

证券代码：603677

证券简称：奇精机械

公告编号：2022-020

转债代码：113524

转债简称：奇精转债

奇精机械股份有限公司

关于公司购买房产暨关联交易的补充公告

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。

奇精机械股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年3月24日披露了《关于公司购买房产暨关联交易的公告》（公告编号：2022-016）。为充分说明本次购买房产事宜的公允性和必要性，现就本次关联交易补充公告如下：

一、本次交易的公允性

（一）本次交易房产的账面成本

宁波玺悦置业有限公司（以下简称“玺悦置业”）所建造的鼎峰大厦建筑面积总计 49,969.51 m²，剔除地下面积、配电房、环电网、排烟机房等附属建筑面积后，主体房屋建筑面积为 38,912.32 m²。经测算，鼎峰大厦主体房屋的土地成本和建安成本合计 8,389.85 元/m²（未包括税金及附加和管理费用、销售费用、财务费用）。鉴于鼎峰大厦已经结顶，尚处于外墙装饰阶段，后续工程建设中尚未正式签订合同的相关事项未纳入本次成本测算。

（二）本次交易房产周边市场价格情况

经现场调研，公司本次拟购买房产位于宁海县桃源街道鼎峰大厦，周边同类型楼盘主要包括滨湖金座、明湖银座、明园。公司通过查询宁波市房产交易信息服务网（<https://newhouse.cnnbfdc.com/>）等公开信息及电话咨询，除滨湖金座24-2号房外，滨湖金座、明湖银座、明园其他4楼以上对外销售的房产均已网签出售。其中，与公司本次购买房产相近或相同楼层的可比房产信息如下：

项目		房屋用途	平均建筑面积 (m ²)	平均备案价格 (万元)	平均备案单价 (元/m ²)	预售许可日期
交易标的所处办公楼公开报价	鼎峰大厦17层房产	商业	264.78	295.70	11,167.57	2021/4/27
	鼎峰大厦18层房产	商业	264.78	295.70	11,485.52	
	鼎峰大厦19层房产	商业	264.78	300.78	11,359.57	

交易标的周边公开报价	明园17层房产	商业	329.54	326.25	9,900.00	2018/7/9
	明园18层房产	商业	329.54	327.90	9,950.00	
	滨湖金座17层房产	商业	312.05	417.98	13,394.64	2018/7/19
	滨湖金座18层房产	商业	312.05	421.10	13,494.64	
	明湖银座17层房产	商业	303.83	400.66	13,186.94	2018/6/28
	明湖银座18层房产	商业	303.83	400.66	13,186.94	

(三) 本次交易价格

经公司查验发票、已签订的合同等相资料，玺悦置业已成交建筑面积250m²以上房产32套，均价为9990.94元/m²；已达成意向并缴纳意向金的建筑面积250m²以上房产4套，均价10285.82元/m²；上述36套房产均价为10023.61元/m²。本次购买的18-1、18-2、18-3、18-4号房产的对外公开销售单价的均价10412.24元/m²。

经公司与玺悦置业协商一致，本次购买的房产成交均价为9995.75元/m²，交易总金额为10,586,794元，与上述测算的截至目前账面成本8,389.85元/m²相比，溢价率为19.14%。

(四) 付款条件

截至目前，玺悦置业已签订合同的建筑面积250m²以上房产的付款方式如下：
1、合同签约时一次性支付全款（16套）；2、合同签约时支付50%，交付完成后以按揭方式支付剩余50%（16套）。公司本次购买的房产建筑面积均在250m²以上，在参考第2种支付方式的前提下，结合公司资金流动性，以自有资金支付取代按揭贷款，约定支付方式为：合同订立之日起一个月内支付总价款的50%，交房验收后一个月内支付剩余的50%。

综上，公司认为本次关联交易价格公允，不存在损害公司及全体股东合法权益特别是中小股东利益的情形。

二、对本次购买房产必要性的补充说明

1、公司本次购买房产主要用于建设奇精研究院。公司设立研究院的目的主要是整合奇精内部研发资源和引入外部研发项目进行孵化。奇精研究院在内部研发资源整合方面，对事业部的研发方向及重要课题进行牵引与指导，对事业部的研发团队无行政隶属关系；在引进研发孵化项目方面，研究院提供标准的研发场地（含装修）及后勤服务支持，按月收取孵化项目租金。

奇精研究院设立有利于促进公司内部技术研发以及科技成果转化,培养创新型人才,实现企业转型发展。同时,研发项目孵化及成果产业化与母公司战略具有趋同导向,能够形成协同效应,满足母公司多元化发展或供应链战略发展的需要。

2、目前办公场地无法满足奇精研究院办公需求

奇精研究院初步规划办公场地需求 1000 平方米,其中自用 300 平方米、研发孵化项目用地 700 平方米。目前公司各厂区办公楼及厂房均已有明确使用规划和用途,无法提供奇精研究院 1000 平方米的办公用地需求;同时奇精研究院的性质与总部职能部门的定位与职能完全不同,也不适合和本部职能部门合署办公,需另行购置办公场地。

三、本次购买鼎峰大厦预售商品房的原因

鼎峰大厦位于宁海新城天湖核心区,地理位置凸显,周边商业配套齐备,为技术研发人才的吸纳、生活提供优越的环境和条件。另外经前期现场调查,目前该区域周边也无合适的现房销售。按照公司的筹备规划,奇精研究院计划于 2023 年 3 月正式成立,鼎峰大厦预计 2022 年 12 月 31 日前交房能够满足公司的需求。

四、风险提示

截至目前,鼎峰大厦尚在建设中,是否能如期交付存在不确定性。公司将在玺悦置业交房后根据相关规定向房产管理部门和不动产登记部门办理商品房交易手续和不动产登记手续,上述手续能否顺利办理完成存在不确定性。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

奇精机械股份有限公司

董事会

2022 年 3 月 25 日