

证券代码：400232

证券简称：左江 5

主办券商：中山证券

## 北京左江科技股份有限公司

## 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公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

## 一、交易概况

## (一) 基本情况

为偿还银行贷款，北京左江科技股份有限公司（以下简称“公司”）将位于北京市海淀区阜成路 58 号 5 层 510 号的房产（以下简称“标的资产”）出售给北京博雅苑置业有限公司。

## (二) 是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》的第二条规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。”

公司 2024 年度经审计的合并财务报表期末资产总额为 498,753,816.02 元，期末合并报表净资产额为 249,732,028.64 元。截止 2025 年 6 月 30 日公司拟出售的上述房产账面价值为 3,231,777.04 元，本次交易不会构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

（四）审议和表决情况

公司于 2025 年 12 月 26 日召开第四届董事会第三次会议，审议通过《关于公司出售房产暨涉及关联交易的议案》，表决结果为：同意 3 票；反对 0 票；弃权 0 票。

本次关联交易已获公司董事会审议通过，关联董事周明德先生已回避表决。本议案无需提交股东会审议。

（五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

## 二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：北京博雅苑置业有限公司

住所：北京市海淀区海淀中街 16 号 8 层 2 单元 808

注册地址：北京市海淀区海淀中街 16 号 8 层 2 单元 808

注册资本：3000 万人民币

主营业务：房地产开发、销售商品房；对自有房屋的物业管理；房地产信息咨询（中介除外）；提供劳务服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

法定代表人：陈云峰

控股股东：保福（北京）科技园投资开发集团有限公司

实际控制人：周明德

关联关系：周明德系左江科技董事

信用情况：不是失信被执行人

### 三、交易标的情况

#### （一）交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：房产
- 2、交易标的类别：☒ 固定资产 ☐ 无形资产 ☐ 股权类资产 ☐ 其他
- 3、交易标的所在地：北京市海淀区阜成路 58 号 5 层 510
- 4、交易标的其他情况

交易标的属于非股权类资产。

左江科技于 2011 年 12 月 1 日以 3,544,530.00 元购得该房产用于办公自用。

#### （二）交易标的资产权属情况

权属声明：截至本公告披露日，公司持有北京市海淀区阜成路 58 号 5 层 510 号房产的合法权属证书，公司拥有该标的资产的完整处分权。

抵押情况说明：标的房产此前处于抵押状态。房产之前抵押给【中国邮政储蓄银行股份有限公司北京望京支行】，用于为公司【流动资金贷款】提供担保。抵押登记日期：【2024】年【1】月【5】日，不动产登记证明证号：京(2024)海不动产证明第 0000479 号。抵押金额：抵押担保债权总额为人民币 629 万元。目前公司已通过自有资金及其他筹措资金完成解押，并办理了产权过户手续。

其他权利限制：除上述情况外，标的房产不存在质押、查封、冻结等其他限制转让的情形，不涉及诉讼、仲裁事项或司法强制执行措施。

### 四、定价情况

#### （一）交易标的财务信息及审计评估情况

本次交易标的为公司持有的位于北京市海淀区阜成路 58 号 5 层 510 号房产。该房产在公司账面的历史成本、累计折旧及账面净值如下：

账面原值：人民币 3,650,865.9 元

累计折旧：人民币 419,088.86 元

账面净值：人民币 3,231,777.04 元

账面价值：人民币 3,231,777.04 元

审计、评估情况：根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》，由于本次交易未达到重大资产重组标准，公司董事会决定不专门针对该单项资产进行独立审计。

## （二）定价依据

### 1. 定价原则

本次交易遵循公平、公正、自愿、诚信的原则。本房产已挂牌交易一年以上，虽有多人咨询但未达成交易，在外部融资渠道全部切断的紧急关头，公司董事周明德先生出于帮助公司渡过难关、避免信用危机的考虑，提议其任职董事的北京博雅苑置业公司（以下简称“受让方”）以市场挂牌价格购买公司名下该处抵押房产以解决还款问题。

由于交易对手方为关联方，公司采取了比非关联交易更审慎的定价流程，确保交易价格不低于市场公允价值。

### 2. 定价依据

本次房产转让价格确定为人民币 4,847,067 元（含税）。定价依据如下：

市场参考法：参考了海淀区阜成路周边同级别写字楼及商住楼的近期挂牌价格及成交记录。

协商一致：综合考虑了房产的地理位置、成新度、装修状况、当前房地产市场环境以及公司快速回笼资金的需求，经双方平等协商确定。

## （三）交易定价的公允性

由于该房产于 2011 年购买，成交价格 11,845 元/平方米（3,650,865.9 元 ÷ 308.22 平方米），期间经历了房价波动。公司对本次拟出售房产周边的北京海淀区阜成路同类写字楼价格进行了市场询价，成交单价与本次交易折算单价 15,725.99 元/平方米（4,847,067 元 ÷ 308.22 平方米）相符，定价具有公允性。

