

证券代码：000669

证券简称：ST 金鸿

公告编号：2024-037

金鸿控股集团股份有限公司

关于出售公司资产的公告

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。

一、交易概述

金鸿控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）为优化公司现金流，为盘活低效资产、提高资产运营效率，同时聚焦公司主营业务，公司全资子公司中油金鸿华东投资管理有限公司（以下简称“甲方”）拟将其持有的综合办公楼以人民币 4,500 万元的价格转让给泰安创谷广告传媒有限公司（以下简称“乙方”）。

本次交易不构成关联交易。本次交易没有构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2、本公司于 2024 年 5 月 20 日召开第十届董事会 2024 年第四次会议，以 9 票同意，0 票反对，审议通过了《关于出售公司资产的议案》。

本次交易无需提交公司股东大会审议，无需经过政府有关部门批准。

二、交易对手方基本情况

1、泰安创谷广告传媒有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人独资）

注册地址：山东省泰安市泰山区上高街道郭家灌庄村龙河大厦 1 号楼 602-2 室

法定代表人：马智勇

注册资本：50 万人民币

成立时间：2023 年 5 月 30 日

统一信用代码：91370902MACL1DB25N

主营业务：广告设计、代理:专业设计服务:平面设计，广告制作，图文设计制作:摄影扩印服务，办公服务，广告发布;组织文化艺术交流活动:企业管理咨询:会议及展览服务，信息技术咨询服务，计算机系统服务，信息系统集成服务:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广:物联网设备销售:计算机软硬件及辅助设备批发:软件销售:办公用品销售:工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外) :日用品销售，园林绿化工程施工，市政设施管理:珠宝首饰批发，珠宝首饰零售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目：广播电视节目制作经营，包装装潢印刷品印刷:文件、资料等其他印刷品印刷

2、股权关系：马智勇持有泰安创谷广告传媒有限公司 100%股权

3、泰安创谷广告传媒有限公司主要财务数据

科目	2023年12月31(万元)	2024-3-31 (万元)
资产总额	5000	5000
负债总额	0	0
净资产	5000	5000
营业收入	0	0
净利润	0	0

4、泰安创谷广告传媒有限公司与公司及其前十名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

5、泰安创谷广告传媒有限公司不属于失信被执行人

三、标的物基本情况

1、所售办公楼坐落于泰安市岱岳区天平乡北黄村（岱岳区吉祥路6号）的土地使用权（土地使用证号为“泰土国用（2012）第D-0209号”）及地上建筑物、构筑物（中油金鸿华东投资管理有限公司办公大楼），以下简称该项目】。该房屋主体结构为钢混，主楼建筑层数为12层，该房屋总建筑面积共12930.18平方米。

2、土地使用状况:该房屋占用的国有土地使用权以出让方式获得，土地规划用途为:商服。土地使用权证证号为:泰土国用（2012）第D-0209号，土地使用权年限自2012年06月19日至2061年09月17日止。

3、该房屋的抵押情况为：土地一般抵押给中油金鸿华南投资管理有限公司，不禁止或限制转让抵押不动产。除前述抵押事项外，上述拟出售资产不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项以及查封、冻结等司法措施的情形。

4、该房屋的租赁情况为：

辅楼一、二层部分（建筑面积共 282.96 平方米）租给泰安真好商贸有限公司，租金标准为 1.20 元/天/平方米，租约至 2023 年 10 月 31 日止；

辅楼一层北侧门面房建筑面积共 24 平方米租给鑫合房地产（张秀国），租金标准为 1.60 元/天/平方米，租约至 2025 年 2 月 1 日止；

辅楼一层北侧门面房建筑面积共 32 平方米租给王金秋（五福海参），租金标准为 1.50 元/天/平方米，租约至 2024 年 6 月 1 日止；

辅楼一层北侧门面房建筑面积共 37.72 平方米租给泰安市艾唯广告传媒有限公司（杨维龙），租金标准为 1.60 元/天/平方米，租约至 2025 年 1 月 1 日止；

辅楼一层北侧门面房建筑面积共 54.74 平方米租给张俊，租金标准为 1.20 元/天/平方米，租约至 2024 年 12 月 31 日止；

主楼第三、四、五层建筑面积 1861.47 平方米租给泰安市岱岳区机关事务服务中心，租金标准为 1.20 元/天/平方米，租约至 2024 年 9 月 30 日止；

主楼第九层建筑面积 900 平方米租给山东岱岳经济开发区管理委员会，租金标准为 1.30 元/天/平方米，租约至 2024 年 12 月 31 日止。

5、资产评估情况：根据北京百汇方兴资产评估有限公司出具的《中油金鸿华东投资管理有限公司拟处置资产涉及综合办公楼项目资产评估报告》（京百汇评字[2024]第 D-1109 号），采用收益法，于评估基准日 2024 年 3 月 31 日，中油华东的委估综合办公楼在现有用途使用的前提下的市场价值为人民币 4,513.43 万元（含税）。

