构与交易各方无关联关系，具有独立性。评估所选用评估假设与评估方法适当，评估结论合理。

本次资产转让参考评估价值确认挂牌价，挂牌价合理，符合公开、公平、公正的原则，不存在董事会及董事违反诚信原则，损害公司及中小股东利益的情形。

十、其他

1、针对本次交易的相关具体内容，公司将根据实施进展情况履行信息披露义务；

2、公司郑重提醒投资者理性投资，注意投资风险。

十一、备查文件

1、厦门信达股份有限公司第十一届董事会二〇二二年度第十六次会议决议；

2、厦门信达股份有限公司独立董事意见书；

3、厦门信达股份有限公司拟资产处置涉及的苏州工业园区西华林街 99 号玉园花园 26 幢 106 室住宅用途不动产资产评估报告；

4、国资主管单位对本次交易事项及本次交易的评估报告的批复。

特此公告。

厦门信达股份有限公司董事会

二〇二二年十二月三十日