

长园集团股份有限公司

关于出售科技园西区 33 栋东首层房屋物业的公告

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。

重要内容提示：

- 参考深圳市世联土地房地产评估有限公司出具的评估报告（世联估字 SZ2018ZJ（2）120001 号）确定位于科技园西区 33 栋东首层房屋物业的市场价值为人民币 1,651 万元。公司以 2,025 万元将该物业出售给现租户自然人林淡。
- 本次交易不构成关联交易，本次交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易由公司董事会审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

长园集团股份有限公司（以下简称“公司”）第七届董事会第二十四次会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于出售科技园西区 33 栋东首层房屋物业的议案》，为提高资源管理效率，盘活公司存量资产，同意将公司位于科技园西区 33 栋东首层房屋物业（以下简称“该物业”）以 2,025 万元出售给该物业现租户自然人林淡。本次交易由公司董事会审议通过，无需提交公司股东大会审议。

二、本次交易对方的基本情况

林淡，男，中国国籍，住所：深圳市南山区****，为该物业目前的租户，是深圳市金百味餐饮管理策划有限公司股东（持股比例 10%），与公司之间不存在关联关系，不存在业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

三、交易标的基本情况

(一) 基本情况

该物业面积为 519.13 平方米，位于深圳市南山区粤海街道办科技园西区 33 栋，系原深圳长园应用化学有限公司（长园集团股份有限公司曾用名）于 1994 年 11 月 21 日以 238.7 万元从深圳经济特区工业园开发公司购得，购买合同到期时间 2035 年 6 月 3 日。因历史遗留原因该房屋无产权证，不存在抵押及其他权利负担的情况。不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施其他情况。

该物业截至 2019 年 9 月 30 日的账面价值为 11.94 万元，目前处于出租状态，每年租金收益 63.5 万元，租赁期限为 2015 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日。

(二) 交易标的评估情况

深圳市世联土地房地产评估有限公司出具评估报告（世联估字 SZ2018ZJ(2)120001 号），评估时点为 2018 年 11 月 19 日，评估的设定条件为：1、咨询对象已办理合法产权登记；2、咨询对象现状用途为商业，土地剩余使用年限为 16.54 年；3、咨询对象为精装修。

根据咨询对象的具体情况，评估师分别采用收益法和比较法对咨询对象进行了价格测算。考虑到上述两种方法测算结果相差较大，不同方法从不同角度反映咨询对象的价值，各自有其合理性，通过对当地地产市场调查和项目所在区域环境分析，结合作业人员的经验，评估师认为比较法能直观地反映咨询对象整体情况，其测算结果较收益法更接近咨询对象的客观市场价值，因此采用以比较法咨询结果为主、收益法咨询结果为辅的方式，取两者的加权平均值确定该物业的最终市场价值为人民币 16,510,000 元。

四、交易协议的主要内容

甲方：长园集团股份有限公司

乙方：林淡

1、甲方同意出售目标房屋给乙方，参考深圳市世联土地房地产评估有限公司出具的该房产评估报告，甲乙双方一致同意目标房屋转让价格按套计算，合计为人民币 2,025 万元整（大写：贰仟零贰拾伍万元整），前述价格包括公共维修金、房屋现有设施等所有费用，甲方不得再以任何形式追加转让价款。

2、甲方已明确告知乙方目标房屋产权情况：目标房屋无房地产权证或不动

产权证，只有 1994 年甲方（原名称为“深圳长园应用化学有限公司”）与深圳经济特区工业园开发公司签订的房产转让合同，甲方依据该合同对目标房屋拥有所有权（含自 1994 年至 2035 年间 41 年土地使用权），甲方保证目标房屋没有任何使用权纠纷，本协议签署前无其他拖欠费用，目标房屋所有权以及相应土地使用权为合法取得。甲方保证目标房屋不涉及第三方的权利。

3、乙方确认并同意，乙方充分知晓目标房屋产权、建筑及附属设施设备、租赁、物业管理和周边环境等状况，仍然主动要求购买目标房屋，并同意按本协议第一条所列整套价格购买目标房屋，自愿承担可能因此产生的法律风险及因此造成的法律后果，乙方不得以任何理由要求减少或者退还转让价款。

