

富满微电子集团股份有限公司 关于购买研发办公房产的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

一、交易概述

1、为适应富满微电子集团股份有限公司（以下简称“公司”）战略与发展的需要，满足研发需求，公司拟使用募集资金及自有资金向深圳市前海冠泽物业管理有限公司购买位于深圳市前海桂湾二单元 03 街坊鸿荣源前海金融中心二期B座37层的3701号、3702号、3703号房，规划建筑面积为2100.99平方米（暂估，最终以实测面积为准），含税购房总价款（仅包含增值税金额，不包含其他任何税费）为人民币28508.76万元（根据实测建筑面积及上述建筑面积单价对房价款进行据实结算，多退少补）；

2、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；

3、本次交易已经公司第三届董事会第十二次会议审议通过，根据《公司章程》及相关规定，本次交易未达到公司股东大会审批权限，无需提交公司股东大会审议；

4、本次拟购买的房产不存在抵押、质押或者其他第三人权利的情况，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结，妨碍权属转移的情况。

二、交易对方基本情况

1、企业名称：深圳市前海冠泽物业管理有限公司

2、住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

3、统一社会信用代码：9144030007804613XB

4、企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

5、注册资本：100000万人民币

6、法定代表人：姚如忠

7、成立时间：2013-08-30

8、营业期限：2013-08-30至2043-08-30

9、经营范围：一般经营项目是：非居住房地产租赁；自有房地产经营活动。（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），许可经营项目是：物业管理；在深圳市前海宗地编号为T201-0077的地块上从事房地产开发经营。

10、股东信息：鸿荣源前海国际控股有限公司100%出资。

11、与公司关系：深圳市前海冠泽物业管理有限公司与公司及公司前十名股东、董监高无任何在产权、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。

12、深圳市前海冠泽物业管理有限公司不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

1、交易标的：深圳市前海桂湾二单元 03 街坊鸿荣源前海金融中心二期B座37层3701号、3702号、3703号房

2、用地性质：商业用途

3、规划建筑面积为2100.99平方米（暂估，最终以实测面积为准）

4、标的资产不存在抵押、质押或者其他第三方权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

5、交易金额：含税购房总价款（仅包含增值税金额，不包含其他任何税费）为人民币28508.76万元（根据实测建筑面积及上述建筑面积单价对房价款进行据实结算，多退少补）

四、交易协议的主要内容

卖方：深圳市前海冠泽物业管理有限公司

买方：富满微电子集团股份有限公司

买方有意认购卖方所开发的位于深圳市前海桂湾片区二单元03街坊的鸿荣源前海金融中心二期项目（以下简称“本项目”）的房地产，经双方协商一致，达成如下约定：

（一）标的房地产情况

1、买方自愿认购卖方所开发的本项目办公B座37层3701号、3702号、3703号房（以下统称为“标的房地产”），其用途为办公，建筑面积合计2100.99平方米。

2、标的房地产现状为毛坯，买方签订本协议前，已完全知悉本项目及标的房地产的手续办理情况并予以认可，且已到达现场查看本项目的房地产及其设施设备情况并认可标的房地产符合报建要求，充分知晓并清楚本项目办公B座存在移交政府的配建物业、标的房地产目前的使用面积、建筑结构、共有部分或公用部分、专有部分、房屋层高、装修装饰、墙面平整度以及产权、停车位使用、物业（商业）管理等所有现状，并予以认可。

（二）标的房地产价款

买卖双方一致确认标的房地产的含税购房总价款（仅包含增值税金额，不包含本房地产买卖行为产生的其他任何税费）为¥285,087,600.00元（大写：人民币贰亿捌仟伍佰零捌万柒仟陆佰元整）。买卖行为产生的税费由法律、法规及政策规定的缴纳方缴纳。

