证券代码：000701　　证券简称：厦门信达　　公告编号：2022—122

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(㎡)	508.13	751.48	779.45
成交单价(元/㎡)	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
交易单价(元/㎡)	121,623.00	134,135.00	116,852.00
正常税费负担单价(元/㎡)	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/㎡		
统一比较基准后的可比实例价格（元/㎡）	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
统一比较基础后的成交价格(元/㎡)			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.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“华蓥”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.附近有双湖湾花园、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	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“华蓥”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“华蓥”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。