

苏州和林微纳科技股份有限公司

关于购买土地使用权及地上房屋建筑物的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示：

- 交易标的名称：位于苏州市普陀山路196号的土地所有权、厂房、办公室及空调设备等附属资产所有权。
- 交易金额：69,337,942元（含税）。
- 本次交易事项已经苏州和林微纳科技股份有限公司（以下简称“和林微纳”或“公司”）第一届董事会第十四次临时会议以及第一届监事会第九次临时会议审议通过，独立董事对该事项发表了同意的意见。该事项不构成关联交易，亦未构成重大资产重组，本次交易需提交公司股东大会批准。
- 相关风险提示：本次交易完成后，公司进一步完善战略布局，受宏观经济、行业政策、市场环境等因素影响，存在新场地业务拓展不及预期的风险。

一、本次交易事项概述

鉴于全球半导体芯片市场正处于快速发展阶段，市场需求强劲，半导体芯片产业链各环节均面临不同程度的产能瓶颈；在半导体芯片测试探针领域，公司同样面对主要客户持续旺盛的产品需求，为缩短公司半导体芯片测试探针产能的建设周期，就近、从速实现对客户的产能配套及产品供应，公司与日立（苏州）超高压有限公司签订了《资产收购协议》，一致同意由公司收购其所有的相关厂房

及土地使用权。公司本次拟以购买配套成熟的土地和厂房的方式加速产能建设布局，不仅快速满足客户的业务需求，同时也优化公司资金使用效率，符合公司中长期战略发展。

该事项已经公司第一届董事会第十四次临时会议以及第一届监事会第九次临时会议审议通过，独立董事对该事项发表了同意的意见。本次交易尚需提交至公司股东大会批准。

该事项不涉及关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》《科创板上市公司重大资产重组特别规定》等规定的重大资产重组情况。

二、交易对方的基本情况

公司名称：日立（苏州）超高压开关有限公司

类型：有限责任公司（外国法人独资）

住所：苏州高新区普陀山路196号

法定代表人：山本直幸

注册资本：4930万美元

成立日期：2007-04-23

经营范围：69KV--1100KV气体绝缘开关装置及气体断路器组件、成品及相关产品的开发、设计、制造，销售自产产品，并提供相关技术和售后服务，从事与本企业生产产品同类商品的进出口及批发业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按照国家有关规定办理申请）。（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）一般项目：非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

主营业务：日立(苏州)超高压开关有限公司专注于电力输配电系统(T&D System)中的高品质气体组合电器、气体断路器、及相关零组件的生产。

三、交易标的的基本情况

（一）交易标的：

1、位于苏州高新区普陀山路 196 号的非居住房地产

坐落：		苏州高新区普陀山路 196 号	
权利人：		日立（苏州）超高压开关有限公司	
不动产单元号		320505002058GB00039F99990001	
使用期限		国有建设用地使用权 2064 年 02 月 19 日止	
有证房地产部分			
不动产权证	苏（2021）苏州市不动产权第 5034926 号	有证房屋建筑面积	18646.91m ²
		土地使用权面积	33529.10m ²
有证房地产评估价值		57,228,753 元	
其中	有证房产评估价值	45,962,975 元	
	土地评估价值	11,265,778 元	
无证房屋部分（主要为燃气房、生产辅助房、垃圾房）			
无证房屋建筑面积		41.27m ²	
无证房屋评估价值		19,411 元	
装修附着物部分（主要为混凝土道路、围墙、环氧树脂地坪、优质地砖、防静电木地板、优质固定地毯、板平顶、彩钢夹芯板墙、砖砌墙、电动卷帘门等）			
装修附着物评估价值		4,536,180 元	
总计			
61,784,344 元			
大写（人民币）	陆仟壹佰柒拾捌万肆仟叁佰肆拾肆元整		

