

深圳市长方集团股份有限公司 关于出售资产暨关联交易的公告

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。

特别提示:

深圳市长方集团股份有限公司全资子公司惠州市长方照明节能科技有限公司拟转让其拥有的坐落于惠州仲恺东江高新科技产业园兴运东路 1 号的地块及地上相关不动产、空调、铁架床、办公家具等（以下简称“标的资产”），若标的资产顺利完成过户，将不会触发《权益转让协议》、《租赁合同》及《借款协议》的履行。

2021 年 5 月 21 日，深圳市长方集团股份有限公司（以下简称“长方集团”或“公司”）第四届董事会第十次会议审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》、《关于签署〈权益转让协议〉的议案》、《关于签署〈租赁合同〉的议案》、《关于拟签署〈借款协议〉暨关联交易的议案》及《关于签署〈返租协议〉的议案》，公司全资子公司惠州市长方照明节能科技有限公司（以下简称“惠州长方”）拟向广东盛威实业投资有限公司（以下简称“盛威实业”）转让其拥有的坐落于惠州仲恺东江高新科技产业园兴运东路 1 号的地块及地上相关不动产、空调、铁架床、办公家具等。具体情况如下：

一、交易概述

1、2021 年 5 月 21 日，惠州长方与盛威实业、长方集团及公司实际控制人王敏签订了《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》，惠州长方同意向盛威实业转让其拥有的坐落于惠州仲恺东江高新科技产业园兴运东路 1 号的地块及地上相关不动产、空调、铁架床、办公家具等（以下简称“标的资产”）。双方同意，上述标的资产通过产权过户的方式进行转让，标的资产交易含税总价为人民币伍

亿柒仟伍佰万元整（小写：¥575,000,000.00），其中人民币壹佰万元整（小写：¥1,000,000.00）为不动产外的其他资产作价。同时，惠州长方拟支付交易总价的1.5%即8,625,000元支付给深圳鼎盛福海商务信息咨询中心及深圳宸轩商务信息咨询中心作为此次交易的中介费用。

为促进此次交易的顺利实施，公司及公司实际控制人王敏为本次资产交易提供连带责任保证担保，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》规定，此次交易构成关联交易。

2、鉴于惠州长方与盛威实业、长方集团及公司实际控制人王敏签订的《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》相关约定，惠州长方、盛威实业及长方集团签订《权益转让协议》，约定若盛威实业协助惠州长方赎回标的资产任一《不动产权证》后无法完成过户的，惠州长方同意以两《不动产权证》项下物业20年租赁合同收益权提供质押担保，即惠州长方同意向盛威实业转让标的资产交易中所涉及的其名下所有的惠州市长方工业园之全部租金收益（含管理费）。

3、鉴于惠州长方与盛威实业、长方集团及公司实际控制人王敏签订的《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》相关约定，惠州长方与盛威实业签订《租赁合同》，约定若盛威实业协助惠州长方赎回标的资产任一《不动产权证》后无法完成过户的，惠州长方同意盛威实业即时取得标的资产两《不动产权证》项下所有未出租物业20年的使用权，已出租但租赁期届满后物业的使用权亦归盛威实业所有。

4、鉴于惠州长方与盛威实业、长方集团及公司实际控制人王敏签订的《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》相关约定，若标的资产无法完成过户，上述四方共同确认，届时将签订《借款协议（一）》及《借款协议（二）》。

公司及公司实际控制人王敏为上述两项借款提供连带责任保证，惠州长方以其自有不动产为上述两项借款提供抵押担保。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》规定，此次交易构成关联交易。

5、鉴于惠州长方与盛威实业、长方集团及公司实际控制人王敏签订的《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》相关约定，惠州长方和盛威实业签订《返租协议》，约定标的资产转让交易完成后，惠州长方向盛威实业返租标的资产中惠州长方现在自用部分的物业。

上述交易不构成重大资产重组，除《返租协议》外需提交公司股东大会审议。

二、交易各方的基本情况

1、转让方基本情况

转让方：惠州市长方照明节能科技有限公司

统一社会信用代码：91441300050677714J

注册资本：19,000 万元人民币

地址：惠州市仲恺高新区东江高新科技产业园东兴片区兴运东路 1 号

法定代表人：刘志刚

经营范围：智能家居、光电产品系列与 LED 应用领域产品研发、设计、生产和销售及配套项目方案设计、技术改造、工程安装、咨询服务、合同能源管理，塑胶制品、五金制品、电器、电子产品、模具的生产和销售，实业投资，国内贸易，货物与技术进出口，房产租赁，物业管理。

股权情况：公司持有惠州长方 100%的股权，惠州长方为公司的全资子公司。

2、受让方基本情况

受让方：广东盛威实业投资有限公司

统一社会信用代码：91441303MA56DL499Q

注册资本：5,000 万元人民币

地址：惠州仲恺高新区东江高新科技产业园兴运东路 1 号办公楼 2 楼

法定代表人：叶瑞伦

经营范围：实业投资；以自有资金从事项目投资；创业投资；投资咨询服务；产业园区管理服务；产业园投资开发；计算机软件的开发、销售；物业管理；停车场服务；清洁服务；自有房屋租赁；仓储服务；房地产中介服务；活动组织策划；会议及展览展示服务；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；企业营销策划服务；销售：五金、建材；国内贸易。

