



深圳市京泉华科技股份有限公司 关于拟处置部分固定资产（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。

深圳市京泉华科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年8月26日召开公司第三届董事会第二十次会议、第三届监事会第十七次会议审议通过了《关于公司拟处置部分固定资产（房产）的议案》。现将具体情况公告如下：

一、交易概述

根据公司业务发展的和资金结构优化需要，公司拟出售位于广东省深圳市福田区泰然工业区深业泰然雪松大厦B座9c、9d、9e三套工业厂房（以下简称“标的不动产”）。公司拟将标的不动产作价29,536,680元出售给深圳市和创元科技有限公司（以下简称“创元科技”）。本次交易完成后，公司将不再持有标的不动产的所有权。

本次交易产生的利润（15,089,082.57元）占公司2020年度经审计净利润（32,797,770.81元）的46.01%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次交易产生的利润绝对金额超过五百万元，但未达到占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，故不需要提交股东大会审议。本次交易不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

1. 创元科技的基本情况介绍

企业名称	深圳市和创元科技有限公司
企业类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91440300760489558X
注册地	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路天安科技创业园B座802
法定代表人	韩平
注册资本	1000万元人民币



成立时间	2004年4月8日
主营业务	一般经营项目是：电子、机械产品的开发与购销；经营进出口业务；一类医疗器械、保健用品的技术开发与销售；二三类医疗器械的技术开发；信息咨询；化妆品的销售，无晶圆半导体的设计。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），美容仪器销售与租赁。，许可经营项目是：二三类医疗器械、药品、一次性无菌医用耗材的销售。
股东情况	韩平持股 80%；韩臻持股 10%；韩冬持股 10%。

2. 创元科技的主要财务数据

单位：元

时间	2020 年度
资产总额	30,711,879.91
负债总额	24,965,887.38
净资产	5,745,992.53
应收账款总额	15,139,711.48
营业收入	32,158,001.26
净利润	800,411.02

创元科技与公司及公司股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关联关系，亦不存在其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。公司在全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（<http://zxgk.court.gov.cn>）进行了查询核实，确认创元科技不是失信被执行人。

三、交易标的的基本情况

1. 标的不动产资产概况

项目	不动产 1	不动产 2	不动产 3
座落	深业泰然雪松大厦B座9 c	深业泰然雪松大厦B座9 d	深业泰然雪松大厦B座9 e
不动产权证号	深房地字第 3000706590 号	深房地字第 3000706591 号	深房地字第 3000706592 号



建筑面积 (m ²)	172.18	426.93	386.85
权利人	深圳市京泉华科技股份有限公司 (100%)		
用途	工业厂房		
使用期限	50年, 从 2008-04-01 至 2058-03-31 止		

2. 标的不动产财务数据

不动产类型	账面原值 (元)	已提折旧 (元)	账面净值 (元)	资产评估值 (元)
房屋等建筑物	22,614,136.72	11,302,766.53	11,311,370.19	29,578,800.00

3. 标的不动产评估情况

根据公司聘请的深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》(深鹏建【估】字【2021】第H-0070号)显示,本次评估标的不动产采用比较法的估价方法,截至评估时点2021年8月10日,标的不动产合计评估市场价值为人民币29,578,800.00元。参照上述评估结果,本次交易双方经过充分沟通协商,确定本次标的不动产的交易价格为人民币29,536,680.00元。

4. 标的资产的状况说明

上述标的不动产不存在抵押、质押或其他第三方权利,不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项,且不存在查封、冻结等司法措施。

四、转让协议的主要内容

(一) 协议买卖双方

卖 方：深圳市京泉华科技股份有限公司

买 方：深圳市和创元科技有限公司

(二) 转让价款

该房地产转让总价款为人民币：贰仟玖佰伍拾叁万陆仟陆佰捌拾元（小写：29,536,680.00元）。该转让价款不含税费。

(三) 交易定金

该房地产交易定金为人民币：贰佰玖拾万元（小写：2,900,000.00元）。买方同意按如下方式支付：本合同签订时，向卖方支付定金人民币：壹佰肆拾伍万元（小写：1,450,000.00元）。本合同签订后工信局审核通过后2日内，向卖方