本次交易定价按照公平、公正的原则，交易程序符合国家法律法规的规定，不存在损害公众公司利益的行为。

## 五、交易协议的主要内容

### （一）交易协议主要内容

#### 1. 协议签署主体

卖方（甲方）：北京左江科技股份有限公司

买方（乙方）：北京博雅苑置业有限公司

#### 2. 交易标的

北京市海淀区阜成路 58 号 5 层 510 号房产，建筑面积为 308.22 平方米。

#### 3. 成交价格及支付方式

成交价格：人民币 4,847,067 元（大写：人民币肆佰捌拾肆万柒仟零陆拾柒元整）。

支付方式：乙方以现金方式支付。

#### 4. 资产交付与过户

该房屋过户到乙方名下且乙方取得该房屋《不动产权证书》后当日，向甲方一次性支付全部购房款。

#### 5. 税费承担

本次房产交易涉及的契税、增值税、印花税及土地增值税等税费，由甲乙双方依照国家相关法律法规的规定各自承担。

#### 6. 协议生效条件

本协议自双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起成立，并在公司董事会审议通过后正式生效。

#### 7. 违约责任

根据双方签署的协议，本次交易的违约责任约定如下：

##### 1. 卖方（甲方）逾期交房责任

短期逾期：若公司未按约定期限交付房屋，逾期在 15 日之内，需按日向买方支付已付房价款 万分之五 的违约金，合同继续履行。

长期逾期：逾期超过 15 日后，买方有权解除合同。若买方解除合同，公

司需在通知送达之日起 3 日内退还全部已付款，并按总已付款的 1% 支付违约金。若买方不解除合同，公司需继续按日支付已付房价款 万分之五 的违约金直至实际交付。

## 2. 买方（乙方）逾期付款责任

短期逾期：若买方未按约定期限付款，逾期在 15 日之内，需按日向公司支付逾期应付款 万分之五 的违约金，合同继续履行。

长期逾期：逾期超过 15 日后，公司有权解除合同。若公司解除合同，买方应在通知送达之日起 3 日内按累计逾期应付款的 1% 向公司支付违约金，同时公司退还买受人全部已付款。若公司不解除合同，买方需继续按日支付逾期应付款 万分之五 的违约金直至实际支付。

## （二）交易协议的其他情况

该房屋过户到买受人名下且买受人取得该房屋《不动产权证书》后当日，向出卖人一次性支付全部购房款。

房屋权属及具体状况的承诺：

1. 出卖人对该房屋享有合法权利；
2. 该房屋未出售并保证不出售给除合同买受人以外的其他人；
3. 该房屋无司法查封或其他限制转让的情形；
4. 出卖人承诺该房屋已符合出售条件；

5. 出卖人应当保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修等情况和相关关系，该房屋附属设施设备及其装饰装修等随同该房屋一并转让给买受人；

6. 出卖人应当保证自合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况；

7. 出卖人承诺已将可能妨碍房屋购买或正常使用的情况如实告知买受人。

如该房屋权属及具体状况与上述承诺不符，导致合同无法继续履行或买受人无法实现本条约定的合同目的的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 3 日内退还买受人已付全部房价款，并自买受人付款之日起，按照 LPR 标准计算给付利息。给

买受人造成损失的，出卖人还应当承担赔偿责任。

出卖人应当在房屋过户当日将该房屋交付给买受人。

在房屋交付日以前发生的[物业服务费][供暖][水][电]燃气]有线电视]网络]等费用由出卖人承担，交付日以后(含当日)发生的费用由买受人承担。出卖人同意将其缴纳的该房屋专项维修资金(公共维修基金)的账面余额转移给买受人。

上述房屋风险责任自该房屋[转移占有]之日起转移给买受人。

本合同履行过程中，买卖双方应当按照国家及北京市的相关规定履行各自承担的纳税义务,缴纳各项税费。

## 六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

### (一) 本次交易的目的

本次出售公司资产用于偿还银行贷款，符合全体股东的利益。

### (二) 本次交易存在的风险

本次交易符合公司整体经营战略，对公司的财务状况、经营成果、业务完整性和独立性不会产生重大不利影响。

### (三) 本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易有利于公司更好地实施战略布局，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害公司及其股东利益的情形。

## 七、备查文件

《北京左江科技股份有限公司第四届董事会第三次会议决议》

《关于公司出售房产暨涉及关联交易事项的全过程及特殊情况说明备忘录》

北京左江科技股份有限公司

董事会

2026 年 1 月 7 日