

证券代码：839773

证券简称：恒利来

主办券商：中泰证券

厦门恒利来实业股份有限公司

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

根据实际经营需要，公司拟出售位于福建省厦门市思明区湖滨南路 90 号 1501 单元的自有房产，根据市场行情及福建金诺土地房地产资产评估有限公司出具的评估报告，经慎重考虑，作价为 281.33 万元人民币，交易对手方为控股股东、实际控制人之一彭宝密女士，该事项构成关联交易，需股东大会审议通过后方可实施。

（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《非上市公司重大资产重组管理办法》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。

第四十条第二款的规定：“（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 12,566,841.47 元、净资产 4,756,392.11 元，本次出售金额为人民币 281.33 万元，截至 2022 年 12 月 31 日固定资产原值为 4,104,809.55 元，累计折旧为 566,366.09 元，账面值为 3,538,443.46 元。本次出售的房产账面值占公司最近一期经审计资产总额比例为 28.16%。本次交易未达到重大资产重组标准，不构成重大资产重组。

（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

公司于 2023 年 12 月 12 日召开第三届董事会第六次会议，审议通过《关于出售公司房产》的议案。表决结果为：同意 3 票；反对 0 票；弃权 0 票。关联董事曾焕炳、彭宝密回避该议案表决根据《公司章程》相关规定，议案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、交易对方的情况

1、自然人

姓名：彭宝密

住所：福建省厦门市思明区天湖路

关联关系：彭宝密为公司控股股东、实际控制人之一、董事

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：公司房产
- 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：福建省厦门市思明区湖滨南路 90 号 1501 单元
- 4、交易标的其他情况

（二）交易标的资产权属情况

该房产产权清晰，不存在抵押贷款情况，不存在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

根据福建金诺土地房地产资产评估有限公司出具的“金诺资评报字{2023}07197 号”资产评估报告，公司处置的有关资产面积 216.19 平米，评估每平方米单价 13013 元，评估总价 281.33 万元。

（1）评估公司是否为通过证券服务业务备案：是

（2）评估采取的方法：资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等。

成本法：是通过求取评估对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。成本法是建立在比较的基础上的，主要用于评估不动产完全权益（所有权）的价值。该方法是指通过兴建（重

建)新的不动产或具有相同效用的替代物的成本来估算评估对象的价值,这里的成本,即重置成本,就是重新取得的支出或者重新开发建设的支出和利润,不是个别单位或个人实际的支出和利润,而是所必须付出的成本、费用、税金和应当获得的利润,并且为同类或类似不动产开发建设活动的平均水平,即客观成本而不是实际成本。

收益法:是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法利用了经济学中的预期收益原理,即某项不动产的价值,为该不动产的产权人在拥有该不动产期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。收益法应用的关键是对评估对象年净收益的估算和折现率的选用,并合理判断租金标准。

市场法:运用市场法评估应当根据评估对象状况和评估目的,从收集的交易实例中选取3个以上的可比实例(与评估对象不动产条件相同或相似、交易类型相同、成交日期与评估基准日相近、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例),将评估对象可比交易案例进行比较,确定评估对象价值。

假设开发法,是预测评估对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润,然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取评估对象价值的方法。

基准地价修正法是我国土地评估的方法之一,其评估过程是:在政府确定公布了基准地价的地区,利用政府已经确定公布的基准地价,依据替代原理,通过交易日期、区域因素、个别因素(包括土地使用权年限)和开发程度的比较修正,由基准地价调整得出评估对象宗地的价格。由此可见,基准地价修正法适用于已完成基准地价评估的城镇或地区的土地评估工作。当然,基准地价修正法评估的精度取决于基准地价及其修正体系的精度。

(3) 评估方法的选择

评估人员在认真分析所掌握的资料,并对评估对象进行了实地查勘及对周边不动产市场进行调查后,本项评估中,选择评估方法适用性分析如下:

评估对象为办公不动产,近期同区域类似不动产交易案例较多,易获取其交易情况,适宜采用市场法。

在评估对象所在区域租赁市场较活跃,租赁收益明显,且评估对象可用于出租,具有潜在收益,因此可以采用收益法评估。

由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的不动产的评估，现实办公不动产价格与成本关联性弱，不动产的开发成本不能准确反映不动产的实际市场价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的不动产的评估，评估对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估。

据此分析，本次评估采用市场法、收益法进行评估。

(a) 市场法简介

通过对类似房产交易市场的调查和了解，将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房产进行比较，选取三个可比实例进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正，并测算分析，以此估算评估对象的客观合理价格。

计算公式为：评估对象的比准价格＝可比实例建立比较基准后的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况修正系数

(b) 收益法简介

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。采用在有限年净收益按一定比率递增的公式和收益期限为有限年净收益不变的公式对评估对象收益价格进行计算。

收益期限为有限年净收益按一定比率递增的公式：

$$V_1=A_1/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^{n_1}\}$$

收益期限为有限年净收益不变的公式：

$$V_2=A_2/Y \times [1-1/(1+Y)^{n_2}]$$

收益价格为：

$$V=V_1+V_2$$

式中， V 为总收益价格， V_1 为前 n 年的收益价格， V_2 为第 $(n-1)$ 年至末年的收益价格， A_1 为第 1 年的净收益， A_2 为第 $(n-1)$ 年的净收益， n_1 为租金递增年限， n_2 为租金稳定收益的年限， Y 为报酬率， g 为净收益每年递增的比率。

（4）评估假设：

评估人员遵循了一般假设、特殊假设原则。

一般假设如下：

（a）. 交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（b）. 公开市场假设：公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

（c）. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先评估对象正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

特殊假设如下：

（a）. 现时中国大陆或对产权持有单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

（b）. 产权持有单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难(如水灾及台风)、疫症或严重意外。

（c）. 产权持有单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，产权持有单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

（d）. 委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确，完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于产权持有单位或所属子公司；产权持有单位出具的资产权属证明文件合法有效。

（e）. 产权持有单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；产权持有单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执

照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

(f). 产权持有单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

(g). 所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或产权持有单位向我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

(5) 评估结论

在公开市场和持续使用的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，采用市场法和收益法的评估结果作为最终评估结论。纳入本次评估范围的厦门恒利来实业股份有限公司所属的思明区湖滨南路 90 号 1501 单元（立信广场）办公房地产，评估价值总计为人民币贰佰捌拾壹万叁仟叁佰元整(RMB 281.33 万元)，

(6) 评估结果有效期

资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 05 日起计算，至 2024 年 12 月 04 日止。如超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用该资产评估报告结论。

(二) 定价依据

本次交易的定价依据以市场价格为基础，经评估后，由交易双方共同协商确定。

(三) 交易定价的公允性

本次交易的定价依据以市场价格为基础，经评估后，交易双方共同协商确定，

不存在损害公司或其他股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

目前尚未签署交易协议，若实际签署协议与议案内容差异较大，公司将补充披露相关内容。

（二）交易协议的其他情况

无

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

本次交易是公司根据经营发展规划做出的业务布局调整，调整效益回报周期长的投资项目，回收资金，有利于公司开拓新业务领域，降低管理成本，不会对公司持续经营能力、财务状况和经营成果产生重大影响，交易定价原则公允亦不存在损害公司及全体股东利益的情形。

（二）本次交易存在的风险

本次交易系公司战略发展规划做出的决定，不存在其他风险。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易有利于优化公司资源配置，改善公司财务状况，为公司业务提供资金支持，增强公司持续经营能力。

七、备查文件目录

《厦门恒利来使用股份有限公司第三届董事会第六次会议决议》

厦门恒利来实业股份有限公司

董事会

2023年12月13日