

黑牡丹（集团）股份有限公司 关于出售资产暨关联交易的公告

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：

● 黑牡丹（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司常州黑牡丹科技园有限公司新北分公司（以下简称“黑牡丹科技园”）拟将其所开发的位于常州市新北区天合路北侧、创新大道西侧的黑牡丹常州数字经济产业园 1 幢 101、102、201、202 号，9 幢 101、201 号（包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权）及 1 幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程，根据有关评估结果，以总价 4,197.3429 万元出售给关联方常高新（江苏）科技产业园有限公司（以下简称“常高新产业园”）。

- 本次交易构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司独立董事专门会议及十届十次董事会会议审议通过，无需提交股东会审议。

● 除日常关联交易外，至本次关联交易前，过去 12 个月内公司与同一关联人，即控股股东常高新集团有限公司（以下简称“常高新”）及其子公司进行的交易次数为 1 次，金额为 1,900 万元，未与不同关联人进行相同交易类别下标的相关的交易。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为推动招商引资政策有效落实，满足常高新产业园招商需求，加快优质项目落地，常高新产业园拟采购公司全资子公司黑牡丹科技园所开发的位于常州市新

北区天合路北侧、创新大道西侧的黑牡丹常州数字经济产业园 1 幢 101、102、201、202 号，9 幢 101、201 号（包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权）及 1 幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程，根据有关评估结果，本次交易总价为 4,197.3429 万元。其中厂房总价为 3,887.3429 万元，系根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《常州黑牡丹科技园有限公司新北分公司拟资产转让涉及的房地产市场价格价值资产评估报告》【中企华评报字（2025）第 5555 号】（以下简称《评估报告》）确定；1 幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程，系根据预估成本确定总价为 310 万元。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	黑牡丹常州数字经济产业园 1 幢 101、102、201、202 号；9 幢 101、201 号(包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权)及 1 幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>4,197.3429（其中厂房总价为 3,887.3429 万元，1 幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程总价为 310 万元）</u> ☐ 尚未确定
账面成本	2,113.43 万元（不含电力扩容、消防改造及公区装修）
交易价格与账面值相比的溢价情况	84%
放弃优先权金额	/
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点：_____ ☒ 分期付款，约定分期条款： <u>首期价款人民币 209.87 万元，应于转让合同签订后 30 日内支付。第二期价款</u>

	人民币 3,987.47 万元,应于 2026 年 10 月 30 日前付清。
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

(二) 公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

本次交易由公司独立董事专门会议进行了事前审核,全体独立董事一致审议通过,并同意提交董事会审议。本次交易已经公司十届十次董事会会议审议通过,关联董事冯小玉、惠茹、虞佳新回避表决,其余 6 名董事参与表决并一致同意通过。

(三) 交易生效尚需履行的审批及其他程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关规定,本次交易事项无需提交公司股东会审议。

(四)除已经股东会审议批准的日常关联交易事项外,至本次关联交易为止,过去 12 个月内公司与关联人控股股东常高新及其子公司或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易,均不存在达到 3,000 万元以上、且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的情况。

二、交易对方情况介绍

(一) 交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的	对应交易金额(万元)
1	常高新(江苏)科技产业园有限公司	黑牡丹常州数字经济产业园 1 幢 101、102、201、202 号; 9 幢 101、201 号(包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权)及 1 幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程	4,197.3429

(二) 交易对方基本情况

关联法人/组织名称	常高新(江苏)科技产业园有限公司
统一社会信用代码	☒ 91320411MACR8NNH5B

成立日期	2023/08/15
注册地址	江苏省常州市新北区新桥街道崇义南路 9 号高新智汇中心
主要办公地址	江苏省常州市新北区新桥街道崇义南路 9 号高新智汇中心
法定代表人	郑书华
注册资本	100,000 万元整
主营业务	许可项目：房地产开发经营；一般项目：园区管理服务；物业管理；房地产咨询；工程管理服务；非居住房地产租赁；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；规划设计管理；科技中介服务；创业空间服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；创业投资（限投资未上市企业）。
主要股东/实际控制人	常高新集团有限公司持股 100%
关联关系类型	☒ 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 ☐ 董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 ☐ 其他