2、位于苏州高新区普陀山路 196 号的可搬迁（回购）资产、不搬迁资产及苗木资产（以上合称“资产”）

序号	项目	评估原值 / 账面原值（元）	评估价值（元）	备注
1	固定资产-电子办公设备评估明细表	591,420	159,781	包括办公桌、椅子、文件柜、柜机空调、冰箱、工作台、会议桌、会议椅等。
2	固定资产-机器设备评估明细表	10,813,700	6,293,025	包括监控系统、中央空调、双梁行车、单梁行车、净化车间、组合式空调、打磨房、配电设施、电子围栏、行车用安全梯等。
3	苗木资产评估明细表	231,840	231,840	包括厂区绿化植被（香樟、桂花树等）。
合计		11,636,960	6,684,646	《单项资产评估报告》资产价值，不含税
评估价值总计(含税)			7,553,598 元	
大写（人民币）			柒佰伍拾伍万叁仟伍佰玖拾捌元整	

备注：电子办公设备为空调设备，机器设备为车间行车，苗木资产为厂区现有绿化植被。

（二）权属状况说明

针对交易标的，其产权清晰，截止本公告披露日，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封或冻结等司法措施。

（三）评估情况

公司聘请的江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司对交易标的进行评估，并出具了《房地产估价报告》（天地恒安（2021）估字第 15007 号）及《单项资产评估报告》（天地恒安〔2021〕资评字第 2031 号）。

《房地产估价报告》评估情况如下：采用成本法，对估价对象的实际情况和价格影响因素进行了认真细致的分析和测算，最终确定估价对象在满足本次估价的价值定义及估价假设和限制条件的前提下，在价值时点为 2021 年 2 月 25 日的公开市场价值为人民币 61,784,344 元；《单项资产评估报告》评估情况如下：经评估，在评估基准日 2021 年 2 月 25 日，对苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购涉及的日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产价值为 6,684,646 元，含税价值 7,553,598 元。

上述资产评估情况详见公司于 2021 年 11 月 18 日在上海证券交易所网站及指定信息披露媒体上披露的《房地产估价报告》及《单项资产评估报告》。

四、资产收购协议的主要内容

买受人：苏州和林微纳科技股份有限公司

出卖人：日立（苏州）超高压开关有限公司

1、位于苏州高新区普陀山路196号的非居住房地产。

成交金额：人民币61,784,344元（陆仟壹佰柒拾捌万肆仟叁佰肆拾肆元整）；

付款条件：买卖双方约定于本合同签署后30个工作日内，共同申请办理资金托管手续，并由买受人将约定房屋价款的30%，即人民币18,535,303元（壹仟捌

佰伍拾叁万伍仟叁佰零叁元整），作为首付款打入资金托管账户。

买受人应当于申请办理资金托管手续之日起15（十五）日内办理银行贷款事宜。

买受人拟贷款金额为约定房屋价款的70%，即人民币43,249,041元（肆仟叁佰贰拾肆万玖仟零肆拾壹元整）。如银行拒绝在本合同签署后30个工作日内放款、或银行实际放款金额少于拟贷款金额，不足部分由买受人补足缴纳至资金托管账户。

2、位于苏州高新区普陀山路196号的可搬迁（回购）资产、不搬迁资产及苗木资产（以上合称“资产”）。

成交金额：人民币7,553,598元（柒佰伍拾伍万叁仟伍佰玖拾捌元整）；

付款条件：卖方应于本协议签署后7日内向买方开具转让价款相应金额的增值税专用发票，买方应在收到发票后15日内将全部转让价款。

五、本次交易的目的和对公司的影响

本次交易主要收购日立（苏州）超高压有限公司所属土地所有权、厂房、办公室及电子办公设备、机器设备等附属资产所有权，根据交易安排，相关资产需作为整体转让，可用于公司半导体芯片测试探针业务的生产经营。本次交易符合公司未来发展战略，基于收购的土地与厂房，公司将加大研发基础设施建设，加快推进生产规模扩张，优化现有产品结构，提升半导体芯片测试探针及MEMS精微零部件系列产品的市占率，同时积极拓展布局其他精微加工新兴领域。

六、风险提示

本次收购资产对公司未来战略发展具有积极意义和推动作用，受让资金全部来源于公司自有资金，对公司未来的财务状况和经营成果不会产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形。公司将根据本次收购进展情况以及相关规则的规定履行相应的信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

七、备查文件

1、双方签署的《苏州市存量房买卖合同》《资产收购协议》。

特此公告。

苏州和林微纳科技股份有限公司

董事会

2021 年 11 月 20 日