

证券代码：300809

证券简称：华辰装备

公告编号：2023-009

## 华辰精密装备（昆山）股份有限公司

### 关于拟购买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内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 特别提示：

1、本次交易构成关联交易，尚需提交股东大会审议通过，截至本公告日，交易双方尚未签署相关资产转让协议，交易标的尚未完成过户，敬请投资者注意投资风险；

2、根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易事项不构成重大资产重组。

#### 一、关联交易概述

华辰精密装备（昆山）股份有限公司（以下简称“公司”）为适应公司中长期战略发展需要，拟以自有资金向昆山华辰联合投资管理有限公司（以下简称“华辰联合”）购买其所持有的位于昆山市周市镇新镇路 685 号的部分资产（包含房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权）（以下简称“标的资产”）。

公司已聘请具有执业证券、期货相关业务评估资格的上海科东资产评估有限公司对上述标的资产进行了评估，本次交易的标的资产的评估价值为人民币 68,810,620.00 元。经双方协商确定，以评估价值人民币 68,810,620.00 元作为本次交易的成交价格。

公司与华辰联合皆受实际控制人曹宇中、刘翔雄、赵泽明控制，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2023年修订）》的相关规定，本次交易构成关

联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

公司于2023年3月6日召开了第二届董事会第十四次会议，审议通过了《关于拟购买资产暨关联交易的议案》，关联董事曹宇中先生、刘翔雄先生、赵泽明先生回避表决。独立董事对该交易事项已进行事前认可，并发表了独立意见。该关联交易尚需提交公司股东大会审议，与该关联交易相关的关联股东将回避表决。

## 二、关联方情况

1、企业名称：昆山华辰联合投资管理有限公司

2、社会信用代码：91320583338974371G

3、类型：有限责任公司

4、成立日期：2015年05月05日

5、法定代表人：赵泽明

6、注册资本：3,500万元人民币

7、注册地址：昆山市周市镇新镇路685号

8、经营范围：投资管理；项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业咨询服务；机电产品、电控设备、自动化设备、环保设备、光电设备、半导体器件研发及销售；货物及技术进出口业务。（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）

9、失信被执行人情况：经查询，华辰联合不属于失信被执行人。

10、关联关系说明：公司实际控制人曹宇中、刘翔雄、赵泽明先生分别持有昆山华辰联合投资管理有限公司33.34%、33.33%、33.33%的股权；同时，公司董事长曹宇中先生现担任昆山华辰联合投资管理有限公司的监事，公司董事、副总经理赵泽明先生现担任昆山华辰联合投资管理有限公司的执行董事，符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2023年修订）》7.2.3第（三）款规定的关联关系情形。昆山华辰联合投资管理有限公司为公司的关联法人。

11、截至 2022 年 12 月 31 日，总资产为 14,242 万元、净资产为-1,109 万元；2022 年度，营业收入为 515 万元、净利润为-545 万元。

### 三、关联交易标的基本情况

#### 1、交易标的

交易标的为产权持有人昆山华辰联合投资管理有限公司所持有的位于昆山市周市镇新镇路 685 号的部分资产（包含房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权）。

##### 1、房屋建（构）筑物类

本次纳入评估范围的房屋建（构）筑物类账面原值为 34,410,607.99 元，账面净值为 25,321,469.41 元。其中：房屋建筑物账面原值为 32,536,965.89 元，账面净值为 23,942,726.81 元；构筑物账面原值 1,873,642.10 元，账面净值 1,378,742.60 元。房屋建（构）筑物均位于昆山市周市镇新镇路 685 号，具体情况如下：

不动产权证编号：苏（2017）昆山市不动产权第 0105866 号。

不动产登记记载房屋建筑面积：20,715.23 平方米。

房屋概况：列入本次评估范围的房屋建筑物包括厂房、配电房和门卫，共 3 幢。厂房为局部三层【3 层（办公区）1 层（生产区）】，层高 3.5-8 米。钢筋混凝土基础，预制钢筋混凝土柱梁承重，现浇钢筋混凝土楼面板，厂房区域：环氧树脂地坪或地砖楼地面，厂房内架设 9 台行车，防火卷帘门，铝合金窗，外墙涂料粉刷及彩钢板，彩钢板屋面。PPR 水管，消防喷淋报警系统，UPVC 排水管，普通照明及生产动力配电设施，通风排烟系统。办公区域：共三层，外墙采用毛面大理石，门庭立柱贴有光面花岗石；楼内地面均铺设瓷砖，内墙涂料，轻钢龙骨石膏板或矿棉板吊顶。其中，一楼大厅区域的墙面贴有瓷砖，局部墙面及天花板镶嵌了防火涂料的装饰木材；每一层的走廊与办公区采用了玻璃隔断；三层楼梯间台阶均铺设瓷砖，采用不锈钢扶手夹钢化玻璃护栏，内设电梯、中央空调及通风系统。配电房为单层钢混结构，层高 4 米；门卫为单层钢混结构，层高 3.5 米；均系厂房配套设施。