常高新产业园为公司控股股东常高新全资子公司，符合《上海证券交易所股票上市规则》6.3.3 条规定的情形，为公司关联法人。

关联人主要财务数据如下：

单位：万元

披露主要财务数据的主体名称	常高新（江苏）科技产业园有限公司	
相关主体与关联人的关系	☒ 交易对方自身 ☐ 控股股东/间接控股股东/实际控制人 ☐ 其他	
项目	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2025 年三季度/ 2025 年 9 月 30 日

资产总额	47,622.67	46,224.76
负债总额	47,377.44	47,758.01
归属于母公司所有者权益	245.23	-1,533.25
营业收入	398.42	395.51
营业利润	-354.76	-1,778.48
净利润	-354.76	-1,778.48

截至本公告披露日，常高新产业园与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。同时，常高新产业园不属于失信被执行人，其为常高新全资子公司，依托母公司资源，具备履约能力。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

交易标的名称：黑牡丹常州数字经济产业园 1 幢 101、102、201、202 号，9 幢 101、201 号(包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权)及 1 幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程。

交易类型：出售资产

本次出售资产位于常州市新北区天合路北侧、创新大道西侧的黑牡丹常州数字经济产业园，涉及土地面积 3,818.33 平方米，房屋总建筑面积 8,015.14 平方米。

2、交易标的的权属情况

交易标的的产权清晰，前期因项目融资需求，已抵押给中国工商银行股份有限公司常州新区支行，黑牡丹科技园会在交易完成前办理解押手续。除上述情况外，不存在其他抵押、质押及其他限制转让的情形，不涉及妨碍权属转移的诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施，不存在其他妨碍权属转移的情况。

3、相关资产的运营情况

2022 年 2 月，黑牡丹科技园以总价人民币 4,008 万元竞得江苏省常州市 GZX20220102 地块的国有建设用地使用权，用于投资、建设、运营可租赁及销售的黑牡丹常州数字经济产业园，项目预计总投资 31,342.85 万元，分阶段开发建

设。本次交易的黑牡丹常州数字经济产业园厂房已于 2023 年 6 月至 2025 年 4 月分批竣工并具备投入使用条件，目前处于空置待招商状态，未计提折旧与减值。

（二）交易标的主要财务信息

本次拟出售的标的资产（不含后续拟开展的电力扩容、消防改造及公区装修工程）最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	常州数字经济产业园 1 幢 101、102、201、202 号，9 幢 101、201 号(包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权)	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
账面原值	1, 407. 43	2, 113. 43
已计提的折旧、摊销	0. 00	0. 00
减值准备	0. 00	0. 00
账面净值	1, 407. 43	2, 113. 43
以上数据是否经审计	☒ 是 ☐ 否	☐ 是 ☒ 否

注：电力扩容费、消防改造费及公区装修费预计成本为人民币 310.00 万元。

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果

本次交易标的为黑牡丹常州数字经济产业园 1 幢 101、102、201、202 号，9 幢 101、201 号（包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权）及 1 幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程，本次交易总价为 4, 197. 3429 万元。其中厂房总价为 3, 887. 3429 万元，系根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《评估报告》确定。本次评估最终采用市场法测算的评估值 3, 883. 11 万元作为交易定价基础，本次交易定价 3, 887. 3429 万元略高于标的评估值。本

次 1 幢厂房所涉电力扩容、消防改造及公区装修工程交易根据预估成本确定总价为 310 万元。

2、标的资产的具体评估、定价情况

(1) 标的资产（不含后续拟开展的电力扩容、消防改造及公区装修工程）

标的资产名称	常州数字经济产业园 1 幢 101、102、201、202 号，9 幢 101、201 号(包括工业厂房及其占用范围内的国有建设用地使用权)
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他_
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>3,887.3429</u> ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/08/31
采用评估/估值结果 (单选)	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☒ 市场法 ☐ 其他
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>3,883.11</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>84</u> %
评估/估值机构名称	北京中企华资产评估有限责任公司

注：电力扩容费、消防改造费及公区装修费，系根据预估成本确定总价为 310 万元

(2) 评估情况

1) 评估方法选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用市场法和收益法对房地产进行评估。评估方法选择理由如下：

房地产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间

的差异对比可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预计委估资产基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场合理价值。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。

委估对象均为开发产品科目核算的房地产，且已产权分割可单独销售，从资产类型分析，宜选用市场法或收益法进行评估，而不适宜采用成本法进行评估。本次委估对象用途为工业厂房，此类房地产有较多交易，可选用市场法；同时此类房产有市场租金可供参考，可以产生租金经济收入，亦可选用收益法。

