

开元教育科技集团股份有限公司

关于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、本次交易的相关背景

开元教育科技集团股份有限公司（以下简称“公司”或“开元教育”）拥有位于湖南省长沙市经开区东一路与凉塘路交汇处 G15 地块中的土地（面积为 27287.11 平方米，40.93 亩）使用权及地上建筑物、构筑物、设备所有权。2019 年 3 月 29 日剥离制造业资产后，公司主营业务变为纯粹的职业教育业务。目前公司星沙产业园的土地性质为一类工业用地，开展大规模办学与教学活动存在相关法律障碍，导致星沙产业园一直无法得到合理有效利用，不符合职业教育业务发展的需要，也不符合公司打造职业教育总部基地的长远规划。

因此，为了有效盘活闲置资产，集中资源专注地发展职业教育业务，公司将所持有的星沙产业园所在土地以及地上建筑物等资产（以下简称“转让标的”）整体转让给开元有限。

二、关联交易概述

1、交易内容

本次交易内容为开元教育星沙产业园资产，根据具有证券期货相关业务评估资格的评估机构出具的评估报告：截至评估基准日，开元教育申报评估的资产账面值为 6,571.00 万元，市场价值评估值为 11,017.78 万元（大写为人民币壹亿壹仟零壹拾柒万柒仟捌佰元整），评估增值额为 4,446.78 万元，增值率为 67.67%。

经协商一致，开元教育与开元有限同意转让标的的交易价格为 11,017.78 万元（大写为人民币壹亿壹仟零壹拾柒万柒仟捌佰元整），开元有限拟以现金方式受让。公司与开元有限拟签署附条件生效的《资产转让协议》（以下简称“《交易协议》”）与《关于不动产之转让协议》。

2、本次交易对方开元有限为公司名誉董事长罗建文先生控制的公司，2021

年1月6日，罗建文先生变为公司5%以下股东，开元有限属于公司关联方，本次交易构成关联关系。

3、公司于2021年1月18日召开的第四届董事会第十四次会议及第四届监事会第十三次会议，审议通过了《关于公司出售资产暨关联交易的议案》，独立董事发表了同意的事前认可意见和独立意见。

4、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，不构成重组上市，不需要经过有关部门批准，尚需提交股东大会审议，关联股东需回避表决。

三、交易对方的基本情况

1、基本情况

公司名称：长沙开元仪器有限公司

法定代表人：罗建文

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：肆亿元整

住 所：湖南省长沙经济技术开发区星沙产业基地（长龙街道）凉塘东路

统一社会信用代码：91430100MA4PPXJF76

经营范围：仪器仪表的研发、生产、销售、运营、售后服务、修理；专用仪器仪表、通用仪器仪表、智能装备的制造；智能化技术、机电产品的研发；机电设备、科学检测仪器的销售；机械工程、房屋建筑工程、电力工程的设计服务；房屋建筑工程、电力工程的施工；煤炭检测；食品检测服务；机电生产、加工；机电设备的维修及保养服务；仪器设备的安装调试服务；智能化安装工程服务；贸易咨询服务；基础软件开发；专用设备修理；智能化技术服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；能源技术咨询服务；信息处理和存储支持服务；电力信息系统的设计、开发、维护；电子自动化工程安装服务；住宿；中型餐饮；会议服务；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；职业技能鉴定；人才培养；机电工程施工总承包；机电设备安装工程专业承包；电子与智能化工程专业承包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期：2018年07月13日

主要股东：罗建文持股 97.5%，张平持股 0.75%，朱芳持股 0.75%，张正宜持股 1%。

实际控制人：罗建文

2、最近一个会计年度及一期的财务数据。

截止至 2019 年 12 月 31 日，开元有限合并报表总资产为 47,892.28 万元，净资产为 7,673.41 万元，2019 年度营业收入为 23,011.14 万元，归属于母公司净利润为 3,842.48 万元。截止至 2020 年 09 月 31 日，开元有限净资产为 14,876.94 万元。

3、本次交易对方开元有限为公司名誉董事长罗建文先生控制的公司，2021 年 1 月 6 日，罗建文先生变为公司 5% 以下股东，开元有限属于公司关联方，本次交易构成关联关系。

