

证券代码：430489

证券简称：佳先股份

公告编号：2023-082

安徽佳先功能助剂股份有限公司

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

因公司老厂区办公楼即将拆迁，为满足总部办公需求，改善总部办公环境，2023年3月27日公司第五届董事会第八次会议审议通过了《关于购买总部办公楼的议案》，拟购置淮上区央玺大厦（蚌埠和顺静天府北苑41号楼）顶层以下6层区域（21-26层及106室）作为公司总部办公地址，拟购置建筑面积约4200平方米，购房总价约1,600万元，合同尚未正式签署。

虽然公司与央玺大厦开发商安徽水利淮上和顺地产有限公司就购房协议条款总体达成一致意见，但针对物业服务协议相关条款双方存在较大分歧，致使房产交易事项停滞。

蚌埠（皖北）保税物流中心有限公司（以下简称“保税物流”）系蚌埠投资集团有限公司全资子公司，于2013年成立，主营业务为物流业相关的基础设施建设及服务、货运代办及联运服务、普通货物的仓储、装卸、加工、包装、配送及咨询等，其办公楼位于淮上区特步大道东侧、金牛路南侧，共计6层，建筑面积约3260m²，且其办公楼南广场、西面附着空闲土地合计约14亩，整栋办公楼区域相对独立，便于管理，能够满足公司总部办公需求，为此，公司拟终止购置央玺大厦上述房产所有权，并拟购置保税物流上述整栋办公楼及南广场、西面附着约14亩土地所有权，交易金额为合计人民币1,500万元。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

依据《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条规定，上市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、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元人民币。

根据《北京证券交易所上市公司持续监管办法（试行）》第二十七条规定：上市公司实施重大资产重组的标准，按照《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条予以认定，其中营业收入指标执行下列标准：购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到百分之五十以上，且超过五千万元人民币。

本次购买资产交易金额 1,500 万元，占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额（94,161.20 万元）的 1.59%，占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额（54,653.43 万元）的 2.74%，未达到《上市公司重大资产重组管理办法》规定的标准，故本次交易不构成重大资产重组。

（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

2023 年 10 月 13 日，公司第五届董事会第十三次会议以 5 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于变更拟购总部办公楼地点暨关联交易的议案》，关联董事王宇、唐本辉回避表决。公司第五届董事会独立董事专门会议第二次会议以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于变更拟购总部办公楼地点暨关联交易的议案》。

根据《北京证券交易所股票上市规则（试行）》7.1.3 条规定，（除提供担保、提供财务资助外）达到下列标准之一的，应当提交股东大会审议：

（一）交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以孰高为准）占上市公司最近一期经审计总资产的 50%以上；

（二）交易的成交金额占上市公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且超过 5000 万元；

（三）交易标的（如股权）最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且超过 5,000 万元；

（四）交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且超过 750 万元；

（五）交易标的（如股权）最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且超过 750 万元。

本次交易成交金额 1,500 万元，占公司最近一期经审计总资产（94,161.20 万元）的 1.59%，占公司最近一期经审计净资产（54,653.43 万元）的 2.74%，本次交易未达到上述标准。

根据《北京证券交易所股票上市规则（试行）》7.2.6 条规定，上市公司与关联方发生的成交金额（除提供担保外）占公司最近一期经审计总资产 2%以上且超过 3,000 万元的交易，应当比照本规则第 7.1.17 条的规定提供评估报告或者审计报告，提交股东大会审议。根据《北京证券交易所股票上市规则（试行）》第 7.2.10 条规定，上市公司应当对下列交易，按照连续 12 个月内累计计算的原则，分别适用本规则第 7.2.5 条、第 7.2.6 条：（一）与同一关联方进行的交易；（二）与不同关联方进行交易标的类别相关的交易。上述同一关联方，包括与该关联方受同一实际控制人控制，或者存在股权控制关系，或者由同一自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。已经按照本章规定履行相关义务的，不再纳入累计计算范围。

本次关联交易成交金额 1,500 万元，未达到公司最近一期经审计总资产 2%以上且超过 3,000 万元的交易的标准，但因 2023 年 10 月 9 日公司第五届董事会第十二次会议审议通过了《关于现金收购安徽英特美科技有限公司 30%股权暨关联交易的议案》，股权交易成交金额为人民币 2,480 万元，两次关联交易累计成交金额为 3,980 万元，公司连续 12 个月累计关联交易金额超过最近一期经审计总资产 2%以上且超过 3,000 万元，因此本次交易仍需提交公司股东大会审议。

(五) 交易生效需要的其它审批及有关程序

本次交易已取得有权国资部门批准，尚需履行备案手续。

(六) 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。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：蚌埠（皖北）保税物流中心有限公司

注册地址：安徽省蚌埠市淮上区正街 1200 号

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2013 年 10 月 17 日

法定代表人：徐从军

实际控制人：蚌埠市国资委

主营业务：物流业相关的基础设施建设及服务，货运代办及联运服务；普通货物的仓储、装卸、加工、包装、配送及咨询；货场、仓储设施、机械设备的租赁；房屋租赁；物业管理；报关；自营和代理各类商品和技术的进出口。

注册资本：50,000,000 元

实缴资本：50,000,000 元

关联关系：与公司同受蚌埠市国资委（蚌投集团）控制

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：保税物流整栋办公楼及南广场、西面附着约 14 亩土地所有权

