

证券代码：300301

证券简称：ST长方

公告编号：2025-056

深圳市长方集团股份有限公司 关于拟公开挂牌转让公司部分资产的公告

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

深圳市长方集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年8月4日召开第五届董事会第十二次会议，审议通过了《关于拟公开挂牌转让公司部分资产的议案》。根据公司现状及未来发展规划，为盘活公司资产、提升公司盈利能力，公司拟通过公开挂牌方式打包转让公司名下的坪山长方工业园和长方集团楼（以下合称“标的资产”）。

根据上海众华资产评估有限公司(以下简称“众华评估”)对标的资产出具的评估报告，公司拟以37,431万元的挂牌底价在深圳联合产权交易所股份有限公司（以下简称“产交所”）公开挂牌转让标的资产，出价最高者竞得；若首次挂牌期满未能征集到符合条件的意向受让方，公司拟以不低于31,068万元的价格进行二次挂牌。两次挂牌时长均为5个工作日，若两次公开挂牌仍未能征集到符合条件的意向受让方或未能最终成交，公司将终止标的资产挂牌事宜。

本次交易将通过公开挂牌的方式转让，尚无法确定交易对手方及交易价格，目前无法判断是否构成关联交易及《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。若根据最终挂牌结果构成关联交易或者《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，公司将按相关法律法规规定重新履行审批程序。

该事项尚需提交公司股东大会审议，公司拟提请股东大会授权公司董事长或经合法授权的其他人员办理标的资产出售的相关事宜，包括但不限于在上述要求内调整挂牌价格，制定具体挂牌方案，签署相关协议文件，并办理标的资产产权变更登记等。

二、标的资产基本情况

（一）坪山长方工业园基本情况

- 1、权利人：深圳市长方集团股份有限公司
- 2、共有情况：单独所有
- 3、坐落：工业区坪山镇长方照明工业厂区
- 4、不动产权号：粤（2016）深圳市不动产权第 0121597 号
- 5、用途：厂房及办公
- 6、建筑面积：68,070.56 平方米
- 7、使用期限：50 年，从 2008 年 11 月 10 日至 2058 年 11 月 9 日止
- 8、公允价值：29,910 万元（截至 2024 年 12 月 31 日，含土地使用权）
- 9、受让人资格：根据公司与政府相关部门签订的《深圳市土地使用权出让合同书》约定，公司转让坪山长方工业园时，受让人应当符合下列条件：

（1）从事行业为《国民经济行业分类注释》（GB/T4754-2002）中的 4059 光电子器件及其他电子器件制造中的半导体光电器件；

（2）深圳注册的企业法人，注册资本不低于 6,000 万元人民币；

（3）从事半导体光电器件生产经营 3 年以上，且经营状况良好；

（4）有符合该地块项目准入条件的具体项目；

（5）项目投资总额 2.5 亿元人民币以上，项目资金来源明确，自有资金占项目投资总额的比例不低于 30%；

（6）拟建项目符合国家和深圳市工业项目建设用地控制标准中对应的行业相关指标；

（7）获得市政府科技主管部门高新技术企业认证或拟建项目获得市政府科技主管部门高新技术项目认证。

10、权利受限情况：截至本公告披露日，交易标的存在资产抵押情形。同时，因与深圳新益昌科技股份有限公司诉讼纠纷，其向法院申请查封了公司名下坪山工业园，涉案金额为 509.26 万元。除上述情形外，不存在其他权利受限情况。

（二）长方集团楼基本情况

- 1、权利人：深圳市长方集团股份有限公司
- 2、共有情况：单独所有
- 3、坐落：青研一路以南、青研二路以西
- 4、不动产权号：粤（2021）深圳市不动产权第 0170375 号

- 5、用途：工业用地/厂房
- 6、建筑面积：17,783.34 平方米
- 7、使用期限：30 年，从 2015 年 1 月 15 日至 2045 年 1 月 14 日止
- 8、账面价值：6,964.33 万元（截至 2024 年 12 月 31 日，含土地使用权）
- 9、受让人资格：根据公司与政府相关部门签订的《深圳市土地使用权出让合同书》约定，公司转让长方集团楼时，受让人应当符合下列条件：
 - （1）准入行业类别为新一代信息技术产业；
 - （2）次受让人应为深圳注册的企业法人；
 - （3）次受让人从事该地块准入行业不少于 5 年；
 - （4）次受让人应具备国家或深圳市高新技术企业认证或高新项目认定。
- 10、权利受限：无权利受限情况。

三、标的资产评估情况

公司聘请上海众华资产评估有限公司(以下简称“众华评估”)对标的资产的公允价值进行了测算评估。根据众华评估出具的沪众评报字〔2025〕第 0096 号资产评估报告，坪山长方工业园采用预计未来现金流量现值法进行评估，于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的可收回金额为不低于 29,910 万元；根据众华评估出具的沪众评报字〔2025〕第 0105 号资产评估报告，长方集团楼采用公允价值减处置费用净额法进行评估，于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的可收回金额为不低于 7,521.52 万元。

四、对公司的影响

本次拟挂牌转让的标的资产目前使用状态为出租或闲置，此次公开挂牌转让标的资产将有利于盘活公司资产，提高资产运营效率，提升公司盈利能力，不会影响公司正常生产经营。本次出售资产所得款项将用于归还银行贷款或借款，补充公司生产经营所需资金。由于标的资产以公开挂牌方式转让，相关交易成交价格存在不确定性，交易结果产生的影响暂无法准确计算。

公司将密切关注标的资产公开挂牌的进展情况，严格按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律法规的规定，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

深圳市长方集团股份有限公司

董事会

2025 年 8 月 5 日