

证券代码：300518

证券简称：盛讯达

公告编号：2019-008

## 深圳市盛讯达科技股份有限公司 关于出售盛讯达科技大厦的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、交易概述

深圳市盛讯达科技股份有限公司（以下简称“公司”）拟将盛讯达科技大厦转让给深圳市赛为智能股份有限公司（以下简称“本次交易”），交易金额为人民币叁亿叁仟万元整，双方已于 2019 年 3 月 25 日签订了附条件生效的《不动产买卖合同》。

公司已于 2019 年 3 月 25 日召开了第三届董事会第二十五次会议，会议审议通过了《关于出售盛讯达科技大厦的议案》，同意公司出售盛讯达科技大厦，独立董事发表了同意的独立意见。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次交易不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组；本次交易需提交股东大会审议。

盛讯达科技大厦目前正在办理不动产权证书，截至本公告日，盛讯达科技大厦尚未取得不动产权证书。

### 二、交易对方的基本情况

#### 1、基本情况

企业名称：深圳市赛为智能股份有限公司

企业性质：股份有限公司（上市）

股票代码：300044

统一社会信用代码：91440300279316343L

法定代表人：周勇

注册资本：77,852.477 万元人民币

成立日期：1997 年 2 月 27 日

注册地址：深圳市南山区高新区科技中二路软件园 2 号楼 3 楼

经营范围：人工智能系统、无人机（法律、法律规定须主管部门批准的凭批准文件经营）、康复机器人、介护机器人研发、销售、技术服务；计算机软件产品开发、销售、技术服务；计算机系统集成服务；工业及智能化设计及工程总承包服务；机电设备安装工程专业承包；装修、消防、暖通工程专业承包；电子工程专业承包；智慧交通含轨道交通通信产品及其配件的开发、安装、调试、销售；自动售检票系统、乘客信息显示系统、综合安防系统、门禁系统、综合监控系统设备、设备与环境控制系统、软件的设计、销售及安装；轨道交通计算机集成系统开发；信息咨询；照明设计；城市及道路照明工程专业承包；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。互联网技术服务、云平台技术服务（不含限制项目）；智慧城市项目投资、建设、运营服务（不含房地产开发经营并具体项目另行申报）；人工智能系统、无人机（法律、法律规定须主管部门批准的凭批准文件经营）、康复机器人、介护机器人生产；大数据存储、分析、处理和应用服务；教育培训；网络游戏开发运营业务；增值电信业务；互联网数据中心业务；承包境外通信信息网络建设工程和境内国际招标工程（凭相关主管部门颁发的资质证书经营）。

以上信息摘自国家企业信用信息公示系统。

## 2、5%以上股东情况：

（1）周勇，自然人，身份证号：43010419621020\*\*\*\*，持股数量为 1.14 亿股，占总股本的 14.65%；

（2）新余北岸技术服务中心（有限合伙），持股数量为 5608.37 万股，占总股本的 7.2%；

（3）周新宏，自然人，身份证号：34010319600103\*\*\*\*，持股数量为 4522.51 万股，占总股本的 5.81%。

其中，周勇为交易对方的实际控制人，周勇与周新宏为一致行动人。

3、交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权、债务、人员等方面不存在关联关系，也不存在可能造成公司对其利益倾斜的其他关系。

## 4、交易对方最近一年主要财务数据（经审计）

单位：元

	<b>2017 年</b>
营业收入	1,498,494,144.88
归属于上市公司股东的净利润	181,920,331.96
归属于上市公司股东的扣除非经常损益的净利润	129,412,813.70
经营活动产生的现金流量净额	-339,031,559.90
基本每股收益（元/股）	0.4904
稀释每股收益（元/股）	0.4904
加权平均净资产收益率	13.94%
	<b>2017 年末</b>
资产总额	4,294,425,161.43
归属于上市公司股东的净资产	2,257,794,171.17

### 三、交易标的基本情况

#### 1、标的资产概况

标的资产为盛讯达科技大厦，其产权登记人为深圳市盛讯达科技股份有限公司，位于深圳市龙岗区平湖街道李朗工业区，房地产证编号为 6000625731，宗地号为 G04409-0133，宗地面积 5645.32 m<sup>2</sup>，土地用途为工业用地，使用年限 30 年，从 2014 年 01 月 14 日至 2044 年 01 月 13 日止，建筑物及其附着物面积合计为 21990.94 平方米，房屋用途为厂房及其配套。

标的资产土地于 2015 年 10 月 11 日因授信业务已抵押给交通银行股份有限公司深圳分行（以下简称交行），后因项目竣工验收办理房产证需要，已于 2018 年 12 月将公司持有的位于深圳市福田区福华路北深圳国际交易广场的房产抵押给交行，与原有抵押资产进行置换，标的资产目前不存在抵押，但公司承诺项目建成办妥房产证后办理追加抵押手续，该抵押最迟在申请办理标的资产产权转移登记手续时进行解除。除此之外，标的资产不存在质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，亦不存在查封、冻结等司法措施。

#### 2、截至 2019 年 2 月 28 日，该项资产的账面价值（未经审计）和评估价值

单位：元

账面原值	265,874,199.63
------	----------------

账面净值	258,860,554.81
评估价值	359,200,000.00

### 3、标的资产获取途径

2013 年 12 月，公司通过参与深圳市土地房产交易中心的竞拍取得 G04409-0133 号宗地的叁拾年土地使用权（2014 年 1 月 14 日起至 2044 年 1 月 13 日止），竞拍价格为人民币叁仟玖佰陆拾万元整，准入产业类别为计算机、通信和其他电子设备制造业。公司自 2015 年 11 月 1 日开始建设盛讯达科技大厦，于 2018 年 11 月 2 日取得大厦建设工程规划验收合格证明文件，目前该大厦尚未取得不动产权证书，尚未投入使用。