2) 重要评估假设

①假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

②假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

③资产使用假设：假设委估资产能按现有使用方式持续使用；

④交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

⑤公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3) 评估结论

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，黑牡丹科技园委估资产在开发产品科目中核算，其账面价值为 2,113.43 万元，采用市场法的评估结果为 3,883.11 万元，采用收益法的评估结果为 3,744.50 万元。

市场法评估结果与收益法评估结果相差 138.61 万元，差异率 3.57%。市场法评估是通过选取周边市场类似房地产的成交案例或挂牌案例进行修正来确定委估房地产的市场价值；收益法评估是从房屋未来租金收益的角度折现确定委估房地产的市场价值。结合资产处置目的和评估参数可靠性，相对而言市场法结果更直接、更能合理反映委估资产价值，故最终选取市场法的结果作为本次委估房地产的评估值。

通过以上分析本次最终选取市场法的结果作为委估房地产的评估值，即评估结果为 3,883.11 万元。具体明细见下表：

序号	房产证	建筑物名称	面积(㎡)	开发产品账面价值(元)	评估价值(元)	增减率
1	苏(2025)常州市不动产权第0126769号	天合路12号1幢101室	1,372.09	3,470,400.27	7,209,200.00	108%
2		天合路12号1幢102室	1,405.52	3,554,954.11	7,384,800.00	108%
3		天合路12号1幢201室	1,382.76	3,497,387.69	6,138,700.00	76%
4		天合路12号1幢202室	1,404.16	3,551,514.29	6,233,700.00	76%
5		天合路12号9幢101室	1,216.74	3,505,326.98	6,386,800.00	82%
6		天合路12号9幢201室	1,233.87	3,554,677.09	5,477,900.00	54%
合计			8,015.14	21,134,260.43	38,831,100.00	84%

委估资产在开发产品科目中核算，其账面价值为 2,113.43 万元，采用市场法的评估结果为 3,883.11 万元，评估增值 1,769.68 万元，增值率 84%。增值的主要原因是本评估结果为包含增值税的市场价值，企业的开发产品账面价值体现的是房屋开发的成本，而评估结果体现的是房屋的市场销售价格，包含了增值税及合理利润。

（二）定价合理性分析

本次交易以评估值为定价依据，定价略高于标的评估值，遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司及股东尤其是中小股东利益的情形。

五、合同的主要内容及授权事项

黑牡丹科技园目前尚未就出售资产事项与常高新产业园签订相关合同，为保证上述事项顺利进行，公司提请董事会授权经营管理层，在董事会审议通过的范围内实施与上述事项有关的一切事宜，包括但不限于签署合同等有关事项。届时公司将根据实际情况及时履行信息披露义务。

六、关联交易对上市公司的影响

（一）本次关联交易符合公司战略发展与经营管理需要，有利于优化公司资产结构，降低综合运营成本，符合公司及股东的长远利益，不存在损害公司及股东，特别是中小股东利益的情形。本次关联交易标的账面价值较低，且交易金额

仅占公司最近一期经审计归母净资产的 0.4%，对公司财务状况及经营成果影响较小，预计将对公司相关报告期利润产生正面影响，具体金额以相关年度会计师事务所审计确认后的结果为准。

（二）本次关联交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

（三）本次交易完成后，不会导致公司与常高新产业园之间产生新增关联交易。

七、关联交易应当履行的审议程序

本次交易由公司独立董事专门会议进行了事前审核，全体独立董事一致审议通过，并同意提交董事会审议。本次交易已经公司十届十次董事会会议审议通过，关联董事冯小玉、惠茹、虞佳新回避表决，其余 6 名董事参与表决并一致同意通过。

根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关规定，本次交易事项无需提交公司股东会审议。

八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

本年年初至本公告披露日，公司与关联人控股股东常高新及其子公司累计已经发生的各类非日常关联交易的总金额为 1,900 万元（不含本次），不存在与不同关联人进行的相同交易类别下标的相关的交易。本次交易前 12 个月内公司与常高新子公司合作参与投资设立基金，目前该基金已在中国证券投资基金业协会完成备案手续，并取得了《私募投资基金备案证明》，公司对该基金已完成实缴出资 380 万元（具体详见公司公告 2025-006、008）。除此之外，公司与常高新及其子公司之间未发生收购或出售资产、受让或转让股权等其他重大关联交易。

特此公告。

黑牡丹（集团）股份有限公司董事会

2025 年 11 月 6 日