盛威实业与公司不存在关联关系。

盛威实业控股股东为东莞市金宝智慧科技产业园运营有限公司成立于 2020 年 11 月 16 日，暂无相关财务数据。

3、担保人基本情况

(1) 保证人一：深圳市长方集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440300775562228B

注册资本：79,010.8769 万元人民币

地址：深圳市坪山新区大工业区聚龙山 3 号路

法定代表人：王敏

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；LED、发光二极管、数码管产品、SMD 产品、太阳能光源、半导体、室内外照明产品、离网照明产品、智能照明产品、特种照明产品、LED 照明光源 SMD 支架的生产与销售；照明节能技术开发；市政工程，机电安装工程的承包与施工；物业管理、自有物业租赁及国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。经营进出口业务（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）；五金、塑胶制品、新能源、新材料、电器、电子产品、照明产品、智能储电产品的生产、研发、设计及销售。

（2）保证人二：王敏

性别：男

国籍：中国

身份证号：3301061967*****

地址：江西省南昌市

王敏先生为公司的实际控制人。

三、交易标的的基本情况

（一）基本情况

1、标的资产归惠州市长方照明节能科技有限公司所有。

2、标的资产为广东省惠州市仲恺高新区东江高新科技产业园兴运东路 1 号的地块【不动产证号分别为：粤（2019）惠州市不动产权第 5003283 号（以下简称“一期不动产权证”）及粤（2019）惠州市不动产权第 5000461 号（以下简称“二期不动产权证”）】及地上相关不动产，包括地块上之建筑物内的空调、办公楼电器家具（一套红木家具、办公电脑及服务器除外）、宿舍、办公楼及厂房电器（不包括生产用电器设备）家具、食堂家具器具、变压器、灭火器、电梯、水电设施、消防设施、环保设施、电线电缆、开关及所有装修、绿化和园内现有的设备设施等（统称“标的资产”）

2、惠州工业园的资产原值为 565,708,137.99 元，已计提折旧 97,174,807.72 元。截至 2020 年 12 月 31 日，截止 2020 年 12 月 31 日，账面净值为 468,533,330.27 元。

其他动产的资产原值为 2,028,547.82 元，已计提折旧 869,340.37 元，截止 2020 年 12 月 31 日，账面净值为 1,159,207.45 元。

（二）权属状况说明

标的资产存在抵押、质押等限制转让的情况。公司在资产交易过程中将解除相关限制，推动交易顺利进行。

（三）出售资产的评估情况

根据北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）2020年12月3日出具的《深圳市长方集团股份有限公司拟资产转让所涉及的惠州市长方照明节能科技有限公司持有的惠州市长方工业园区房地产价值资产评估报告》（北方亚事评报字[2020]第01-871号），在评估基准日2020年9月30日，惠州市长方工业园区房地产评估价值为52,782.15万元。

四、《资产转让协议》的主要内容

长方集团（甲方）、盛威实业（乙方）、长方集团（丙方/保证人一）及公司实际控制人王敏（丁方/保证人二）签订《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》，主要内容如下：

第1条 标的资产情况

1.1 坐落于广东省惠州市仲恺高新区东江高新科技产业园兴运东路1号，甲方以出让方式取得使用权的国有土地两宗，具体如下：

产权证号	宗地面积	用地性质
粤（2019）惠州市不动产权第5003283号	91557.3 m ² （一期）	工业用地/厂房及配套设施
粤（2019）惠州市不动产权第5000461号	35481 m ² （二期）	工业用地/厂房及配套设施

1.2 位于上述地块上的房产/建筑物，下表中面积数据与《不动产权证》不一致的以《不动产权证》为准，具体如下：

产权证号	建筑物清单	建筑面积	独用占地面积	总层数	房屋结构	竣工时间
粤（2019） 惠州市不 动产权第 5003283 号	办公楼	15340.49 m ²	2543.94 m ²	7	钢筋混凝土	2017.9.4
	门卫室	213.68 m ²	213.68 m ²	1	钢筋混凝土	2017.9.4
	1#厂房	26057.52 m ²	5140.24 m ²	5	钢筋混凝土	2017.9.4
	2#厂房	31011.25 m ²	6131.38 m ²	5	钢筋混凝土	2017.9.4
	3#厂房	24226.6 m ²	4774.3 m ²	5	钢筋混凝土	2017.9.4

	4#厂房	29956.59 m ²	5920.3 m ²	5	钢筋混凝土	2017.9.4
	5#厂房	32143.83 m ²	6306.62 m ²	5	钢筋混凝土	2019.1.3
	6#厂房	31024.76 m ²	6135.42 m ²	5	钢筋混凝土	2019.1.3
粤(2019)惠州市不动产权第5000461号	1#、2#宿舍	25096.11 m ²	4074.81 m ²	6	钢筋混凝土	2018.8.17
	3#、4#、5#宿舍	35853.6 m ²	6024.41 m ²	7	钢筋混凝土	2018.8.17

