

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拟出售部分闲置资产的公告

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

为盘活闲置资产，提高资产运营效率，公司拟将位于黑龙江省佳木斯市富锦市工业园区通康路东段的一处房地产，通过公开挂牌方式出售。近年来，随着该区域的功能定位、环保政策的变化以及区位因素的影响，该处房地产难以利用，出现闲置情况，公司拟通过公开挂牌方式出售该资产。挂牌价格不低于其评估值，最终以成交价为准。经北京同仁和资产评估有限责任公司（以下简称“北京同仁和”）评估，该资产 2024 年 10 月 31 日（评估基准日）评估值为 1597.21 万元。

（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。”

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

本次交易暂不构成关联交易。

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

2025年1月3日，公司召开第八届董事会第九次会议，审议通过《关于出售部分闲置资产的议案》。

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：

本次交易标的为公司位于黑龙江省佳木斯市富锦市工业园区通康路东段的

一处房地产，其土地面积为 49999.60 平方米，有办公楼、门卫室、锅炉房、厂房、配电室和供热机房 6 处地上建筑物，证载建筑面积共计 10516 平方米。其中：供热机房于评估基准日前已拆除无实物。

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：黑龙江省佳木斯市富锦市工业园区通康路东段的一处房地产

4、交易标的其他情况

房屋建筑物均建成于 2011 年 11 月，保养状况一般，能正常使用。

土地使用权为一宗工业用地，土地性质为出让，取得时间为 2010 年 9 月 14 日，土地终止日期为 2060 年 9 月 13 日。

（二）交易标的资产权属情况

标的资产已取得所有不动产权证，该资产产权清晰，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

北京同仁和对位于黑龙江省佳木斯市富锦市工业园区通康路东段的一处房地产进行了评估，并出具了《恒天凯马股份有限公司拟处置其所拥有的位于佳木斯富锦市工业园区房屋建（构）筑物、土地使用权而涉及其市场价值项目资产评估报告》（同仁和评报字[2024]090 号）。本次评估分别采用重置成本法（对应房屋建筑物）、基准地价系数修正法和市场法（对应土地使用权）等方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以市场法的评估结果作为评估报告使用结果。截止评估基准日 2024 年 10 月 31 日，位于黑龙江省佳木斯市富锦市工业园区通康路东段的一处房地产以市场法评估结果如下：

项目	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增值额（万元）	增减率（%）
房屋建筑物	1167.75	782.44	-385.31	-33

土地使用权	522.20	814.77	292.57	56.03
合计	1689.95	1597.21	-92.74	-5.49

（二）定价依据

本次以北京同仁和出具的评估值 1597.21 万元为依据确定挂牌价格，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广东联合产权交易中心挂牌成交结果为准。

（三）交易定价的公允性

本次定价公允，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

本次拟通过广东联合产权交易中心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

本次出售可以有效盘活资产，提高资产运营效率，实现资金回笼，符合公司经营发展需要。

（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. 第八届董事会第九次会议决议
2. 恒天凯马股份有限公司拟处置其所拥有的位于佳木斯富锦市工业园区房屋建（构）筑物、土地使用权而涉及其市场价值项目资产评估报告（同仁和评报字〔2024〕090号）

恒天凯马股份有限公司

董事会

2025年1月6日