

证券代码：300623

证券简称：捷捷微电

公告编号：2024-013

证券代码：123115

证券简称：捷捷转债

江苏捷捷微电子股份有限公司

关于公司出售部分闲置房产和土地使用权的公告

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。

重要内容提示：

- 1、本次出售的标的资产产权明晰，实施中不存在重大法律障碍。
- 2、本次交易不构成重大资产重组，亦不构成关联交易。

3、江苏捷捷微电子股份有限公司（以下简称“公司”或“捷捷微电”）于2024年2月5日召开了第五届董事会第七次会议和第五届监事会第五次会议审议通过了《关于公司出售部分闲置房产和土地使用权的议案》。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《公司章程》等相关规定，本次交易在公司董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

一、交易概述

为提高资产运营效率，公司拟与南通市金大康食品有限公司（以下简称“金大康”）签署《土地使用权和厂房转让合同》，将位于启东科技创业园兴龙路8号房产和土地使用权进行出售。根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字(2024)第0102号《江苏捷捷微电子股份有限公司拟转让持有的部分不动产市场价值项目资产评估报告》，公司拟出售的前述单项资产在评估基准日（2023年12月31日）的评估价值为4,673.56万元，经交易双方协商最终确定交易价格为4,600万元。

二、资产出售交易对方的基本情况

- 1、企业名称：南通市金大康食品有限公司

2、企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

3、注册资本：103.36 万元整

4、经营范围：糕点、蜜饯生产、销售，预包装食品(含冷藏冷冻食品)散装食品(含冷藏冷冻食品)销售。(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)一般项目:水产品冷冻加工(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)

5、法定代表人：张辉

6、成立日期：2006 年 09 月 18 日

7、经营期限：2006 年 09 月 18 日至*****

8、住所：江苏省启东市汇龙镇城东工业园区 88 号

9、登记机关：启东市行政审批局

10、统一社会信用代码：913206817923464630

11、股东信息：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	启东市汇龙镇大康食品厂	77.52	75%
2	黄近燕	25.84	25%

12、最近一年财务主要数据：截至 2023 年 12 月 31 日，总资产金额为 896.00 万元，净资产金额为 402 万元，2023 年营业收入为 3,519.00 万元。以上数据未经审计。

13、交易对方与公司及公司前十名股东、董监高在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系，亦无其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

14、经公司查询，南通市金大康食品有限公司不属于失信被执行人。启东市

汇龙镇大康食品厂主要股东为自然人张辉、黄近燕。

三、交易标的基本情况

本次评估的房屋建筑物是公司位于启东科技创业园兴龙路 8 号的生产车间、办公楼、技术中心、宿舍、门卫房等 12 幢，建筑面积合计 27,541.75 平方米。构筑物为厂区道路、绿化、天桥工程等，主体为砼、钢砼等结构。

本次评估范围内土地使用权为公司拥有的位于启东科技创业园兴龙路 8 号的 1 宗工业用地，宗地面积共计 18,742.00 m²，土地开发程度为六通一平，实际用途为工业用地，使用权类型为出让。

交易标的未设置任何抵押，不存在诉讼或仲裁事项，亦不存在查封、冻结等司法措施。

根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字(2024)第 0102 号《江苏捷捷微电子股份有限公司拟转让持有的部分不动产市场价值项目资产评估报告》，截至评估基准日 2023 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的资产账面价值为 1,099.80 万元，具体账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

资产名称	申报项数	账面价值
固定资产--房屋建筑物	12	9,652,760.52
固定资产--构筑物	15	599,536.92
无形资产-土地使用权	1	745,709.61
合计	28	10,998,007.05

四、《土地使用权和厂房转让合同》主要条款和内容

《土地使用权和厂房转让合同》的主要内容

甲方：江苏捷捷微电子股份有限公司

乙方：南通市金大康食品有限公司

（一）基本情况

1、乙方购买甲方坐落在启东科技创业园兴龙路 8 号房产，工业土地约 28 亩，生产、生活用房共四栋，建筑面积约 25,500 平方米，包括水电气等配套设

施，土地、房产具体面积和四址位置，按房产证为准。甲方对上述资产具有完全产权，没有设定任何抵押。

2、土地使用权限为 50 年，自 2011 年 9 月 26 日（土地权证日期）到 2052 年 12 月 20 日止，实际年限按产权证为准。可转让的土地使用权年限为交易后产权交易中心核发产权证之日起到 2052 年 12 月 20 日。