1.3 位于上述地块范围内的围墙、道路及其它建筑物、所有附属和固定设施等。

第2条 交易总价

2.1 双方同意，上述标的资产通过产权过户的方式进行转让，标的资产交易含税总价为人民币伍亿柒仟伍佰万元整（小写：¥575,000,000.00），其中人民币壹佰万元整（小写：¥1,000,000.00）为不动产外的其他资产作价。

2.2 如甲方将标的资产过户后交付乙方时出现新增建筑物及/或附着物的，甲方确认地上新增建筑物及/或附着物同时作为转让资产且交易价格不变。

2.3 乙方在受让标的资产后获准增加建筑面积，与甲方无关，甲方不得以此为由要求乙方增加交易价款。

第3条 交易方式

3.1 双方同意以标的资产产权过户的形式进行标的资产转让。

3.2 甲方同意解除粤（2019）惠州市不动产权第 5003283 号不动产权证（宗地面积：91557.3 m²，建筑面积：189974.72 m²，以下简称“一期不动产权证”）、粤（2019）惠州市不动产权第 5000461 号不动产权证（宗地面积：35481 m²，建筑面积：60949.71 m²，以下简称“二期不动产权证”）上设定的抵押担保。

第4条 共管资金

4.1 双方同意，以乙方的名义在中国建设银行开立账户。于本协议、《租赁合同》、《权益转让协议》签订之日起以上述乙方开立的账户作为共管账户，甲方作为该账户的共管人，共同管理该账户，乙方按约定条件向共管账户汇入共管资金。

第5条 交易价款的汇入与解付

双方同意，乙方分阶段向共管账户汇入交易价款，并向甲方指定的甲方名下

银行账户进行解付，具体按照下述顺序操作：

5.1 于共管账户启用之日，乙方向共管账户汇入本次交易部分价款人民币叁仟叁佰万元整（小写：¥33,000,000.00）和《租赁合同》约定之租赁定金人民币壹仟万元整（小写：¥10,000,000.00）。

5.2 于本协议成立后第一个工作日，乙方通过共管账户向甲方指定银行账户释放租赁定金人民币壹仟万元整（小写：¥10,000,000.00）。

5.3 长方集团解除与广东百宏智远实业有限公司（以下简称“百宏智远”）所签订的《股权转让框架协议书》并公告后，乙方向甲方指定银行账户释放共管资金人民币贰仟伍佰伍拾万元整（小写：¥25,500,000.00）。

5.4 于本协议被公告且经政府招商联席会议或长方集团董事会表决同意本次交易后 3 个工作日内，乙方向共管账户汇入人民币陆仟柒佰万元整（小写：¥67,000,000.00）。

5.5 待政府招商联席会议和长方集团董事会表决同意本次交易后 3 个工作日内，乙方向甲方指定银行账户释放共管资金人民币柒佰伍拾万元整（小写：¥7,500,000.00）。

5.6 本协议自长方集团临时股东大会表决通过之日起生效。长方集团临时股东大会表决同意本次交易之日起，甲方已使用资金人民币叁仟叁佰万元整（小写：¥33,000,000.00）及共管账户中的资金人民币陆仟柒佰万元整（小写：¥67,000,000.00），合计人民币壹亿元整（小写：¥100,000,000.00，下称“共管意向金”）作为本次资产交易的共管意向金转为本次交易的定金。

5.7 长方集团临时股东大会表决同意本次交易且公告生效后，乙方向甲方指定的银行账户释放共管资金人民币陆仟柒佰万元整（小写：¥67,000,000.00）。

5.8 于长方集团临时股东大会表决同意本次交易且完成上述股权冻结解除手续后的 20 个工作日内，乙方分期向共管账户汇入人民币叁亿叁仟伍佰万元整（小写：¥335,000,000.00）。

5.9 乙方于上述人民币叁亿叁仟伍佰万元整（小写：¥335,000,000.00）中之第一期款项汇入后第一个工作日向甲方指定的银行账户释放共管资金人民币贰仟叁佰万元整（小写：¥23,000,000.00）。

5.10 乙方同意释放共管资金人民币壹亿肆仟叁佰壹拾万元整（小写：¥143,100,000.00）当日专款专用于偿还贷款，以使甲方于还款后第一个工作日完成一期不动产权证抵押登记解除手续并取得《不动产权证》。办理抵押登记解

除手续时需甲乙双方均到场，甲方须将解除抵押登记后的《不动产权证》当场交乙方保管。

5.11 甲方应于取回已完成抵押登记解除手续的一期《不动产权证》后第一个工作日向相关政府部门提交一期不动产权证过户给乙方的资料，待税务或相关部门发出缴税通知后2个工作日内，乙方释放相当于因交易所产生的应由甲方承担的税费、补偿地价款金额的共管资金（具体金额按相关部门通知为准）到甲方指定账户，甲方应于收到上述款项后1个工作日内向相关部门缴清上述相关费用。如届时共管账户内资金不足以缴纳一期不动产权证过户税费、补偿地价款的，不足部分由甲方自行承担。若税务部门要求的缴税时限较短，则甲乙双方互相配合完成缴交。

