

证券代码:600626

证券简称:申达股份

公告编号:2022-058

## 上海申达股份有限公司

### 关于控股子公司 Auria Solutions GmbH 和

### Auria Solutions Belgium BVBA

### 出售并租回其持有的土地与厂房的公告

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:

● 上海申达股份有限公司（以下简称“公司”）的控股子公司 Auria Solutions GmbH（以下简称“德国公司”）和 Auria Solutions Belgium BVBA（以下简称“比利时公司”）拟以不低于经国资备案的估值金额、合计 2,058.25 万欧元（折合人民币 14,425.04 万元），出售其各自持有的位于德国 Straubing、比利时 Grobbendonk 的土地与厂房；并向相关房地产的买受人租回厂房继续使用，预计租赁期限 15-20 年，租金水平参考当地市场水平协商确定。

- 本次交易尚未确定交易对方
- 本次交易未构成重大资产重组
- 该事项尚需提交公司股东大会审议

#### 一、 交易概述

（一）为缓解短期资金压力、改善财务指标、提升客户信心、稳定供应商评级、提高接单能力，公司控股子公司德国公司和比利时公司拟以不低于经国资备案的估值金额出售其各自持有的位于德国 Straubing 的土地与厂房（以下简称“Straubing 房地产”）、位于比利时 Grobbendonk 的土地与厂房（以下简称“Grobbendonk 房地产”），出售后再租回厂房进行使用。

截至估值基准日 2022 年 6 月 30 日，德国 Straubing 房地产估值为 1,354.00 万欧元，折合人民币 9,489.37 万元，较账面净值增值人民币 4,089.50 万元，增值率为 75.73%；比利时 Grobbendonk 房地产估值为 704.25 万欧元，折合人民币 4,935.67 万元，较账面净值增值人民币 2,014.93 万元，增值率为 68.99%。

（二）公司于 2022 年 12 月 13 日召开第十一届董事会第七次会议，会议以

九票通过、零票反对、零票弃权审议通过了《关于控股子公司 Auria Solutions GmbH 和 Auria Solutions Belgium BVBA 出售并租回其持有的土地与厂房的议案》，并提请公司股东大会授权公司总经理具体实施本项目，授权范围包括但不限于签署交易协议等相关事宜。

公司独立董事认为：公司董事会审议该项议案的程序符合《公司章程》、《上市规则》和其他有关规定的要求。本次出售并租回其持有的土地与厂房的交易定价体现了公开、公平、公正的市场原则，符合公司实际需要，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

（三）该事项尚需提交申达股份股东大会审议。

## 二、 交易对方情况介绍

公司拟通过征询意向方方式，出售德国 Straubing 房地产和比利时 Grobbendonk 房地产，交易对方目前尚无法确定。公司将在交易完成后按规定履行信息披露义务。

## 三、 交易标的基本情况

### （一）交易标的概况

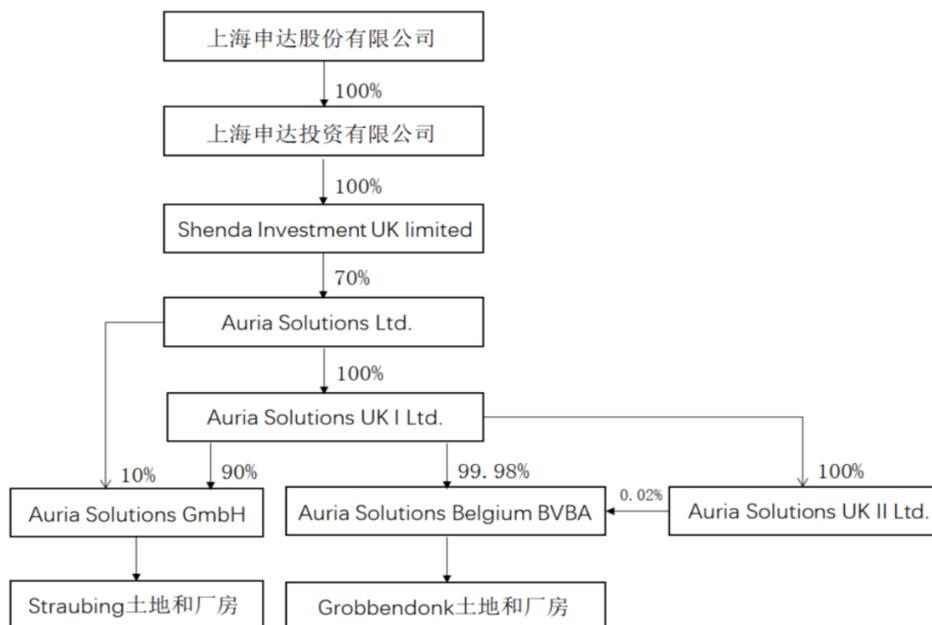
#### 1、 标的范围和基本信息

标的资产	持有人	地理位置	面积	
			土地面积	建筑面积
Straubing 房地产	德国公司	Sachsenring 45, Straubing, Germany	30,162 平方米	16,114 平方米(其中生产区域面积 15,032 平方米, 办公区域 1,082 平方米。)
Grobbendonk 房地产	比利时公司	Bouwelven 9, Grobbendonk, Belgium	26,719 平方米	7,720 平方米(其中工厂 1 为 5,200 平方米, 工厂 2 为 2,520 平方米)