（三）意向金及支付

1、意向金

买方为提前锁定标的房地产，同时为保障卖方权益，买卖双方协商一致确认：

（1）买方向卖方支付与上述购房总价款等额的费用即¥285,087,600.00元（大写：人民币贰亿捌仟伍佰零捌万柒仟陆佰元整）作为意向金。

（2）买卖双方（或买方指定第三方与卖方）就标的房地产签订的《深圳市房地产买卖合同》（以下简称“买卖合同”）生效之日起，上述意向金即自动转为标的房地产购房款，买方及买方指定第三方应全力配合办理意向金转为标的房地产购房款的手续并配合签署相关文件。

2、意向金支付方式

（1）2022年1月25日前，买方应通过现金转账方式向卖方支付首期意向金即¥142,543,800元（大写：人民币壹亿肆仟贰佰伍拾肆万叁仟捌佰元整）。

（2）2022年3月30日前，买方应通过现金转账方式向卖方支付剩余意

向金即¥142,543,800元（大写：人民币壹亿肆仟贰佰伍拾肆万叁仟捌佰元整）。

（四）签约安排

1、签约主体

（1）买卖双方签订本协议后，若买方需指定第三方与卖方就标的房地产签订买卖合同的，买方应通过书面形式在签约期限届满前提前通知卖方。

（2）卖方已充分向买方告知国家及广东省、深圳市有关部门对购买标的房地产的限制性规定及政策要求（包括但不限于限购主体、产业导向要求、注册地址要求等），买方在签订本协议前已充分了解购买标的房地产的限制性规定及政策要求。卖方全力配合买方满足前述政策要求，买方应提供政府规定的相应资料。

（3）买方指定第三方应根据本协议精神及协议约定内容（包括但不限于购房价款金额及其支付安排）与卖方签署买卖合同。

（4）买方与买方指定第三方之间的权利义务由买方与买方指定第三方自行处理，与卖方无关。

2、签约时间

买方应在卖方发出签约通知（包括但不限于书面、短信、微信、电话等通知形式）后10日内与卖方签订买卖合同。若买方指定第三方与卖方签订买卖合同的，买方应督促并保证买方指定第三方在前述签约期限内完成买卖合同签约。

（五）交付安排

1、标的房地产交付时间由双方通过书面形式另行协商确定。

2、从交付之日起，标的房地产的风险及责任（包括但不限于装修施工安全责任、消防安全责任等）由买受人承担。

（六）标的房地产其他费用

自标的房地产交付之日起，标的房地产所涉物业管理费、空调费、水费、电费、车位费等由买方自行承担，具体标准、支付等事宜由买方与本项物业服务单位另行签署的相关协议为准。

（七）其他

1、本协议签订前，买卖双方就标的房地产达成的口头约定及其他任何

宣传相关材料（如有）并不具备要约条件，不视为本合同的组成部分，对买卖双方不产生约束力。

2、买方自行根据实际情况在标的房地产对应楼层的楼体设置买方名称及logo，卖方对此无异议。

3、本协议未尽事项，买卖双方可另行协商签订补充协议，其补充协议的效力与本协议一致。

4、本协议一式贰份，各方各持一份，具有同等法律效力，协议自双方盖章且经买方董事会审议通过之日起生效。

五、涉及购买房产的其他安排

本次交易未涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况。

六、本次交易的目的是对公司的影响

公司拟使用本次购置房产建设公司研发中心及实验室、综合办公等区域，进一步整合资源，扩大办公、研发等空间，支持业务发展，吸纳更多高水平高层次人才，同时增强与总部的协同效应，提升公司多方面的竞争力。公司近年快速发展，营收增速明显。为满足长远发展目标，公司需要持续加大研发投入、增强市场开拓能力、扩大业务规模，公司面临业务和团队扩张带来的办公场地不足的情况。综合考虑，公司认为本次购置房产不仅能解决公司短期的办公用地紧张的需求，更符合公司长期业务布局的战略部署。

七、备查文件

- 1、富满微电子集团股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议；
- 2、《房地产买卖框架协议》

特此公告。

富满微电子集团股份有限公司 董事会

2022年1月14日