

证券代码：300561

证券简称：汇金科技

公告编号：2023-050

珠海汇金科技股份有限公司 关于出售资产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

为盘活公司固定资产，提高资产运营效率，珠海汇金科技股份有限公司（以下简称“公司”）计划将坐落于北京市朝阳区八里庄西里100号19层西区的两处房产及珠海市香洲区吉大石花东路123号104栋的两处房产（总建筑面积为379.88平方米）以单套房产为单位对外出售。根据评估机构出具的资产评估报告，公司确定本次出售价格不低于评估值，并参考市场行情，最终出售价格以实际成交价为准。

公司于2023年6月12日召开第四届董事会第二十三次会议，以全票同意审议通过了《关于出售资产的议案》。公司监事会同意本次交易，独立董事对本次交易发表了同意的独立意见。该议案尚需提交公司股东大会审议通过。

本次交易暂不构成关联交易，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。

二、交易对方的基本情况

本次交易拟采取在市场寻找意向交易方等方式进行，目前尚无确定的交易方。公司将根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法规要求和交易进展情况履行相应的信息披露义务。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

公司本次拟出售的资产均为公司通过转让方式获得且单独所有，不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及该资产的重大争议、诉讼或仲裁事项及查封、冻结等司法措施。具体情况如下：

资产名称	房屋权证编号	资产类别	建筑面积 (m ²)	规划用途	房屋结构	登记时间	账面原值	累计折旧	账面净值	评估值	增值率	所在地
住邦 2000-2103	X京房权证朝字第1231044号	2022年11月从固定资产变更至投资性房地产	110.31	住宅	钢筋混凝土结构	2013年4月15日	4,520,614.02	1,838,618.25	2,681,995.77	3,512,270.00	30.96%	北京市朝阳区八里庄西里100号19层西区2103
住邦 2000-2105	X京房权证朝字第1235657号		110.31	住宅	钢筋混凝土结构	2013年4月28日	4,520,614.02	1,838,618.25	2,681,995.77	3,512,270.00	30.96%	北京市朝阳区八里庄西里100号19层西区2105
海湾花园 4A	粤房地权证珠字第0100229550号		79.63	成套住宅	钢筋混凝土结构	2014年1月23日	942,907.15	527,224.45	415,682.70	1,598,970.00	284.66%	珠海市香洲区吉大石花东路123号104栋4A房
海湾花园 4B	粤房地权证珠字第0100178279号	固定资产	79.63	成套住宅	钢筋混凝土结构	2012年12月27日	942,907.15	534,837.51	408,069.64	1,653,120.00	305.11%	珠海市香洲区吉大石花东路123号104栋4B房

注：资产住邦 2000-2103、住邦 2000-2105、海湾花园的 4A 已于 2022 年 11 月从固定资产科目变更至投资性房地产科目，表中账面原值为变更前的数值，当前暨变更后的账面原值为评估基准日（2022 年 10 月 31 日）的公允价值。

上述资产自登记取得后，作为闲置房产出租。目前，资产住邦 2000-2103、住邦 2000-2105、海湾花园的 4A 为在租状态，海湾花园 4B 为待租状态。

公司海湾花园 4A、海湾花园 4B 两处资产因取得时间较早，按取得时的成本确认为固定资产，采用成本模式进行后续计量（海湾花园的 4A 已于 2022 年 11 月从固定资产科目变更至投资性房地产科目），持有期间按会计期间计提折旧，账面净值逐年减少。因近年来资产所属区域房价涨幅较大，故评估值较资产账面价值增加幅度较大。

（二）资产评估情况

1、住邦 2000-2103、住邦 2000-2105、海湾花园 4A

北京华亚正信资产评估有限公司（以下简称“华亚正信”）接受公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对公司所申报的 4 项投资性房地产在

评估基准日 2022 年 10 月 31 日的公允价值进行了评估，并出具华亚正信评报字 [2022]第 B02-0061 号资产评估报告，涉及本次交易的房产有住邦 2000-2105、住邦 2000-2103、海湾花园 4A 三处。

考虑到上述三处评估对象所属区域房地产市场化程度高，较易收集售价相关的可比实例，可以通过出租获取收益，且类似用途的租赁市场较为成熟，因此，根据本次评估目的、评估对象和评估范围内资产的具体特点，评估人员对上述三处评估对象采用市场法评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