5、经查询，截止目前，开元有限不属于失信被执行人。

四、交易标的基本情况

(一)、基本情况

本次出售的资料包括房屋建筑物、机器设备及土地使用权。具体情况如下：

1、房屋建筑物明细情况

序号	不动产权证号	房屋建筑物名称	结构	建成年月	面积 (m ²)
1	长房权证星字第710033204号	机加车间	混合	2002年1月	5,917.69
2	长房权证星字第710033193号	职工宿舍（培训中心）	混合	2003年1月	3,595.96
3	长房权证星字第710033199号	机电车间	钢混	2008年2月	2,984.41
4	长房权证星字第710033200号	机加车间2	钢混	2005年1月	629.77
5	长房权证星字第713010318号	机电车间钢结构厂房	钢	2011年11月	1,013.35
6	长房权证星字第713010317号	机加三车间	钢混	2011年11月	8,247.14
7	长房权证星字第713010319号	生产研发办公楼	钢混	2011年11月	25,788.27
8	无	门卫室及水泵房	混合	2011年11月	78.80
9	无	培训中心楼梯间加建	混合	2011年11月	20.00
10	无	机加车间三层加建	钢混	2012年12月	1,400.00
11	无	机电车间二期三期	钢	2011年11月	1,790.90

12	无	木工房	钢混	2011年11月	951.00
13	无	生产研发办公楼装修 改造工程			
合计					52,417.29

2、土地使用权明细情况

土地使用证编号	宗地位置	开发程度	证载用途	土地取得方式	面积	终止日期
湘(2019)长沙县不动产权第0048538号	湖南省长沙市长沙经济技术开发区开元路172号	五通一平	工业	出让	27,287.11	2051-11-16

3、机器设备共计 25 项，其中机器设备 23 项，为变压器、电梯、中央空调等，电子设备 2 项，为监控系统等。

以上资产均不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等，均位于开元教育科技集团股份有限公司厂区内。

(二) 该项资产的账面价值为 6571.00 万元，市场评估价值为 11,017.78 万元(大写为人民币壹亿壹仟零壹拾柒万柒仟捌佰元整)。

(三) 公司聘请了具有证券期货相关业务评估资格的开元资产评估有限公司对转让标的市场价值进行了评估，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，评估结论为：开元教育科技集团股份有限公司申报评估的资产账面值为 6,571.00 万元，市场价值评估值为 11,017.78 万元(大写为人民币壹亿壹仟零壹拾柒万柒仟捌佰元整)，评估增值额为 4,446.78 万元，增值率为 67.67%。

有关评估的详细信息敬请查阅公司同日披露在巨潮资讯网的《开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产市场价值资产评估报告》及《开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产市场价值资产评估说明》。

五、交易协议的主要内容

第一条 转让标的

双方同意按本协议的约定，由甲方将其持有的下列不动产等资产（以下合称“转让标的”）转让给乙方：

位于湖南省长沙市长沙经济技术开发区开元路 172 号的宗地使用权，及位于该宗地的房屋建筑物及构筑物、部分设备，详见附件一转让资产清单。

第二条 转让价款及支付

1、根据开元资产评估有限公司 2020 年 1 月 15 日出具的开元评报字[2021]021 号《开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产市场价值资产评估报告》，截至 2020 年 12 月 31 日，转让标的的资产账面值为 6,571.00 万元，市场价值评估值为 11,017.78 万元(大写为人民币壹亿壹仟零壹拾柒万柒仟捌佰元整)，评估增值额为 4,446.78 万元，增值率为 67.67%。

2、经甲乙双方协商一致，乙方同意以 11,017.78 万元人民币（大写为人民币壹亿壹仟零壹拾柒万柒仟捌佰元整）受让转让标的。

3、本协议生效后五日内，乙方向甲方支付转让价款总额的 40%；2021 年 6 月 30 日之前，乙方向甲方支付转让价款总额的 30%；2021 年 12 月 31 日之前，乙方向甲方支付剩余转让价款。

甲方指定收款账户信息：

户名：开元教育科技集团股份有限公司

开户银行：中国农业银行长沙县支行

银行账号：18030901040002027

第三条 转让标的变更登记

乙方根据本协议约定支付转让价款总额的 40%后，甲方应协助乙方办理转让标的的权属变更登记手续；对于其他依法无须进行权属登记之转让标的，甲、乙双方应完成交付并书面确认。

第四条 无偿使用权

1、由于星沙产业园目前为甲方长沙运营总部，经甲乙双方协商一致同意，2023 年 12 月 31 日前，甲方拥有目前星沙产业园第 18 栋研发楼第 7、第 8、第 9 层共计三层和第 19 栋培训中心（共计 5 层）的使用权，2023 年 12 月 31 日前继续由甲方管理且无偿使用（指免除房屋租金）。

