

桐昆集团股份有限公司 关于向关联方购买房屋的关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1、鉴于公司全资子公司江苏嘉通能源有限公司建设项目逐步建设完成并投入生产，为更好的吸引员工、留住员工，保证员工能够有更好的生活安排，桐昆集团股份有限公司（以下简称“桐昆股份”或“公司”）全资子公司江苏嘉通能源有限公司（以下简称“嘉通能源”）拟以支付现金方式，收购桐昆控股集团有限公司（以下简称“桐昆控股”）全资子公司南通市佑泰置业有限公司（以下简称“佑泰置业”）位于如东县洋口港经济开发区横一路南侧太港路东侧地块的1480间公寓住宅及部分配套车位和商业设施，用作员工生活公寓使用。

2、本次交易对方为公司的控股股东桐昆控股的全资子公司。根据《上海证券交易所股票上市规则》，本次交易构成关联交易，与本次交易有利害关系的关联董事需回避表决。

3、公司于2022年5月30日召开了第八届董事会第十九次会议，审议通过了与本次交易相关的议案。根据《公司章程》等法律法规的规定，本次交易无需提交公司股东大会审议。

4、本次交易全部以现金支付，且不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门的批准。

5、过去12个月，嘉通能源与佑泰置业未发生过关联交易。

6、该项关联交易不存在关联人补偿承诺。

7、公司承诺本次拟购买的房屋均用作员工公寓使用，不用于房地

产投资，自嘉通能源取得相应权利证书后五年内不用于出售。

一、关联交易概述

公司的全资子公司嘉通能源于2022年5月30日与佑泰置业在江苏如东县签订了《商品房买卖合同》（以下简称“本合同”），双方约定，嘉通能源以现金支付方式，认购佑泰置业位于如东县洋口港经济开发区横一路南侧太港路东侧地块的1480间公寓住宅及部分配套车位和商业设施，用作员工生活公寓使用。

根据交易标的成交金额和公司2021年度的《审计报告》，并按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易相关财务指标计算如下：

单位：万元

项目	交易标的成交金额	相关指标的选取标准	桐昆股份	财务指标占比
			2021年/2021年12月31日	
资产总额	57,327.61	57,327.61	6,969,490.75	0.82%
净资产		57,327.61	3,583,625.85	1.60%
营业收入		0.00	5,913,095.33.	0.00%

根据上表测算，本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门的批准。

截至目前，桐昆控股持有公司 19.28%的股权，系公司的控股股东，嘉通能源系公司的全资子公司，佑泰置业系桐昆控股的全资子公司。根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成了上市公司的关联交易。

至本次关联交易为止，过去 12 个月，嘉通能源与佑泰置业未发生过关联交易，不存在关联交易金额达到 3000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的情形。

二、关联方基本情况

（一）关联方的基本情况介绍

公司名称：南通市佑泰置业有限公司

成立日期：2020年7月6日

住所：南南通市如东县长沙镇港城村九组（江苏省洋口港经济开发区综合商务大厦）；

企业性质：有限责任公司；

主要办公地点：南通市如东县长沙镇港城村九组（江苏省洋口港经济开发区综合商务大厦）；

法定代表人：杨建杰；

注册资本：人民币25,000万元；

统一社会信用代码：91320623MA21WM0Q9G；

主营业务：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。

主要股东：桐昆控股持有佑泰置业100%的股权。

佑泰置业自设立以来，其主要业务为在江苏如东县从事房地产业务的开发。

（二）佑泰置业自设立以来，其在业务、资产、债权债务、人员等方面均与上市公司保持独立。

（三）佑泰置业最近一年又一期主要财务指标情况

单位：万元

序号	项目	2021年12月31日	2022年3月31日
1	资产总额	24,930.11	27,930.74
2	资产净额	24,506.76	24,768.02
3	营业收入	0	0
4	净利润	-151.03	-61.42

注：佑泰置业2021年12月31日财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该事务所具有从事证券、期货业务资格。

三、关联交易标的基本情况

1、嘉通能源拟以支付现金方式，收购佑泰置业位于如东县洋口港经济开发区横一路南侧太港路东侧地块的1480间公寓住宅及部分配套车位和商业设施，总计作价人民币573,276,132元，用作员工生活公寓使用。

2、上述资产由佑泰置业以出让方式取得坐落于如东县洋口港经济开发区横一路南侧太港路东侧地块的建设用地使用权，嘉通能源购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为：住宅、商业。土地使用权终止日期，住宅为：2091年03月24日，商业为：2061年03月24日。

