

浙江新安化工集团股份有限公司

关于购买房产的关联交易公告

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 交易内容：公司拟以现金方式向产权持有人高晓燕女士购买其持有的浙江省杭州市萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦相关房产作为公司商务研发场所，交易金额为人民币114,385,890.00元。

● 本次公司向个人购买房产的行为构成关联交易。

● 过去12个月内，公司未与高晓燕女士进行关联交易以及不存在与其他关联人发生交易类别相关的关联交易。

● 本次关联交易金额在公司董事会权限范围内，由非关联董事表决通过，无须提交股东大会审议。

一、关联交易基本情况

为增强高科技人才吸引力和关键科技人员稳定性，致力于公司突破性前沿科技领域的研发，鼓励关键科技人才在公司长期发展，促进公司转型升级和高质量发展，公司将以现金方式向产权持有人高晓燕女士购买其持有的浙江省杭州市萧山区宁围街道平澜路299号浙江商会大厦相关房产作为公司商务研发场所，交易金额为人民币114,385,890.00元。

本次交易方为公司实际控制人徐冠巨的配偶，因此本次交易构成关联交易。本次交易金额占公司最近一期经审计净资产的2.03%，在公司董事会权限范围内。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方的基本情况

高晓燕，女，中国国籍，身份证号：330121196208071627，任传化智联股份有限公司税务管理。

（二）与上市公司的关联关系

高晓燕女士系公司实际控制人徐冠巨的配偶，属于《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.5 条规定的关联关系，公司本次向其购买房产事宜构成关联交易。高晓燕女士与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、本次购买的房产为位于浙江省杭州市萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢第 23 及 34 层房产，该房产用途为商业办公，建筑面积合计 3,614.54 平方米。浙江商会大厦 1 幢总楼层 37 层，建于 2015 年，本次交易的二层房产对应的土地已办理权证，土地用途为商业办公，合计土地面积 103.30 平方米，土地使用终止日期为 2050 年 5 月 26 日。

2、本次购买房产标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

（二）关联交易价格确定的一般原则和方法

本次交易委托具有证券业务资格的坤元资产评估有限公司（以下简称：坤元资产评估）对交易标的进行了评估，坤元资产评估选用市场法，以 2019 年 5 月 20 日为评估基准日，对交易标的的市场价值进行评估。标的资产商业配套设施较为成熟，交通通达情况较好，存在活跃的市场，相似的可比参照物。根据坤元资产评估出具的坤元评报[2019]277 号《浙江新安化工集团股份有限公司拟收购的单项资产价值评估项目资产评估报告》，本次交易标的的评估值最终采用市场法的评估方法，评估值为人民币 120,406,200.00 元（人民币大写：壹亿贰仟零肆拾万陆仟贰佰元整）

1、同一区域与交易标的类似物业交易情况具体比较情况如下：

序号	样本位置	交易情况	楼层	拟成交价 (元/M ² 、含增 值税)	交易时间	建成年份	面积 (M ²)
A	浙江商会大厦某 办公用房	拟成 成交价	中区 /37F	32,667.00	2019年4月	2015年	450.00
B	振泽左右办公世 界某办公用房	拟成 成交价	低区 /39F	31,744.00	2019年3月	2018年	430.00
C	浙江商会大厦某 办公用房	拟成 成交价	中区 /37F	32,433.00	2019年4月	2015年	450.00

2、评估假设：

1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3) 本次评估以委估资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4) 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

3、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，标的资产在评估基准日 2019 年 5 月 20 日的评估结果为 120,406,200.00 元（大写为人民币：壹亿贰仟零肆拾万陆仟贰佰元整）

本次交易标的评估具体情况：

序号	房地产名称	建成年月	建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)	评估价值
1	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2301、2309 室	2015 年 12 月	442.99	12.66	14,255,400.00
2	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2302、2303 室	2015 年 12 月	442.99	12.66	14,251,000.00

3	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2305、2306 室	2015 年 12 月	451.30	12.90	14,518,300.00
4	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 2307、2308 室	2015 年 12 月	451.30	12.90	14,522,800.00
5	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 3401、3409 室	2015 年 12 月	452.06	12.92	15,564,400.00
6	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 3402、3403 室	2015 年 12 月	452.06	12.92	15,559,900.00
7	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 3405、3406 室	2015 年 12 月	460.92	13.17	15,864,900.00
8	萧山区宁围街道平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢 3407、3408 室	2015 年 12 月	460.92	13.17	15,869,500.00
合计			3,614.54	103.30	120,406,200.00

