

证券代码：603555

证券简称：ST 贵人

公告编号：临 2023-030

贵人鸟股份有限公司 关于出售部分闲置资产的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 贵人鸟股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司贵人鸟（厦门）有限公司（以下简称“贵人鸟（厦门）”）计划以协议转让方式将其持有的福建省厦门市湖里区泗水道 629 号五缘湾翔安商务大厦 2、3 层相关资产转让给厦门耀硕贸易有限公司，交易对价为人民币 4,950 万元。
- 本次交易不构成关联交易。
- 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。
- 本次交易已经公司第四届董事会第二十四次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

贵人鸟（厦门）计划以协议转让方式将其持有的福建省厦门市湖里区泗水道 629 号五缘湾翔安商务大厦 2、3 层相关资产（以下简称“交易标的”）转让给厦门耀硕贸易有限公司。根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“评估机构”）出具的《贵人鸟（厦门）有限公司拟转让资产所涉及的厦门市湖里区泗水道 629 号相关资产市场价值资产评估报告》（闽中兴评字（2023）第 VN30008 号）（以下简称“《评估报告》”），经与厦门耀硕贸易有限公司友好协商一致，确认交易标的之交易对价为人民币 4,950 万元。

（二）本次交易的目的和原因

2021 年 7 月，公司办公场所由厦门市湖里区泗水道 629 号翔安商务大厦 18 楼搬迁至福建省晋江市陈埭镇沟西村贵人鸟股份有限公司老厂，厦门翔安商务大

厦相关房产处于闲置状态。2021年8月，公司将厦门翔安商务大厦部分房产对外出售，具体内容详见公司分别于2021年8月31日、12月7日在上海证券交易所网站披露的《贵人鸟股份有限公司关于全资子公司对外转让部分闲置物业的公告》（公告编号：临2021-085）、《贵人鸟股份有限公司关于全资子公司对外转让部分闲置物业的进展公告》（公告编号：临2021-102）。本次交易系公司为进一步盘活厦门翔安商务大厦相关闲置资产，提高资产运营效益，结合经营发展需要，对相关资产进行的合理安排及处置。

（三）本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（四）根据《上海证券交易所股票上市规则》以及公司章程等有关规定，本次交易已经公司第四届董事会第二十四次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方情况介绍

（一）交易对方基本情况

名称：厦门耀硕贸易有限公司

统一社会信用代码：91350206MAC5R9EUXF

成立日期：2022年12月13日

注册地址：厦门市湖里区泗水道629号301室之一

法定代表人：杨位禄

注册资本：500万元人民币

经营范围：一般项目：鞋帽零售；服装服饰批发；服装服饰零售；服装辅料销售；针纺织品销售；工程和技术研究和试验发展；服饰研发；鞋帽批发；产业用纺织制成品销售；箱包销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；五金产品批发；五金产品零售；缝制机械销售；照明器具销售；建筑材料销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；贸易经纪与代理（不含拍卖）；销售代理；贸易经纪；货物进出口；技术进出口；专业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；住房租赁；企业总部管理；酒店管理；商业综合体管理服务；企业管理；工程管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股权结构：杨位禄，95%；杨福建，5%

公司已对交易对方的财务资金状况和资信情况进行了评估，认为交易对方对本次交易标的有足够的履约能力，违约风险较小。

（二）公司与交易对方在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

（三）截至目前，交易对方不存在被列为失信被执行人及其他失信情况。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

交易标的为贵人鸟（厦门）位于厦门市湖里区泗水道 629 号翔安商务大厦的办公用房及房屋装修工程、空调设备工程，涉及房产包括翔安商务大厦 2 层 201、202 单元，3 层 301-304 单元，房屋建筑面积 6,426.03 平方米。

（二）权属状况说明

截至本公告披露日，交易标的产权人为贵人鸟（厦门），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，亦不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）相关资产的运营情况

取得时间	取得方式	投入使用时间	计提折旧年限	资产目前使用状况
2014 年 2 月	购入	2014 年 2 月	20 年	空置

（四）交易标的主要财务信息

科目	2023 年 3 月 31 日 (未经审计)	2022 年 12 月 31 日 (经审计)
账面原值（元）	79,846,535.37	79,846,535.37
累计折旧（元）	31,481,244.81	30,565,186.98
账面净值（元）	48,365,290.56	49,281,348.39

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

以具有证券从业资格的评估机构于 2023 年 3 月 8 日出具的《评估报告》为参考，在评估价值 56,333,200.00 元的基础上，双方协商确定交易价格为 49,500,000 元。