5.12 甲方应于一期不动产权证过户完成且乙方已领取《不动产权证》后向乙方开具并移交一期不动产交易金额发票原件，乙方收到上述发票原件后第二个工作日内，释放共管资金人民币壹仟万元整（小写：¥10,000,000.00）。

5.13 甲方向乙方退还租赁定金人民币壹仟万元整（小写：¥10,000,000.00）后的第二个工作日，乙方将共管账户内的余款释放给甲方。

5.14 一期不动产权证过户后的15日内，乙方向共管账户汇入并释放人民币叁仟万元整（小写：¥30,000,000.00）。

5.15 一期不动产权证过户后的1个月内，乙方向共管账户汇入人民币壹亿壹仟万元整（小写：¥110,000,000.00）。

5.16 乙方汇入上述人民币壹亿壹仟万元整（小写：¥110,000,000.00）后下一个工作日，乙方同意释放共管资金人民币捌仟万元整（小写：¥80,000,000.00）用于偿还贷款，以使甲方于还款后3个工作日内完成二期不动产权证抵押登记解除手续并取得《不动产权证》。办理抵押登记解除手续时需甲乙双方均到场，甲方须将解除抵押登记后的《不动产权证》当场交乙方保管。

5.17 甲方应于取回已完成抵押登记解除手续的二期《不动产权证》后第一个工作日向相关政府部门提交二期不动产权证过户给乙方的资料，待税务或相关部门发出缴税通知后2个工作日内，乙方将共管资金预留人民币伍佰万元（小写：¥5,000,000.00）作为物业移交保证金外，释放相当于因交易所产生的应由甲方承担的税费、补偿地价款金额的共管资金（具体金额按相关部门通知为准）到甲方指定账户，甲方应于收到上述款项后1个工作日内向相关部门缴清上述相关费用。如届时共管账户内资金不足以缴纳二期不动产权证过户税费、补偿地价款的，

不足部分由甲方自行承担。若税务部门要求的缴税时限较短，则甲乙双方互相配合完成缴交。

5.18 甲方应于二期不动产权证过户完成且乙方已领取《不动产权证》后向乙方开具并移交二期不动产交易金额发票原件，乙方收到上述发票原件后第二个工作日内，将共管资金除预留人民币伍佰万元（小写：¥5,000,000.00）作为物业移交保证金外，释放所有余款（如有）。

5.19 双方办理完所有标的资产移交过户手续并结清所有应付未付费用之次日，乙方释放共管资金人民币伍佰万元（小写：¥5,000,000.00）预留款至甲方指定的银行账户。

5.20 上述任一环节如非乙方原因导致未能完成本次交易，乙方汇入共管账户的剩余资金退还到乙方指定的银行账户，甲方在收到乙方通知之日起3日内应无条件对此予以配合，否则由此给乙方造成的全部损失由甲方承担；甲方在收到乙方通知之日起3日内如未及时答复，则视为甲方默认同意乙方通知银行解封共管账户内的资金并退还到乙方指定账户。

5.21 甲方承诺，甲方将本协议约定的上述《不动产权证》按约定顺序分别办理完成过户登记至乙方名下之手续后，乙方按上述约定的时间和相应额度通过共管账户分期向甲方指定的银行账户支付相应的转让价款。

5.22 双方同意，每笔共管资金的释放须经双方书面确认且通知共管银行后执行，另有特别约定除外。

5.23 甲方应按本协议约定向乙方全额开具并移交合法合规的全额交易发票原件，因甲方拒不提供发票或开具的发票不符合乙方要求的，乙方有权暂缓释放资金，且不视为乙方逾期付款。甲方须对发票的合法性、真实性负责，如因甲方开具的发票导致乙方遭受损失的，甲方应承担赔偿责任，且乙方有权要求甲方重新开具合法有效的发票，因重新开票产生的费用由甲方承担。

第6条 惠州长方租约处理

6.1 甲方应向乙方提供完整的标的资产正在履行中的房屋租赁协议，并保证真实准确，乙方同意受让标的资产后承接相应的房屋租赁协议并按其内容及剩余租赁期限与租户执行，甲方予以协助配合。

6.2 甲方同意将租户的租赁定金及预付租金自标的资产完成过户之日直接转付给乙方。

6.3 甲方同意在乙方释放本协议第5.10项下约定的共管资金人民币壹亿肆仟

叁佰壹拾万元整（小写：¥143,100,000.00）次日起，至一期不动产权证过户到乙方名下之日止，一期不动产权证建筑面积内的租赁收益（租金不得少于《惠州长方工业园租金汇总表》所载收入总额）归乙方享有，同时长方集团自用部分（包括甲方、长方集团或其分公司、子公司及其他关联企业使用的面积部分）由甲方按照厂房租金 15 元/m²/月、宿舍租金 450 元/间/月、办公楼 7 楼（建筑面积为 2207 m²）租金 30 元/m²/月的标准向乙方支付租赁收益。工业园内租户的水电费由甲方收取和缴交，物业管理费由甲方收取后向园区和相应租户提供物业服务。

