

福建漳州发展股份有限公司

关于购买房产暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

公司、全资子公司福建漳发新能源投资有限公司（以下简称漳发新能源）与控股股东福建漳龙集团有限公司（以下简称漳龙集团）签署《房屋买卖合同》，拟购买漳龙集团持有的坐落于漳州市胜利东路发展广场第 8、9、10 层及第 20 层办公房产，其中公司购买第 20 层，漳发新能源公司购买第 8、9、10 层，建筑面积总计 3,392.68 m²，根据厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司对标的房产进行评估的结果（厦乾元评报字（2023）第 23006 号），交易总价为 2,569.73 万元。

鉴于漳龙集团为公司控股股东，上述交易构成关联交易。公司于 2023 年 4 月 13 日召开的第八届董事会第七次会议审议通过《关于购买房产暨关联交易的议案》，董事会在审议该议案时，公司关联董事陈海波先生回避表决，三位独立董事对上述关联交易已事前认可并发表了独立意见。

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，属董事会权限，无需提交公司股东大会审议。

二、关联方介绍

公司名称：福建漳龙集团有限公司



统一社会信用代码：913506007297104295

住所：福建省漳州市芗城区胜利东路 3 号漳州发展广场 16、17 层

法定代表人：吴子毅

注册资本：382,850.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立时间：2001 年 7 月 11 日

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；招投标代理服务；工程管理服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；五金产品批发；五金产品零售；日用家电零售；家用电器销售；机械电气设备销售；建筑材料销售；包装材料及制品销售；建筑陶瓷制品销售；计算机软硬件及辅助设备零售等（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主营业务情况：漳龙集团是漳州市政府授权独资经营的国有企业之一，集团逐步由城投类企业转型升级为产业投资类企业，以漳州城市发展母基金、漳龙创投基金管理公司为主体的金融服务为基础，全面推动产业投资、供应链运营、片区开发等三大板块发展。

股东情况：漳州市国资委持有 90%的股权，福建省财政厅持有 10%的股权。

关联关系：漳龙集团为公司控股股东，与公司存在关联关系。

漳龙集团最近一年又一期主要财务数据：

单位：万元

项 目	2022 年 9 月 30 日（未经审计）	2021 年 12 月 31 日（经审计）
资产总额	7,726,275.20	6,439,387.18
负债总额	5,234,837.44	4,439,361.57

净资产	2,491,437.75	2,000,025.61
项 目	2022年1月-9月（未经审计）	2021年度（经审计）
营业收入	2,248,038.30	2,937,122.97
营业利润	-10,104.37	46,143.71
净利润	-1,918.41	50,891.29

履约能力：漳龙集团依法存续且经营状况正常，具有履约能力。

三、标的房产基本情况

1. 房产位置：坐落于漳州市胜利东路漳州发展广场第 8、9、10 层及第 20 层。

2. 用途：办公写字楼

3 使用期限：至 2053 年 9 月 23 日止。

4. 建筑面积：总建筑面积 3,392.68 m²。

5. 权属及现状：权属清晰，不存在抵押，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。目前，第 8、9、10 层已装修并整体出租，第 20 层由公司使用。

6. 账面价值及评估价值如下：

单位：万元

资产名称	账面原值	已计提的折旧或准备 (截至 2022 年 12 月 15 日)	账面净值(截至 2022 年 12 月 15 日)	评估价值
第 8、9、10 层	1,763.70	116.06	1,647.64	1,875.11
第 20 层	246.59	214.62	31.97	694.62
合计	2,010.29	330.68	1,679.61	2,569.73

7. 评估情况

(1) 评估机构名称：厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任

公司

(2) 评估基准日：2022 年 12 月 15 日

(3) 评估方法：市场法

(4) 评估结论：经采用市场法评估，截至评估基准日 2022 年 12 月 15 日，标的房产市场价值为人民币 2,569.73 万元。具体如下表：

评估对象	证载建筑面积（平方米）	市场价值（万元）
第 8、9、10 层	2,495.82	1,875.11
第 20 层	896.86	694.62
合计	3,392.68	2,569.73

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易价格依据资产评估结果确定，交易定价符合公开、公平、公正的原则，不会损害上市公司及中小投资者利益。

五、合同的主要内容

出售人（卖方）：漳龙集团

买受人（买方）：公司、漳发新能源

1. 成交价格

根据厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司以 2022 年 12 月 15 日为基准日对该房产价值进行评估的结果，第 8、9、10 层房产价值为 1,875.11 万元，第 20 层房产价值为 694.62 万元。该部分房产办理不动产权属过户登记时所涉及的税、费，按照相关法律法规及政策规定由法定缴纳义务方各自承担缴纳，未明确缴纳方的，由买方缴纳。

2. 转让款支付

买卖双方同意，买方于本合同生效之日起 15 日内一次性将转让款支付给卖方。

3. 房产的交付

第 8、9、10 层处于租赁状态，于 2023 年 8 月 31 日到期，该租赁合同涉及卖方权利义务自该房产实际交付日起转移（房产实际交付日为卖方收到买方全部转让款之日），实际交付日起剩余租期的租金归买方所有。第 20 层目前已由买方实际使用，卖方收到买方款项时视为已全面完成交房义务。

4. 房屋权属转移登记

买卖双方同意，在卖方将房产正式交付买方之日起 20 日内，双方共同到房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续。

5. 合同生效：本合同经买卖双方签字（或盖章）及履行相关程序后生效。

六、资金来源及涉及关联交易的其他安排

本次交易以自有资金支付，不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况。交易完成后，不会导致新增的关联交易发生。

七、本次关联交易的目的及对上市公司的影响

本次购买房产位于漳州市中心城区发展广场，与公司注册办公地点属同一大厦，区位优势明显，交通便捷，满足公司经营发展需求，为公司后续产业运营和拓展提供有力保障。

本次关联交易以市场公允定价为基础，不会对公司日常经营活动产生不利影响，不存在损害中小股东利益的情况。公司的独立性没有受到影响，主要业务亦不会因此关联交易而对关联方形成依赖。

八、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

截至本公告日，过去 12 个月内公司及子公司与漳龙集团及其下属公司累计发生的关联交易金额 838.50 万元（不含已披露且经股东

大会审议通过及本次董事会审议的关联交易)。

九、独立董事的事前认可意见及独立意见

(一) 独立董事的事前认可意见

本次拟购买标的房产符合公司及漳发新能源经营需求,交易对方为控股股东漳龙集团构成关联交易,交易价格以评估结果为依据,定价公允合理,符合《公司法》《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的规定,不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情形。因此,我们同意将本议案提交公司董事会审议。

(二) 独立董事独立意见

本次购买标的房产系公司及子公司业务发展需要。交易价格以评估结果为依据,定价公允合理。会议决策程序符合《公司法》《股票上市规则》等法律法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定,且公司关联董事回避表决,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。我们同意该关联交易事项。

十、备查文件

1. 第八届董事会第七次会议决议
2. 独立董事的事前认可意见、独立意见
3. 标的房产资产评估报告
4. 《房产转让合同》

特此公告

福建漳州发展股份有限公司董事会

二〇二三年四月十五日