

证券代码：835021

证券简称：ST 农商通

主办券商：财信证券

## 湖南农商通电子商务股份有限公司

## 出售资产暨关联交易的公告

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

为优化资源配置，提高资产使用效率，2023年11月8日，公司与大汉企业管理有限公司签署《房屋买卖合同》，公司拟将位于长沙市麓谷大道627号B-3栋加速器生产车间209、210室房产，按照评估价4,792,600.00元，出售与关联方大汉企业管理有限公司，交易对价以现金方式支付。

交易对方大汉企业管理有限公司为公司实际控制人的直系亲属控制的企业，是公司关联方，故本次交易构成关联交易。

## (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》，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：

1、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百分之五十以上；

2、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百分之五十以上，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百分之三十以上。

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，不适用上述第2项规定的资产净额标准。

公司2022年经审计总资产11,878,897.16元。截至2023年6月30日，出售资产账面值为1,813,942.40元，占公司2022年经审计总资产比例为15.27%。出售资产不涉及负债。

### （三）是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

### （四）审议和表决情况

2023年11月8日，公司召开第三届董事会第六次会议，审议通过《关于出售资产暨关联交易的议案》。表决结果：同意票数为5票，反对票数为0票，弃权票数为0票，回避票数为0票。

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》，挂牌公司与关联方发生的成交金额（除提供担保外）占公司最近一期经审计总资产5%以上且超过3000万元的交易，或者占公司最近一期经审计总资产30%以上的交易，应当提交股东大会审议。

本次交易的成交金额4,792,600.00元，公司2022年经审计总资产11,878,897.16元。本次交易的成交金额占公司最近一期经审计总资产的比例为40.35%，需提交股东大会审议。

### （五）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。

### （六）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：大汉企业管理有限公司

住所：湖南省长沙市望城区黄金街道金桥未来城 4 栋 5 楼

注册地址：长沙市芙蓉区雄天路 98 号孵华楼 1 号栋 4 楼

注册资本：5000 万元

主营业务：企业管理服务；以自有资产进行实业投资，资产管理；市场经营管理；自有物业出租。

法定代表人：付胜凤

控股股东：大汉控股集团有限公司

实际控制人：付胜龙

关联关系：公司实际控制人付东哲的父亲付胜龙控制的企业

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：房产

2、交易标的类别：固定资产 无形资产 股权类资产 其他 投资性房地产

3、交易标的所在地：长沙市麓谷大道 627 号

4、交易标的其他情况

交易标的曾经为公司的办公室，2020 年变更为投资性房地产，目前已出租给湖南足迹网络科技有限公司。自《房屋买卖合同》生效之日起交易标的的租金收益归大汉企业管理有限公司所有，在大汉企业管理有限公司与承租方签订租赁合同之前，暂由公司代收租金。

### （二）交易标的资产权属情况

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，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

截至 2022 年 12 月 31 日，交易标的账面原值 3,616,857.90 元，累计折旧 1,717,213.60 元，账面价值 1,899,644.30 元。以上数据经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）（符合《证券法》相关规定）审计，并出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。中证天通（2023）证审字 34100036 号《审计报告》载明：“截至 2022 年 12 月 31 日所有者权益为-5,790,924.39 元，2022 年度净利润为-4,056,687.20 元且连续亏损。农商通虽采取相应的改善措施，但這些事项或情况表明存在可能对农商通的持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。”上述非标准审计意见对交易标的无影响。

深圳中科华资产评估有限公司（符合《证券法》相关规定）于 2023 年 10 月 20 日出具《湖南农商通电子商务股份有限公司拟了解资产价值所涉及的该公司位于麓谷大道 627 号新长海 B-3 栋 209、210 室房产价值评估项目资产评估报告书》（深中科华评字[2023]第 016 号）：

1、评估基准日：2023 年 6 月 27 日

2、评估方法：市场比较法

3、评估程序实施过程：本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序。

4、评估结果：纳入本次评估范围的新长海 B-3 栋 209、210 室在评估基准日 2023 年 6 月 27 日所表现的市场价值为 479.26 万元（大写金额：人民币肆佰柒拾玖万贰仟陆佰元整）。

### （二）定价依据

本次交易的定价依据为深圳中科华资产评估有限公司于 2023 年 10 月 20 日出具的《湖南农商通电子商务股份有限公司拟了解资产价值所涉及的该公司位于麓谷大道 627 号新长海 B-3 栋 209、210 室房产价值评估项目资产评估报告书》（深中科华评字[2023]第 016 号）。

### （三）交易定价的公允性

本次交易以资产评估结果为定价依据，定价公允、合理。

## 五、交易协议的主要内容

### （一）交易协议主要内容

公司以人民币 4,792,600.00 元的价格，将位于长沙市麓谷大道 627 号 B-3 栋加速器生产车间 209、210 室房产出售与关联方大汉企业管理有限公司。交易协议自双方签字盖章并经双方有权机构批准后生效。

### （二）交易协议的其他情况

公司在交易协议生效之日起 30 日内将交易标的过户至大汉企业管理有限公司名下

## 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

本次交易的目的是优化资源配置，提高资产使用效率。

### （二）本次交易存在的风险

无。

### （三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次出售资产不会对公司的日常经营造成影响，不会对公司财务造成不利影响。

## 七、备查文件目录

- 1、《湖南农商通电子商务股份有限公司第三届董事会第六次会议决议》；
- 2、《房屋买卖合同》；

3、《湖南农商通电子商务股份有限公司拟了解资产价值所涉及的该公司位于麓谷大道 627 号新长海 B-3 栋 209、210 室房产价值评估项目资产评估报告书》（深中科华评字[2023]第 016 号）。

湖南农商通电子商务股份有限公司

董事会

2023 年 11 月 10 日