

证券代码:601519 证券简称:大智慧 公告编号:临2025-008

**上海大智慧股份有限公司第五届董事会2025年第一次会议决议公告**

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。

上海大智慧股份有限公司(以下简称“公司”)第五届董事会2025年第一次会议于2025年2月25日以邮件方式向全体董事发出会议通知，会议于2025年2月28日以现场结合通讯方式召开。本次会议出席董事会7人，实际出席董事会7人。本次会议的召集、召开及表决程序符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议由董事长张志宏先生主持，经与会董事审议，表决通过了如下决议：

一、审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》

表决情况：同意6票，反对0票，弃0票，回避1票

同意公司与公司控股股东、实际控制人张长虹签订《股权转让协议》，将全资子公司上海天蓝蓝投资管理有限公司100%股权以35,304,990.20元人民币出售给张长虹。具体内容详见公司在上海证券交易所官方网站及指定信息披露媒体上发布的《关于出售资产暨关联交易的公告》(公告编号:2025-010)。

关联董事张志宏回避表决。

本议案尚需提交股东大会审议。

二、审议通过了《关于召开公司2025年第一次临时股东大会的议案》

表决情况：同意7票，反对0票，弃0票，回避1票

同意公司定于2025年3月17日(星期一)下午13:30召开2025年第一次临时股东大会，会议地点：上海市浦东新区东方路889号上海红塔豪华精选酒店3楼阶梯厅。

具体内容详见公司在上海证券交易所官方网站及指定信息披露媒体上发布的《关于召开2025年第一次临时股东大会的通知》(公告编号:2025-011)。

特此公告。

上海大智慧股份有限公司董事会

二〇二五年三月一日

证券代码:601519 证券简称:大智慧 公告编号:临2025-009

**上海大智慧股份有限公司第五届监事会第十八次会议决议公告**

本公司监事会及全体监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。

上海大智慧股份有限公司(以下简称“公司”)第五届监事会第十八次会议通知于2025年2月25日以邮件方式发出通知，会议于2025年2月28日以现场结合通讯方式召开。本次会议应到监事3人，实际监事3人，本次会议的召集、召开及表决程序符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议由监事会主席章新甫先生主持，经与会监事审议，表决通过了如下决议：

一、审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》

表决结果：同意3票，反对0票弃权

同意公司与公司控股股东、实际控制人张长虹签订《股权转让协议》，将全资子公司上海天蓝蓝投资管理有限公司100%股权以35,304,990.20元人民币出售给张长虹。具体内容详见公司在上海证券交易所官方网站及指定信息披露媒体上发布的《关于出售资产暨关联交易的公告》(公告编号:2025-010)。

本议案尚需提交股东大会审议。

特此公告。

上海大智慧股份有限公司监事会

二〇二五年三月一日

证券代码:601519 证券简称:大智慧 公告编号:临2025-010

**上海大智慧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：

● 交易简要内容：上海大智慧股份有限公司(以下简称“公司”)拟与公司控股股东、实际控制人张长虹签订《股权转让协议》，将全资子公司上海天蓝蓝投资管理有限公司(以下简称“天蓝蓝”)100%股权以35,304,990.20元人民币出售给张长虹。

● 本次交易构成关联交易，不构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司第五届董事会2025年第一次会议审议通过，尚需提交股东大会审议批准。

● 过去12个月，公司未与张长虹进行过交易，也未与其他关联人进行过出售资产的交易。

● 风险提示：本次交易仍需交易双方根据相关资产交易过户的规定完成款项交割，办理产权过户登记等相关手续后方能正式完成，敬请广大投资者注意投资风险。

一、关联交易概述

为进一步优化公司资产结构，持续聚焦主业，促进公司经营发展，不断提高上市公司质量，公司拟与公司控股股东、实际控制人张长虹签订《股权转让协议》，将全资子公司上海天蓝蓝投资管理有限公司(以下简称“天蓝蓝”)100%股权以35,304,990.20元人民币出售给张长虹。

公司于2025年2月28日召开第五届董事会2025年第一次会议，会议以6票同意、0票反对、0票弃权、1票回避审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》，该议案尚需提交股东大会审议。

至本次关联交易为止，过去12个月内公司未与张长虹进行过交易，也未与其他关联人进行过出售资产的交易。

二、关联人介绍

(一)关联关系介绍

本次交易的关联方为公司控股股东、实际控制人张长虹。

(二)关联人基本情况

张长虹系公司控股股东、实际控制人，持有公司股票665,224,457股，占公司总股本的32.30%，其名下拥有不动产，具备履约能力。

三、关联交易的基本情况

本次交易拟出售的资产为公司全资子公司天蓝蓝100%股权，交易类型属于《上海证券交易所股票上市规则》中的“购买或出售资产”。

本次交易的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁裁决或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍股权转让的其他情况。