在持续使用的前提下，截至评估基准日，上述三处评估对象的评估结论如下：

金额单位：人民币元

序号	房屋权证编号	房地产名称	评估对象所在楼层/总层数	建筑面积 (m ²)	账面价值 (2022.10.31)	评估值	增值额	增值率
1	X 京房权证朝字第 1231044 号	住邦 2000-2103	19/21	110.31	2,681,995.77	3,512,270.00	830,274.23	30.96%
2	X 京房权证朝字第 1235657 号	住邦 2000-2105	19/21	110.31	2,681,995.77	3,512,270.00	830,274.23	30.96%
3	粤房地权证珠字第 01002295 50 号	海湾花园 4A	4/6	79.63	415,682.70	1,598,970.00	1,183,287.30	284.66%

本次评估涉及的北京朝阳区八里庄西里 100 号两套房产规划用途为住宅，经勘察得知房屋内无上下水，不具备住宅的使用条件，实际用途为办公。

2、海湾花园 4B

华亚正信接受公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法，对公司所申报的珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房在评估基准日（2023 年 5 月 31 日）的市场价值进行了评估，并出具华亚正信评报字[2023]第 B02-0078 号资产评估报告。

本次评估对象为珠海市香洲区吉大石花东路 123 号 104 栋 4B 房的市场价值，根据本次评估对象地理位置以及市场条件分析，该房地产周边有较多可比案例可供参考，适合采用市场法进行评估。因此，本次评估采用市场法进行评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

在持续使用的前提下，截至评估基准日，上述评估对象的评估结论如下：

金额单位：人民币元

序号	房屋权证编号	房地产名称	评估对象所在楼层/总层数	建筑面积 (m ²)	账面价值 (2023.5.31)	评估值 (含增值税)	增值额	增值率
1	粤房地权证珠字第 01001782 79 号	海湾花园 4B	4/6	79.63	408,069.64	1,653,120.00	1,245,050.36	305.11%

（三）交易标的定价情况

公司本次出售资产将遵循公平、公允、合理的定价原则，根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的华亚正信评报字[2022]第 B02-0061 号、华亚正信评报字[2023]第 B02-0078 号资产评估报告，确定本次出售价格不低于评估值，并参考市场行情，最终出售价格以实际成交价为准。

四、交易协议的主要内容

公司本次交易尚未签署正式协议，最终成交价格、支付方式等协议主要内容

目前尚无法确定，公司将根据交易进展及时履行信息披露义务。

五、涉及出售资产的其他安排

1、本次交易的交易对方尚不确定，暂不构成关联交易。若交易实施过程中构成关联交易，公司将按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及《公司章程》等相关规定及时履行审批程序及信息披露义务。

2、本次拟出售房产不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况，涉及对外出租情况的，公司将与交易对方、承租方协商处理。

3、本次交易获得的资金将用于补充公司流动资金，有利于提高资产使用效率。

4、本次处置房产事项将授权公司管理层办理相关的具体事宜（包括但不限于交易谈判、签署相应协议、办理转让手续等事宜）。

六、独立董事意见

公司本次出售资产审议程序符合《公司法》《公司章程》等相关规定，获得的资金将补充公司流动资金，有利于盘活公司固定资产，提高资产运营效率。公司聘请的评估机构具备足够的独立性和胜任能力、评估假设和评估结论具备合理性。本次资产出售价格公允，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东的利益的情形。因此，我们同意该议案内容。

七、本次交易对公司的影响

公司本次出售资产获得的资金将用于补充公司流动资金。本次交易的履行有利于盘活公司固定资产，提高资产运营效率，对现金流起到积极影响。由于本次交易是否成交及成交价格均存在不确定性，对公司经营和财务状况的最终影响尚待产生实际成交价格后方可确定。本次处置资产事项不会影响公司正常的生产经营，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

八、交易风险提示

本次拟出售资产事项尚存在不确定性。公司将根据该事项的进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务,敬请广大投资者注意投资风险。

九、备查文件

- 1、第四届董事会第二十三次会议决议；
- 2、第四届监事会第十八次会议决议；
- 3、独立董事关于第四届董事会第二十三次次会议相关事项的独立意见；
- 4、资产评估报告。

特此公告。

珠海汇金科技股份有限公司

董 事 会

2023年6月12日