3、佑泰置业依法在上述地块上建设的房屋项目核准名称为亲亲家园，已被批准预售，预售许可证号为：如房售证字2021（52）号、如房售证字2021（58）号。

4、佑泰置业承诺对该商品房享有合法权利，该商品房没有出售给除嘉通能源以外的其他人，该商品房没有被司法查封或其他限制转让的情况。

5、公司承诺本次拟购买的房屋均用作员工公寓使用，不用于房地产投资，自嘉通能源取得相应权利证书后五年内不用于出售。

四、关联交易的定价政策及定价依据

根据具有证券从业资格的资产评估机构嘉兴求真房地产资产评估有限公司出具的《江苏嘉通能源有限公司以资产收购为目的所涉及的南通市佑泰置业有限公司的房地产资产评估报告》（求真资评[2022]字第015号），嘉兴求真房地产资产评估有限公司采用收益法、市场比较法评估，在评估基准日（2022年2月21日）委估资产的评估值为人民币573,276,132.00元。

经双方协商并以评估值为基础，本次收购相关房产的交易价格为573,276,132.00元。

本次交易价格在与市场可比楼盘售价的基础上，按照公平、合理原则经交易双方协商确定。

五、关联交易合同的主要内容

本合同的主要条款如下：

（一）交易双方：

甲方：南通市佑泰置业有限公司（出卖人）

乙方：江苏嘉通能源有限公司（买受人）

（二）待售商品房基本情况

1、该商品房的规划用途为【住宅、商业】，该商品房所在建筑物的主体结构为钢混，建筑总层数为：9-13层，其中地上：8-12层，地下：1层及局部夹层。

2、买受人购买亲情家园项目中的商品房位于：

（1）住宅：3、4、7、8、12、13、17、18幢，共计：1480间，总建筑面积：63728.16m²，房屋装修状况为：毛坯房；

（2）商业：4、8、13幢地上一层，共计：8间，总建筑面积：2098.09m²，房屋装修状况为：毛坯房；

（3）非机动车车位：4、8、13、18幢地下一层及夹层，总建筑面积：3798.14m²；

（4）机动车车位：地下车库部分区域，共计549个。

（三）房屋权利状况承诺

出卖人承诺对该商品房享有合法权利，该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人、该商品房没有被司法查封或其他限制转让的情况。

（四）计价方式与价款

（1）住宅：出卖人与买受人按照8,029.33元/m²的标准计算房屋价款，本次交易商品房总价款为人民币511,694,531元（大写伍亿壹仟壹佰陆拾玖万肆仟伍佰叁拾壹圆整）。

（2）商业：出卖人与买受人按照11,302.16元/m²的标准计算房屋价款，本次交易商品房总价款为人民币23,712,949.5元（大写贰仟叁佰柒拾壹万贰仟玖佰肆拾玖元伍角）。

(3) 非机动车位：出卖人与买受人按照2,729元/m²的标准计算房屋价款，本次交易商品房总价款为人民币10,365,124元（大写壹仟零叁拾陆万伍仟壹佰贰拾肆圆整）。

(4) 机动车位：出卖人与买受人按照50,097.5元/个的标准计算车位价款，本次交易车位总价款为人民币27,503,527.5元（大写贰仟柒佰伍拾万叁仟伍佰贰拾柒元伍角）。

(5) 本商品房买卖合同的总价款为人民币573,276,132元（大写伍亿柒仟叁佰贰拾柒万陆仟壹佰叁拾贰圆整）。

(四) 付款方式及期限

(1) 合同生效后10个工作日内，买受人支付给出卖人合同金额的60%；

(2) 2022年7月31日前，买受人支付给出卖人合同金额的20%；

(3) 书面通知房屋交房前10个工作日内，买受人支付给出卖人合同金额的20%。如最终实测面积与预测面积有调整，则根据实测面积结算并支付剩余尾款。

(4) 买受人每次付款前，出卖人应先开具税率为9%的增值税专用发票，如出卖人不提供发票，买受人有权拒绝付款；出卖人不提供发票或提供发票不合规的风险均由出卖人承担；如因出卖人开具发票不及时，遇国家税率调整的，出卖人应给买受人相应的折扣。

(五) 房屋交付条件

该商品房交付时应当取得建设工程竣工验收备案证明文件且已取得房屋实测测绘报告（买受人申请提前装修的情况除外）。此外，出卖人还应提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

