

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。

特别风险提示：

为盘活闲置资产，提升资源使用效率，厦门信达股份有限公司（以下简称“公司”）拟转让所拥有的福建省厦门市湖里区兴隆路 31 号信宏大厦二楼（以下简称“信宏大厦二楼”）及湖里区兴隆路 27 号地下室及 1-8 层（含屋顶）（以下简称“信息大厦电脑楼”）房地产，挂牌底价为 6,050 万元。

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

公司第十届董事会二〇一八年度第一次会议于 2018 年 1 月 30 日召开，会议审议通过《关于公司挂牌转让部分房屋资产的议案》。为盘活闲置资产，提升资源使用效率，同意公司将所属信宏大厦二楼及信息大厦电脑楼房地产在产权交易中心公开挂牌转让，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，确定本次资产转让挂牌底价为 6,050 万元。独立董事对此次交易出具独立董事意见书，同意本议案。

按目前挂牌底价，本次交易在公司董事会审批权限内，公司将根据交易进展情况确定是否需要提交股东大会审议，并及时履行相关程序。本次资产转让未达到重大资产重组标准，不构成重大资产重组。尚无法确定关联方是否参与本次交易，公司将根据交易进展情况判断是否属于关联交易，并及时履行相关信息披露义务。

二、交易对方基本情况

本次信宏大厦二楼及信息大厦电脑楼将在产权交易中心挂牌转让，交易对方尚无法确定。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

本次挂牌转让的标的为公司所拥有的湖里区兴隆路 31 号信宏大厦二楼及湖里区兴隆路 27 号信息大厦电脑楼。

1、信宏大厦二楼已取得厦地房证第 00007886 号《厦门市土地房屋权证》，证载房屋所有权人及土地权利人均均为厦门信达股份有限公司，使用权类型为出让，批准用途为商业服务业，建筑面积 3,043.85 平方米。该项资产不存在资产抵押和质押，不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。租赁期限为 2011 年 5 月 31 日至 2017 年 10 月 31 日。

截至 2017 年 5 月 31 日，该项资产账面原值为 7,533,619.90 元，累计计提折旧 2,744,803.86 元，账面净值为 4,788,816.04 元，评估值为 27,851,200.00 元。

2、信息大厦电脑楼已取得厦国土房证第 00856161 号《厦门市土地房屋权证》，证载房屋所有权人及土地权利人均均为厦门信达股份有限公司，使用权类型为出让，批准用途为办公，建筑面积 4,174.21 平方米。该项资产不存在资产抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

截至 2017 年 5 月 31 日，该项资产账面价值情况如下：

金额单位：人民币元

信息大厦电脑楼	账面原值	账面净值
固定资产-房屋建筑物	15,065,041.89	8,341,337.11
分摊土地	5,206,627.80	3,766,887.11

合计	20,271,669.69	12,108,224.22
----	---------------	---------------

综上所述，该项资产账面原值为 20,271,669.69 元，累计计提折旧 8,163,445.47 元，账面净值为 12,108,224.22 元，评估值为 28,676,800.00 元。

（二）资产评估情况

1、评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司，该机构具备执行证券、期货相关业务资格；

2、评估基准日：2017 年 5 月 31 日；

3、评估对象：厦门信达股份有限公司拟处置的房地产；

4、评估方法：本次评估结果采用加权平均法，选取市场法的评估结果取权重 60%，收益法的评估结果取权重 40%。

（1）市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法评估计算公式如下：

待估房产价格=建立比较基础后可比实例的单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

（2）收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

A、湖里区兴隆路 31 号信宏大厦二楼的办公及商场用房地产，国有土地使用权类型为出让，土地用途为商业服务业用地，土地批准使用期限：自 1991 年 12 月 1 日至 2061 年 11 月 30 日止。至评估基准日，土地剩余使用年限约 44.5 年，未来可获收益期较长，本次评估选用持有加转售模式，其公式如下：

$$V = \frac{\frac{a}{r - g_1} \times [(1 + r)^n - (1 + g_1)^n]}{(1 + r)^n - (1 + g_2)^n \times (1 - t)}$$