第7条 标的资产的移交

7.1 甲方同意自收到本协议第 5.18 条约定的价款后 10 日内，无条件负责办理完成移交及过户手续并结清所有应付未付费用（包括但不限于钥匙、建筑消防及报建、施工、安装、许可等相关资料及证件、租赁协议等需变更证件资料的变更手续、水电表查抄结清并过户、甲方负责把消防合格证、环保合格证过户到乙方名下）。

7.2 乙方于移交当日委派相应的管理人员进场并配合甲方移交工作，如需要办理相关更名过户手续，甲方应在乙方管理人员进场之日起 30 个工作日内负责办理完毕。

第8条 返租条款

8.1 双方同意，标的资产转让交易完成后，甲方向乙方租用标的资产物业，租赁期为一年。

8.2 双方同意，甲方返租的物业租金标准为：厂房租金为 15 元/m²/月（含管理费），宿舍租金为 450 元/间/月（含管理费），办公楼租金为 30 元/m²/月（含管理费），上述价格为含税价格，乙方开具租赁发票。

8.3 具体租赁面积、期限、租金等详细条款，双方另行签订《返租协议》。

第9条 担保条款

9.1 长方集团及其实际控制人王敏同意为本次资产交易过程中甲方应对乙方承担的全部债务、违约金、赔偿金，因甲方违约导致乙方为实现债权、担保权而支付的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、差旅费、执行费、财产保全费、因财产保全支付的担保费或保险费、评估费、鉴定费等）及因甲方违约给乙方造成的损失和其他所有应付费用提供不可撤销的连带责任保证担保，其中长方集团担保期限为自共管意向金汇入甲方指定账户之日起至二期不动产权证过户完成后两年，实际控制人担保期限至本次资产交易完成且乙方已取得完成

过户手续的《不动产权证》之日止。

9.2 甲乙双方经协商一致同意，若乙方协助甲方赎回《不动产权证》后无法完成过户的，甲方同意以惠州工业园 20 年租赁合同收益权提供质押担保，担保期限至本次资产交易完成且乙方已取得完成过户手续的《不动产权证》之日止。

9.3 在上述担保期限内，若过户后的不动产因甲方的任何原因而给乙方及次承租人造成损失的，由甲方负责承担全部责任。

第10条 违约责任

10.1 甲方违约责任

10.1.1 若非乙方原因，甲方不出售标的资产或标的资产不能过户给乙方，甲方须双倍返还定金并退回乙方已支付的其他款项，且同时乙方有权解除本协议。

10.1.2 甲方如隐瞒重要信息导致乙方承担相关责任的，乙方有权向甲方双倍索赔全部损失且同时有权解除本协议。

10.1.3 若本次交易未获得政府招商联席会议通过或长方集团董事会同意，双方互不违约，甲方同意于 5 个工作日内归还已使用的资金本息，利息自汇入甲方账户之日起算，年利率按 6% 计付。甲方逾期归还已使用的资金本息超过 5 个工作日的，应自逾期之日起按年利率 15% 向乙方支付逾期付款利息。乙方基于《租赁合同》和《权益转让协议》向工业园租户收取的租金需无条件先冲抵上述甲方应支付的利息后再作为本金支付予乙方。

10.1.4 若非乙方原因，甲方不出售标的资产或标的资产不能过户给乙方，甲方须双倍赔偿定金并退回乙方已支付的其他款项。

10.1.5 如一期不动产权证无法过户到乙方名下，甲方将已使用资金转为乙方向甲方出借的款项，双方签署《借款协议》（借款金额包括但不限于定金、定金违约金及其他款项自动转为向乙方的借款），甲方同意按年利率 15% 向乙方支付利息，计息时间自甲方使用之日开始，但第一批共管的资金人民币肆仟叁佰万元整（小写：43,000,000.00）计息日自释放日满一个月后开始计息。甲方需即时向乙方出具《借款借据》并于当日办理一期不动产权证的抵押登记手续给乙方，且乙方为唯一抵押权人。

10.1.6 甲方同意如果赎回《不动产权证》且提交不动产登记中心办理过户后，不动产登记中心确定无法过户给乙方，视为甲方违约，甲方须双倍赔偿定金给乙方，且甲方同意在 3 天内以乙方已支付款项或甲方已使用的资金总额（包括

但不限于定金、定金违约金及其他款项)向乙方出具借款借据,利息按年利率15%计付。相应的不动产抵押给乙方且乙方为唯一抵押权人,直到清偿完已使用乙方的资金本息及违约金等所有款项。

10.1.7 若标的资产在过户前存在任何尚未向当地政府、管理部门、村委组织等机关团体缴交应缴税款或其他费用的情况,由甲方缴交,因此造成乙方经济损失的,由甲方负责赔偿。若甲方于标的资产过户前与标的不动产所在地政府相关部门签订任何税收保证相关协议,导致资产过户乙方后乙方需承担相关费用从而给乙方造成损失的,由甲方负责支付及赔偿。

