

## 广东生益科技股份有限公司 关于全资孙公司咸阳生益房地产开发有限公司 投资开发公司旧址土地的公告

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：

- 投资标的名称：生益金华1号（暂定名）（以下简称“本项目”）
- 投资金额：人民币34.4690亿元，广东生益科技股份有限公司（以下简称“公司”或“生益科技”）投入15亿元，咸阳生益房地产开发有限公司（以下简称“咸阳地产”）投入19.4690亿元。
- 资金来源：生益科技、东莞生益房地产开发有限公司（以下简称“东莞地产”）及咸阳地产自有或自筹资金、销售回款。
- 特别风险提示：本项目需经政府有关部门批准，是否获批存在不确定性；本项目的实施可能存在变更、延期、中止或终止的风险；本项目投资可能会对公司现金流造成压力，公司将统筹资金安排，合理确定资金来源、支付方式、支付安排等，确保项目顺利实施；由于市场本身具有不确定因素，如果未来市场需求低于预期，或政府政策与公司预测产生偏差，有可能存在投资项目实施后达不到预期效益的风险。

### 一、对外投资概述

2021年11月4日，公司召开第十届董事会第十次会议，审议通过《关于全资孙公司咸阳生益房地产开发有限公司投资开发公司旧址土地的议案》，同意全资孙公司咸阳地产投资开发公司旧址土地，投资总额34.4690亿元，为保证项目顺利开展，授权公司管理层确定项目开发进度、销售计划及经营策略等事项。本项目是公司通过咸阳地产实施，并且以向东莞地产增资的方式，向咸阳地产划转资金。公司独立董事发表了同意意见。

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本事项在公司董事会审议范围内，无须提交公司股东大会批准。本次对外投资不涉及关联交易，也不构成上市公司重大资产重组。

## 二、投资主体的基本情况

### （一）生益科技

#### 1、基本信息

公司名称：广东生益科技股份有限公司

住所：东莞市松山湖高新技术产业开发区工业西路5号

法定代表人：刘述峰

注册资本：人民币2,302,474,347元

成立日期：1985年06月27日

主营业务：研发、生产及销售覆铜板和粘结片并提供相关服务

股权结构：截至2021年9月30日，广东省广新控股集团有限公司持有公司23.78%股份，伟华电子有限公司持有公司14.13%股份，东莞市国弘投资有限公司持有公司13.90%股份，其他股东持有公司48.19%股份。

#### 2、最近一年财务状况

生益科技2020年期末资产总额12,070,440,720.15元，资产净额8,799,569,947.01元，2020年度营业收入8,063,267,847.80元，净利润1,568,344,313.53元（已经审计）。

### （二）东莞地产

#### 1、基本信息

公司名称：东莞生益房地产开发有限公司

住所：广东省东莞市万江街道龙福路3号

法定代表人：曾旭棠

注册资本：人民币183,300.00万元

成立日期：2018年01月16日

经营范围：房地产开发与经营、物业管理和自有房屋租赁；工程管理服务。（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）

股权结构：公司持有东莞地产100%股权

#### 2、最近一年财务状况

东莞地产2020年期末资产总额288,747,423.96元，资产净额288,677,946.78元，2020年度营业收入377,358.50元，净利润-21,975,230.53元（已经审计）。

### （三）咸阳地产

#### 1、基本信息

公司名称：咸阳生益房地产开发有限公司

住所：陕西省咸阳市秦都区金华路 1 号

法定代表人：曾旭棠

注册资本：人民币 30,000.00 万元

成立日期：2019 年 01 月 28 日

经营范围：房地产开发与销售。（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）

股权结构：东莞地产持有咸阳地产 100% 股权

## 2、最近一年财务状况

咸阳地产 2020 年期末资产总额 49,512,904.47 元，资产净额 49,512,904.47 元，2020 年度营业收入 0 元，净利润 131,176.78 元（已经审计）。

## 三、投资标的基本情况

（一）项目名称：生益金华 1 号（暂定名）

（二）项目位置：陕西省咸阳高新区板块（东至高科花园小区，西至柳仓街、南至西安路，北至劳动路）（陕西生益科技有限公司老厂地块）

（三）占地面积：

总用地面积 107771.10 m<sup>2</sup>（161.66 亩）。A 地块：XF-06-06-1 占地 53676.16 m<sup>2</sup>（80.51 亩）；B 地块：XF-06-06-2 占地 54094.94 m<sup>2</sup>（81.14 亩）

