

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进展公告

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》。具体内容详见公司于2024年12月18日在全国中小企业股份转让系统信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露的《恒天凯马股份有限公司出售房产的公告》（公告编号：2024-038）。

为盘活资产，实现资金回笼，公司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。”

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

本次交易不构成关联交易。

(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：梁建军

住所：山西省灵石县静升镇旺苑小区

信用情况：不是失信被执行人

2、自然人

姓名：梁培辉

住所：北京市朝阳区东坝地区富兴首府五号楼一号门

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，处置面积为 2247.20 平方米。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，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

截止 2026 年 3 月 23 日，上述两套房产均已完成过户手续，交易情况如下表：

序号	资产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	受让方名称	成交价格 (万元)
1	房产一：上海市中山北路 1958 号 华源世界广场 6 层房地产	2247.20	梁建军	2921.36
2	房产二：上海市中山北路 1958 号 华源世界广场 10 层房地产	960.75	梁培辉	1229.76

#### （二）交易标的资产权属情况

两处房产产权清晰，物权登记手续齐备。

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，已完成房产解押程序。

#### 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

本次以北京中通诚资产评估有限公司出具的评估值为依据确定挂牌价格，以评估价为基准，经多次调整，转让价最终定为人民币 2921.36 万元（6 层）和人民币 1229.76 万元（10 层）。

##### （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

转让方（以下简称甲方）：恒天凯马股份有限公司

受让方（以下简称乙方）：梁建军、梁培辉

1. 转让标的：甲方持有的上海市中山北路 1958 号华源世界广场 6 层房地产（以下简称 6 层）和上海市中山北路 1958 号华源世界广场 10 层房地产（以下简称 10 层）

2. 转让价格：人民币 2921.36 万元（6 层）和人民币 1229.76 万元（10 层）

3. 转让方式：上述资产均经资产评估并经备案后，通过广东联合产权交易中心公开发布转让信息征集意向方，采用协议转让的方式实施交易，确定受让方和转让价格，签订资产交易合同。

4. 交易价款的支付方式、期限和划转程序：

(1) 乙方向广东联合产权交易中心缴纳的保证金人民币 876 万元（6 层）和 368 万元（10 层），由广东联合产权交易中心无息转付给甲方，并在甲方收讫之日起自动转为交易价款的一部分。

(2) 交易价款在扣除保证金后的余款人民币 2045.36 万元（6 层）和人民币 861.76 万元（10 层）。应在本合同生效之日起 5 个工作日内一次付清，交易价款通过广东联合产权交易中心的专用结算账户进行支付。

(3) 交易价款划转程序：交易双方同意，由广东联合产权交易中心在收到全部交易价款及交易双方足额服务费用次日起三个工作日内将交易价款（含保证金）人民币 2921.36 万元（6 层）和 1229.76 万元（10 层）直接无息转入甲方下列账户，无须双方另行通知。

(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

本次交易符合公司发展规划，不会对公司生产经营产生重大不利影响。

(三) 本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易有利于公司盘活资产，不会对公司生产经营产生重大不利影响。

## 七、备查文件

1. 6层和10层资产交易合同
2. 广东联合产权交易中心出具的6层和10层资产交易凭证

恒天凯马股份有限公司

董事会

2026年3月25日