2、2024 年 1 月 1 日无偿使用期到期之后，若甲方仍有意继续使用上述房屋

的，乙方须同意甲方继续免费使用两年（指免除房屋租金）。

第五条 甲方承诺

甲方承诺对转让标的拥有完全、有效的处分权。甲方承诺该转让标的无任何抵押、冻结、查封、诉讼等情形，乙方能受让其充分的所有权。

第六条 乙方承诺

乙方承诺其具有签署、履行本协议法律权利能力，签署本协议并履行本协议项下义务不会违反任何有关法律、法规以及政府命令，亦不会与以其为一方的合同或者协议产生冲突。

第七条 违约责任

1、乙方未根据本协议约定支付转让价款的，每逾期一日，应向甲方支付应付未付金额 0.02% 的违约金。

2、任何一方违反本协议其他约定或承诺的，应向守约方承担人民币 1000 万元的违约金，并赔偿守约方遭受的所有损失，包括但不限于律师费、保全担保费、公证费等。

3、若转让标的有相关权利瑕疵（如查封、冻结等情形），乙方关于本合同的付款时间相应顺延，直至上述情形消失，在此期间乙方可拒绝付款，乙方拒绝付款的行为不属于乙方违约的情形。

第八条 不可抗力

1、由于不可抗力（包括但不限于地震、台风、水灾、火灾、战争等）的影响，致使本协议不能履行或不能完全履行时，遇有上述不可抗力的一方，应立即将不可抗力情况以书面形式通知对方。按照不可抗力对履行本协议的影响程度，由双方协商决定是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议；

2、遇有上述不可抗力的一方，应采取一切必要的补救措施，以减少因不可抗力造成的损失，否则就损失扩大部分，该方不能免责。

第九条 其他

1、未尽事宜，甲、乙两方应本着友好、合作的意向协商处理，另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

2、如双方产生争议，应协商解决；如协商不成，可起诉至转让标的所在地

有管辖权的人民法院。

3、本协议所约定的联系人、授权代表、联系电话、联系地址等联系方式，为双方确认的有效送达方式（包含诉讼、执行等文书的送达），如需改变，需提前告知对方。

4、本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，在以下条件全部满足后生效：

- (1) 甲方董事会批准本次交易；
- (2) 甲方股东大会批准本次交易。

5、转让资产清单作为本合同附件，与本合同具有同等效力。

六、交易的定价政策及定价依据

本次交易参考具有证券期货从业资格的评估机构开元资产评估有限公司出具的开元评报字[2021]021号《开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产市场价值资产评估报告》进行定价。

根据《开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产市场价值资产评估报告》：对房屋建筑物及构筑物采用成本法进行评估，对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，采用基准地价修正法对土地使用权进行评估。

经协商，各方一致同意本协议项下转让标的的交易价格为 11,017.78 万元（大写为人民币壹亿壹仟零壹拾柒万柒仟捌佰元整）。

七、涉及出售资产的其他安排

- 1、本次交易出售资产所得款项，主要用于发展职业教育业务。
- 2、本次交易不涉及人员安置、土地租赁等情况。
- 3、本次交易完成后，不会与关联方产生同业竞争。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

截至本公告日，除本次交易外，公司与开元有限自 2021 年年初至今未发生关联交易。

九、对上市公司的影响

公司自 2019 年 3 月份剥离制造业资产后，主营业务变为纯粹的职业教育业务，目前星沙产业园的土地性质不适合开展大规模办学与教学活动，导致星沙产

业园一直无法得到合理有效利用。公司出售星沙产业园资产，有利于盘活资产，更加专注职业教育业务发展。

十、独立董事事前认可和独立意见

就本次交易的相关事项，公司独立董事已经发表了事前认可意见和独立意见。独立董事认为本次交易有利于盘活资产，更加专注地发展职业教育业务，符合公司及股东的整体利益。独立董事同意公司进行本次交易。

十一、备查文件

- 1、第四届董事会第十四次会议决议；
- 2、第四届监事会第十三次会议决议；
- 3、独立董事关于第四届董事会第十四次次会议相关事项的事前认可意见；
- 4、独立董事关于第四届董事会第十四次会议相关事项的独立意见；
- 5、《资产转让协议》；
- 6、《开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产市场价值资产评估报告》；
- 7、《开元教育科技集团股份有限公司拟转让的部分资产市场价值资产评估说明》。

特此公告。

开元教育科技集团股份有限公司董事会

2021年1月19日