

东杰智能科技集团股份有限公司
关于公司对外转让固定资产并将回收资金永久补充流动资金暨
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。

一、关联交易概述

（一）转让固定资产概述

为增强公司资产使用效率以及考虑公司发展所需营运资金，公司拟向实际控制人姚长杰先生或其关联方转让固定资产并将回收资金永久补充流动资金。

公司本次拟对外转让的固定资产为位于上海市普陀区光复西路 2899 弄 3、8 号赢华国际广场 8 号楼的房产及附属构筑物、停车位。该固定资产原为公司首次公开发行股票募集资金投资项目“年产 100 台/套工业自动化智能物流装备扩建项目”实施之房屋及附着物相关资产。根据晋申达基审〔2018〕0002 号《关于对年产 100 台/套工业自动化智能物流装备扩建项目竣工财务决算的审计报告》，该固定资产系公司使用募集资金购置取得，该固定资产投资额为 7,529.60 万元。

因公司为实施该募投项目之华东分拣业务板块团队组建未达预计效果以及分拣业务板块所处市场环境变化，尤其是“新冠疫情”自爆发以来在国内外不断出现反复，对公司分拣业务拓展持续带来一定的负面影响，为提高资产运营效率，根据公司第七届董事会第二十次会议及第七届监事会第十七次会议审议通过，并经公司 2020 年度股东大会审议通过了《关于将年产 100 台/套工业自动化智能物流装备扩建项目变更用途的议案》，将上述房屋用途变更为公司产品展示、研发测试中心及产品销售中心；该项目已购置生产设备全部用于公司太原生产基地现有生产线设备的更新及补充。

新冠疫情在全球的爆发反复对公司及下游客户均带来一定不利影响，虽然公

司通过自身不断努力，业务规模保持稳定增长但应收账款金额持续增高，给公司下一步快速发展带来制约，为发挥公司现有资产最大价值，公司拟将该固定资产进行出售，回收资金用于永久补充流动资金，解决公司营运资金面临的压力。

（二）关联关系

姚长杰先生，现任公司董事长，为公司实际控制人。本次交易构成关联交易。

（三）审批程序

2021年6月4日，公司第七届董事会第二十一次会议审议通过了《关于公司对外转让固定资产并将回收资金永久补充流动资金暨关联交易的议案》，关联董事姚长杰先生已回避表决。独立董事发表了明确的独立意见。本次关联交易需提交股东大会审议。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

姚长杰先生，现任公司董事长、加拿大国籍，未直接持有公司股份。姚长杰先生与其父亲姚卜文先生为公司实际控制人，姚卜文先生持有公司股份61,361,617股，占比22.64%，为公司控股股东。

三、标的资产情况介绍

本次关联交易之标的资产系位于上海市普陀区光复西路2899弄3、8号赢华国际广场8号楼的房产及附属构筑物、停车位。具体情况如下：

1、房产及附属构筑物

序号	房屋名称	不动产证号	位置	结构	建筑面积(m ²)	房屋用途
1	赢华国际广场8号楼1601	沪(2020)普字不动产权第026331号	光复西路2899弄3、8号	钢混	135.60	办公
2	赢华国际广场8号楼1602			钢混	125.47	办公
3	赢华国际广场8号楼1603			钢混	125.47	办公
4	赢华国际广场8号楼1605			钢混	129.95	办公

5	赢华国际广场 8 号楼 1606			钢混	143.24	办公
6	赢华国际广场 8 号楼 1607			钢混	106.38	办公
7	赢华国际广场 8 号楼 1608			钢混	187.70	办公
8	赢华国际广场 8 号楼 1609			钢混	136.91	办公
9	赢华国际广场 8 号楼 1610			钢混	126.03	办公
10	赢华国际广场 8 号楼 1611			钢混	126.03	办公
11	赢华国际广场 8 号楼 1612			钢混	284.41	办公
12	赢华国际广场 8 号楼 1613			钢混	293.75	办公
13	附属构筑物	无		混合	-	办公
	合计				1,920.94	

