

## 广东正业科技股份有限公司 关于出售部分房产的进展公告

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

广东正业科技股份有限公司（以下简称“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》，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（以下简称“标的资产”），出售价格不低于评估价值，即人民币198,164,700元。

2020年12月21日，公司与东莞市珑远产城运营有限公司（以下简称“东莞珑远”）签订《正业科技产业园整体转让协议书》（以下简称“本协议”），将位于东莞市松山湖高新技术产业开发区科技九路2号的房产以人民币209,000,000元的交易对价出售给东莞珑远。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律法规和《公司章程》等规章制度的相关规定，本次出售资产事项在公司董事会决策权限内，无需提交公司股东大会审议批准。

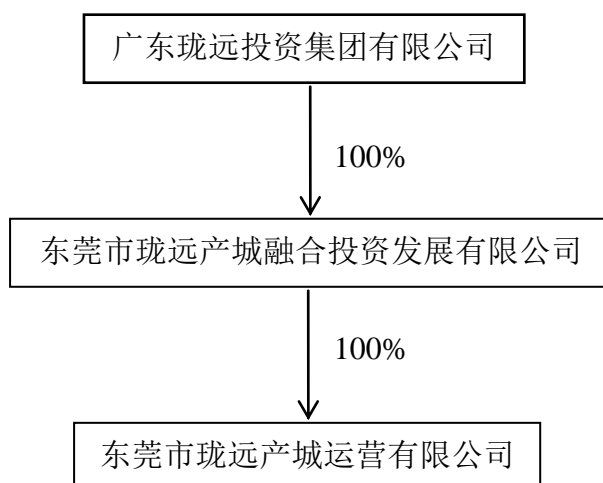
### 二、交易对方的基本情况

- 1、交易对方名称：东莞市珑远产城运营有限公司
- 2、统一社会信用代码：91441900MA54YXE98H
- 3、企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 4、法定代表人：张秋芳
- 5、成立日期：2020年7月9日
- 6、注册资本：5000万元人民币

7、住所：广东省东莞市寮步镇金钗路 118 号星城玉珑湾 1 号楼 203 室

8、经营范围：科技园开发、策划；产业园管理；物业租赁；创业投资咨询；会务及展览服务；物业管理；场地租赁（不含仓储）；企业管理服务；清洁服务。  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

9、股权结构：



10、经公司通过国家企业信用信息公示系统、企查查、天眼查等公开渠道查询，东莞珑远不是失信被执行人；未发现东莞珑远与公司、公司前十名股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员在产权、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上市公司对其利益倾斜的其他关系。本次股权转让不构成关联交易。

11、东莞珑远实际控制人广东珑远投资集团有限公司最近一年的主要财务数据

单位：人民币元

主要财务指标	2019 年 12 月 31 日
资产总额	11,531,810,936.98
货币资金	1,521,267,130.93
负债总额	2,700,593,608.49
净资产	8,831,217,328.49
资产负债率	23.41%
主要财务指标	2019 年
营业收入	3,861,437,442.69

利润总额	1,342,515,210.45
净利润	886,536,073.82

### 三、交易标的基本情况

#### 1、交易标的情况

本次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(原东莞市松山湖区北部工业城),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。

#### 2、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23日已经使用金额为21,252.41万元。标的资产内约22,564.42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。除上述质押和出租状态外,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。

#### 3、交易的定价情况

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),标的资产在评估基准日(2020年11月27日)的评估价值为人民币198,164,700元。参考标的资产的评估价值,经双方协商,确定标的资产的交易对价为人民币209,000,000元。

### 四、交易协议的主要内容

#### 1、交易双方

甲方:东莞市珑远产城运营有限公司

乙方:广东正业科技股份有限公司

#### 2、交易方式及付款安排

甲方以整体收购的方式收购乙方持有的交易资产,经双方协商,甲方应向

乙方支付的总价款为人民币贰亿零玖佰万元整（¥209,000,000元），具体付款流程如下：

（1）本协议签订生效三个工作日内，甲方向乙方开设的甲乙双方共管账户支付人民币壹亿叁仟伍佰万元整（¥135,000,000元），专项用于乙方归还东莞工商银行贷款并最终解除本次交易资产抵押权，如提前还贷产生违约金需由乙方负责。同时，乙方向甲方提供与本次交易资产相关的文件资料供甲方审核。乙方收到款项一个月内，应办妥本协议标的资产抵押的解除手续，在乙方办妥交易资产抵押权解除手续后7个工作日内，甲乙双方共同到相关政府部门办理交易资产的过户手续。