4、乙方应于本协议签订生效后 10 日内向甲方一次性付清目标房屋转让价款人民币 2,025 万元整（大写：贰仟零贰拾伍万元整）

乙方逾期支付的，每逾期一日，应当向甲方支付转让价款万分之五的逾期违约金，逾期超过三十日的，甲方有权选择解除本协议；如甲方选择解除本协议的，本协议自解除通知送达乙方之日起解除。

5、自甲方收齐目标房屋转让价款之日起，目标房屋的占有、使用、收益、处分权即时归乙方所有，其建筑范围内的土地使用权一并归乙方所有，甲方与目标房屋再无任何关系。甲、乙方之间关于目标房屋的租赁合同自甲方收齐目标房屋转让价款之日起终止。如乙方占有、使用、处分目标房产的行为违反法律法规规章规范性文件规定或者与任何第三方的约定，导致甲方被行政处罚或追索的，甲方因此遭受的所有损失和支出的全部费用（包括但不限于罚款、罚金、滞纳金、赔偿金、补偿金、诉讼费、仲裁费、评估费、公告费、鉴定费、律师费等），均由乙方实际承担。

6、甲方收齐目标房屋转让价款后 7 日内应将目标房屋及附件一所列目标房屋相关资料移交给乙方，乙方与甲方共同对目标房屋及附件一资料进行清点交割，乙方在交接清单上签字即视为乙方无异议的接收了目标房屋及附件一资料，甲方完成本协议项下交付义务。另甲方须以书面形式将目标房屋已经出售给乙方的情况向深圳经济特区工业园开发公司及其母公司“深圳科技工业园（集团）有限公司”做出说明，以便于乙方与其接洽办理目标房屋相关产权登记手续。甲、乙双方还应共同将目标房屋权利人变更事宜通报给目标房屋所属片区物业管理

公司、园区管理单位、街道办事处及社区工作站等相关部门进行通报。

7、由于历史遗留问题，目标房屋尚未办理房地产权证，乙方对此情况了解且自愿购买目标房屋，任何不利后果，法律风险由乙方自行承担，且乙方无任何理由要求甲方退还全部或部分购房款。乙方保证，乙方不在本协议签署后提出请求撤销本协议或确认本协议无效的主张，且不提出任何可能导致本协议被撤销、被确认无效的主张；否则，由乙方承担全部后果及甲方因此支出的全部费用（包括但不限于罚款、罚金、滞纳金、赔偿金、补偿金、诉讼费、仲裁费、评估费、公告费、鉴定费、律师费等）。

8、经双方协商，若未来政策允许目标房屋办理相关产权证明或权属登记且需要甲方配合相关手续的，甲方须予以及时配合办理，过程中需缴纳的一切税费均由乙方承担，与甲方无关；若未来政策允许目标房屋办理相关产权证明或权属登记且深圳市经济特区工业园开发公司（或主管单位）要求必须办给甲方的，则甲方须积极办理，并在办理之后及时把目标房屋过户登记给乙方，所有目标房产获得的相关权益均归乙方所有（若甲方获得该房产相关权益的，则应当及时全额返还给乙方），过程中需缴纳的一切税费由乙方承担，与甲方无关。前述税费如需以甲方名义缴纳，则乙方应当先行支付给甲方。

9、违约责任：本协议生效后，任一方违约，需向守约方支付违约金，违约金为转让价款的 30%；如违约金不足以弥补守约方相关损失的，守约方可就不足部分再向违约方追偿。

10、其他

本合同在履行中若发生争议，甲乙双方友好协商解决，协议不成，任何一方均可向房地产所在地的人民法院起诉。

自甲乙双方签字盖章之日起即生效，甲乙双方各执四份，具有同等法律效力。

五、对上市公司的影响

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况。出售资产所得主要用于补充流动资金。

本次交易预计产生税后收益 1,292.12 万元，对公司本期财务状况的影响，将以会计师最终审计结果为准。

本次出售物业基于提高资源管理效率，盘活公司存量资产，符合公司战略调

整及实际经营需要，不影响公司生产经营活动的正常运作。本次出售物业以评估值为参考，定价原则公平、公允，不存在损害公司利益特别是中小投资者利益的情形。

六、备查文件目录

（一）第七届董事会第二十四次会议决议

（二）深圳市世联土地房地产评估有限公司出具的评估报告（世联估字SZ2018ZJ（2）120001号）

特此公告。

长园集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年十月二十九日