2、停车位

序号	车位号	不动产证号	位置	车位数量	建筑面积 (m2)
1	赢华国际广场 8 号楼地下 1 层车位 118	沪（2020）普字不动产权第 026331 号	光复西路 2899 弄 3、8 号	1	48.32
2	赢华国际广场 8 号楼地下 1 层车位 123			1	48.32
3	赢华国际广场 8 号楼地下 1 层车位 48			1	48.32
4	赢华国际广场 8 号楼地下 1 层车位 490			1	48.32
5	赢华国际广场 8 号楼地下 2 层车位 491			1	48.32
6	赢华国际广场 8 号楼地下 2 层车位 489			1	48.32
7	赢华国际广场 8 号楼地下 2 层车位 488			1	48.32
8	赢华国际广场 8 号楼地下 1 层车位 49			1	48.32
9	赢华国际广场 8 号楼地下 1 层车位 119			1	48.32
10	赢华国际广场 8 号楼地下 1 层车位 120			1	48.32
11	赢华国际广场 8 号楼地下 1 层车位			2	96.64

	121、122				
12	赢华国际广场 8 号楼地下 1 层车位 46-47			2	96.64
13	赢华国际广场 8 号楼地下 2 层车位 492、493、494、495、496、497	无	无	6	289.92
	合计			20	966.40

该标的资产系公司于 2015 年 8 月使用募集资金购置取得，该固定资产投资额为 7,529.60 万元。

四、关联交易的定价政策及定价依据

根据开元资产评估有限公司出具的《东杰智能科技集团股份有限公司拟出售资产市场价值资产评估报告》（开元评报字[2021]454 号），以 2021 年 4 月 30 日为评估基准日，结论显示如下：公司申报评估的房屋及附属构筑物于评估基准日的账面价值为 7,754.78 万元，本次以市场法评估结果 8,481.00 万元作为评估结论。委估资产市场价值评估值为 8,481.00 万元（大写为人民币捌仟肆佰捌拾壹万元整），评估增值 726.22 万元，增值率为 9.36%。参考前述评估价值，最终确定本次转让价格为 8,481 万元。

五、关联交易协议主要内容

甲方（卖方）：东杰智能科技集团股份有限公司

乙方（买房）：姚长杰或其关联方

1、乙方向甲方购买位于上海市普陀区光复西路 2899 弄 3、8 号赢华国际广场 8 号楼的房产及附属构筑物、停车位。

2、交易资产的评估情况：根据甲方委托开元资产评估有限公司出具的《东杰智能科技集团股份有限公司拟出售资产市场价值资产评估报告》（开元评报字[2021]454 号），以 2021 年 4 月 30 日为评估基准日，结论显示如下：公司申报评估的房屋及附属构筑物于评估基准日的账面价值为 7,754.78 万元，本次以市场法评估结果 8,481.00 万元作为评估结论。委估资产市场价值评估值为 8,481.00 万元（大写为人民币捌仟肆佰捌拾壹万元整），评估增值 726.22 万元，增值率为 9.36%。

3、交易价格：双方同意参考前述资产评估报告的评估值，双方同意该标的资产的总价款为人民币 8,481 万元（大写为人民币捌仟肆佰捌拾壹万元整）。

4、价款的支付：乙方可以一次或分期将价款解入甲方的帐户，乙方支付完毕全部款项后，甲方配合乙方办理产权变更登记手续。

5、交易方式：根据上海市不动产管理部门的规定办理产权变更登记。

5、甲方向乙方保证在交付该房屋时：（1）该房屋没有产权纠纷和财务纠纷；（2）甲方已清除原由甲方设定的抵押权；

6、标的资产的移交：在甲方收到乙方全部价款后 30 日内移交乙方管理。

7、交易税费：双方根据法律法规的规定各自承担交易过程中的税费。

8、本合同经双方签署并经甲方股东大会审议批准后生效。

六、交易目的、转让固定资产的原因和对上市公司的影响

（一）本次交易目的

新冠疫情在全球的爆发反复对公司及下游客户均带来一定不利影响，虽然公司通过自身不断努力，业务规模保持稳定增长但应收账款金额持续增高，给公司下一步快速发展带来制约，为发挥公司现有资产最大价值，公司拟将原用于产品展示、研发测试中心及产品销售中心之房产进行出售，回收资金全部补充流动资金，解决公司营运资金面临的压力。

