

## 广东正业科技股份有限公司 关于拟出售部分房产的公告

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

### 一、交易概述

为盘活资产，优化资源配置，增加流动性，广东正业科技股份有限公司（以下简称“公司”）拟出售位于东莞市松山湖高新技术产业开发区科技九路2号的房产，出售价格不低于评估价值，即人民币198,164,700.00元。

本次房产出售尚无确定交易对象，尚无法确定是否构成关联交易；本次交易未构成重大资产重组，交易实施不存在重大法律障碍。

公司于2020年12月11日召开第四届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于拟出售部分房产的议案》。公司聘请了中介机构对拟出售的房产进行了专项评估。该房产的抵押事项，公司将与抵押权人、交易对方共同协商，需征得抵押权人同意的情况下出售房产，或者解除房产质押手续后出售。部分已出租的房产，公司将与交易对方、承租方协商处理。

### 二、交易对方的基本情况

本次交易拟采取公开挂牌转让或在市场寻找意向交易对方等方式，尚无确定的受让方。

### 三、交易标的基本情况

#### （一）交易标的情况

本次拟出售的房产坐落于东莞市松山湖高新技术产业开发区科技九路2号（原东莞市松湖湖区北部工业城），宗地面积为17,333平方米。公司在该宗地上建设有1栋办公楼（22,587.45 m<sup>2</sup>）、1栋产品检验楼（9,797.52 m<sup>2</sup>）和1栋宿舍楼（6,473.95 m<sup>2</sup>），房屋建筑面积共计38,858.92 m<sup>2</sup>。交易标的资产的账面原值为

92,938,278.29 元，截止 2020 年 9 月 30 日的账面净值为 59,305,041.17 元。

## （二）他项权利限制情况

交易标的地上房屋建筑物及土地使用权目前处于抵押状态，抵押权利人为兴业银行东莞分行。公司将本交易标的以及其他不动产抵押给兴业银行东莞分行，总抵押金额为 30,000 万元，抵押期限 2020 年 9 月 7 日起至 2030 年 9 月 7 日止，兴业银行的总授信额度为 30,000 万元，授信敞口为 22,000 万元，截止 2020 年 12 月 10 日已经使用金额为 21,252.41 万元。标的资产内约 2 万平方米房产目前由二手房东（东莞市君和科技孵化有限公司，以下简称君和公司）经营出租。除上诉质押和出租状态外，交易标的不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

## （三）评估情况

根据深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的《房地产估价报告》（深同诚评字(2020P)12QC 第 002 号）：

评估基准日：2020 年 11 月 27 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法、收益法

评估结论：确定估价对象于价值时点 2020 年 11 月 27 日的房地产市场价值为人民币 198,164,700.00 元。

## （四）交易的定价情况

本次交易对价不低于评估价值，即人民币 198,164,700.00 元，最终交易价格将根据竞买结果或与交易对方协商确定。

## 四、交易协议的主要内容

本次交易拟通过公开挂牌转让或在市场寻找意向交易对方等方式进行，公司将根据交易进展情况签署相关协议，并及时履行信息披露义务。

## 五、其他情况说明

- 1、本次房产出售涉及部分办公人员搬迁，部分房产目前对外出租。
- 2、本次房产出售拟通过公开挂牌转让或在市场寻找意向交易对方等方式，尚不能确定交易对方，尚无法确定是否构成关联交易。
- 3、该房产的抵押事项，公司将与抵押权人、交易对方共同协商，在征得抵

押权人同意的情况下出售房产，或者解除房产质押手续后出售。部分已出租的房产，公司将与交易对方、承租方协商处理。

4、本次资产转让所得款项将用于补充公司日常生产经营所需要的流动资金。

5、董事会授权公司管理层全权办理本次房产出售相关事宜，包括但不限于签署交易协议、办理产权过户手续、办理与君和公司就已出租房产解除租约等。

6、如本次房产出售成交后，公司注册、办公地址可能涉及变更，公司将按照相关法规及《公司章程》的规定履行相应的审批程序并及时予以披露。

7、公司将根据本次交易最终成交的结果确定是否需提交股东大会审议。

## 六、本次交易对公司的影响

本次出售资产事项，有利于改善公司资产结构，盘活现有资产，优化资源配置，所得款项将用于补充公司流动资金，增加流动性，不影响公司正常生产经营活动，不会对公司经营和财务状况产生重大影响。由于交易是否成交及成交价格存在不确定性，本次交易对公司经营和财务状况的最终影响尚待产生实际成交价格后并经审计机构审计确认后方可确定。

## 七、备查文件

- 1、第四届董事会第二十二次会议决议；
- 2、独立董事关于公司第四届董事会第二十二次会议相关事项的独立意见；
- 3、深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的《房地产估价报告》（深同诚评字(2020P)12QC 第 002 号）。

特此公告。

广东正业科技股份有限公司董事会

2020年12月11日