

证券代码：603887

证券简称：城地香江

公告编号：2023-104

债券代码：113596

债券简称：城地转债

上海城地香江数据科技股份有限公司 关于拟出售资产的公告

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：

- 上海城地香江数据科技股份有限公司拟出售位于紫藤路 128 弄 11 号 302 室及其配套车位（以下简称“紫藤路 128 弄”），拟以 1,385 万元价格出让给自然人刘茜女士、周龙飞先生，本次交易对价主要参考上述产权市场评估价格。
- 本次交易不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 公司已于 2023 年 12 月 13 日召开董事会第二十七次会议审议通过了《关于出售闲置资产的议案》，本次事项尚需提交股东大会审议通过后方可实施。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

为盘活存量资产结合当前房地产市场交易情况，公司拟以 1,385 万元将名下长期闲置房产“紫藤路 128 弄”产权对外出售，本次交易意向对象为自然人周龙飞先生及刘茜女士。

本次交易价格较该资产的账面净值溢价为 662.28 万元，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的规定，已达到股东大会审议标准，公司将在股东大会审议并通过后履行相关手续。

（二）本次资产交易的目的是原因：

本次交易的主要目的是基于当前房地产市场交易的实际情况，及二手房交易价格下行趋势，对公司长期闲置的资产作出的合理安排。本次交易有助于公司盘

活存量资产，提高资产使用效率，增加现金流入。本次交易不会影响公司生产经营，有利于优化资产结构和盈利能力，符合公司发展需要。

（三）本次交易的审议情况：

公司于 2023 年 12 月 13 日召开第四届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于出售闲置资产的议案》。经计算，预计本次交易可产生的收益占公司 2022 年度经审计归属于上市公司股东净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的规定，本次交易事项需经股东大会审议通过后方可实施。同时，为了提高办事效率，提请股东大会授权董事会办理上述交易所涉相关手续。

二、交易对方情况介绍

（一）交易对方的基本情况

交易对方 1：刘茜

交易对方 2：周龙飞

（二）交易对方与公司的关系说明

本次交易对方与公司本次交易之前在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面均不存在关联交易。

（四）交易对方的资信状况

刘茜女士、周龙飞先生信用状况良好，截至目前，交易对方不存在被列为失信被执行人或其他失信情况。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

本次拟交易的资产为公司单独所有，位于紫藤路 128 弄 11 号 302 室及其配套车位，用途为居住用地，建筑面积为 193.24 平方米，使用权期限自 2013 年 5 月 29 日至 2083 年 5 月 28 日止。

（二）权属状况说明

本次交易标的产权清晰，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

交易标的名称	取得时间	取得方式	计提折旧年限	目前使用状态
紫藤路 128 弄 (含车位)	2016 年	转让	10-70	闲置

(四) 交易标的主要财务信息

单位：元

交易标的名称	科目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 9 月 30 日
紫藤路 128 弄	账面原值	7,345,536.73	7,345,536.73
	已计提折旧	671,959.89	754,804.26
	账面净值	6,673,576.84	6,590,732.47
	是否经审计	是	否
配套车位	账面原值	609,393.21	609,393.21
	已计提折旧	55,746.45	62,619.30
	账面净值	553,646.76	546,773.91
	是否经审计	是	否

四、交易标的评估、定价情况

(一) 定价情况及依据

1、交易定价概况

公司以上海八达国瑞房地产土地估价有限公司于 2023 年 12 月 13 日出具的以 2023 年 12 月 12 日为基准日的沪八达估字(2023)ZX0858 号《房地产咨询报告》为参考，在对公司名下的紫藤路 128 弄及其配套车位(15 号地下 1 层车位 113 室)评估价值 1,065 万元的基础上，双方协商确定交易价格为 1,385 万元。

2、交易标的评估方法

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，作如下说明：

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，对咨询对象所在社会经济发展状况及房地产市场状况的了解，结合对咨询对象房地产周边状况的调查及综合分析后，决定选用比较法、收益法进行对该房产进行估价。

I、比较法

i、方法定义

比较法是根据与咨询对象相似的房地产的成交价格来求取咨询对象价值或价格的方法，即选取一定数量的可比实例，将它们与咨询对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到咨询对象价值或价格的方法。

ii、估价测算简要内容

基本公式：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况}}{\text{调整系数}}$$

式中：房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况

测算步骤：

估价人员首先对咨询对象周边房地产市场情况进行充分调查，并收集相关成交资料，再根据替代原理，选择与咨询对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、建筑结构等相同或相近且成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的多个可比实例，在建立比较基础后，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），从而按上述公式求取咨询对象房地产比较价值。