支付定金余额人民币：壹佰肆拾伍万元（小写：1,450,000.00 元）。

如上述定金交由买卖双方约定的第三方监管，买方将定金在合同约定期限内存入监管账号，即视为卖方收讫。定金在买卖双方办理过户手续时可自动转为楼款。

（四）交房保证金

为防范交易风险，督促卖方按约定如期交付该房地产并结清所有费用，买卖双方协商同意预留人民币：叁拾伍万元（小写：350,000.00 元）作为交房保证金。此款在卖方实际交付房地产时进行结算。此交房保证金的处理方法为自定金中扣除。

待卖方按约定交楼且结清所有费用后 5 个工作日内买方直接支付予卖方，若有未结费用或财物丢失、损毁，买方将交房保证金扣除卖方应付款项后将余款转付予卖方。

（五）付款方式

买方按下列方式给付除定金、交房保证金之外的房款人民币：贰仟陆佰陆拾叁万陆仟陆佰捌拾元（小写：26,636,680.00 元），一次性付款。买方须在约定时间内将上述房款支付至买卖双方约定的银行监管账户。

（六）房地产交付

卖方应当于收到全部楼款（不含交楼保证金）五日内将该房地产交付买方，并履行下列手续：买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验收，记录水、电、气表的读数，并办理交接手续；交付该房地产钥匙；买卖双方应在交楼清单上进行签字确认。

（七）产权转移登记

买卖双方签订《深圳市二手房买卖合同》叁日内，共同向房地产权登记机关申请办理转移登记手续。在收文回执载明的回复日期届满之日起叁日内，买卖双方须办理交纳税费的手续。该不动产权证由买方领取。

（八）买卖双方的违约责任

如卖方未按照本合同约定的期限履行义务，买方有权要求卖方以转让成交价为基数按日万分之五支付违约金并继续履行合同，如卖方逾期履行超过三十日，买方可解除合同并选择要求卖方支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任或双倍返还买方已支付的定金。



如买方未按照本合同约定的期限履行义务，卖方有权要求买方以转让成交价为基数按日万分之五支付违约金并继续履行合同，如买方逾期履行超过三十日，卖方可解除合同并选择要求买方支付转让成交价百分之二十的违约金承担违约责任或没收买方已支付的定金。

（九）不可抗力

因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。在本合同履行过程中，若因政府政策或法规而导致该房地产无法过户至买方名下，先由买卖双方协商解决。如协商不成，则本合同自动解除，卖方所收之所有款项返还买方，买方已接收的房地产应当返还卖方，买卖双方互不追究责任。

（十）法律适用与纠纷解决

因本合同发生纠纷，应协商解决。协商不成时，依据中华人民共和国法律向该房地产所在地人民法院起诉。

五、独立董事意见

独立董事认为：公司本次拟出售资产事项，能够有效盘活公司现有资产，有利于实现公司利益最大化，增强公司长期可持续发展能力，符合公司长远发展目标，本次交易定价公正、合理，符合市场现状，不存在损害公司和中小股东权益的情况。本次资产出售不涉及关联交易，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，公司董事会审议及表决程序合法合规。因此，同意公司本次拟出售资产相关事项。

六、本次交易的目的和对公司的影响

本次拟出售资产有利于盘活现有资产，提高资产使用效率，增加公司现金储备，提升公司运营效率，增强公司长期可持续发展能力。本次交易完成后，将对公司财务方面产生积极影响，预计本次交易影响 2021 年归属于母公司的净利润约为 15,089,082.57 元，最终结果将以会计师事务所出具的年度审计报告为准。

七、其他说明

本次交易影响公司利润的具体金额是财务部门初步测算的结果，未经会计师事务所审计，与经会计师事务所审计的最终数据可能存在差异，请广大投资者注意投资风险。

八、备查文件

1. 第三届董事会第二十次会议决议；



2. 独立董事关于第三届董事会第二十次会议相关事项的独立意见；
3. 第三届监事会第十七次会议决议；
4. 深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司出具的《房地产估价报告》；
5. 拟签署的转让协议；
6. 深交所要求的其他文件。

深圳市京泉华科技股份有限公司

董 事 会

2021年8月28日