鉴于上海作为我国经济中心及人才中心的突出优势，本次交易完成后公司将以租赁等形式继续在上海实施产品展示、研发测试中心及产品销售中心项目。

（二）原募投项目计划和实际投资情况

本次对外转让的标的资产系首发募集资金投资项目之“年产 100 台/套工业自动化智能物流装备扩建项目”所形成的部分固定资产，该募投项目建设已于 2017 年 12 月建设完毕达到预定可使用状态，实际使用募集资金 10,840.73 万元，其中购置房屋建筑物投资额为 7,529.60 万元，其余资金用于设备购置费、预备费、铺底流动资金及其他费用。经公司 2020 年年度股东大会审议，上述利用募集资金所购置的房屋用途变更为公司产品展示、研发测试中心及产品销售中心，不再承担具体生产任务，变更完成后该项资产将无法直接产生效益。

（三）对外转让该固定资产的原因

拟转让固定资产无法直接单独产生效益，原计划其主要用途为研发测试中心

及产品销售中心，考虑到新冠疫情出现变种且全球范围内不断反复，加之公司营运资金随着业务拓展一直面临着较大压力，故公司决定对外转让上述房屋资产回收现金，同时以租赁等形式继续在上海实施产品展示、研发测试中心及产品销售中心项目，该决策有利于降低公司固定资产规模、增强公司的抗风险能力。

（四）关于本次交易回收资金永久补充流动资金的情况说明

随着业务规模的扩张，公司应收账款增长较快。由于公司客户主要为汽车生产和工程机械等大型生产企业，该等客户相对优质，为维护并保持与客户的长期合作关系，获取客户的长期订单，公司往往给予优质客户较长的信用期。因此，长期来看公司应收账款的规模一直处于较高的水平同时，2020 年爆发的全球新冠疫情的影响一直在持续，对客户的付款进度也造成了一定的影响。上述因素导致 2020 年末公司应收账款余额 74,740.09 万元，占当期营业收入比重较高，随着经营的进一步扩张，公司预计将面临着较大的资金压力，资金约束制约了公司业务规模的进一步扩张；2016 年以来公司资产负债率持续上升，2020 年末公司的资产负债率已达 48.62%，银行贷款的进一步增长将加大公司的偿债风险。

本次交易如最终完成，公司拟以本次交易所回收的资金全部用于永久性补充流动资金，永久性补充流动资金有利于公司缓解当前的资金压力，降低公司的资产负债率及偿债风险，改善公司的现金流状况，并解决影响公司业务规模进一步扩张的制约因素，增强公司的抗风险能力及持续发展能力。

（五）该事项对公司的影响

本次对外转让固定资产有利于降低公司固定资产规模，降低固定资产折旧费用；所回收全部资金用于永久补充流动资金，可在一定程度上降低公司财务费用，补充公司营运资金部分缺口，缓解公司资金压力，增强公司的抗风险能力。

七、本年年初至披露日与关联方累计已发生的各类关联交易的总金额

除此项交易外，本年年初至披露日，公司与姚长杰先生及其关联方发生关联交易 2380.96 元。

八、独立董事事前认可和独立意见

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等有

关规定，公司独立董事对本次关联交易事项进行了认真的事前及事中审查，并发表事前认可意见和独立意见如下：

1、事前认可意见

经认真审阅董事会提供的与本次交易有关的资料，我们认为本次关联交易事项符合国家有关法律、法规和政策的规定，符合公司的战略规划，不存在损害公司和全体股东，特别是中小股东利益的情形。同意将此议案提交公司第七届董事会第二十一次会议审议。

2、独立意见

经过审阅相关评估报告及附件，我们认为本关联交易事项涉及价格公允，不存在损害公司及全体股东利益的行为。因此，我们同意公司本次关联交易事项。

九、监事会意见

本次关联交易事项符合公司的经营发展需要，遵循了公开、公平、公正、自愿、诚信的原则，依据市场公允价格协商确定，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情形。监事会同意本次关联交易事项。

十、备查文件

- 1、公司第七届董事会第二十一次会议决议；
- 2、公司第七届监事会第十八次会议决议；

特此公告。

东杰智能科技集团股份有限公司董事会

2021年6月4日