10.1.8 在《租赁合同》和《权益转让协议》约定的合同期限内,租赁物因甲方原因导致被查封、冻结、拍卖等导致乙方无法取得根据《租赁合同》可得之使用权或根据《权益转让协议》可得之预期利益,甲方需赔偿乙方及次承租人租赁期限内的全部收益和损失。

10.1.9 因甲方原因导致乙方解除本协议后,乙方委托银行或第三方汇入共管账户的资金(如有)退还到乙方指定的银行账户,甲方在收到乙方通知之日起3日内应无条件对此予以配合,否则由此给乙方造成的全部损失由甲方承担;甲方在收到乙方通知之日起3日内如未及时答复或提出异议的,则视为甲方默认同意乙方通知银行解封共管账户内的资金并退还到乙方指定账户。

10.1.10 乙方如因上述原因或本协议其它约定解除本协议,甲方向乙方承担的责任包括但不限于返还转让价款,支付违约金、损失赔偿金,及承担律师费、公证费、公告费、诉讼或仲裁费等甲方为主张权利而产生的一切费用。

10.2 乙方违约责任

10.2.1 乙方须按时足额向共管账户汇入共管资金并按约定条件进行释放,如有违约,甲方有权解除本协议并要求乙方按照年利率15%计付违约金。

10.2.2 双方同意,若乙方未按本协议约定支付交易对价逾期达三十日,甲方有权单方解除本协议并没收交易定金,退回乙方已支付的其他所有费用。

第11条 合同生效

11.1 本协议自长方集团临时股东大会表决通过之日起生效,本协议一式肆份,甲、乙、丙、丁方各执壹份,具有同等法律效力。

11.2 本协议未尽事宜,可以另行签订补充协议,由各方共同签字盖章后成立,补充协议与本协议具有同等法律效力。

五、《权益转让协议》的主要内容

惠州长方（甲方）、盛威实业（乙方）及长方集团（丙方）签订《权益转让协议》，主要内容如下：

1、甲乙双方同意并确认，自标的资产确定未能达成过户至乙方名下的目的成就之日起，甲方同意将标的资产之全部租金收益（含管理费）权转让予乙方，权益转让期限为 20 年，转让期限内标的资产的所有租金（含管理费）及其他衍生的收益全部归乙方所有。上述收益用于归还甲方因标的资产交易过程中乙方向甲方所支付的费用总额的本息及逾期利息（先归还利息再归还本金），直至甲方还清因标的资产交易目标无法成就而应支付予乙方的全部费用。

2、丙方同意对甲方履行本协议项下义务承担不可撤销的连带保证责任。

六、《租赁合同》的主要内容

长方集团（甲方）和盛威实业（乙方）签订《租赁合同》，主要内容如下：

第一条 租赁物概况

甲方将自有的坐落于惠州市仲恺高新区东江高新科技产业园兴运东路 1 号的惠州市长方工业园部分厂房、宿舍、办公楼等物业（下称“租赁物”），出租给乙方使用。

第二条 租赁期限

租赁期共 20 年，租赁期限及计租期自甲方实际交付完毕并经乙方验收合格之日起算。甲方应于《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》约定的标的资产无法完成过户之日起将租赁物交付乙方使用。

第三条 租金和租金交纳期限、租赁定金

1. 甲乙双方同意，租赁厂房每月租金含税价为人民币 12 元/平方米（含管理费）、租赁办公楼每月租金含税价为人民币 12 元/平方米（含管理费）、租赁宿舍每月租金含税价为人民币 400 元/间（含管理费），乙方每月应按上述租金标准及本合同后附物业清单所载面积向甲方支付租金（含税），已出租但租赁期届满后收回租赁予乙方的物业的租金亦按上述标准计算。租金由乙方于每月 15 日结算后，冲抵甲方因无法完成《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》约定的标的资产过户手续而需向乙方承担的债务。

2. 乙方已于《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》约定的共管账户启用之日向甲方支付租赁定金人民币壹仟万元整（小写：¥10,000,000.00 元）。

收到《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》约定的一期不动产权证过户完成后乙方所释放的共管资金人民币壹仟万元整（小写：¥10,000,000.00 元），甲方向乙方无息全额退还租赁定金。

第四条 违约责任

1、甲方逾期交付租赁物的，每逾期一日，应按该月度月租金标准的千分之三支付违约金，直至按本合同约定交付完毕并经乙方验收合格之日止。如逾期超过一个月，乙方有权单方解除本合同并要求甲方按照月租金标准的 2 倍支付违约金，且甲方还应向乙方赔偿双倍的租赁定金。

2、因甲方原因造成租赁物被查封、拍卖等影响乙方正常使用的，乙方有权解除合同，要求甲方按合同解除时月租金标准的 2 倍支付违约金，并双倍赔偿乙方及次承租人的损失。

3、因甲方违约导致乙方解除本合同，本合同项下的违约金不足以弥补乙方损失的，乙方有权继续追偿。乙方的损失包括但不限于经营损失、装修损失、因解除合同导致乙方向次承租方支付的违约金及赔偿款等。