（四）容积率：综合容积率 < 2.8

（五）建筑面积：

总建筑面积：410705.25 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积：301750.25 m<sup>2</sup>（住宅 287034 m<sup>2</sup>，商业 2614.25 m<sup>2</sup>，配套 12500 m<sup>2</sup>）；地下建筑面积 108955 m<sup>2</sup>（机动车停车位 102508.69 m<sup>2</sup>，人防建筑面积 6446.31 m<sup>2</sup>）。具体以规划部门最终审批指标为准。

（六）建筑密度及限高：

建筑密度 < 20%，绿地率 > 35%，建筑高度 < 80 米

（七）公建设施配建要求：

配建社区/物业服务用房（计容）等、配建无偿移交 15 班幼儿园（计容），配建面积合计 12500 m<sup>2</sup>

（八）项目建设周期：

本项目整体以生益路为分界点，将东、西两个地块分两期开发建设，每期根据市场情况分两小期建设，项目总体建设周期为 5 年。

（九）项目定位：根据对咸阳市、高新区及项目周边各个因素进行市场调研及分析，认为本项目适合有居住需求的刚需、刚改及小部分地缘性有改善需求的客群，因此项目定位为以刚需+刚改为主，辅以少量改善户型。

#### （十）项目投资额及资金来源

本项目总投资 34.4690 亿元，由生益科技、东莞地产和咸阳地产使用自有或自筹资金、销售回款实施。生益科技投入 15 亿元，其中支付土地款及税费 11.5 亿元，根据 2020 年 4 月 23 日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过的《关于向全资子公司东莞生益房地产开发有限公司增资的议案》，已划转完成，公司需再投入 3.5 亿元，用于咸阳地产前期开发运作。余下 19.4690 亿元由咸阳地产使用自筹资金、销售回款实施。

#### （十一）项目可行性分析

本项目开发成本约 30 亿元，期间费用约 4.4690 亿元，其中开发成本主要包括土地成本、基础设施建设费用、建筑安装工程费、装修费及不可预见费等。

本项目位于大西安核心发展区域，咸阳高新区板块，且直接接驳地铁 1 号线三期中华路站，周边配套成熟，资源丰富，区位优势卓越；同时随着中国西部创新港、“秦创原”等国家级项目的正式落地实施，项目整体发展前景可期。本项目建成后预测税后内部收益率高于行业基准收益率（12%）的标准，同时可提供近百个就业岗位，提供住宅 2000 多套，建成可容纳 8000 多人居住的高品质社区。该项目占据了稀缺资源和有利地形，在生活配套、交通、区域发展、项目本身等方面优势明显，部分劣势可以借助第三方专业机构解决。因此，项目建设具有良好的经济效益、社会效益和环境效益，项目建设可行。

### 四、独立董事意见

项目的实施有利于公司对土地资产进行盘活增值，进行有计划开发，为公司提供非主营业务收益，符合公司的战略规划，该事项不会对公司财务状况及经营业绩产生重大影响，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东的利益的情形。公司已履行了必要的审批程序。

综上所述，我们同意上述议案。

### 五、本次投资对公司的影响

本次投资开发，是公司对旧址土地资产进行盘活增值，进行有计划开发，为公司提供非

主营业务收益,符合公司的战略规划。该事项不会对公司财务状况及经营业绩产生重大影响,符合全体股东和公司的长远利益。

## 六、本次投资的风险分析

- (一) 本项目需经政府有关部门批准,是否获批存在不确定性。
- (二) 本项目的实施可能存在变更、延期、中止或终止的风险。
- (三) 本项目投资可能会对公司现金流造成压力,公司将统筹资金安排,合理确定资金来源、支付方式、支付安排等,确保项目顺利实施。
- (四) 由于市场本身具有不确定因素,如果未来市场需求低于预期,或政府政策与公司预测产生偏差,有可能存在投资项目实施后达不到预期效益的风险。
- (五) 公司将根据本项目进展情况,按照《上海证券交易所股票上市规则》等有关要求及时履行审批程序及信息披露义务,敬请投资者注意投资风险。

## 七、备查文件

- (一) 《广东生益科技股份有限公司第十届董事会第十次会议决议》
- (二) 《广东生益科技股份有限公司独立董事关于第十届董事会第十次会议事项的独立意见》

特此公告。

广东生益科技股份有限公司

董事会

2021年11月5日