#### 2、 标的资产权属

公司控股子公司 Auria Solutions Ltd.（以下简称“Auria 公司”）直接和间接持有德国公司和比利时公司的全部股权。其中，德国公司位于 Straubing 的工厂主要为宝马及梅赛德斯奔驰等 Auria 公司的重要客户提供汽车内饰产品；比利时公司位于 Grobbendonk 的工厂主要为梅赛德斯奔驰、宝马、达夫及大众等客户提供汽车内饰产品。

本次交易主要系出售并租回上述两处工厂所在的不动产，该等产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，资产所有权层级示意图如下：



## （二）交易标的主要财务信息

本次拟出售的两处房地产一年一期账面原值、累计折旧和账面净值如下：

### 1、Straubing 房地产

单位：万欧元

	账面原值 (万欧元)	累计折旧 (万欧元)	账面净值 (万欧元)
2022年6月30日（未经审计）	842.13	71.64	770.49
2021年12月31日（经审计）	842.13	59.92	782.21

### 2、Grobbendonk 房地产

单位：万欧元

	账面原值 (万欧元)	累计折旧 (万欧元)	账面净值 (万欧元)
2022年6月30日（未经审计）	475.34	58.59	416.75
2021年12月31日（经审计）	469.48	51.94	417.54

## 四、交易标的估值、定价情况

### （一）定价情况及依据

经具有从事证券、期货业务资格的银信资产评估有限公司分别采用成本法和收益法对标的资产进行了估值，其中：（1）成本法采用的关键估值参数系土地及房屋建筑物的面积和单价；（2）收益法采用的关键估值参数系收益年限、市场租金、市场租金增长率、折现率、维修费等；经分析后选择收益法估值结果。截至2022年6月30日估值基准日：

### **1、Straubing 房地产**

经采用收益法计算得出的位于德国 Straubing 委估房地产的市场价值估值为 1,354.00 万欧元；采用估值基准日经中国人民银行授权、中国外汇交易中心公布的银行间外汇市场人民币汇率中间价，即 1 欧元=7.0084 人民币，换算得出的房地产的市场价值估值为人民币 9,489.37 万元，较账面净值增值人民币 4,089.50 万元，增值率为 75.73%。

### **2、Grobbendonk 房地产**

经采用收益法计算得出的位于比利时 Grobbendonk 委估房地产的市场价值估值为 704.25 万欧元，以 1 欧元=7.0084 人民币，换算得出估值为人民币 4,935.67 万元，较账面净值增值人民币 2,014.93 万元，增值率为 68.99%。

上述标的资产估值相关的其他内容、事项可详见公司于 2022 年 12 月 14 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）刊载的估值报告。

截至本公告披露日，上述估值结果已完成相关国资备案程序。

## **（二）定价合理性分析**

公司拟通过征询意向方方式以不低于经国资备案的估值金额出售 Straubing 房地产和 Grobbendonk 房地产，遵循公开、公平、公正的市场原则，体现了交易价格公允性。

## **五、 交易的主要内容和授权范围**

公司拟在符合下列条件的范围内征询本次售后回租的意向接受方，并提请公司股东大会授权公司总经理具体实施本项目，授权范围包括但不限于签署交易协议等相关事宜。同时，公司将根据交易进度按规定履行相关信息披露义务。

### **（一）出售房地产**

德国公司和比利时公司拟按照市场公平原则定价，以不低于经国资备案的估值金额出售其房地产，具体交易对方、交易金额、支付方式及其他有关出售房地产的条款以实际进行交易时签订的协议为准。

## （二）租回房地产

1、拟租赁周期：15年-20年。

2、出租人：相关房地产的买受人。

3、租金及支付方式：参考市场租金水平与交易对方协商确定，具体交易对方、租金、支付方式及其他有关租回房地产的条款以实际进行交易时签订的协议为准。根据全球性商业地产服务和投资管理公司世邦魏理仕 CB Richard Ellis（以下简称“CBRE”）提供的市场可比数据，目前 Straubing 厂房的市场租金参考价格在 86 万欧元/年-97 万欧元/年、Grobbendonk 厂房的市场租金参考价格在 26 万欧元/年-43 万欧元/年。

## 六、 售后回租标的资产对公司的影响

通过本次交易标的资产的出售和租回，不仅短期内可回笼资金用于偿还部分债务，有效压缩有息负债规模，降低财务费用，提升公司偿债能力，而且后续以轻资产模式继续生产经营，有助于改善资产结构、提高整体资产的运营效率，使公司资产质量和财务状况均得以提升，有利于增强公司核心业务的竞争力和未来的盈利能力。更重要的是，Auria 公司的财务指标改善后有助于提升其在客户处的供应商评级，从而巩固及提升市场份额，帮助获取新订单，从而形成业务及资金流的良性循环，为公司股东创造更多价值。

特此公告。

上海申达股份有限公司董事会

2022 年 12 月 14 日