4、乙方利用租赁物进行非法活动，损害甲方、他人利益或公共利益的，造成的损失由乙方负责赔偿。

七、《借款协议》的主要内容

若标的资产无法完成过户，盛威实业（甲方）、惠州长方（乙方）、长方集团（丙方）及公司实际控制人王敏（丁方）确认，届时将签订《借款协议（一）》及《借款协议（二）》。《借款协议》的主要内容如下：

（一）《借款协议（一）》

1、借款金额

人民币贰亿柒仟陆佰壹拾万元整（¥276,100,000.00）及乙方应付粤（2019）惠州市不动产权第 5003283 号《不动产权证》（土地面积：91557.3 平方米，建筑面积 189974.72 平方米）项下不动产（下称“交易资产”）过户至甲方名下所需之税费及补偿地价款（具体金额按相关部门通知为准）及交易资产无法达成过户至甲方名下目的而应支付予甲方的定金违约金人民币壹亿元整（¥100,000,000.00）。

2、借款期限

自实际出借之日（即甲方将借款汇入乙方指定账户日）起，至甲乙双方就交

易资产非因甲方原因，而未能过户至甲方名下确定之日（下称“确定日”）起 60 日止。如确定日早于甲方分期借出日的，甲方无须再向乙方支付确定日后的所有借款。乙方应于确定日当天按实际收到金额开具《借款借据》并移交甲方。

3、借款利息

(1) 乙方同意按年利率 15% 的标准，自甲方实际出借之日起计算利息【其中第一、第二、第三期借款合共人民币肆仟叁万元整（¥43,000,000.00）有一个月的免息期】，于确定日 60 日内向甲方归还全部借款本息。

(2) 如乙方未足额偿还借款本息达到 10 日的，视为乙方严重违约，从乙方收到甲方借款之日起，按全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 4 倍向甲方支付利息，且甲方有权要求乙方立刻履行全部借款偿还义务。

4、担保方式

4.1 抵押

乙方于确定日当天向甲方出具已收取全部借款总金额及乙方因交易资产不能过户到甲方名下而应承担的定金违约金总额的《借款借据》，并于不动产登记中心办妥粤（2019）惠州市不动产权第 5003283 号《不动产权证》之抵押登记手续，为本协议项下之借款设定抵押担保，且甲方为唯一抵押权人。并将办妥抵押后的他项权利证书原件、抵押登记文件的正本原件及其他权利证书交给甲方保管。

4.2 保证

4.2.1 丙方保证责任及期限

4.2.1.1 丙方同意对乙方履行本协议项下义务承担不可撤销的连带保证责任。如乙方未能按约定履行义务的，丙方保证在收到甲方通知书后五个工作日内代为履行。

4.2.1.2 保证范围包括本协议项下乙方需要向甲方支付的借款本金、逾期利息及实现债权的全部费用。

4.2.1.3 保证期限至交易资产过户至甲方名下起两年。丙方同意，若甲乙双方对履行义务的期限、方式等进行变更，不必再另行征得丙方的同意，丙方均承认该变更的效力。

4.2.2 丁方保证责任及期限

4.2.2.1 丁方同意对乙方履行本协议项下义务承担不可撤销的连带保证责任。如乙方未能按约定履行义务的，丁方保证在收到甲方通知书后五个工作日内

代为履行。

4.2.2.2 保证范围包括本协议项下乙方需要向甲方支付的借款本息、逾期利息及实现债权的全部费用。

4.2.2.3 保证期限至交易资产过户至甲方名下之日止。丁方同意，若甲乙双方对履行义务的期限、方式等进行变更，不必再另行征得丁方的同意，丁方均承认该变更的效力。

4.3 本保证条款的效力独立于本协议其他条款，本协议其他条款不生效、无效或部分无效、被撤销、被解除并不影响本条款的效力。如借贷合同关系被认定为不成立、不生效、全部或部分无效、被撤销、被解除，则保证人对于乙方因返还已使用甲方资金或赔偿损失而形成的债务也承担不可撤销的连带责任。

（二）《借款协议（二）》

1、借款金额

人民币壹亿壹仟万元整（¥110,000,000.00）及乙方应付粤（2019）惠州市不动产权第 5000461 号《不动产权证》（土地面积：35481 平方米，建筑面积 60949.71 平方米）项下不动产（下称“交易资产”）过户至甲方名下所需之税费及补偿地价款（具体金额按相关部门通知为准）及交易资产无法达成过户至甲方名下目的而应支付予甲方的定金违约金人民币壹亿元整（¥100,000,000.00）。

2、借款期限

自实际出借之日（即甲方将借款汇入乙方指定账户日）起，至甲乙双方就交易资产非因甲方原因，而未能过户至甲方名下确定之日（下称“确定日”）起 60 日止。如确定日早于甲方分期借出日的，甲方无须再向乙方支付确定日后的所有借款。乙方应于确定日当天按实际收到金额开具《借款借据》并移交甲方。