四、定价策略

本次交易拟以市场公允价值为基础，根据北京百汇方兴资产评估有限公司出具的《中油金鸿华东投资管理有限公司拟处置资产涉及综合办公楼项目资产评估报告》（京百汇评字[2024]第 D-1109 号），经交易双方协商确定价格。

五、协议主要内容

第一条 房屋基本情况

甲方所售办公楼坐落于泰安市岱岳区天平乡北黄村（岱岳区吉祥路6号）的土地使用权（土地使用证号为“泰土国用（2012）第D-0209号”）及地上建筑物、构筑物（中油金鸿华东投资管理有限公司办公大楼），以下简称该项目。该房屋主体结构为钢混，主楼建筑层数为12层，其中地上11层，地下1层；辅楼建筑层数为4层，该房屋总建筑面积共13755.50平方米。（因尚未办理房屋产权证，最终面积以实际测绘结果为准。）

第二条 房屋权属情况

（一）乙方知晓该项目现状为尚未办理地上建筑物、构筑物的权属证书。

（二）土地使用状况：该房屋占用的国有土地使用权以出让方式获得，土地规划用途为：商服。土地使用权证证号为：泰土国用（2012）第D-0209号，土地使用权年限自2012年06月19日至2061年09月17日止。

（三）该房屋的抵押情况为土地一般抵押给中油金鸿华南投资管理有限公司，不禁止或限制转让抵押不动产。

第三条 成交依据

北京百汇方兴资产评估有限公司于2024年5月对中油金鸿华东投资管理有限公司办公大楼进行全面评估，经评估，截至评估基准日（2024年3月31日），在按现有用途使用的前提下，该大楼的市场价值为人民币4,513.43万元，金额大写：人民币肆仟伍佰壹拾叁万肆仟叁佰元整。

第四条 成交价格和付款方式

（一）华东办公楼转让价格

经各方协商一致，华东办公楼转让成交价格为：人民币45,000,000.00元（小写），人民币肆仟伍佰万元整（大写）。

（二）付款方式

1、本合同签订后3日内，乙方向甲方支付人民币1,550,000.00元。

2、华东办公楼完成过户、且乙方取得乙方为所有权人的房产证后 2 日内，乙方需完成支付转让价款人民币 40,950,000.00 元。

3、待甲方按照交房要求交付房产，并且乙方验收后 2 日内，乙方一次性支付给甲方尾款人民币 2,500,000.00 元。

4、乙方应在本合同约定期限内依甲方届时提供的收款账户信息向甲方支付相应款项。

第五条 房屋产权及具体状况的承诺

1、甲方保证该房屋没有产权纠纷，因甲方原因造成该房屋不能办理产权登记的，乙方有权退房，甲方应当自收到退房通知之日起 5 日内退还乙方全部已付价款。

2、甲方保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修等相关情况，该房屋附属设施设备及装饰装修随同该办公楼一并转让给乙方。甲方保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，该房屋附属设施设备及装饰装修仍保持良好状况。

3、在房屋交付日以前发生的【物业管理】【供暖】【水】【电】【燃气】等费用由甲方承担，交付日以后(含当日)发生的费用由乙方承担。甲方同意将其缴纳的该房屋专项维修资金(公共维修基金)的账面余额（如有）在房屋过户后 5 日内转移给乙方。

第六条 房屋的交付和验收

甲方应当在房屋过户到乙方名下后 3 日内将该房屋交付给乙方。该房屋交付时，应当履行下列各项手续：

1.甲方与乙方共同对该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收，记录水、电、气表的读数，并交接附件一中所列物品；

2.买卖双方应在房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单上签字；

3.移交该房屋房门钥匙；

4.本合同约定的相关费用的支付；

5.法律规定和本合同约定的其他应完成的事项。

本条规定的各项手续均完成后，才视为该房屋验收交接完成。

该房屋风险责任自该房屋验收交接完成之日起转移给乙方。

第七条 物业管理

1、物业公司由乙方选择，可继续沿用当前的物业管理公司，按已签署并正在履行的现物业管理合同约定继续履行；乙方也可以选择自己指定的物业公司，但应按现有物业管理合同约定解除合同，并承担相应违约责任。

第八条 买卖房屋税费及其他费用

本合同履行过程中，甲乙双方应按照国家及地方相关规定缴纳各项税费。因一方不按法律规定和本合同约定缴纳相关税费及支付其他费用导致交易不能继续进行的，其应当向对方支付相当于房价总款 5%的违约金并赔偿其他损失。

六、涉及出售资产交易的其他安排

本次出售资产交易不涉及人员安置、土地租赁等情形，公司不会因本次交易产生关联交易或与关联人产生同业竞争等情况。

七、本次交易的目的和对公司的影响

本次拟出售资产有利于公司盘活现有资产，进一步提升资产管理水平，提高资产利用效率，优化资产结构，促进核心业务的持续发展并稳步提升盈利能力。本次交易如果能顺利完成将影响公司当期损益-1939.22 万元。

八、备查文件目录

- 1、《买卖合同》；
- 2、《评估报告》
- 3、深交所要求的其他文件。

金鸿控股集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 5 月 20 日