(二)交易的主要财务信息

公司名称：上海天蓝蓝投资管理有限公司

股东及持股比例：上海大智慧股份有限公司(持股100%)

注册资本：3,605.00万元

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区张杨路88号7层701

成立时间：2013年11月27日

经营范围：投资管理，实业投资，自有房屋租赁，接受金融机构委托从事金

融信息技术外包，接受金融机构委托从事金融业务流程外包，接受金融机构委托从事金融知识流程外包，资产管理，企业管理咨询，投资咨询(以上咨询均经登记)，财务咨询(除代理记账)，金融信息服务(除金融业务)，电子商务(不得从事增值电信、金融业务)，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，会务服务，企业形象策划，公关活动策划，市场营销策划，计算机软硬件(除计算机信息系统安全专用产品)，电子产品，通讯设备的销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

最近一年的主要财务指标：

单位：元

项目	2024年12月31日
总资产	5,368,895.40
所有者权益	5,011,301.20

项目 2024年度

营业收入	963,466.15
净利润	760,932.41

上述数据已经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“中兴华”)审计，并出具标准无保留意见的审计报告。中兴华所是符合规定条件的审计机构。

四、交易标的的评估、定价情况

本次交易标的经上海东科资产评估有限公司进行了评估，并出具了《资产评估报告》(沪东科评报字[2025]第1009号)，本次交易价格以该评估报告确认的评估结论为依据定价。评估报告的具体情况如下：

(一)评估方法及合理性：

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业外表及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产评估基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估选用资产基础法。

公司主要资产为房地产，主营业务为房地产出租，收益法评估结果较为单一，本次评估在资产基础法中已经对房地产采用收益途径进行评估，资产基础法评估结果能够合理体现企业的价值，根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估所依据所收集到的企业经营资料，本次评估不采用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的同类资产来评价评估对象的现行市场价值。它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。但是由于目前国内市场内类似交易案例较少，虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，因此可比因素对企业价值的影响难以量化；同时在资本市场中也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本次评估不适用市场法。

综上，本次评估选用资产基础法进行评估。

资产评估方法介绍：

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负责为基础，合理评估企业内外及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。

具体模型如下：

股东全部权益价值=全部资产评估值-全部负债评估值

其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1.流动资产

本次评估的流动资产为货币资金及其他应收款。

2.货币资金

通过核查银行对账单及余额调节表，按核后的账面值评估。

3.其他应收款

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发函询证函或执行函件对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

2.投资性房地产

评估对象为对外出租的办公楼，当地房地产市场发达，可供比较案例，本次合

适采用市场法进行评估，即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，对于有长期租约的房地产考虑了长期租约的影响，从而确定评估值。

对于部分对外出租的房地产已经签订了租约，预期收益的可预测性较强，并且该类房地产的租赁比较活跃，客观租金容易取得，因此本次适合采用收益法进行评估。

(1)方法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比

较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观理

价或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：1.搜集交易实例;2.选取可比实例;3.建

立价格可比基础;4.进行交易情况修正;5.进行交易日期修正;6.进行区域因素修正;7.进行个别因素修正;8.求出比准价格。

待估房地产价格=参照物交易价格×交易情况修正×交易日期修正×区域状

况修正×权益状况修正×实物状况修正。

(2)收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到

估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。根据收

益法的基本原理和方法，依据估价对象实际情况，综合确定估价对象客观租金，扣除经营中应产生的成本费用，得出客观租金，采用适当的折现率，对其进行

剩余年限内的租金折现率，得到估价对象的评估值。

收益法的计算公式为：

=未来收益期内各期收益的现值之和

$$\sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r_t)^t}$$

其中：P:评估值(折现值)；

R:所选取的折现率；

N:收益年限；

F<sub>t</sub>:未来收益的预期年净收益额。

考虑到市场法选取的和评估对象有可比性的成交实例得到的，能较好地

反映当前实际的市场情况，故本次对投资性房地产的评估将市场法所得结果作

为测算结果。

3.负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

(二)评估结论：

评估前，上海天蓝蓝投资管理有限公司总资产账面值为5,368,895.40元，负

债账面值为357,940.20元，所有者权益账面值为5,011,301.20元。

经资产评估机构评估，以2024年12月31日为评估基准日，在假设条件成立

的前提下，上海天蓝蓝投资管理有限公司总资产评估值为35,662,584.40元，负债

评估值为357,940.20元，股东全部权益评估值为35,304,990.20元。股东全部

权益法的计算公式为：

=全部资产评估值-全部负债评估值

其中：P:评估值(折现值)；

R:所选取的折现率；

N:收益年限；

F<sub>t</sub>:未来收益的预期年净收益额。

考虑到市场法选取的和评估对象有可比性的成交实例得到的，能较好地

反映当前实际的市场情况，故本次对投资性房地产的评估将市场法所得结果作

为测算结果。