结合上述评估，经交易双方友好协商，确定本次交易的最终交易金额为人民币 114,385,890.00 元（人民币大写：壹亿壹仟肆佰叁拾捌万伍仟捌佰玖拾元整）。

四、关联交易的主要内容和履约安排：

出让方（甲方）：高晓燕

买受方（乙方）浙江新安化工集团股份有限公司

1、房屋基本情况：

该房产位于浙江省杭州市萧山区宁围街平澜路 299 号浙江商会大厦 1 幢第 23 及 34 层房产，该房产用途为商业办公，建筑面积合计 3,614.54 平方米。

2、计价方式与价款

本次房产交易总金额计人民币 114,385,890.00 元（人民币大写：壹亿壹仟肆佰叁拾捌万伍仟捌佰玖拾元整）。

3、付款方式及期限

（1）乙方应于合同签订后 7 天内支付甲方房款人民币 50,000,000.00 元；

（2）乙方于合同签订后 30 天内支付剩余房款 64,385,890.00 元；

（3）乙方付清全部房款后十日内，甲、乙双方应携带有关资料到房屋管理部门办理过户手续。甲方将办理过户后的《房地产权证》交付给乙方。

4、违约责任

甲方未按合同第四条规定将房屋及时交付使用，每逾期一日按照购房总价的2%支付违约金，逾期达一个月以上的即视为甲方不履行合同，乙方有权解除合同，并向乙方支付房价10%的违约金。

乙方未按合同规定的付款方式付款，每逾期一日，按照逾期金额的2%支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为乙方不履行合同，甲方有权解除合同并向甲方支付购房款10%的违约金。

5、争议解决和其他

合同履行过程中如发生争议，双方应及时协商解决，协商不成的，按下述第2种方式解决：（1）提交仲裁委员会仲裁。（2）依法向不动产所在地人民法院起诉。

五、关联交易目的和对上市公司的影响

本次购买房产有利于增强公司高科技人才吸引力和关键科技人员的稳定性，鼓励关键科技人才在公司长期发展，有利于公司突破性前沿科技领域的研发，增强技术创新能力，促进转型升级和高质量发展。本次购买的房产在地铁站附近，交通便利，周边银行、医院等其他公共配套设施齐全，有较好的保值增值预期。本次购买房产后，公司拟在合适的时机将目前分散在杭州市上城区中河中路250号改革月报大楼十一层848.83平方米的办公楼和杭州市滨江区江汉路网新双城国际1482.8平方米办公房出售置换，实现集中办公，提高工作效率，降低办公成本。

六、关联交易履行的审议程序

公司于2019年5月31日召开第九届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于购买房产的关联交易议案》，关联董事吴建华、吴严明、周家海回避表决，出席会议的6名非关联董事表决一致同意该议案。公司独立董事对该议案发表事前认可意见和独立意见。

独立董事意见：1、公司与关联自然人高晓燕之间发生的交易行为，遵循了公平、公正的交易原则，符合国家有关法律法规的要求。本次关联交易定价公允，不存在损害公司及中小股东的利益的情形。

2、本次关联交易增强了公司高科技人才吸引力和关键科技人员的稳定性，有利于公司突破性前沿科技领域的研发，有利于公司转型升级和高质量发展。

3、本次关联交易不会影响公司的独立性。

4、本次关联交易的审议履行了必要的法定程序，表决程序合法有效。关联董事在审议该议案时已回避表决。

5、该项关联交易对公司及全体股东均具有公平性。

基于此，我们同意公司和关联自然人高晓燕之间发生的交易行为。

监事会意见：监事会认为公司本次向关联自然人高晓燕购买房产旨在增强公司高科技人才吸引力和关键科技人员的稳定性，有利于公司突破性前沿科技领域的研发，有利于公司转型升级和高质量发展。公司本次关联交易事项遵循了公开、公平、公正的原则，对公司本期以及未来财务状况和经营成果不会产生重大影响，不会影响公司的独立性，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。同意公司购买房产的关联交易议案。

七、风险提示

本次交易仍需交易双方根据相关不动产权交易过户的规定，签署合同文本、交割款项并办理房产过户登记相关手续后方能正式完成，敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

上网公告附件：

- （一）独立董事关于关联交易事项事前认可意见
- （二）独立董事关于董事会审议相关事项的独立意见

浙江新安化工集团股份有限公司董事会

2019年6月1日