式中：

a 一年净收益；

r 一报酬率；

g^1 一净收益增长率；

g^2 一持有期房地产价格增长率；

n 一持有年限；

t 一持有期末房地产转售成本。

B、厦门市湖里区兴隆路 27 号（信息大厦电脑楼）的办公房地产，国有土地使用权类型为出让，用途为办公用地，土地批准使用期限：自 2010 年 12 月 28 日至 2034 年 6 月 12 日止。至评估基准日，土地剩余使用年限约 17 年。未来可获收益期较短，本次选用全剩余寿命模式，其公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中： V 一房地产评估值；

n 一未来可获收益的年限；

a_i 一未来第 i 年的净收益；

r 一折现率。

评估机构认为：

运用收益法评估的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期，近年来厦门市房地产市场发展变化明显，房地产价格上涨幅度较大，相对而言，房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，租金回报与实际成交不匹配，变化波动的房地产现状加大了评估人员运用收益法的难度，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格往往低于市场的实际成交价格。运用市场法评估的比准价格是采用了类似的市场交易案例修正后得出的，在当前的房地产市场环境，则更能适时、准确地反映当地房地产市场状况等因素对房地产价格的影响，因此本次评估结果采用加权平均法，本次评估选取市场法的评估结果取权重 60%，收益法的评估结果取权重 40%。

评估结果：

金额单位：人民币元

名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
信宏大厦二楼	4,788,816.04	27,851,200.00	23,062,383.96	481.59%
信息大厦电脑楼	12,108,224.22	28,676,800.00	16,568,575.78	136.84%
合计	16,897,040.26	56,528,000.00	39,630,959.74	234.54%

5、评估增值原因分析：

增值主要原因是企业对列入评估范围内的房屋建筑物逐年计提折旧，随着近年厦门市房地产市场价格上涨，采用市场法及收益法评估得出各房屋建筑物的现状市场价格高于账面原始购置（建造）成本，故形成了评估增值。

6、重要评估假设和限制性条件：

- （1）假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- （2）假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
- （3）假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化。
- （4）假设评估基准日后无不可抗力造成的重大影响。
- （5）根据产权持有者的说明，除报告列明的相关不动产已设定抵押外，假设评估范围内的不动产未设立法定优先受偿权，未设立其他担保物权、用益物权，不存在被占用、拖欠税费、被查封等情况以及其他债权、债务。

7、评估结论：至评估基准日，信宏大厦二楼在满足评估报告设定的假设和限制条件下的评估值为 27,851,200.00 元，信息大厦电脑楼在满足评估报告设定的假设和限制条件下的评估值为 28,676,800.00 元。

四、交易的定价政策及定价依据

本次评估以 2017 年 5 月 31 日为评估基准日，选用市场法与收益法相结合的评估方法。交易价格参考评估值确定，且在产权交易中心公开挂牌转让，交易遵循公平、自愿、合理的原则，价格公允，没有损害公司及中小股东的利益。

五、交易协议的主要内容

信宏大厦二楼和信息大厦电脑楼 2017 年 5 月 31 日评估基准日的账面净值为 16,897,040.26 元，评估值为 56,528,000.00 元，评估增值 39,630,959.74 元。挂牌价格根据评估结果和所转让资产的实际情况，确定本次转让价格不低于 6,050 万元。

本事项经公司董事会批准后在产权交易中心履行公开挂牌程序，在确定交易对方后签署交易协议。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。

六、涉及出售资产的其他安排

出售资产所得款项将用于公司主营业务发展。

七、出售资产的目的和对公司的影响

公司于 2016 年已迁入新的办公场所办公，为盘活原有信息大厦等闲置房屋资产，提升资源使用效率，公司经综合考虑拟先行挂牌转让信宏大厦二楼和信息大厦电脑楼等资产。若本次挂牌转让完成，将有利于公司盘活闲置资产，降低财务成本，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。

本次资产转让采取挂牌转让方式，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。

八、中介机构意见结论

针对本次拟挂牌转让部分房屋资产的事项，北京中企华资产评估有限责任公司对公司以 2017 年 5 月 31 日为评估基准日的拟处置房地产进行了评估。具体评估情况详见本议案“三、交易标的基本情况——（二）资产评估情况”。

九、董事会意见

公司董事会认为：本次交易是为了盘活闲置资产，降低财务成本，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。公司聘请的评估机构具备执行证券、期货相关业务资格，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。

十、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。

本次资产转让聘请北京中企华资产评估有限责任公司对评估基准日为 2017 年 5 月 31 日的公司拟处置的房地产进行评估。该机构具备执行证券、期货相关业务资格,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底价,挂牌底价合理,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。

十一、备查文件

- 1、厦门信达股份有限公司第十届董事会二〇一八年度第一次会议决议;
- 2、厦门信达股份有限公司独立董事意见书;
- 3、评估报告。

特此公告。

厦门信达股份有限公司董事会

二〇一八年一月三十一日