具体房屋建筑物列表如下：

序号	不动产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
1	苏(2017)昆山市 不动产权第0105866 号	厂房	钢混、钢	2016年6月	20,519.35	32,044,277.75	23,580,176.18
2		门卫	钢混	2016年6月	43.99	80,247.30	59,050.96
3		配电房	钢混	2016年6月	151.89	412,440.84	303,499.67
合计					20,715.23	32,536,965.89	23,942,726.81

委估房屋建筑物均处于正常使用过程中，有专人管理维修，状况良好。

列入本次评估范围的构筑物包括绿化工程、道路及围墙，共3项。具体构筑物列表如下：

序号	构筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )/长度(m)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	绿化工程		2016年6月	5,000.00	408,498.00	300,598.28
2	道路	砼	2016年6月	4,978.00	1,209,765.90	890,221.13
3	围墙	砖	2016年6月	444.00	255,378.20	187,923.19
合计					1,873,642.10	1,378,742.60

## 2、机器设备

列入本次评估的机器设备账面原值为9,936,190.84元，账面净值为6,828,733.56元，包括9台桥式起重机、1部电梯、1套中央空调系统、1套光伏发电系统和天然气工程一期及二期，设备均能正常使用，具体机器设备明细如下：

序号	设备编号	设备名称	单位	数量	启用日期	账面原值(元)	账面净值(元)
1	AGDZC03001	电梯	部	1	2016年11月	117,571.41	53,748.03
2	AGDZC03002	中央空调系统	套	1	2016年9月	923,848.20	443,433.72
3	AGDZC03003	单梁桥式起重机	台	3	2016年7月	405,574.86	194,670.36
4	AGDZC03004	单梁桥式起重机	台	3	2016年7月	501,173.28	240,556.08
5	AGDZC03005	双梁桥式起重机	台	3	2016年7月	941,807.28	452,054.17
6	AGDZC03006	光伏发电系统	套	1	2018年4月	6,103,605.13	4,750,639.53
7		天然气一期工程	项	1	2016年9月	509,850.00	375,179.40

序号	设备编号	设备名称	单位	数量	启用日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)
8		天然气二期工程	项	1	2016年9月	432,760.68	318,452.27
	合计			14		9,936,190.84	6,828,733.56

上述设备安装或存放于昆山华辰联合投资管理有限公司本次委估房屋建筑物内。

### 3、土地使用权

本次纳入评估范围的无形资产—土地使用权账面原值 9,014,972.00 元，账面净值 7,948,149.86 元，位于昆山市周市镇新镇路 685 号。

不动产权证：苏（2017）昆山市不动产权第 0105866 号

土地权属：昆山华辰联合投资管理有限公司

权属性质：国有

土地坐落：昆山市周市镇新镇路 685 号

土地用途：工业用地/工业

地号：3205831072490015000

土地面积：27,304.90 平方米

土地等级：工业三级

使用期限：2012 年 03 月 19 日至 2062 年 03 月 18 日止

委估土地为国有出让工业用地，坐落于昆山市周市镇新镇路 685 号，西至新镇路，北临河道，南临农田，东至洞庭湖路。

### 2、权属状况说明

本次交易标的权属为华辰联合合法拥有，产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

### 四、关联交易的定价政策和依据

根据上海科东资产评估有限公司出具的《华辰精密装备(昆山)股份有限公司

拟资产收购涉及的昆山华辰联合投资管理有限公司所持有的部分资产市场价值资产评估报告》（沪科东评报字〔2023〕第 1015 号），资产评估基准日为 2022 年 12 月 31 日，本次评估的技术思路与方法为：由于委估对象为工业房地产，近期周边成交工业房地产案例较少且不透明，故不适宜采用市场法评估。另外产权持有人虽然将房屋建筑物用于出租，但租赁对象均为关联方，该租金不能体现客观租金水平，周边地区出租案例虽然活跃但因委估房产面积较大，故可比性较弱，故本次不适宜采用收益法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，本次评估采用房地分估的方法，即土地使用权采用市场法及基准地价法评估，房屋建（构）筑物及机器设备采用重置成本法评估，再将土地与房屋建（构）筑物、机器设备价值相加得出结论。

（一）本次对于厂房等房屋建（构）筑物采用重置成本法评估。

房屋建（构）筑物的评估采用重置成本法。

公式：房屋建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

建筑物重置价值=建筑造价+前期及期间费用+资金成本—可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用概预算编制法（或市价法、物价系数调整法）

采用综合法计算建筑物成新率。

（1）年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备的经济寿命年限进行判断。

（2）现场观察测量、对照等级打分因素：

综合成新率=现场观察测量、对照等级打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

（二）对于机器设备采用成本法进行评估。评估方法具体如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用-可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定：

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其他合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用年限法时，计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备，尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和现场观察法两种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。两种评估方法权重定为年限法为40%、现场观察法为60%。

综合成新率=年限法成新率×40%+现场观察法成新率×60%

### （三）土地使用权

本次对土地使用权采用市场法和基准地价修正法进行评估。

(1) 市场法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此确定待估土地使用权评估值。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

