

厦门信达股份有限公司 关于子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公告内容的真实、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：

厦门信达股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上海信达诺有限公司（以下简称“上海信达诺”）以挂牌方式转让上海市浦东新区菲拉路 45 号工业房地产（以下简称“菲拉路 45 号工业房地产”），挂牌价格不低于资产评估值 41,534,000 元。本次转让菲拉路 45 号工业房地产将采用在产权交易中心挂牌寻求意向受让方的形式，交易对方和交易价格存在不确定性。

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的风险，敬请广大投资者注意风险。

一、交易概述

厦门信达股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上海信达诺有限公司（以下简称“上海信达诺”）以挂牌方式转让上海市浦东新区菲拉路 45 号工业房地产（以下简称“菲拉路 45 号工业房地产”），挂牌价格不低于资产评估值 41,534,000 元。本次转让菲拉路 45 号工业房地产将采用在产权交易中心挂牌寻求意向受让方的形式，交易对方和交易价格存在不确定性。

本次交易无需提交公司股东大会审议，本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。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，并及时履行相关审议及信息披露义务。

二、交易对方基本情况

本次菲拉路 45 号工业房地产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全资子公司上海信达诺所属的上海市浦东新区菲拉路 45 号工业房地产。目前,该固定资产已取得沪房地浦字(2003)第 118243 号《上海市房地产权证》,证载权利人为上海信达诺,使用权类型为出让,批准土地用途为工业用地,建筑面积 8,788.47 平方米。该固定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。

截止 2016 年 4 月 30 日,该固定资产账面原值为 20,755,501.34 元,累计计提折旧 7,584,256.88 元,账面净值为 13,171,244.46 元,评估值为 41,534,000.00 元。

(二) 资产评估情况

1、评估机构:厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司,该机构具备执行证券、期货相关业务资格;

2、评估基准日:2016 年 4 月 30 日;

3、评估对象:上海市浦东新区菲拉路 45 号工业房地产价值;

4、评估方法:成本法与收益法,以成本法权重占比 25%和收益法权重占比 75%作为评估结果。

成本法:在求取评估对象房产的价格时,以土地取得成本,开发成本或建造评估对象房产或类似房产所需耗费的各项必要费用之和为基础,再加上正常的利润和应纳税金来确定评估对象的重置价格。再扣除房产折旧,以此估算评估对象的价值。

成本法的基本计算公式如下:

房地产评估值=土地取得成本+开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润—建筑物折旧。

收益法:对本次评估对象,由于可用于出租,具有潜在收益能力,并能用金额将预期收益表示出来,故对其采用收益现值标准,按收益现值法进行评估,具体是通过预测该部分房地产所能产生的预期总收益和所要发生的总支出,得出预期纯收益,以一定的还原利率(资本化率)将预期纯收益折算为现值之和,从而确定该部分房产的采用收益法得出的评估值。

收益法的基本计算公式如下:

$$V = \frac{A_1}{R-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^t \right] + \frac{A_t}{R(1+R)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+R)^{n-t}} \right]$$

其中: V——收益法评估价格 A_1 ——房地产第一年年净收益

R——房地产还原利率 t——房地产收益增长年期

g——净收益年递增率 n——房地产收益年期

A_t ——房地产第 t 年年净收益，即稳定期年纯收益

评估结果：重置成本法计算结果为 2,784 元/m²，收益法计算结果 5,373 元/m²。由于估价对象位于上海自贸区，上海近些年对购置工业地产企业的要求门槛越来越高，要求包括企业经营的行业、投资规模、生产效益以及纳税规模等各方面均需符合产业规划，因此虽然符合要求的企业从一级市场获取工业地产成本本身并没有极大幅度增加，但自贸区内工业房地产近年二级市场价格涨幅较大，因此成本法不能完全真实反映评估对象的市场交易价格，而且评估对象实际使用状态为出租，按收益法求出的评估对象价格更能够反映其市场交易价格，应按照成本法和收益法的权重计算评估对象的市场交易价值，以重置成本法取权重占 25%，收益法权重占 75%，则待估标的物的综合单价=2,784 元/m²×25%+5,373 元/m²×75%=4,726 元/m²，则评估值为 4,726 元/m²×8,788.47 平方米=4,153.4 万元（取整值）。

5、评估增值原因分析：浦东新区菲拉路 45 号工业房地产系由上海信达诺有限公司于 1994 年 12 月购买，取得房产的时间较早，其账面原值为原始购置价及契税等历史成本，账面净值系计提折旧后的净值，由于 2013 年设立自贸试验区，自贸区内工业房地产市场价格涨幅较大，评估时按评估基准日 2016 年 4 月 30 日的市场价格标准计价，形成了资产增值。

6、重要评估假设和限制性条件：

(1) 持续使用假设、公开市场假设。即对评估的资产是在原地、原用途持续使用和公开市场的价格标准下进行作价评定；

(2) 假设委估资产没有对应负债。

7、评估结论：至评估基准日，上海市浦东新区菲拉路 45 号工业房地产在满足评估报告设定的假设和限制条件下的评估值为 41,534,000.00 元。

四、交易的定价政策及定价依据

本次评估以 2016 年 4 月 30 日为评估基准日，选用成本法与收益法相结合的评估方法。交易价格参考评估值，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

菲拉路 45 号工业房地产 2016 年 4 月 30 日评估基准日的账面净值为 13,171,244.46 元，评估值为 41,534,000.00 元，评估增值 28,362,755.54 元。公司以不低于评估值的价格挂牌转让。

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。最终转让价格、交付和过户时间等协议内容目前无法确定。

六、涉及出售固定资产的其他安排

出售资产所得款项将用于公司主营业务发展。

七、出售固定资产目的和对公司的影响

公司转让菲拉路 45 号工业房地产有利于盘活存量资产、改善资产结构，提高资产运营效率。

本次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、董事会意见

公司董事会认为：本次交易是为了盘活资产，改善资产结构，提高资产运营效率，符合公司经营需要。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。

九、独立董事意见

公司独立董事发表如下意见：

本次转让表决程序符合《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。本次转让聘请厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司对评估基准日为 2016 年 4 月 30 日的上海市浦东新区菲拉路 45 号工业房地产进行评估。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。

本次资产转让以评估价值作为转让依据，挂牌价格合理，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、备查文件

- 1、厦门信达股份有限公司第九届董事会 2016 年度第六次会议决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、上海信达诺有限公司资产处置项目涉及的部分房地产评估报告书。

特此公告

厦门信达股份有限公司董事会

2016 年 8 月 25 日