3、借款利息

1、乙方同意按年利率 15% 的标准，自甲方实际出借之日起计算利息，于确定日 60 日内向甲方归还全部借款本息。

2、如乙方未足额偿还借款本息达到 10 日的，视为乙方严重违约，从乙方收到甲方借款之日起，按全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率 4 倍向甲方支付利息，且甲方有权要求乙方立刻履行全部借款偿还义务。

4、担保方式

4.1 抵押

乙方于确定日当天向甲方出具已收取全部借款总金额及乙方因交易资产不

能过户到甲方名下而应承担的定金违约金总额的《借款借据》，并于不动产登记中心办妥粤（2019）惠州市不动产权第 5000461 号《不动产权证书》之抵押登记手续，为本协议项下之借款设定抵押担保，且甲方为唯一抵押权人。并将办妥抵押后的他项权利证书原件、抵押登记文件的正本原件及其他权利证书交给甲方保管。

4.2 保证

4.2.1 丙方保证责任及期限

4.2.1.1 丙方同意对乙方履行本协议项下义务承担不可撤销的连带保证责任。如乙方未能按约定履行义务的，丙方保证在收到甲方通知书后五个工作日内代为履行。

4.2.1.2 保证范围包括本协议项下乙方需要向甲方支付的借款本金、逾期利息及实现债权的全部费用。

4.2.1.3 保证期限至交易资产过户至甲方名下起两年。丙方同意，若甲乙双方对履行义务的期限、方式等进行变更，不必再另行征得丙方的同意，丙方均承认该变更的效力。

4.2.2 丁方保证责任及期限

4.2.2.1 丁方同意对乙方履行本协议项下义务承担不可撤销的连带保证责任。如乙方未能按约定履行义务的，丁方保证在收到甲方通知书后五个工作日内代为履行。

4.2.2.2 保证范围包括本协议项下乙方需要向甲方支付的借款本金、逾期利息及实现债权的全部费用。

4.2.2.3 保证期限至交易资产过户至甲方名下之日止。丁方同意，若甲乙双方对履行义务的期限、方式等进行变更，不必再另行征得丁方的同意，丁方均承认该变更的效力。

4.3 本保证条款的效力独立于本协议其他条款，本协议其他条款不生效、无效或部分无效、被撤销、被解除并不影响本条款的效力。如借贷合同关系被认定为不成立、不生效、全部或部分无效、被撤销、被解除，则保证人对于乙方因返还已使用甲方资金或赔偿损失而形成的债务也承担不可撤销的连带责任。

八、《返租协议》的主要内容

盛威实业（甲方）和惠州长方（乙方）签订《返租协议》，约定标的资产转让交易完成后，乙方向甲方返租租用标的资产乙方现在自用部分的物业，租赁期为一年。主要内容如下：

第一条 租赁物概况

甲方将受让所得的坐落于惠州市仲恺高新区东江高新科技产业园兴运东路 1 号物业中的乙方自用部分：厂房 34240.09 平方米，办公楼 2207 平方米、宿舍

287 间房（下称“租赁物”），出租给乙方分别作厂房、办公、员工宿舍使用。

第二条 租赁期限

租赁期共 1 年，甲方自《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》约定的标的资产完成过户之日起将租赁物交付乙方使用。

第三条 租金和租金交纳期限、租赁保证金

1、甲乙双方同意，租赁办公楼每月租金含税为人民币 30 元/平方米（含管理费），租赁厂房每月租金含税为人民币 15 元/平方米（含管理费），租赁宿舍每月租金含税为人民币 450 元/间（含管理费），乙方每月应向甲方支付租金总计人民币柒拾万捌仟玖佰陆拾壹元叁角伍分（¥708961.35）。租金由乙方按月于每月 15 日前支付当月租金给甲方。

2、本协议签订时，乙方向甲方支付首月租金及租赁保证金。租赁保证金为 2 个月的租金即人民币壹佰肆拾壹万柒仟玖佰贰拾贰元柒角（¥1417922.7）。

3、租赁合同到期后，如乙方无违约事项或其他欠费，甲方在一个月内向乙方指定账户无息退回租赁保证金。

九、出售资产的目的和对公司的影响

此次转让惠州工业园有利于盘活公司资产，优化资产结构，提升公司盈利能力，解决公司资金周转问题。

经财务部门初步测算，上述标的资产处置后对公司净利润的影响约为 11,667,084.7 元。

十、其他相关说明

公司于 2021 年 2 月 9 日披露了《关于签署〈股权转让框架协议书〉的公告》（公告编号：2021-012），公司已于近日终止与广东百宏智远实业有限公司的股权转让交易并签订《股权转让框架协议终止书》，公司将自《股权转让框架协议终止书》签订之日起按原框架协议约定退回诚意金及相关利息。

十一、备查文件

- 1、《惠州长方惠州工业园资产转让协议书》；
- 2、《权益转让协议》；
- 3、《租赁合同》；

- 4、《借款协议》;
 - 5、《评估报告》;
 - 6、《股权转让框架协议终止书》;
 - 7、第四届董事会第十次会议决议。
- 特此公告。

深圳市长方集团股份有限公司

董事会

2021年5月22日