（2）本协议签订生效七个工作日内，本次交易需缴纳的税费由乙方根据税收规则进行测算，乙方测算出税费后书面通知甲方，甲方收到乙方通知后三个工作日内，甲方向乙方开设的甲乙双方共管账户支付对应的款项，专项用于缴纳本次交易的税费。

（3）交易资产过户到甲方名下后一周内，甲方向乙方支付剩余所有未付款项。

（4）乙方收到甲方上述款项时应开具收款收据。办理过户手续前应开具本协议标的资产全额发票给甲方。

（5）甲方应当如约支付乙方款项，如非因乙方原因导致的逾期付款，每迟延一天，当期应支付款项金额按日支付万分之五的违约金给乙方直至履行日止。甲方逾期超过两个月的，视为甲方根本违约。

### 3、其他主要条款

（1）甲方承担本项目买受方应缴纳的税费，本次交易的中介费以及乙方与君和公司解约的赔偿金由甲方承担。

（2）乙方承担法律规定转让方应缴纳的全部税费。

（3）交易房产的权属证书变更完成后一个月内乙方完成交易资产范围内自用部分的人员、物品的清退等工作。

（4）乙方应完成的工作未在协议约定时限内完成的，每逾期一天，乙方应按甲方已付款总额向甲方支付万分之五的违约金。逾期超过两个月时，视为乙方根本违约。

(5) 甲方初步查看君和公司与租户的合约内容，在完成交易资产过户手续一个月内，甲乙双方确认，由甲方承接君和公司与租户在租约中的全部权利和义务，即在乙方与君和公司解除租赁协议并在本次交易资产完成过户后，由甲方与租户签订租赁协议并切实维护保障租户的合法权益。

(6) 乙方负责解除与君和公司合同，解约的赔偿金由甲方承担。

(7) 君和公司收取交易资产范围内租户租金截止日期为交易资产不动产权证变更的前一天，此后归甲方收取。君和公司已经收取租户的押金、保证金转给甲方，由甲方最终与租户办理转租手续。

(8) 乙方将标的房产交接给甲方，双方明确详细的交接清单并签署交接文件后，标的物的收益和毁损、灭失等风险由乙方转移至甲方。

(9) 本协议一式肆份，双方各执贰份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

#### **4、违约责任**

本协议一经生效，各方须严格遵守，一方未能按本协议约定履行义务构成法定或约定根本违约的，守约方有权解除本协议，违约方除赔偿守约方实际损失外，违约方还需向守约方支付违约金壹仟万元整。

#### **五、其他情况说明**

1、本次房产出售涉及部分办公人员搬迁。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。

2、该房产的抵押事项，公司已与抵押权人、交易对方共同协商，将在解除房产质押手续后过户。

3、公司分别于2019年8月13日、2019年11月25日召开董事会审议通过《关于拟对外出租资产的议案》，并与东莞市君和科技孵化有限公司签订相关厂房租赁合同，将公司本次交易的标的资产内约22,564.42平方米房产出租给君和公司。2020年12月21日，公司与君和公司签订《解除合同协议书》，协议书约定君和公司因本次解约造成的损失由东莞珑远负责赔偿。

4、鉴于公司已与东莞珑远签订《正业科技产业园整体转让协议书》，并与君和公司签订《解除合同协议书》，如本次标的资产顺利过户至东莞珑远，公司自

2020年12月1日起将不再享受标的资产的出租收益。

5、本次交易对价不低于评估价值人民币198,164,700元。本次出售资产事项在公司董事会决策权限内，无需提交公司股东大会审议批准。

#### **六、出售资产的目的和对公司的影响**

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。根据公司财务部初步测算，本次交易完成后，公司预计产生处置损益约9,800万元，对公司经营和财务状况的最终影响以审计机构审计确认后的结果为准。

#### **七、备查文件**

- 1、《正业科技产业园整体转让协议书》；
- 2、《解除合同协议书》。

特此公告。

广东正业科技股份有限公司董事会

2020年12月23日