

证券代码：420223

证券简称：凯马 B5

主办券商：财信证券

恒天凯马股份有限公司出售房产的公告

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

恒天凯马股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年12月17日召开第八届董事会第八次会议，审议通过了《关于拟出售房产的议案》。为盘活资产，实现资金回笼，公司拟通过产权交易所公开挂牌转让的方式，对外出售位于上海市普陀区中山北路1958号华源世界广场6层、10层办公楼的房产。

（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》的相关规定：“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：

（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50%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（一）规定：“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、资产净额均已成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产金额均已该股权的账面价值为准。”

本次交易金额未达到上述标准，不构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易以公开挂牌转让的方式进行，交易对方和最终交易价格存在不确定性，尚不确定是否构成关联交易，最终转让是否成功尚存在不确定性。鉴于交易对方的不确定性，若公司之关联方通过产权交易平台公开拍得该房产而导致公司与关联方的关联交易，公司将按照相关规定履行决策程序并及时披露。

（四）审议和表决情况

2024年12月17日，公司召开第八届董事会第八次会议，审议通过《关于拟出售房产的议案》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

根据《公司章程》等有关规定，本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

因本次交易将通过产权交易所以公开挂牌转让的方式进行，交易对方尚不确定。公司将根据在产权交易所挂牌进展情况，及时披露交易对方及相关后续情况。

三、交易标的情况

(一) 交易标的基本情况

1、交易标的名称：

拟处置房产一：位于上海市普陀区中山北路 1958 号华源世界广场 6 层办公楼，2021 年 1 月取得相关不动产权证（证号：沪（2021）普字不动产权第 001875 号），土地属于出让性质，资产用途为商业，拟处置面积为 2247.20 平方米。

拟处置房产二：位于上海市普陀区中山北路 1958 号华源世界广场 10 层办公楼，2020 年 12 月取得相关不动产权证（证号：沪（2020）普字不动产权第 029492 号），土地属于出让性质，资产用途为办公，拟处置面积为 960.75 平方米。

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：上海市

4、交易标的其他情况

房产一：位于上海市普陀区中山北路 1958 号华源世界广场 6 层办公楼，目前用途为公司办公使用。

房产二：位于上海市普陀区中山北路 1958 号华源世界广场 10 层办公楼，目前用途为租赁给上海安誉商务咨询有限公司使用。

本次出售房产事项不影响原租赁合同继续有效。

(二) 交易标的资产权属情况

两处房产产权清晰，物权登记手续完备。

2023 年 12 月 8 日，公司与国机财务有限责任公司签署了《最高额抵押合同》（国机财信抵字 2023 第 026 号），抵押物为上海市普陀区中山北路 1958 号华源世界广场 6 层、10 层办公楼，担保的最高债权额为 6500 万元，期限自 2023 年 12 月 8 日至 2026 年 12 月 7 日。

公司在确定受让方后申请房产解押程序。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

北京中通诚资产评估有限公司受托为本次交易出具了《恒天凯马股份有限公司拟转让上海市中山北路 1958 号华源世界广场 6 层房地产项目资产评估报告》（中通评报字（2024）12142 号）和《恒天凯马股份有限公司拟转让上海市中山北路 1958 号华源世界广场 10 层房地产项目资产评估报告》（中通评报字（2024）12141 号），以 2024 年 3 月 31 日为评估基准日，最终采用市场法评估结果作为最终评估结论：6 层房产资产账面价值 1310.22 万元，评估价值 4384.29 万元；10 层房产资产账面价值 576.75 万元，评估价值 1950.51 万元。

（二）定价依据

公司持有华源世界广场 6 层、10 层房产拟定首次挂牌价格以评估价格为依据，分别为 4384.29 万元和 1950.51 万元。若实际情况需要多轮挂牌，则授权公司总经理对公开挂牌价格进行调整。最终交易价格及交易对方以在广东联合产权交易中心公开挂牌成交结果为准。

（三）交易定价的公允性

本次转让资产的交易作价以资产评估值为依据确定，交易定价公允、合理，符合市场规则。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

本次拟通过产权交易所公开挂牌的方式出售标的资产，最终出售资产协议的主要条款和履约安排将在确定具体受让方后确定。

（二）交易协议的其他情况

不适用

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

本次公司拟出售房产事项，可以加快盘活资产，实现资金回笼。

(二) 本次交易存在的风险

因本次为公开挂牌方式进行，交易对象和交易价格存在不确定性

(三) 本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易对公司的经营不产生重大影响。因交易结果存在不确定性，成交价格及收益目前无法准确测算，如交易成功，将对公司当期损益产生一定影响，最终影响金额以公开挂牌成交结果为准。

七、备查文件目录

1. 第八届董事会第八次会议决议
2. 公司拟转让上海市中山北路 1958 号华源世界广场 10 层房地产项目资产评估报告（中通评报字〔2024〕12141 号）
3. 公司拟转让上海市中山北路 1958 号华源世界广场 6 层房地产项目资产评估报告（中通评报字〔2024〕12142 号）

恒天凯马股份有限公司

董事会

2024 年 12 月 18 日