

# 新亚电子制程（广东）股份有限公司

## 关于购买土地使用权及房屋建（构）筑物

### 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真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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；
- 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

1、新亚电子制程（广东）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）为适应公司中长期战略发展需要，拟以自有资金向惠州市彩玉微晶新材料有限公司（以下简称“彩玉微晶”）购买其所持有的位于广东惠州博罗县杨村镇金杨工业区，合计面积为 150,069 平方米的土地使用权和面积为 87,838.72 平方米房屋建（构）筑物（以下简称“标的资产”）。

2、公司已聘请具有执业证券、期货相关业务评估资格的深圳中洲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 21,853.46 万元。经双方协商确定，以评估价值人民币 21,853.46 万元作为本次交易的成交价格。

3、公司与彩玉微晶皆受同一实际控制人徐琦女士控制，根据《深交所股票上市规则》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。

4、公司于 2022 年 2 月 11 日召开了第五届董事会第十五次（临时）会议，审议通过了《关于购买土地使用权及房屋建（构）筑物暨关联交易的议案》，关联董事许雷宇先生、徐琦女士、许珊怡女士、胡大富先生回避表决。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。

5、交易风险提示：本次交易尚需经过公司股东大会审议通过。截至目前，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。

## 二、关联方情况

1、企业名称：惠州市彩玉微晶新材料有限公司

2、社会信用代码：914413223248396621

3、类型：有限责任公司

4、成立日期：2014年12月25日

5、法定代表人：谢屹

6、注册资本：4,000万元人民币

7、注册地址：博罗县杨村镇金杨工业区

8、经营范围：微晶超硬材料的研发、生产、销售；建筑用石加工；建筑装饰材料销售(以上项目不含电镀、铸造工序)；国内贸易；货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)；信息技术咨询服务；物业管理；自有房产租赁；出入境检疫处理。(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，彩玉微晶不属于失信被执行人。

10、实际控制人：徐琦女士为彩玉微晶实际控制人。

11、关联方财务数据(未经审计)：截至2021年12月31日，总资产为54,210.25万元、净资产为8,600.87万元；2021年度，营业收入为6,354.64万元、净利润为-5,643.13万元。

## 三、标的资产基本情况

1、标的资产概述：

本次交易标的资产为彩玉微晶名下位于广东惠州博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区面积为150,069平方米的土地使用权和面积为87,838.72平方米

房屋建筑物及构筑物。

彩玉微晶于 2015 年 11 月通过受让方式取得标的资产，并在取得后进行了装修升级改造，具体的标的资产情况如下：

(一) 土地使用权

名称	坐落	产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )
宗地 2015 (用地) 8 号	博罗县杨村镇陈村及水华寨	粤(2017)博罗县不动产权第 5021904 号、5021905 号、5021917 号、5021919 号、5021920 号	40045
宗地 2015 (用地) 9 号	村金杨工业区地段	粤(2017)博罗县不动产权第 5021909 号、5021921 号、5021923 号、5021924 号、5021927 号、5021928 号、5021929 号	110024
合计			150069

(二) 建筑物

名称	坐落	产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )
厂房一	博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区地段	粤(2017)博罗县不动产权第 5021917 号	13313.2
厂房二		粤(2017)博罗县不动产权第 5021905 号	1308.2
厂房三		粤(2017)博罗县不动产权第 5021919 号	1308.2
厂房四		粤(2017)博罗县不动产权第 5021920 号	1308.2
厂房五		粤(2017)博罗县不动产权第 5021909 号	11060.44
厂房六		粤(2017)博罗县不动产权第 5021921 号	11060.44
厂房七		粤(2017)博罗县不动产权第 5021929 号	11060.44
厂房八		粤(2017)博罗县不动产权第 5021923 号	13313.2
宿舍 A		粤(2017)博罗县不动产权第 5021904 号	209
宿舍 B		粤(2017)博罗县不动产权第 5021927 号	4410.3
宿舍 C		粤(2017)博罗县不动产权第 5021928 号	4410.3
宿舍 D		粤(2017)博罗县不动产权第 5021924 号	2656.8
合计			75418.72