（二）土地、房产价格及其它费用

根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的资产评估报告（沃克森评报字(2024)第 0102 号），以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日的评估价人民币 46,735,600 元（大写：人民币肆仟陆佰柒拾叁万伍仟陆佰元）为参考依据，经双方友好协商，确定甲方土地、房产及附属配套设施的转让价格为人民币 46,000,000 元（大写：人民币肆仟陆佰万元）（不含税价格为人民币 43,809,523.81 元，含 5% 增值税的税额为人民币 2,190,476.19 元）。该价格为乙方支付的总价，本次交易所涉及的税费，按照法律规定由双方各自承担相应的税费。

（三）付款方式、期限及交房期

1、本次交易总价分二次付清。乙方在本协议签订后 2 日内向甲方支付本次交易总价 60% 的款项即第一笔转让款人民币 27,600,000 元（大写：人民币贰仟柒佰陆拾万元），其中包含乙方已支付的意向金人民币 5,000,000 元（大写：人民币伍佰万元），即乙方支付第一笔转让款时仅需再支付人民币 22,600,000 元（大写：人民币贰仟贰佰陆拾万元）。剩余本次交易总价 40% 的款项即第二笔转让款人民币 18,400,000 元（大写：壹仟捌佰肆拾万元），乙方应在双方办妥相关产权变更手续，并取得产权交易中心核发的产权证之日起 20 日内向甲方一次性付清。

2、本次交易所有款项均以电汇方式支付。

3、乙方支付完本次交易总价 60% 的款项即第一笔转让款之日起 30 个工作日内，甲方通知乙方办理产权变更手续，乙方须根据甲方要求无条件主动配合甲方办理产权变更手续，并根据本协议约定，分别履行纳税义务并取得相应完税凭证。

4、乙方支付完本次交易总价 40% 的款项即第二笔转让款后，甲方按实际交易金额开具正式税务发票（增值税简易 5% 税率）给乙方。

5、甲乙双方在完成产权变更手续办理后 30 个工作日内，甲方将不动产内可移动的设施设备处理完毕，待甲方处理完毕后，根据甲方通知时间，乙方可提前入驻，甲乙双方完成土地、房产及附属实施的实际交接，自交接完成后，该房屋的毁损、灭失等风险随即转移给乙方。交接过程中甲方须提供给乙方原土地、房产及附属设施的整套建设施工图，以便利乙方使用该资产。

（四）违约责任

1、乙方自上述约定的付款日期起，每逾期一日付款，则需要支付甲方每日未付金额的万分之三作为违约金，逾期超过一个月不付款，甲方有权单方面终止合同，并没收乙方已支付的 500 万意向金作为违约金；

2、非因政策原因，若甲方明示不能办理不动产权证变更，或将土地、房产抵押给任何第三方，或在甲乙双方办理完房产变更手续后 30 个工作日内不通知乙方交接的，乙方有权单方面解除合同，甲方应自合同解除后 10 个工作日内全额无息返还乙方已支付的款项。

3、如乙方在甲方通知配合办理不动产变更后 5 个工作日内不配合的，则乙方还需承担每逾期一日支付甲方未付房款万分之三的违约金，逾期超过 30 日不配合办理的，甲方有权利单方面解除合同，并没收乙方已支付的 500 万元意向金作为违约金。

五、涉及出售资产的其他安排

本次交易对公司正常生产经营不会造成影响。本次拟出售标的资产不涉及人员安置、同业竞争等后续安排，出售上述标的资产所得款项将投入到公司未来发展运营。

六、出售资产的目的和对公司的影响

本次出售资产是为了进一步优化资产结构，提高资产使用效率，增加流动资金，提升运营质量。

因本次交易尚未完成实际交割，交易进程尚存在不确定性，最终数据将以公司年度经审计的财务数据为准。截至本公告日，捷捷微电已收到金大康交付的

500 万元订金。公司将根据本次交易进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

七、独立董事意见

经核查，本次出售资产不涉及关联交易，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，公司董事会审议及表决程序合法合规。因此，我们同意《关于公司出售部分闲置房产和土地使用权的议案》。

特此公告。

江苏捷捷微电子股份有限公司董事会

2024 年 2 月 5 日