(2) 基准地价修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估土地的区域条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而确定待估土地使用权评估值。

基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价×K1×K2×K3 ×(1+ΣK)

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

ΣK—影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

通过以上的评估，经过分析后最终确定评估对象的评估值。

## 2、评估结论

华辰精密装备(昆山)股份有限公司委估的昆山华辰联合投资管理有限公司所持有的部分资产在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值根据以上评估方法估算，评估结果如下所述：

评估前，委估部分资产账面净值为 40,098,352.83 元。

评估后，委估部分资产评估价值合计为 68,810,620.00 元（大写人民币：陆仟捌佰捌拾壹万零陆佰贰拾元整）。



评估结论使用有效期为一年，即在 2022 年 12 月 31 日到 2023 年 12 月 30 日期间内有效。

## 五、交易的主要内容及履约安排

公司拟与华辰联合签署《不动产权转让协议》，协议主要条款如下：

出让方：昆山华辰联合投资管理有限公司（以下称：“甲方”）

受让方：华辰精密装备（昆山）股份有限公司（以下称：“乙方”）

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商，就甲方向乙方转让土地使用权及房屋建（构）筑物达成如下协议：

1、标的资产：昆山市周市镇新镇路 685 号的部分资产（包含房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权）。

2、转让对价：甲方向乙方转让标的资产的总价款以标的资产的评估基准日（2022 年 12 月 31 日）的评估值为基准，即人民币 68,810,620.00 元（大写人民币：陆仟捌佰捌拾壹万零陆佰贰拾元整）。

3、付款方式及交割：双方一致同意，甲乙双方经协商后在房屋办理好转让手续后一次性支付全部价款。

4、税费：因标的资产转让而发生的过户登记费、税费等相关费用按照有关法律规定，由双方各自承担。

5、合同的生效：协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后成立，自下列条件全部满足后生效：

- 1) 标的资产转让事宜经甲方股东会审议批准。
- 2) 标的资产转让事宜经乙方股东大会审议批准。

## 六、本次关联交易的目的及对公司的影响

公司目前自有产权不能满足生产经营需要，前期公司已租赁标的资产用于公司的生产经营，为保持公司持续经营的稳定性，公司购买标的资产不仅降低了公

司的运营成本，同时为公司增加了固定资产，提升了企业实力和竞争优势。本次标的资产具有优良的完整性，有利于提高公司产业承接的时效，为公司后续可持续发展提供稳定的产业发展空间；同时还减少未来因租赁厂房与控股股东频繁发生关联交易，符合上市公司的整体利益。

本次购买资产的资金为公司自有资金，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。本次交易以评估价格作为定价参考依据，经交易双方协商确定，交易价格公允合理，不存在利益输送或侵占上市公司利益的情形，亦不存在损害股东尤其是中小股东利益的情形。

## 七、累计已发生的关联交易的总金额

2023年初至本公告披露日，公司及合并报表范围内的子公司与华辰联合累计发生的各类关联交易总金额为人民币 76.35 万元。

## 八、履行的审批程序和相关意见

2023年3月6日，公司第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第十二次会议审议通过了《关于拟购买资产暨关联交易的议案》。公司独立董事和保荐机构均发表了明确同意意见。本议案尚需提交股东大会审议。

### 1、独立董事事前认可意见

本次关联交易以定价是以具有执业证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构出具的评估报告为定价依据，所采用的评估方法恰当，评估假设前提合理，评估结果公允。本次交易程序符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2023年修订）》等有关法律、行政法规、规范性文件以及《公司章程》等文件的相关规定。本次关联交易符合公司的经营需要及发展方向，符合公平交易原则，交易定价依据合理、公允，关联交易决策程序合法合规，不存在损害公司及公司其他股东利益的情况。

我们同意将该议案提交公司第二届董事会第十四次会议审议，承诺在审议该议案时投赞成票。

### 2、独立董事独立意见

本次关联交易以定价是以具有执业证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构出具的评估报告为定价依据，所采用的评估方法恰当，评估假设前提合理，评估结果公允。本次交易程序符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2023年修订）》等有关法律、行政法规、规范性文件以及《公司章程》等文件的相关规定。本次关联交易符合公司的经营需要及发展方向，符合公平交易原则，交易定价依据合理、公允，关联交易决策程序合法合规，不存在损害公司及公司其他股东利益的情况。

综上，我们一致同意本次关联交易事项。并同意将该议案提交股东大会审议。

## 九、备查文件

- 1、华辰精密装备（昆山）股份有限公司第二届董事会第十四次会议决议；
- 2、华辰精密装备（昆山）股份有限公司第二届监事会第十二次会议决议；
- 3、独立董事关于第二届董事会第十四次会议相关事项的事前意见和独立意见；
- 4、上海科东资产评估有限公司出具的评估报告；
- 5、交易双方拟签署的《不动产权转让协议》。

特此公告。

华辰精密装备（昆山）股份有限公司董事会

2023年3月6日