

森霸传感科技股份有限公司 关于购买房产土地暨关联交易的补充公告

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。

森霸传感科技股份有限公司(以下简称“森霸传感”或“公司”)于2021年2月2日召开第三届董事会第十九次会议、第三届监事会第十八次会议，审议通过《关于公司购买房产土地暨关联交易的议案》，具体内容详见公司刊于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)的《森霸传感：第三届董事会第十九次会议决议公告》(2021-004)、《森霸传感：第三届监事会第十八次会议决议公告》(2021-005)、《森霸传感：关于购买房产土地暨关联交易的公告》(2021-006)，现将有关事项补充公告如下：

一、关于购买部分土地及房屋建筑物的必要性

1、关于购买英宝电子宿舍楼及相关资产的必要性

近年来随着产品应用领域的不断扩大，公司订单量大幅增加，员工人数也快速扩张，原有的宿舍已不能很好的满足员工的生活需求。为了有效的解决员工生活问题，公司需要新增部分员工宿舍。森霸传感地处社旗县城的中心区域，周围大多是已建成的商业小区，较大规模且合适的员工宿舍很难找到。关联企业英宝电子有闲置的3栋宿舍楼，且与森霸传感仅一路之隔，购买英宝电子的宿舍楼不仅能够满足森霸传感员工的生活需求，还能方便员工上下班，节省时间，避免安全事故。

2、关于需要购买三栋员工宿舍的必要性

由于受房间数量的限制，公司一直按照8人/间的标准提供住宿，员工居住环境欠佳，企业的发展应以人为本，好的住宿环境是员工能努力工作的基本保障。为了改善员工的住宿条件，管理层希望将员工宿舍改造为带有独立卫生间的住宿，另外还要增加一些洗衣房、亲属接待室、健身房等附属设施。同时公司还需要为未来的继续扩产、改善人才结构及应对短期用工等因素，适度预留员工宿舍，

因此需要购买三栋宿舍楼才能满足公司改善员工生活环境的需求。

二、关于购买英宝电子部分土地及房屋建筑物的价格公允性

本次交易标的经评估机构中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司评估，并出具了中致信评报字[2021]第 0001 号《森霸传感科技股份有限公司拟收购资产涉及的南阳英宝电子有限公司土地及地上建（构）筑物等资产市场价值项目资产评估报告》，评估价格为 1,876.44 万元。经双方友好协商，以上述资产评估价格为本次交易作价。本评估结果不含增值税及土地交易契税，具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
固定资产	426.46	979.95	553.49	129.79
其中：房屋构筑物	426.46	979.95	553.49	129.79
设备				
无形资产	781.91	896.49	114.58	14.65
其中：土地使用权	781.91	896.49	114.58	14.65
资产总计	1,208.37	1,876.44	668.07	55.29

根据评估报告中房屋建筑物的评估明细，3 栋职工宿舍的评估单价为 1,391 元/m²；根据评估报告中无形资产-土地的评估明细，所购买土地的评估单价为 292.29 元/m²；英宝电子位于社旗县城的中心区域，该评估价格在当地房屋建筑物、土地的合理价格区间内，因此本次拟购买资产的价格具有公允性。

三、关于所购买部分土地及房屋建筑物存在质押及部分宿舍未办理房屋产权证

1、关于所购买部分土地及房屋建筑物存在质押

英宝电子的主营业务为 LED、LED 节能灯，LED 电子显示屏，LED 路灯等电子产品生产销售，质押其拥有的房屋和土地主要是用于生产经营。其中向抵押权人南阳村镇银行股份有限公司抵押权证编号为社房权证字第（20101254）号、社房权证字第（20090415）号、社房权证字第（20090416）号的房屋及权证编号为社国用(2015)第 01-062 号的工业用地。

英宝电子已经承诺，自资产收购协议生效后二个月内，办理完毕交易标的资产的交接工作，将本次交易的标的资产全部交付给公司。

2、关于所购买部分宿舍未办理房屋产权证

英宝电子申报评估的部分房屋建筑物未取得不动产权证，具体为职工宿舍 2 号楼，面积 1,832 平方米；职工宿舍 3 号楼，面积 1,503 平方米。

英宝电子已经承诺：自资产收购协议生效后的二个月内，协助贵公司办理完毕所有房屋建筑物、土地（包括截至协议签订之日尚未取得产权证的二栋宿舍）的产权过户以及相应产权的办理，并取得新的产权证书。如因英宝电子所售资产的产权瑕疵，导致公司在交付后无法取得完整产权，英宝电子将所收公司的款项在五个工作日内全部退回，并按照银行同期贷款利率赔偿利息。

本次交易协议签署生效后，英宝电子将积极筹措资金，提前偿还交易资产的贷款，解除抵押合同，并在二个月内协助完成交易资产的过户手续，并办理所有房屋建筑物、土地（包括截至协议签订之日尚未取得产权证的二栋宿舍）新的产权证书。

四、备查文件

1、南阳英宝电子有限公司出具的承诺函

特此公告。

森霸传感科技股份有限公司

董事会

2021 年 2 月 3 日