(三) 构筑物

名称	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )
车间冲凉房	博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区地段	35
污水池		1647
厂区道路		10593
车间卫生间		35
烟囱		110
合计		12420

## 2、交易标的权属状况说明

本次交易标的权属为彩玉微晶合法拥有，产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。截至本公告披露日，彩玉微晶基于融资需求将部分标的资产向上海浦发银行股份有限公司深圳分行进行了抵押，抵押融资金额为人民币 10,000.00 万元；除该项抵押外，标的资产不存在其他的抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项。就该抵押事项，彩玉微晶承诺将在标的资产过户日前解除相关标的资产项下存在的抵押事项。

## 四、交易的定价政策及定价依据

根据深圳中洲资产评估有限公司出具的《新亚电子制程（广东）股份有限公司拟资产收购涉及的惠州市彩玉微晶新材料有限公司所持有的广东惠州博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区土地、房屋建筑物及构筑物等市场价值资产评估报告》（中洲评字【2022】第 2-002 号），截至资产评估基准日 2021 年 12 月 31 日，具体评估方法及定价如下：

### 1、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

#### （一）、土地

评估对象周边土地类似成交案例较多，适合采用市场法求取土地市场价值。由于资产收购为目的，价值类型为市场价值，以市场法结果为优先选取结果，成本法及基准地价系数修正法往往与市场法存在较大偏差，故本次评估不采用上述两种方法。评估对象为现楼，不宜选取假设开发法来求取。评估对象为自用用途，因此不适用收益法。为使评估结果具有合理性、准确性、客观性，我们对评估对象土地采用市场法来求取其市场价值。

#### （二）、房屋建筑物、构筑物

评估对象房屋建筑物、构筑物周边缺乏活跃的厂房交易市场，因此不适用采用市场法；评估对象为自用用途，因此不适用收益法。评估对象所在地博罗县政

府有公布清晰的厂房造价指标，因此适用成本法求取房屋建筑物、构筑物的市场价值。

## 2、具体评估方法介绍

### (一)、市场法

“市场法”是将评估对象房地产与在近期已经发生交易的类似评估对象房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似评估对象房地产的交易价格，通过交易情况、市场状况、区域状况、个别因素、剩余年限等因素修正得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

其计算公式为： $P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P：待估宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地估价期日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E：待估宗地年期修正指数除以比较实例宗地年期修正指数。

### (二)、成本法

成本法是根据建筑工程社会平均造价水平确定委估建筑物工程造价，以现行前期费用费率、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价：

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

##### ① 建安工程造价的确定：

建安工程造价包括土建工程、装饰装修工程、安装工程的总价。

##### ② 前期及其他费用的确定：

房屋建筑物的前期及其他费用套用财政部、建设部的有关规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

##### ③ 资金成本的确定：

资金成本是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规定人民币贷款利率标准计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} \div 2 + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率}$$

### (2) 综合成新率的确定

以现场勘查结果，结合构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率（按年限法成新率）。

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

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，综合考虑。

$$\text{完好分值法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S + \text{设备部分成新率} \times B$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

### 3、评估结论

在实施了相关资产评估措施和方法后，得出评估结论是：在按规定用途持续正常使用等假设条件下，惠州市彩玉微晶新材料有限公司部分房地产于评估基准日 2021 年 12 月 31 日，所表现的公允价值为人民币 21,853.46 万元。

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
无形资产-土地使用权	4,490.96	9,859.53	5,368.57	119.54%
固定资产-房屋建筑物	5,684.64	10,919.71	5,235.07	92.09%
固定资产-构筑物	1,067.82	1,074.22	6.40	0.6%
合计	11,243.42	21,853.46	10,610.04	94.37%

#### 增值原因分析：

本次评估得出的评估结论为 21,853.46 万元，比账面值增值人民币 10,610.04 万元，增值率为 94.37%。增值原因是自产权持有方 2015 年取得该项土地使用权至今，惠州土地价格及建筑材料价格大幅上涨且产权持有方对评估对象进行了装修升级改造。