2、交易标的类别：固定资产及无形资产

3、交易标的所在地：淮上区特步大道东侧、金牛路南侧

(二) 交易标的资产权属情况

本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

(三) 交易标的审计、评估情况

根据公司聘请的符合《证券法》的相关规定的中水致远资产评估有限公司出具的中水致远评报字[2023]第 020636 号资产评估报告，于评估基准日 2023 年 8 月 31 日，蚌埠(皖北)保税物流中心有限公司申报资产评估值为 1,499.62 万元，金额大写：人民币壹仟肆佰玖拾玖万陆仟贰佰元整（评估值不包含增值税）。具体评估情况如下：

一、本次评估采用的评估方法

（一）关于房屋建筑物类资产的评估

对于委评生产性及配套房地产，当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场比较法求取评估对象的市场价值；委评资产的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值；委评资产，其房屋建筑物可依据房屋建筑物的实际工程量进行计算，可运用当地现行建筑安装工程预算定额进行预算编制，因此，根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

1. 重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本等部分构成。在计算含税重置成本基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置成本。计算公式如下：

重置成本=建安造价+前期及其他费用+资金成本—可抵扣增值税

（1）建筑安装工程造价

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

重编预算法：以待估建（构）筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日建（构）筑物的工程造价。

（2）前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，依据企业申报的评估基准日资产规模，参照建筑物所在地建设工程前期及其他费用水平确定相应系数。

(3) 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率(LPR)计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{综合造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

(4) 可抵扣进项税

$$\text{可抵扣增值税} = \text{建安成本} / 1.09 \times 9\% + (\text{前期及其他费用} - \text{建设单位管理费}) / 1.06 \times 6\%$$

2. 成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

(1) 使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

(2) 观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

(3) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

(二) 无形资产—土地使用权的评估

根据本次评估目的和评估对象的实际情况，结合收集的资料，委评地块的性质为出让工业用地，该区域同类用途宗地市场交易案例较为丰富，故本次评估可采用市场比较法进行评估；且区域内有近年来的征地补偿标准可参考，故宜采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次估价采用市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

1. 市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----待估宗地评估价值；

P' -----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估土地与参照物在产业聚集程度、基础设施条件、公共配套设施条件、交通便捷度等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估土地与参照物在宗地形状、地质条件、临路状况、土地开发程度、土地等级、已使用年限等方面的差异；

2. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=（土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数×（1+区位及个别因素修正系数）

二、评估基准日

评估基准日：2023 年 8 月 31 日

三、主要评估过程

资产评估专业人员于 2023 年 8 月 31 日至 2023 年 9 月 6 日对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

根据评估对象的特点，在进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

四、评估结果

经评估，于评估基准日 2023 年 8 月 31 日，蚌埠（皖北）保税物流中心有限公司申报资产评估值为 1,499.62 万元，金额大写：人民币壹仟肆佰玖拾玖万陆仟贰佰元整（评估值不包含增值税）。

四、定价情况

本次交易定价根据中水致远资产评估有限公司资产评估报告评估价值为基础，经交易双方协商一致，本次交易成交总额为人民币 1,500 万元。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

出卖方（甲方）：蚌埠（皖北）保税物流中心有限公司

买受方（乙方）：安徽佳先功能助剂股份有限公司

1、以评估机构的评估结果为依据，甲乙双方协商一致，乙方购买甲方整栋办公楼及办公楼周边土地面积合计约 14 亩（最终以分割后的不动产权证登记的土地面积为准）所有权成交总价为 15,000,000 元（人民币：壹仟伍佰万元整）。

2、本次交易分三期付款。

第一次付款：协议签署后支付总价款的 10%，即人民币 1,500,000 元（人民币：壹佰伍拾万元整）。

第二次付款：在甲方腾空办公楼并经乙方验收通过，双方完成交付后 10 日内，乙方支付成交总价的 50%，即人民币（小写）：7,500,000 元（人民币大写：柒佰伍拾万元整）。

第三次付款：在甲乙双方办完契税、房产权属登记转移，乙方取得分割后土

地使用证及房产证等全部权利证件后 10 日内，支付成交总价的 40%，共计人民币：（小写） 6,000,000 元（人民币：大写陆佰万元整）。

（三）因本次交易所产生的相关税费，根据相关税法等法律法规的规定，由甲乙双方承担各自相应部分。

（二）交易协议的其他情况

无

六、交易目的及对公司的影响

本次交易旨在满足公司总部办公需要，提升上市公司形象，整栋办公楼区域相对独立，便于管理，能够满足公司总部办公需求，符合公司长远发展的需要，不会对公司财务状况和经营成果造成重大不利影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

七、保荐机构意见

核查，保荐机构认为：公司本次关联交易事项已经公司第五届董事会第十三次会议和第五届董事会独立董事专门会议第二次会议审议通过，履行了必要的决策程序，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》《北京证券交易所证券发行上市保荐业务管理细则》《北京证券交易所股票上市规则（试行）》等相关法律法规的要求。因此，保荐机构对佳先股份本次关联交易事项无异议。

八、风险提示

上述购买总部办公楼，公司与交易对手方均具有履约能力，但在合同履行过程中可能存在因政策因素等不可抗力因素影响合同履行的风险。

九、备查文件目录

- 1、《安徽佳先功能助剂股份有限公司第五届董事会第十三次会议决议》
- 2、《安徽佳先功能助剂股份有限公司第五届董事会独立董事专门会议第二次会议决议》

安徽佳先功能助剂股份有限公司

董事会

2023 年 10 月 16 日