

关于对广东国立科技股份有限公司的关注函

创业板关注函（2022）第 318 号

广东国立科技股份有限公司董事会：

2022 年 8 月 4 日晚间，你公司披露《关于公司出售资产和物业租赁的公告》，拟作价 4.89 亿元向东莞市道滘镇资产经营管理有限公司（以下简称“道滘资产公司”）出售公司拥有的位于东莞市道滘镇南丫村的土地、地上 6 栋建筑物及其附属设施（以下简称“标的资产”），并约定交易完成后公司将承租前述标的资产。我部对此表示关注，请你公司核实并说明以下问题：

1. 标的资产建筑面积合计 11.89 万平方米，其中厂房 5 栋建筑面积合计 9.16 万平方米，办公楼 1 栋建筑面积 2.73 万平方米。公开信息显示，标的资产与你公司注册地址相距约 600 米。请你公司详细说明标的资产的具体用途，并结合本次交易对你公司生产经营、日常办公的具体影响，说明本次交易是否会对你公司持续经营能力产生不利影响。

2. 你公司财务部门初步测算，出售标的资产预计产生收益 1.2 亿元。同时，交易完成后你公司将承租标的资产，租赁期为 5 年，月租金含税价为 270 万元，租金从租赁期之日起每 3 年递增 5%。请你公司：

（1）详细说明标的资产出售收益的具体计算过程、确认依据。

(2) 补充说明标的资产租赁期为 5 年，租金却从租赁期之日起每 3 年递增 5% 的原因及合理性。

(3) 结合资产转让协议相关条款及《企业会计准则第 21 号—租赁》说明，你公司是否对标的资产享有续租选择权、是否与道浚资产公司就标的资产售后租回存在其他重大利益安排，本次交易是否属于融资性售后租回，标的资产出售及终止确认的会计处理是否符合《企业会计准则》相关规定，并充分提示租赁合同期满后你公司可能无法取得合适生产经营场所的风险

请会计师就上述问题进行核查并发表明确意见。

3. 根据中联国际评估咨询有限公司（以下简称“中联国际”）出具的评估报告，截止评估基准日 2022 年 5 月 31 日，标的资产评估值合计为人民币 4.91 亿元，评估增值人民币 1.96 亿元，增值率 66.57%。
请你公司：

(1) 根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》7.1.10 条的要求补充披露标的资产评估报告，并结合标的资产产权性质及建筑面积、出售均价、标的资产所处地段现有挂牌或近两年已出售房产均价等分析本次交易作价的公允性、合理性。

(2) 补充说明中联国际出具评估报告是否在评估假设、评估方法、评估参数选择选择上与道浚资产公司聘请的的深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司出具的评估报告是否存在重大差异，如是，请详细说明相关差异形成的原因及合理性。

请评估师就上述问题进行核查并发表明确意见。

4. 请你公司补充说明资产转让协议中各期款项付款先决条件的具体内容、预计完成时间、为满足付款先决条件尚需完成的审批程序及存在的潜在风险，如相关申请未获受理或批准，交易各方的后续措施及安排。

5. 请你公司补充说明本次交易实施完成后对你公司资产负债结构及现金流的影响，并充分提示相关风险。

6. 你认为其他应予说明的事项。

请你公司就上述事项做出书面说明，在 2022 年 8 月 12 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，并抄送广东证监局上市公司监管处。

同时，提醒你公司：上市公司必须按照国家法律、法规和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》，认真和及时地履行信息披露义务。上市公司的董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担个别和连带的责任。

特此函告。

创业板公司管理部

2022 年 8 月 5 日