

证券代码：832923

证券简称：视观察

主办券商：国融证券

山东视观察信息科技股份有限公司 出售资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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个别及连带法律责任。

一、交易情况

（一）基本情况

购买方：山东金潮交通设施有限公司（以下简称“金潮”）

出售方：山东视观察信息科技股份有限公司（以下简称“公司”）

交易标的：位于济南市高新区楼新泺大街 1166 号奥盛大厦 2 号楼 27 层 2708-2713 房，房屋建筑面积为：321.57 平方米，交易价格：人民币 2,576,428.30 元（大写贰佰伍拾柒万陆仟肆佰贰拾捌元叁角整）

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》的第二条规定，公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例

达 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第三十五条，计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。

除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准。

（二）购买的资产为非股权资产的，其资产总额以该资产的账面值和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以相关资产与负债账面值的差额和成交金额二者中的较高者为准；出售的资产为非股权资产的，其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面值的差额为准；该非股权资产不涉及负债的，不适用第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准。

（三）公众公司同时购买、出售资产的，应当分别计算购买、出

售资产的相关比例，并以二者中比例较高者为准。

（四）公众公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定履行相应程序的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。

交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（2020）京会兴审字第 52000225 号审计报告，公司截至 2019 年 12 月 31 日，合并财务报表期末资产总额为 13,461,869.86 元，期末净资产额为 8,850,507.43 元。截至 2019 年 12 月 31 日，公司拟出售交易标的账面价值总额为 2,715,818.89 元，占公司 2019 年年度经审计的合并财务报表期末总资产的 20.17%，故本次交易不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

公司于 2020 年 7 月 21 日召开的第二届董事会第十一次会议，审议通过了关于《出售公司资产》的议案。会议由董事长主持，应出席董事 5 名，实际出席董事 4 名。议案表决结果：4 票同意，0 票反对，0 票弃权。根据《公司法》及《公司章程》的规定，此项议案无需提交股东大会审议。

（五）交易生效需要的其它审批及有关程序（如适用）

本次交易生效无需其他政府部门审批，交易完成后需要向当地工商行政管理部门申请办理工商登记变更手续。

（六）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（七）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易对手方的情况

（一）法人及其他经济组织

名称：山东金潮交通设施有限公司

住所：济南市高新区楼新泺大街 1166 号奥盛大厦 2 号楼 2717

注册地址：山东省济南市高新区奥盛大厦 2 号楼 2717 室

企业类型：个人独资企业

法定代表人（如适用）：徐士超

实际控制人：徐士超

主营业务：标线、标牌、交通设施的设计、安装与销售；停车场管理服务；停车场系统、交通行车路线的设计；信号系统、车辆管理系统、道路照明设施的开发、安装与销售；道路绿化景观工程、消防设施工程的施工；地坪工程；国内广告业务；软件的开发；公路交通

工程；电子与智能化工程；防水防腐保温工程；建筑装饰装修工程以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。

注册资本：30,000,000 元

关联关系（如适用）：无关联关系

三、交易标的情况说明

（一）交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：位于济南市高新区楼新泺大街 1166 号奥盛大厦 2 号楼 27 层 2708-2713 房
- 2、交易标的类别：固定资产
- 3、交易标的所在地：济南市高新区楼新泺大街 1166 号奥盛大厦 2 号楼 27 层

（二）交易标的资产权属情况

山东视观察科信息科技股份有限公司对此次拟出售的资产拥有清晰完整的权属。该目标资产不涉及人员安置、土地租赁等情况，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）交易标的审计、评估情况（如适用）

本次交易标的定价参考山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具的编号为鲁舜华房估（2020）第 2519 号《房地产估价报告》以 2020 年 5 月 28 日为评估价值时点，公司部分资产评估值为 2,704,000.00 元。评估报告使用期限为 1 年。

四、定价情况

本次交易标的定价参考山东舜华房地产评估造价咨询有限公司出具的编号为鲁舜华房估[2020]第 2519 号《房地产估价报告》以 2020 年 5 月 28 日为评估价值时点，公司本次拟出售资产评估值为 2,704,000.00 元。在此基础上，基于公司战略发展需要，双方友好协商确定。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

1、合同主体

甲方：山东视观察信息科技股份有限公司

乙方：山东金潮交通设施有限公司

2、交易价格与支付安排

经双方确认，目标资产的交易价格为 2,576,428.30 元，交易价款支付方式：方式一：乙方首付房款人民币 60 万元(大写陆拾万元整)，剩余房款分两次进行支付，2020 年 10 月 27 日支付 100 万元，2020 年 12 月 31 日支付 976,428.30 元，至此全额付清。方式二：双方同意按照银行按揭手续办理。双方协商同意方式二优先，如不能顺利办理按揭手续，则乙方按照方式一进行付款。甲方应于乙方每次付款后五日内，向乙方开具相应金额发票。甲方指定账户。

3、协议生效

协议经甲乙双方的法定代表人或授权代表签字并加盖各自的公章后生效。

（二）交易协议的其他情况

目标资产完成过户之前产生的水费、电费等运行费用和管理维护费用由公司承担，土地使用税和房产税由公司缴纳。因本次交易产生的各种税费，由双方依据相关法律法规及政策性规定各自承担和缴纳。

六、交易目的及对公司的影响

本次出售资产符合公司总体战略布局，有助于公司优化资源配置。不会对公司经营产生重大影响，不存在损害公司和股东利益的情形。

七、备查文件目录

（一）经与会董事签字确认的《山东视观察信息科技股份有限公司第二届董事会第十一次会议决议》；

（二）鲁舜华房估[2020]第 2519 号《房地产估价报告》

山东视观察信息科技股份有限公司

董事会

2020 年 7 月 23 日