

证券代码：301239

证券简称：普瑞眼科

公告编号：2022-049

## 成都普瑞眼科医院股份有限公司

### 关于拟购买房产的公告

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。

成都普瑞眼科医院股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年11月14日召开第三届董事会第四次会议审议通过了《关于拟购买房产的议案》，现就相关情况公告如下：

#### 一、交易概述

因经营业务需要，公司拟购买哈尔滨八达置业有限公司（以下简称“交易对方”）持有的位于哈尔滨市南岗区西大直街90号房产（包含房屋所有权及其土地使用权及其附属设备，以下简称“交易标的”），房产建筑面积为14,126.69平方米（含地下附属面积），交易总金额为人民币11,200万元。董事会授权公司管理层负责具体实施推动该事项，包括且不限于签署具体的交易合同、办理产权过户的相关变更登记手续等。

本次购买房产的事项不构成关联交易，不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。根据《中华人民共和国公司法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，本次交易在公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

#### 二、交易对方的基本情况

公司名称：哈尔滨八达置业有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91230199690749405Y

注册地：哈尔滨市南岗区西大直街90号

法定代表人：严鹏

注册资本：5,300万元人民币

经营范围：房地产开发、经营；物业管理；酒店管理

主要股东：宁波中百股份有限公司持有交易对方100%股份

交易对方与公司不存在关联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，即本次交易不构成关联交易。

经查，交易对方不属于失信被执行人。

### 三、交易标的基本情况

（一）交易标的名称：哈尔滨市南岗区西大直街90号房产

（二）交易标的房屋所有权和土地使用权情况

依据房屋所有权证所载内容：交易标的房屋所有权人为哈尔滨八达置业有限公司，为其单独所有，建筑面积14,126.69平方米。

依据国有土地使用证所载内容：交易标的坐落地的土地使用权面积为4,180.6平方米，使用期限至2054年10月15日止。

（三）交易标的权属情况

该交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，亦不存在妨碍权属转移的其他情况。

（四）定价依据

依据银信资产评估有限公司出具的《哈尔滨八达置业有限公司拟资产转让所涉及的位于哈尔滨市南岗区西大直街90号的办公房地产市场价值资产评估报告》（银信评报字（2022）沪第010041号），交易标的的市场价值评估结论为11,195.40万元，经交易双方协商确定最终交易总金额为人民币11,200万元。

### 四、交易标的的评估情况

1. 评估基准日：2022年10月31日

2. 交易标的的评估方法

银信资产评估有限公司结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，作如下说明：

由于本次评估对象所在区域房地产租赁市场较发达，受供需变化，房地产交易价格与成本价格偏差较大，故本次不宜采用成本法评估；本次评估对象为办公房地产，周边有较多的可比租赁案例，市场客观纯收益较易获取，故可以采用收益法评估；本次评估对象所在区域可以取得足够的同类可比交易案例，故可以采用市场法评估。因此确定采用市场法和收益法对评估对象进行评估。

### 3. 交易标的的评估结论

银信资产评估有限公司对位于哈尔滨市南岗区西大直街90号的办公房地产市场价值采用市场法和收益法进行评估。截至评估基准日2022年10月31日，评估对象账面值为3,167.99万元，评估值为11,195.40万元，评估增值8,027.41万元，增值率为253%。

## 五、交易合同的主要内容

### （一）合同当事人

甲方（出卖人）：哈尔滨八达置业有限公司

乙方（买受人）：成都普瑞眼科医院股份有限公司

### （二）房屋基本情况

本次购买的房产位于哈尔滨市南岗区西大直街90号，房屋所有权人为甲方单独所有，房屋建筑面积为14,126.69平方米（含地下附属面积），土地使用权面积为4,180.6平方米。

房屋已出租。房屋附属设施、设备及部分动产随房屋同时转让。

### （三）费用及支付方式

#### 1. 成交价格

本次购买房产交易总金额为人民币11,200万元。

#### 2. 付款方式及期限

（1）乙方应于合同成立之日起5个工作日内向约定的监管账户支付首笔购房款人民币3,000万元。乙方未能在前述期限内向监管账户支付首笔购房款，则本合同自动终止，不再继续履行。该3,000万元在合同生效之日起3个工作日内从监管账户中支付至甲方指定收款账户。

（2）首笔款支付后3日内，乙方向甲方发出过户通知，双方应于首笔款支付后15日内准备妥当过户材料，并于首笔款支付后20日内向登记主管部门提交

房产过户资料，办理过户手续。乙方应当在办理过户手续当日将剩余购房款人民币8,200万元支付至监管账户。

(3) 乙方应在取得以乙方为单独所有的新的不动产权证（以下简称“新不动产权证”，如房、地分证，则为房屋所有权证和国有建设用地土地使用权证，下同）后10个工作日内将监管账户的全部剩余购房款支付给甲方指定收款账户。

