

上海复旦复华科技股份有限公司 关于全资子公司拟出售部分投资性房产 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责任。

重要内容提示

- 根据公司发展及资产优化需要，上海复旦复华科技股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上海复华房地产经营有限公司（以下简称“复华房地产”）拟出售位于海南海口、江苏昆山以及上海的四套房产，出售价格不低于评估值，评估值合计为 26,470,600.00 元。
- 本次出售房产尚无确定交易对象，尚无法确定是否构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易无需提交股东大会审议。

一、交易概述

公司于 2021 年 8 月 26 日召开公司第十届董事会第七次会议，并以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于全资子公司拟出售部分投资性房产的议案》。

公司全资子公司复华房地产位于海南海口、江苏昆山及上海的四套房产目前处于空置或出租状态，综合考虑目前房价趋势、维护成本和资金收益，公司拟出售该四套房产，出售价格不低于评估值，评估值合计为 26,470,600.00 元。

二、交易标的情况

1、上海复华房地产经营有限公司基本情况

公司名称：上海复华房地产经营有限公司

统一社会信用代码：91310115132209615F

类型：其他有限责任公司

注册资本：人民币 3000.0000 万元整

法定代表人：沈定

住所：上海市奉贤区芝江路 258 号 1 幢 1201 室

成立日期：1992 年 10 月 7 日

营业期限：1992 年 10 月 7 日至不约定期限

经营范围：房地产开发、经营，营建工程设计、咨询，建材，房屋设备租赁、维修。【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】

2、房产信息（截止时间 2021 年 6 月 30 日）

所在地	江苏省昆山市	上海市长宁区	海南省海口市	海南省海口市
房产地址	淀山湖镇曙光路 8 号福运庄园 102 幢	荣华东道 8 弄罗马花园 3 号 1704 室	龙昆南路华新商业大厦 B 段第 3 层	沿江三东路中北大厦 B 座 1201 室
房屋类型	别墅	住宅	商业	住宅
建筑面积 (m ²)	219.85	187.43	834.4	151.9
购置日期	2007 年 10 月 23 日	1995 年 12 月 28 日	2003 年 10 月 20 日	2003 年 10 月 20 日
账面净值 (元)	1,238,551.15	1,718,953.63	4,136,463.11	376,117.85
评估值 (元)	3,701,600.00	14,583,000.00	6,842,100.00	1,343,900.00
拟出售价格	不低于评估值，以实际成交价为准			

3、经具有证券期货相关业务评估资格的上海财瑞资产评估有限公司评估，上述四套房产评估值合计 26,470,600.00 元，出售价格不低于评估值，实际成交价格扣除账面净值、各类税费和手续费（佣金）为公司所产生的净利润，实际净利润以最终审计结果为准。

4、出售房产权属情况

本次出售房产权属清晰，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。

5、是否构成重大资产重组

本次出售房产未达到关于重大资产重组的标准，因此不构成重大资产重组。

6、是否构成关联交易

本次出售房产尚无确定交易对象，尚无法确定是否构成关联交易。

三、定价情况

1、评估结论

经具有证券期货相关业务评估资格的上海财瑞资产评估有限公司评估，根据其出具的“沪财瑞评报字（2021）第 1187 号”评估报告，复华房地产委估资产在评估基准日 2021 年 6 月 30 日账面净值 6,401,680.43 元，评估值合计为 26,470,600.00 元（评估值大写：人民币贰仟陆佰肆拾柒万零陆佰元整）。具体见下表：

建筑物名称	建筑面积(m ²)	账面原值	账面净值	评估值
福运庄园 102 幢	219.85	1,858,116.25	1,238,551.15	3,701,600.00
罗马花园 3 号 1704 室	187.43	3,117,575.83	1,718,953.63	14,583,000.00
海口华新商业大厦 B 段 3 层	834.40	6,682,132.67	4,136,463.11	6,842,100.00
海口中北大厦 B 座 1201 室	151.90	605,907.83	376,117.85	1,343,900.00
资产减值准备			-1,068,405.31	0.00
合计		12,263,732.58	6,401,680.43	26,470,600.00

2、本次评估目的：资产转让

3、评估对象及评估范围是上海复华房地产经营有限公司的部分房地产，即江苏省昆山市淀山湖镇曙光路 8 号福运庄园 102 幢、上海市长宁区荣华东道 8 弄罗马花园 3 号 1704 室、海南省海口市龙昆南路华新商业大厦 B 段第 3 层、海南省海口市沿江三东路中北大厦 B 座 1201 房，共 4 处房地产。

4、评估方法：市场法和收益法

4.1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

评估对象为住宅和商铺，近期、周边有较多类似物业的交易或挂牌案例，

适宜采用市场比较法进行评估。

4.2、收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：

(1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；(2) 预期收益所对应的风险能够度量；(3) 收益期限能够确定或者合理预期。

评估对象为住宅和商铺、周边有较多类似物业的租赁案例，适宜采用收益法进行评估。

4.3、成本法是指首先估测委估资产的重置成本，然后估测委估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用成本法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：

(1) 评估对象能正常使用或者在用；(2) 评估对象能够通过重置途径获得；(3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

评估对象为住宅和商铺，虽能采用成本法测算，但测算结果的合理性相对市场比较法、收益法而言较差，经分析，不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次采用市场比较法和收益法评估，评估结论依据市场比较法。

5、评估基准日：2021年6月30日

6、本次拟出售房产定价依据：上述四套房产的出售价格不低于上海财瑞资产评估有限公司出具的“沪财瑞评报字（2021）第1187号”评估报告中所示的评估值。

四、出售房产目的及对公司的影响

本次拟出售房产符合公司生产经营发展的需要，可盘活公司资产，有效回笼资金，对公司财务状况有积极影响，对公司正常生产经营不存在不利影响，符合全体股东和公司利益。

由于本次交易将通过公开转让的方式进行，最终交易对方、交易价格、交易完成时间等尚不能确定。公司若完成本次房产出售，将对公司本年度利润产生一定影响，具体影响金额将根据实际成交情况计算，以经审计的会计报表披露数为

准。

五、涉及转让资产的其他安排

为及时高效完成上述房产出售事宜，董事会授权经营层在法律、法规及公司章程允许的范围内，根据公司和市场的具体情况全权处理公司出售上述房产的相关事宜，含签署及更改相关协议。

六、独立董事意见

公司独立董事对全资子公司拟出售部分投资性房产的事项发表独立意见如下：1. 上述议案的审议、表决程序符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。2. 公司聘请了评估机构对本次拟出售的资产进行评估，评估机构遵循独立客观公正等原则，对评估对象进行科学、客观、公正的评估，并出具专业评估报告。3. 本次出售资产有利于优化资产结构，有效回笼资金，提高资产运营效率，该事项不存在损害公司和全体股东、特别是中小股东利益的情形，我们一致同意该事项。

七、风险提示

本次出售房产事宜尚需经国资核准批复，不存在重大法律障碍，本次交易方式为公开转让，交易存在不确定性，请投资者理性投资，注意投资风险。

公司将严格按照《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，履行相应的审批程序和信息披露义务。

特此公告。

上海复旦复华科技股份有限公司董事会

2021年8月28日