### 4、标的资产的评估情况及交易定价依据

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的规定，公司及交易对方共同聘请了具有执行证券、期货相关业务资格的国众联资产评估土地房地产估价有限公司以 2019 年 2 月 28 日为评估基准日对交易标的进行了评估并出具了《评估报告》（国众联评报字【2019】第 3-0011 号）。根据该评估报告，盛讯达科技大厦一栋房屋建筑物的评估价值为人民币叁亿伍仟玖佰贰拾万元整（小写：359,200,000.00 元）。

本次交易金额系上述参考评估报告并经交易双方充分协商确定的。成交价格与评估值存在差异系因双方约定此次物业转让产生的相关税费由买方承担，其中本次物业转让中涉及的增值税及土地增值税，合计不超过 2,000 万元的（包含本数），由买方承担，超过 2,000 万元的部分，由卖方承担。

### 5、本次交易不涉及债权债务转移。

## 四、交易协议的主要内容

2019 年 3 月 25 日，公司与深圳市赛为智能股份有限公司签订了附条件生效的《不动产买卖合同》。合同主要内容如下：

卖方：深圳市盛讯达科技股份有限公司

买方：深圳市赛为智能股份有限公司

1、转让价款：卖方自愿将该物业转让给买方，转让价款为人民币叁亿叁千万圆整（小写¥330,000,000 元），转让单价为人民币壹万伍仟零陆元壹角捌分（小写¥15,006.18 元）每平方米。

2、付款方式：买卖双方协商一致，本合同签订之日起 2 个工作日内，买方向卖方支付

首期定金人民币伍佰万圆整（小写：¥5,000,000 元）；在本合同签订之日起 10 日内，买方向卖方付清全部定金人民币壹千万圆整（小写：¥10,000,000 元）。

本合同已生效且转让标的均取得不动产权证书之日起 10 日内，买卖双方签订《深圳市二手房买卖合同》。买卖双方签订《深圳市二手房买卖合同》之日起 10 日内，买方向卖方支付第一期转让价款，为总价款的【30】%，该价款包含前期已经支付的定金。

转让标的满足可以过户的法定条件之日起 10 日内，双方向房地产权登记机关提交递件过户的申请，申请办理产权转移登记手续。提交递件过户的申请当日，买方向卖方支付第二期转让价款，为总价款的【30】%。

转让标的自产权转移登记手续完成之日起 10 日内，买方向卖方支付第三期转让价款，为总价款的【30】%。

自该转让标的产权由卖方过户至买方（即完成产权转移登记），且买方收到卖方开具的全额增值税发票之日起 10 日内，买方将该物业转让剩余价款一次性支付完毕。

经双方协商一致，双方可以依据贷款银行资金支付安排就上述付款方式进行调整。

3、产权现状：买卖双方均清楚该物业以现状出售，本合同签订前买方已检查或已授权代表代为检查该物业。

买方已清楚该物业目前不存在抵押状态，该物业目前尚处于房产证办理阶段，卖方在房产证办理完毕后，需将该物业追加抵押给交通银行深圳分行。该物业设定的抵押最迟在申请办理产权转移登记手续时，由卖方负责进行解除。除此之外，标的资产不存在质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关物业的重大争议、诉讼或仲裁事项，亦不存在查封、冻结等司法措施。

卖方在该物业上未付的工程款或设备采购款，由卖方自行负责结清，与买方无关。

4、税费承担：双方经协商一致同意，本次物业转让产生的相关税费由买方承担。本次物业转让中涉及的增值税及土地增值税，合计不超过 2000 万元的（包含本数），由买方承担，超过 2000 万元的部分，由卖方承担。

5、物业交付：经买卖双方协商一致同意，自卖方与买方到房地产权登记机关申请办理产权转移登记手续，并由买方领取收文回执之日起，该物业视为已交付给买方。

6、合同效力：本合同自双方签字并加盖单位公章之日起成立，并在同时满足以下条件时正式生效：1）买卖双方的董事会同意本次交易；2）买卖双方的股东大会同意本次交易（如适用）；3）取得转让标的所在地政府机关的同意。

本合同已经买卖双方董事会会议审议通过，尚未经股东大会审议，本次交易尚需取得转让标的所在地政府机关的同意。

#### 五、涉及本次交易的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁等情况；本次交易完成后不存在可能产生关联交易的情形；本次交易所得款项主要用作补充公司日常经营流动资金；本次交易不涉及本公司高级管理人员的变动。

#### 六、交易对方支付能力及款项收回或有风险的说明

交易对方深圳市赛为智能股份有限公司为深交所创业板上市公司，实力雄厚，资产状况良好，其主要通过自筹资金支付交易款项，不存在款项无法收回的风险；此外，公司与交易对方约定了违约责任，若交易对方未按合同约定的期限履行各项义务，须承担相应的违约责任。

#### 七、出售资产的目的和对公司的影响

本次交易将有助于盘活存量资产，增强公司资产的流动性，增加公司现金流，降低财务费用；符合公司目前实际经营需要，符合公司的长期发展战略和全体股东利益。本次交易不会对公司经营状况和财务产生不利影响，也不存在损害公司及全体股东利益的情形。

本次交易形成的资产处置收益预计为 6,500-7,100 万元，将对公司净利润产生正面影响，最终数据将以公司经审计的财务报告数据为准。

**特此公告**

深圳市盛讯达科技股份有限公司

董事会

二〇一九年三月二十五日