### 3. 税费承担

合同生效后，甲、乙双方应按国家及房屋所在地的有关规定，各自承担相应税费。

### 4. 其他费用的支付

物业管理费、水、电、生活垃圾清运、电讯等费用，在双方签订《交接确认书》前未支付和未结算的费用由甲方承担；房屋交接后，所发生的费用均由乙方承担。

随房屋同时转让的附属设施、设备、动产等费用包含在房产转让价款内，乙方不需另外支付费用。

## (四) 房屋交接、验收及过户

1. 甲、乙双方确认，将剩余购房款人民币8,200万元支付至监管账户当日共同向房地产交易中心提交房产过户资料，申请办理过户手续，乙方应在房地产交易部门当日营业结束前不少于3小时完成付款，否则过户手续将在下一个工作日办理。

2. 甲、乙双方同意，甲方于收到全部购房款之日起5个工作日内按照届时的租赁现状交付该房屋给乙方，并签署《交付确认书》，甲方无正当理由不得拒绝交房，乙方不得拒绝收房。

3. 上述房地产风险责任自办理完毕房屋交接手续之日起转移给乙方。

4. 房屋交接之日，甲方应将其所存有的房屋相关档案资料一并交付。

## (五) 违约责任

1. **【甲方根本违约】**甲方有下列情形之一的，构成根本违约，乙方有权以书面通知的形式单方解除买卖合同：

(1) 提供的不动产权文件资料虚假、伪造或无效，导致在合理期限内无法按本合同约定期限办理房产过户手续或导致乙方无法取得不动产权证；

(2) 甲方故意隐瞒该房产存在权利限制或瑕疵情况，导致乙方无法取得新

不动产权证，或者造成乙方无法正常使用该房产；

(3) 不存在乙方根本违约或预期违约情形而拒绝将该房产出售给乙方或擅自出售给其他第三人；

(4) 除本合同另有约定外，因该房屋存在本合同缔结时所披露的信息内容不真实、不完整，导致乙方无法取得新不动产权证（房屋所有权证和土地使用权证）。

甲方根本违约的，应于乙方合同解除通知送达之日起十五日内，退还乙方全部已付款，并应向乙方支付违约金人民币2,000万元。逾期退还乙方全部已付款的，应以未退总金额为基数，按逾期天数，以日万分之三的标准计算向乙方支付逾期付款违约金。

2. 【乙方根本违约】乙方有下列情形之一的，构成根本违约，甲方有权以书面通知的形式单方解除买卖合同，并撤销网签或撤回过户申请和资料：

(1) 提供的证件资料不真实、不完整或无效且无法在本合同约定期限内补正，导致无法办理房屋转让过户手续；

(2) 不存在甲方根本违约或预期违约情形而拒绝购买该房屋；或合同生效后，以交易不动产不能实现购买目的为由拒绝购买或办理不动产变更过程中，以不能实现购买目的为由，主张撤销本次交易的；

(3) 逾期付款超过30日的。

乙方根本违约的，应于合同解除之日起十五日内向甲方支付违约金人民币2,000万。乙方已付的全部款项冲抵违约金，多退少补。

3. 【逾期付款】乙方未在约定期限付款的（指未向监管账户支付购房款以及监管账户中的款项支付到甲方指定账户），按逾期时间分别处理，（1）和（2）不累加：

(1) 逾期不超过三十日的，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，乙方应按日计算向甲方支付届期应付未付购房款总和的万分之三作为违约金。在乙方履行完毕应付房款及违约金的支付义务前，甲方有权拒绝继续履行合同。

(2) 逾期超过三十日后，甲方有权以书面通知的形式单方解除买卖合同，撤销过户手续并要求房产过户回甲方，同时要求乙方支付违约金人民币2,000万元。乙方已付全部购房款项冲抵违约金，多退少补。

4. 【逾期交房】甲方无正当理由或除第三方原因导致未按本合同约定如期交付房屋的，自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，甲方应按日计算向乙方支付本合同第二条约定已收到购房款的万分之三作为违约金。逾期交付超过三十日的，乙方自行同承租人签订新的租赁合同，自约定交付之日起向承租人收取租金，甲方应向乙方支付违约金人民币2,000万元。

#### （六）争议解决

本合同适用中华人民共和国法律、法规。甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，可以协商解决，也可以向本合同签订地人民法院起诉。

### 六、本次交易的目的对公司的影响

公司本次购买房产事项主要目的用于公司主营业务。公司将在哈尔滨获得更加充足的经营空间，并且在取得自有房产后，公司不再受制于租金上涨或房东单方解除租约风险，将坚定投入大量资本用于硬件升级改造，为提升公司竞争优势打下坚实的基础。本次交易的资金来源为公司自有资金，不会对公司财务状况和经营状况产生重大不利影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

### 七、风险提示

本次交易仍需交易双方根据相关不动产权交易过户的规定，签署合同文本、交割款项并办理房产过户登记相关手续后方能正式完成，能否顺利完成过户存在一定不确定性。公司将积极关注后续进展情况，并严格按照相关规定及时履行信息披露义务。敬请投资者注意投资风险。

### 八、涉及购买资产的其他安排

本次购买房产事项不涉及其他人员安置等情况。

### 九、备查文件

1. 第三届董事会第四次会议决议。
2. 银信资产评估有限公司出具的银信评报字（2022）沪第010041号《哈尔滨八达置业有限公司拟资产转让所涉及的位于哈尔滨市南岗区西大直街90号的办公房地产市场价值资产评估报告》。

特此公告。

成都普瑞眼科医院股份有限公司

董事会

二〇二二年十一月十四日