(六) 交付时间和手续

出卖人应当在2023年6月30日前向买受人交付该商品房。

六、交易目的和对上市公司的影响

嘉通能源作为公司南通如东洋口港石化聚酯一体化项目的实施主体，首套聚酯装置已于2021年12月份投入试生产，其余聚酯装置和

PTA装置，以及配套的工程设施，将在2022年及2023年陆续开车，投入生产运营。

截止目前，嘉通能源已有员工3600余名，随着项目后续装置的陆续开车投产，员工人数将进一步增加，预计到2023年年中项目建设基本完成，各装置全部投入生产运营状态，主生产装置及配套的热电厂、储罐区、阳光岛、码头等员工总人数将达到7200余名，在现有的基础上翻一番。

因大规模连续化生产需要，加上如东当地人口少，嘉通能源生产经营所需的各类生产及技术管理人员绝大部分以外地社会招聘为主，部分人员从公司现有各大生产基地选调，为吸引、扩大外地人员到公司入职，解决现生产一线缺员的压力，有必要为外地员工提供配套生活区。

嘉通能源项目建在洋口港化工园区内，根据相关规定不能配套建设员工宿舍。而目前周边的人才公寓、公司统一租入的江东公寓等已远远不能满足员工入住需求，很多员工只能靠自行在外租房解决住宿。一方面当地可供选择的租房并不多，租金也相应增加了员工的生活成本；另一方面也加大了公司的管理难度，尤其是在当前疫情等特殊时期，更加大了公司的管理风险。此外，员工在外分散租房，也增加了上下班交通安全隐患。

有鉴于上述情况，为公司长远发展考虑，本着公司“为员工谋幸福，为社会创造价值”的人本理念，为优化员工公寓环境，为员工提供更好的居住条件，从而进一步提升公司的人才竞争力和优秀人才的吸引力，同时增强员工对企业的凝聚力，稳定员工队伍，嘉通能源拟向佑泰置业购买位于如东县洋口港经济开发区横一路南侧太港路东侧地块的部分公寓及配套车位和商业设施，用作员工生活公寓使用，为员工提供良好的居住环境。该小区地理位置便利，小区环境优美，配套设施完善，距离嘉通能源所在化工园区车程约 10 分钟左右，员工上下班接送方便，可以大大提高员工居住环境和归属感。

本次关联交易有利于满足公司业务发展需求。本次关联交易遵循

公允、合理的原则，不会损害本公司利益，不会对本公司本期以及未来财务状况、经营成果造成不利影响；本公司主要业务不会因上述关联交易而对关联人形成重大依赖，不会影响本公司的独立性。

七、该关联交易应当履行的审议程序

公司于2022年5月30日召开第八届董事会第十九次会议，审议了该项房屋收购的议案，公司关联董事陈士良、陈蕾、许金祥、沈培兴、陈士南、钟玉庆回避表决，公司独立董事陈智敏、刘可新、潘煜双、王秀华均投了赞成票，公司董事周军投了赞成票。

根据《公司章程》等法律法规的规定，本次交易无需提交公司股东大会审议。

八、独立董事发表的独立意见

独立董事事先已认真审核了本次关联交易事项的有关资料，并同意上述议案提交公司八届十九次董事会会议审议。发表独立意见如下：

本次关联交易议案的审议程序合法合规，关联董事均回避表决，符合中国证监会和上海证券交易所的有关规定。本次关联交易有利于满足本公司业务需要。嘉通能源与佑泰置业之间拟进行的关联交易是基于普通的商业交易条件及有关合同的基础上进行的，交易定价公允合理，不存在损害公司及公司股东，特别是中小股东利益的情形。独立董事一致同意本次关联交易事项。

九、保荐机构意见

经核查，保荐机构国信证券股份有限公司认为本次关联交易履行了必要的法律程序，关联交易决策程序符合《公司法》、《公司章程》、《股票上市规则》、《上海证券交易所关联交易实施指引》等法律法规的有关规定。

保荐机构对本次购买房屋暨关联交易无异议。

十、备查文件

- (一) 嘉通能源与佑泰置业签订的《商品房买卖合同》；
- (二) 第八届董事会第十九次会议决议；
- (三) 独立董事对该事项的事前认可说明和独立意见；
- (四) 资产评估报告

特此公告。

桐昆集团股份有限公司董事会

2022年5月31日