

证券代码：839696

证券简称：金鑫绿建

主办券商：五矿证券

## 深圳金鑫绿建股份有限公司 进行资产置换暨关联交易的公告

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、准确和完整承担个别及连带责任。

### 一、交易概况

#### （一）基本情况

库马克大厦是公司以代建模式承接的项目。深圳市库马克新技术股份有限公司为项目甲方单位，办理竣工结算后甲方单位无法一次性按结算金额支付工程款。2021年12月30日经双方协商，同意将库马克大厦的部分楼层使用权以租赁方式转让给金鑫绿建，同意以房屋租金抵偿公司投入资金并已办理抵押手续。

公司因库马克大厦项目建设补充流动资金，与关联方李银环签署《借款合同》；2021年12月30日，经公司双方协商一致，同意将公司拥有库马克大厦16层以及17层的使用权以租赁方式转让给关联方李银环，以此偿还借款，交易金额为1830.64万元。

因经营需要，公司拟将总部办公地点搬迁至库马克大厦，并将库马克大厦16-17层作为总部办公选址。经与关联方李银环协商一致，以公司拥有的库马克大厦9层、10层使用权置换对方的16-17层使用权。库马克大厦9、10、14、16、17层每层的面积、格局、房型、租赁期均相同。双方一致同意，以库马克大厦14层租赁权在剩余租赁期内的市场价值的评估结果作为资产置换的价格依据。最终，双方通过协商，以库马克大厦14层租赁权在剩余租赁期内的评估值9,087,700.00元的95%作为每一层资产的成交价格参照，双方交易金额为17,266,630.00元。

#### （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》有关重大资产重组标准的规定：“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百分之五十以上；

（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。

（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，不适用本办法第二条第三款第（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）公众公司在十二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。”

2024年7月17日，鹏翔房地产土地资产评估有限公司为公司出具了鹏翔评报字[2024]第027号，库马克大厦14楼租赁权在剩余租赁期内的评估值为人民

币 9,087,700.00 元。公司与李银环达成的交易意向，同意以库马克大厦中间楼层即 14 楼房屋租赁权在剩余租赁期内的市场价值评估价的 95%作为每层使用权资产置换的价格参照，同意以 17,266,630.00 元确定为双方资产的成交价格。

2023 年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额为 657,993,978.11 元，期末净资产额为 272,018,823.39 元。

本次交易出售的资产不涉及负债，截至 2023 年 12 月 31 日出售资产账面值为 20,241,092.85 元，本次交易的成交金额为 17,266,630.00 元，成交金额低于出售资产账面价值，出售资产的资产总额占公司 2023 年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的 3.08%；本次交易购买的资产也不涉及负债，本次交易的成交金额为 17,266,630.00 元，购买资产的资产总额占公司 2023 年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的 2.62%。

公司购买、出售资产均未达到重大资产重组标准，因此，本次交易不构成重大资产重组。连续 12 个月内出售、购买资产的总和亦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

公司第三届董事会第十五次会议以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了该议案，关联董事张枫、张建设回避表决。

该议案无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

姓名：李银环

住所：深州市龙岗区紫悦龙区 1C606

关联关系：李银环为公司控股股东、实际控制人董事长张枫先生的弟弟董事

## 张建设的配偶

### 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：库马克大厦 9-10 层在剩余租赁期内的租赁权

2、交易标的类别：使用权资产

3、交易标的所在地：深圳市光明区

1、交易标的名称：库马克大厦 16-17 层在剩余租赁期内的租赁权

2、交易标的类别：使用权资产

3、交易标的所在地：深圳市光明区

#### （二）交易标的资产权属情况

库马克大厦 9-10 层在剩余租赁期内的租赁使用权在本次交易前属于深圳金鑫绿建股份有限公司；

库马克大厦 16-17 层在剩余租赁期内的租赁使用权在本次交易前属于李银环；

本次交易将两标的的权属进行置换。

交易标的产权清晰。2021 年 12 月 30 日，公司与深圳市库马克新技术股份有限公司签订《房屋租赁合同》，租赁范围包含库马克大厦 9、10、16、17 层；同日，公司与李银环签订了《房屋租赁合同》，租赁范围为库马克大厦 16、17 层。

2022 年 3 月 23 日库马克公司将库马克大厦不动产权抵押给公司，并办理了抵押登记“粤（2022）深圳市不动产证明第 0090558 号”。

交易标的不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

#### （三）交易标的审计、评估情况

本次交易标的未经评估。交易标的中每一层均参照同一栋 14 层在剩余租赁期内的租赁权经过鹏翔房地产土地资产评估有限公司的评估结果：库马克大厦 14 层租赁权在剩余租赁期内的评估值为 9,087,700.00 元人民币。交易标的库马克大厦 9、10 层与 16、17 层价值相等，均为 17,266,630.00 元。

### 四、定价情况

本次交易的定价依据上述评估结果。库马克大厦 9、10 层，以及 16、17 层房产的面积、格局、房型、租赁期均与 14 层相同。双方通过协商，同意以库马克大厦 14 层租赁权在剩余租赁期内评估值的 95%作为每层使用权资产的成交价格，即以 17,266,630.00 元作为成交价格，价格公允。

## 五、交易协议的主要内容

### （一）交易协议主要内容

公司与李银环达成资产置换意向，交易标的成交价格以库马克大厦中间楼层的房屋租赁权在剩余租赁期内的市场价值为参考依据，最终双方经过协商，同意以 17,266,630.00 元确定为双方资产的成交价格。

资产置换方式：双方房产评估价格相同，最终协商确定的成交价格相同，因此，资产置换不涉及现金收付，资产置换计划于 2024 年 9 月 15 日之前完成。

### （二）交易协议的其他情况

无

## 六、交易目的及对公司的影响

本次交易使得公司以更好的硬件条件办公和进行客户接待，提高公司的市场竞争力。本次房产租赁权置换不会对公司财务及经营状况产生不利影响。

## 七、备查文件目录

《深圳金鑫绿建股份有限公司第三届董事会第十五次会议决议公告》