## 五、交易的主要内容及履约安排

公司拟与彩玉微晶签署《不动产权转让协议》，协议主要条款如下：

出让方：惠州市彩玉微晶新材料有限公司（以下称：“甲方”）

受让方：新亚电子制程（广东）股份有限公司（以下称：“乙方”）

根据《中华人民共和国合同法》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：惠州市彩玉微晶新材料有限公司所持有的广东惠州博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区土地、房屋建筑物、构筑物等，合计土地面积150,069平方米，厂房建筑面积87,838.72平方米地上建筑物及构筑物。

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（2021年12月31日）的评估值为基准，即人民币21,853.46万元整，（贰万壹仟捌佰伍拾叁点肆陆万元）。

3、付款方式及交割：双方一致同意，在达成合同的生效条件后10个工作日内，乙方向甲方支付50%转让款，即人民币10,926.73万元（大写人民币：壹万零仟玖佰贰拾陆点柒叁万元）；甲方在合同生效条件达成后90个工作日内积极推进并完成办理标的资产相关产权转让变更登记手续；乙方于标的资产过户完成之日起20个工作日内支付剩余款项人民币10,926.73万元（大写人民币：壹万零仟玖佰贰拾陆点柒叁万元）。

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、交易目的及对公司的影响

1、公司目前自有产权不能满足生产经营需要，尤其是公司两大生产型子公

司深圳市新亚新材料有限公司及深圳市库泰克电子材料技术有限公司（以下简称“两大生产型子公司”）自 2010 年起其生产经营场所均为租赁形式，目前租赁场所在未来两年可能面临到期后无法续签的风险，该交易达成后，能够较大缓解公司与子公司日常的生产经营用地的现时需求，为生产经营提供必要的保障。

2、公司两大生产型子公司致力于电子胶水为主的化工新材料的研发与生产，其产品广泛应用于消费电子，目前正积极拓展产品在新能源汽车、光伏电站、储能电池系统、MINILED 等领域的应用。受制于租赁期限、场地规模、深圳市城市更新规划等各项因素，在市场需求充沛的背景下，目前租赁场地难以适应市场进行有效产能扩充及中长期投入，自本次交易完成后，将为公司产能扩充及产业升级提供便利条件，有利于公司进一步扩大生产经营、提升收入水平和企业规模。

3、受制于生产经营场地受限及产能扩增需求，深圳市新亚新材料有限公司已于 2020 年将部分生产前端工厂租赁于标的资产上，为后续产业转移承接奠定了良好基础。本次标的资产中土地使用权及房屋建（构）筑物均具有优良的完整性，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。

4、公司本次拟购买资产的资金来源为公司自有资金，不影响现有主营业务的正常开展。本次交易预计对近期公司财务状况和经营成果不会产生实质影响，但对公司中长期发展有一定的积极意义。

## **七、累计已发生的各类关联交易的总金额**

2022 年初至本公告披露日，公司及合并报表范围内的子公司与彩玉微晶及受同一实际控制人徐琦控制的其他关联方累计发生的各类关联交易总金额为人民币 58.87 万元。

## **八、其他安排**

本次交易完成后，彩玉微晶仍有部分生产经营活动在标的资产开展，其将按市场价格租用部分标的资产作为生产经营场所，预计彩玉微晶与公司之间将形成关联租赁，预计此交易发生金额较小，对公司经营无实质影响，后续公司将依



据法律法规要求履行相应审议程序。

## 九、独立董事事前认可意见和独立意见

本次购买土地使用权及房屋建（构）筑物构成关联交易，本公司在将该项议案提交董事会审议前，已事前征得了独立董事的同意，在审议该项关联交易议案时，本公司独立董事亦发表了以下意见：

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深圳中洲资产评估有限公司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《深圳证券交易所股票上市规则》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。

## 十、备查文件

- 1、《公司第五届董事会第十五次（临时）会议决议》
- 2、《公司第五届监事会第十五次（临时）会议决议》
- 3、《独立董事关于第五届董事会第十五次（临时）会议决议的事前认可意见》
- 4、《独立董事关于第五届董事会第十五次（临时）会议决议相关事项的独立意见》
- 5、深圳中洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中洲评字（2022）第 2-002 号）
- 6、交易双方拟签署的《不动产权转让协议》

特此公告。

新亚电子制程（广东）股份有限公司

董事会

2022年2月11日