具体步骤如下：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；计算比较价值。

II收益法

i、方法定义

收益法是根据咨询对象的预期收益来求取咨询对象价值或价格的方法，即预测咨询对象的未来收益，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咨询对象价值或价格的方法。

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法又分为报酬资本化法和直接资本化法，本次选用报酬资本化法（全剩余寿命模式）。

报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测咨询对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到咨询对象房地产价值的方法。

ii、估价测算简要内容

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值

A_i—未来第 i 年的净收益

Y—未来第 i 年的报酬率

n—收益期

测算步骤：

根据以上说明，本次选用报酬资本化法（全剩余寿命模式）。首先根据咨询对象的土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命测算其收益期；然后根据咨询对象的收益类型，收集类似房地产的有关数据资料，如租赁收入、经营资料、费用等，进而测算出咨询对象的未来净收益；再根据获取咨询对象净收益的风险确定其报酬率，从而按上述公式求取咨询对象房地产收益价值。

具体步骤如下：□选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法，本次选用报酬资本化法（全剩余寿命模式）；□测算收益期；□测算未来收益；□确定报酬率；□计算收益价值。

根据以上估价方法的计算结果，进行结果分析后综合确定咨询对象房地产价值。

3、交易标的评估情况

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对交易标的进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出该房地产于价值时点的市场价值。结论如下：总价值：RMB1,065.00 万元，其中：紫藤路 128 弄 11 号 302 室价值：RMB1,005.00 万元，折合建筑面积单价：RMB63,911 元/平方米，15 号地下 1 层车位 113 室价值：RMB60.00 万元。

（二）定价合理性分析

上述《房地产咨询报告》所采用的评估方法为比较法、收益法，价值类型为市场价值，该定价符合现阶段房产交易的实际情况，评估结果合理，符合市场价值。综上，该《房地产咨询报告》所确定的评估价格作为本次交易的定价依据具备合理性。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）合同主体

甲方（出让方）：上海城地香江数据科技股份有限公司

乙方（受让方）：刘茜、周龙飞

（二）交易价格及协议事项

1、成交价格：1,385 万元，其中包含车位费 60 万元

2、付款方式：首期房价款：甲、乙双方签署《上海市房地产买卖合同》当日乙方直接支付给甲方首期购房款、车位款共计人民币 405 万元（含已支付的保管定金 100 万元整）；2023 年 12 月 31 日前乙方直接支付甲方第二笔装修及搬迁补偿款人民币 335 万元；乙方向银行申请贷款人民币 640 万元，该笔款项由贷款银行直接放至甲方指定银行账户，贷款的放款期限以贷款银行规定或借款合同约定为准。若乙方贷款申请未在过户前获得足额批准或无法获得贷款，乙方应当在申请产权过户之前将相应部分房价款直接支付甲方；待甲方收到乙方支付购房款共计 1,380 万元后 3 日内，双方前往房屋、物业办理房屋、车位交接并签署《房屋买卖交接书》。同时乙方支付购买车位尾款及购房尾款人民币 5 万元。

3、违约责任

甲、乙双方若签署《上海市房地产买卖合同》示范文本的，任何一方未按示范文本合同条款约定履行的，其行为视为违约。均应当按照总房价款的日万分之三支付给对方逾期违约金，违约方逾期超过二十日的，守约方有权要求违约方继续履行或单方解除本协议，若守约方解除本合同的，需书面通知对方，且违约方需按照总房价款的 20%向守约方支付违约金。

甲、乙双方在履约本合同过程中，因任何一方违约，守约方以诉讼形式向违约方主张法律责任的，违约方需额外承担守约方所花费的诉讼费、保全费、执行费、律师费、

4、合同生效

本合同自甲、乙双方签章之日起生效。

（三）本次交易对方的资信情况

公司已对交易对手的财务资金状况和资信情况进行了必要的了解及评估，认为交易对手方对本次交易标的有足够的支付能力，款项收回的或有风险较小。

六、本次交易对上市公司的影响

（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闲置资产，提高资产运营效率，增加现金流入，为公司经营发展提供财务支持，对公司正常经营不存在不利影响。

本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在侵害公司及全体股东利益的情况。

本次交易实施后，预计对公司 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，具体以会计师年度审计确认后的结果为准。敬请广大投资者注意投资风险。

（二）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，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

（三）本次交易完成后，公司不存在为标的资产提供担保、委托其理财的情况，不存在标的资产相关公司占用上市公司资金等方面的情况。

特此公告。

上海城地香江数据科技股份有限公司

董事会

2023 年 12 月 13 日