

证券代码：833984

证券简称：民太安

主办券商：国开证券

## 民太安财产保险公估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、交易概况

#### （一）基本情况

根据公司战略规划，公司计划对部分资产进行优化配置，以便更好地满足公司长期发展的需求。具体情况如下：

公司持有的民太安保险大厦 70% 产权，拟将上述产权转让给深圳市龙岗区供销合作联社，本次交易金额拟定 23100 万元人民币（含税）

#### （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到 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》第四十条的相关规定：计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：

（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，不适用本办法第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准。

公司 2022 年度经审计的合并财务报表期末资产总额为人民币 56902 万，净资产额为人民币 32929 万。截至 2022 年 12 月 31 日，出售资产账面价值 27170 万占最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末总资产比例 47.75%，出售资产净额 12116 万，占最近一个会计年度经审计的财务会计报表期末净资产比例约 36.79%。

本次资产出售，未达到以上标准，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

2023 年 10 月 31 日公司召开的第三届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司对外出售资产的议案》，该议案表决结果：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权 0 票 0 票；回避情况：不涉及关联交易事项，无需回避表决。

该议案尚需提交公司 2023 年第六次临时股东大会审议。

### （五）交易生效需要的其它审批及有关程序

本次出售资产需经公司 2023 年第六次股东大会审议通过，并经转让方与受让方双方审批决策流程完毕后，完成相关资产转让协议书签署后生效。

### （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）交易标的属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的属于小额贷款公司、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、交易对方的情况

### 1、法人及其他经济组织

名称：深圳市龙岗区供销合作联社

住所：深圳市龙岗区龙城街道如意路 245 号供销合作大厦五楼

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道如意路 245 号供销合作大厦五楼

注册资本：200 万

主营业务：物业开发和经营

法定代表人：蓝秀明

控股股东：龙岗区贸发局

实际控制人：龙岗区贸发局

信用情况：不是失信被执行人

## 三、交易标的情况

### （一）交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：**【民太安保险大厦项目 70%产权】**
- 2、交易标的类别： 固定资产  无形资产  股权类资产  其他
- 3、交易标的所在地：龙岗区平湖街道惠厦路与惠华路交叉口西北侧
- 4、交易标的其他情况

目标资产位于龙岗区平湖街道惠厦路与惠华路交叉口西北侧，宗地号为 G04203-0108，宗地面积为 4757.72 平方米的国有建设用地【土地使用权】及用地范围内基底占地面积 2166.48 平方米，建筑容积率 $\leq 6.0$ ，总建筑面积 45550.77 平方米，地上 18 层，地下 4 层，建筑高度 79.9 米的建筑物【民太安保险大厦】和大厦内部电梯、水电、消防、供暖等所有添附设施及装修。

### （二）交易标的资产权属情况

交易标的产权清晰，公司持有 70% 资产产权。其中土地使用权抵押给交通银行股份有限公司深圳分行获取银行贷款，尚余 12696 万元贷款未结清。不涉及诉

讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

#### 四、定价情况

##### （一）交易标的财务信息及审计评估情况

截止 2023 年 6 月 30 日，本次交易标的账面原值：28132 万元，账面净值 13461 万元。本次资产出售事项数据未经审计。

##### （二）定价依据

本次交易标的民太安保险大厦已于 2023 年 2 月 20 日通过联合验收，完成竣工备案。因现阶段平湖基地的产业发展定位，已被政府调整为世界级电子信息产业集群承载区，与当初规划的金融基地的定位大相径庭，很难形成金融产业聚集，也无法形成产业生态圈。公司搬迁至平湖将导致对外沟通客户不便、对内员工大幅流失（内部调研离职率 40%以上）、营运成本提升（偿还贷款本金及利息，占用经营现金流）、在建工程转固后，需按土地剩余 13 年进行资产折旧摊销，大幅挤压经营利润等。同时，大厦若自持使用，将需要追加装修投入（公共区域和自用部分装修约 3500 万）和大厦运营支出（平湖基地尚属培育期出租价格约每平方米 40 元/月，周边已投产项目出租部分空置率在 60%以上），收支严重不匹配。因此，公司在综合考虑后，为满足公司更好的长期发展需求，拟出售上述资产。

交易的定价依据为综合考虑了标的资产基本情况并结合市场情况，通过双方友好协商，最终确定了具有公允性的交易定价。

本次出售存在差价的原因是由于资产的使用条件不佳，包括区域产业定位调整、客户沟通不便、员工流失、营运成本增加等因素导致了对该资产的需求降低，进而影响了实际成交价格与账面价值之间的差异。

##### （三）交易定价的公允性

为保证本次交易的定价公允性，确保公司和股东的利益最大化，公司遵循了以下原则：

- 1、经过双方友好协商决定：交易定价经过双方充分考虑标的实际情况后进

行了友好协商，符合公司经营发展战略。

2、未损害公司或股东利益：公司在考虑到资产的现状、未来可能面临的困难以及成本增加的情况下，做出了公允的交易定价。交易定价符合公司的经营发展战略，同时充分保护了股东的权益。

3、充分考虑标的实际情况：本次交易的定价是在充分考虑标的资产基本情况和市场情况的基础上最终经友好协商的方式双方确定了可接受的交易价格，确保交易的公正性和公平性。

## 五、交易协议的主要内容

### （一）交易协议主要内容

公司拟将持有的民太安保险大厦 70%产权转让给深圳市龙岗区供销合作联社，协议尚未签署，待协议完成签署后披露相关内容。

### （二）交易协议的其他情况

本次交易系公司针对未来可能发生的一系列资产转让行为提前向董事会和股东大会申请授权，尚未签署交易协议。

## 六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

### （一）本次交易的目的

本次交易是公司长期发展之需要，有助于优化公司资产结构，整合公司资源，有利于公司可持续发展的需求。

### （二）本次交易存在的风险

本次交易是结合公司的实际情况及公司战略调整 and 经营发展需要，不存在交易风险情况。

### （三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易有利于降低资产负债率，优化公司资产结构、财务现金流状况，符合公司及全体股东的利益。

七、备查文件目录

《民太安财产保险公估股份有限公司第三届董事会第二十四次会议决议》

民太安财产保险公估股份有限公司

董事会

2023年11月2日