（二）评估情况

1、评估机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

2、评估报告：《贵人鸟（厦门）有限公司拟转让资产所涉及的厦门市湖里区泗水道 629 号相关资产市场价值资产评估报告》（闽中兴评字（2023）第 VN30008 号）

3、评估基准日：2022 年 12 月 31 日

4、评估方法：评估机构本次采用市场法和收益法两种评估方法。其中，市场法评估的市场价值为人民币 56,333,200.00 元，收益法评估的市场价值为 49,897,900.00 元。评估机构考虑到市场法是基于可比交易案例成交价格调整确定，其评估结果更能反映评估对象当前的市场价格，而收益法测算采用的部分参数基于未来预测，其可靠程度相对较低，因此本次评估采用市场法测算结果作为《评估报告》的最终结果。

5、交易标的评估情况：在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，评估对象在市场法评估下的市场价值为人民币 56,333,200.00 元，评估增值 7,051,851.61 元，增值率 14.31%，增值原因主要系评估对象房产为早期购置，会计折旧年限较房屋耐用年限短形成评估增值。

五、交易合同的主要内容及履约安排

（一）合同主体

甲方（卖方）：贵人鸟（厦门）有限公司

乙方（买方）：厦门耀硕贸易有限公司

（二）交易价格

本合同交易的房屋总价为人民币¥：49,500,000.00 元整（大写：肆仟玖佰伍拾万元整）。

（三）付款方式

3.1 甲乙双方应于 2023 年 5 月 16 日前共同前往厦门市房管局办理 201/202/301/302/303/304 房屋的过户手续，过户给乙方，且乙方应于办理过户手续收件完成之日起 2 个工作日内支付人民币¥44,550,000.00 元整（大写：肆仟肆佰伍拾伍万元整）至甲方指定账户。

3.2 甲乙双方应于以上房屋办理交房手续之日支付人民币¥4,950,000.00元整（大写：肆佰玖拾伍万元整）至甲方指定账户。

（四）房屋交付

甲方应于以上房屋的不动产权证过户给乙方并乙方领取其名下不动产权证之日起三个工作日内将交易的房产全部交付给乙方使用，并应在交房当日将物业费、卫生费、水电费结清。

（五）税费分担

甲乙双方均应遵守国家房地产政策、法规，并按规定各自缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费、手续费等。

（六）违约责任

6.1 甲乙双方签订本协议后，双方不得中途悔约。若甲乙双方任何一方中途悔约，守约方有权要求悔约方向守约方支付本协议交易总额的10%作为违约金。

6.2 除本合同另有约定外，任一方有其他违反本合同约定义务的，且经催告后逾期10个工作日以上（含）未改正的，守约方有权提前解除本合同，并有权要求违约方向守约方支付本合同交易总额的10%作为违约金。

6.3 在履行本合同的过程中，因一方违约致使另一方无法实现合同目的或者蒙受损失的，违约方除需按照本合同承担违约责任外，还需承担守约方为实现自身权利而支出的合理费用，包括但不限于：诉讼费、保全费、保全担保费、公告费、公证费、律师费等。

六、出售资产对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响

本次资产出售有利于盘活公司存量资产，提高资产运营效率，回笼资金，对公司财务状况和正常经营不存在不利影响。本次交易实施后，将对公司2023年度利润产生一定影响，公司将根据《企业会计准则》等有关规定进行会计处理，具体以经审计确认后的结果为准。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况

本次交易不涉及管理层变动、人员安置等相关安排，不会产生关联交易、同业竞争的情况。

（三）本次交易遵循公开、公平、公正原则，定价公允、合理，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

七、最近 12 个月出售资产情况

（一）公司于 2023 年 4 月签订了《不动产买卖合同》，拟将位于晋江市陈埭镇花厅村 12 号、坊脚村 878 号的不动产，分别作价 6,300 万元、4,100 万元转让给福建省盛峰体育科技有限公司。

（二）公司全资子公司福建省贵人鸟体育贸易有限公司于 2023 年 4 月签订了《不动产买卖合同》，拟将位于晋江市青阳街道塘岸街 10 套商业房地产作价 663.00 万元转让给福建省盛峰体育科技有限公司。

（三）公司于 2023 年 5 月签订了《不动产买卖合同》及补充协议，拟将泉州台商投资区东园镇阳光村工业用地及地上构筑物作价 1,373 万元转让给泉州台商投资区盛瑞投资有限公司。

截至本公告披露日，上述房产的转让相关工作正在进行。

特此公告。

贵人鸟股份有限公司董事会

2023 年 5 月 13 日