



## 镇江东方电热科技股份有限公司 关于收购江苏德顺祥电气有限公司部分资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 风险提示:

- 1、目前尚未与交易对手方签订《资产收购协议》，存在不能签订《资产收购协议》的风险。
- 2、存在资产解押未能完成导致合同无法继续履行的风险。根据《物权法》约定，抵押期间，未经抵押权人同意，抵押财产不得转让。如果标的资产解押未能完成，存在合同无法继续履行的风险。

为进一步改善生产环境，优化生产布局，更好提升公司的持续生产能力，促进公司健康发展，公司拟收购江苏德顺祥电气有限公司（以下简称“江苏德顺祥”）位于镇江新区安港路12号的土地和厂房。该事项已经公司第三届董事会第二十次会议审议通过，现将具体情况公告如下：

### 一、交易概述

#### （一）交易的基本情况

公司拟收购江苏德顺祥位于镇江新区安港路12号的土地和厂房，双方约定公司以3080万元（含税）购买上述资产。具体资产为：房屋建筑面积：19,866.52m<sup>2</sup>；土地面积21,263m<sup>2</sup>。本次购买的资产将用于扩大公司的生产规模。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，也不构成关联交易。

（二）本次购买资产的资金全部来自公司自有资金。本次购买资产事项已经公司第三届董事会第二十次会议全票审议通过，独立董事发表了同意的独立意见。本次收购资产的金额较小，在公司董事会审议权限内，无需提交公司股东大会审议。目前标的资产全部处于抵押状态。

### 二、交易对方的基本情况

#### （一）基本情况



- 1、交易对方的名称：江苏德顺祥电气有限公司
- 2、企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）
- 3、住所：镇江新区大港安港路 12 号
- 4、法定代表人：陆万玉
- 5、注册资本：1680 万美元
- 6、统一社会信用代码：91321191780257594U
- 7、营业期限：2005 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 10 日

7、主营业务：电容柜、有源滤波柜、无功动态补偿柜、电缆汇线桥架、母线槽、开关柜、电器元件、地面线槽、高压/低压预装式变电站、生物科技灯具、有源滤波器及风力发电设备的加工、制造及安装等。

## （二）与公司的关系

交易对方与本公司及本公司持股 5%以上的股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其它可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其它关系。

## 三、交易标的基本情况

### （一）标的资产概况

#### 1、基本情况

公司拟收购的标的资产为江苏德顺祥电气有限公司位于镇江新区安港路 12 号的厂房及该厂房下和周围相应占有的土地使用权。包括：

（1）江苏德顺祥于 2013 年 5 月以出让方式取得的 21263 平方米的工业用地使用权（以最终最得的不动产证为准）

产证编号	宗地名称	宗地位置	取得日期	终止日期	宗地用途	使用权性质	宗地面积 (m <sup>2</sup> )
镇地字第 321101201300024 号	江苏德顺祥电器有限公司用地	镇江新区东方路南、安港路东	2013/5/5	2063/5/5	工业	出让	21,263.00

（2）该工业用地中合计 19866.52 平方米的办公楼、研发楼及生产厂房

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	镇房权证字第 040101440810 0110 号	办公楼	框架	2013/12/28	m <sup>2</sup>	1810.16



2	镇房权证字第 040101440910 0110号	研发楼	框架	2013/12/28	m2	8500.61
3	镇房权证字第 040101441010 00110号	车间	钢结构	2013/12/28	m2	9555.75
	合计					19866.52

产权持有单位所申报的房屋建筑物均已办理《房屋所有权证》，证载权利人为江苏德顺祥电气有限公司。

## 2、权属情况

本次交易标的资产于 2017 年 2 月 23 日与中国建设银行股份有限公司镇江新区支行签订了最高额抵押合同,截止日为 2022 年 2 月 23 日。本次交易标的除以上抵押事项外,不存在担保等他项权利,也不存在出售情况,不涉及诉讼事宜。

## 3、评估情况

(1) 公司委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对江苏德顺祥的房地产-房屋建筑物、土地使用权进行了评估,并出具了《镇江东方电热科技股份有限公司拟收购江苏德顺祥电气有限公司单项资产项目资产评估报告》(国融兴华评报字[2018]第 020045 号)以下简称“资产评估报告”

### (2) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为江苏德顺祥电气有限公司与拟收购业务相关的房屋与土地所有权价值。

评估范围是镇江东方电热科技股份有限公司拟收购江苏德顺祥电气有限公司申报的部分资产。评估基准日,评估范围内的资产包括房屋建筑物和土地使用权,账面值 2,764.78 万元,账面净值为 2,375.44 万元。

### (3) 评估方法

依据资产评估准则的规定,单项资产的评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法指通过对评估对象预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考对象、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。成本法是指在合理评估资产价值基础上确定评估对象价值的评估思路。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用重置成本法对房屋建筑物进行评估。

### (4) 评估基准日

评估基准日为 2018 年 2 月 28 日

#### （5）评估结论

镇江东方电热科技股份有限公司拟收购江苏德顺祥单项资产项目，评估基准日评估范围内的资产账面价值为 2,375.44 万元，评估价值为 3,132.43 万元，增值额为 756.99 万元，增值率为 31.87%。

### 四、交易协议

交易双方目前尚未签订正式的资产收购协议。

### 五、定价依据

本次收购资产以北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的资产评估报告为基础，经双方协商确定收购价格为 3,080 万元人民币（含税），相对于标的资产账面价值的增值率为 29.66%。

### 六、涉及收购的其他安排

本次收购不涉及人员安置情况，不存在土地或厂房对外租赁的情况。

### 七、收购的目的和对公司的影响

#### （一）收购的目的

（1）提升 PTC 电加热器的产能。近几年，公司空调用 PTC 品种越来越多，产量越来越大，销售收入已超民用电加热的 50%以上，生产线经常超负荷运转，需要扩大 PTC 电加热器产能。

（2）优化生产流程。PTC 产品的生产流程经过改进后生产效率有所提高，产品质量也有所提升，但目前生产场地的限制，无法对所有的生产线进行优化。购买新厂房后，生产线可以按照新的生产流程布置，有利于生产流程的优化。

（3）本次交易标的距离公司本部仅 200 米左右，近距离的地理位置有利于扩产后的集中管理。

#### （二）对公司的影响

本次收购将有助于提高公司的产能，提高产品的质量，扩大公司的生产规模和提高盈利能力，但短期内不会对公司经营业绩产生重大影响。

### 八、独立董事意见

1、本次交易是为了进一步扩大 PTC 生产规模，优化生产流程，提升产品品质，提高生产



效率，从而进一步提升公司产品的市场占有率，有利于促进公司持续稳定健康发展。

2、本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、公司聘请了具有证券从业资格的评估机构对交易标的进行评估。本次收购以评估报告为基础，交易价格合理，审议程序合法，不存在损害公司和全体股东尤其是中小股东利益的情形。

4、我们一致同意此议案。

## 九、备查文件

1、《镇江东方电热科技股份有限公司第三届董事会第二十次会议决议》；

2、《镇江东方电热科技股份有限公司独立董事对第三届董事会第二十次会议相关事项的独立意见》；

3、北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《镇江东方电热科技股份有限公司拟收购江苏德顺祥电气有限公司单项资产项目评估报告》。

特此公告。

镇江东方电热科技股份有限公司董事会

2018年4月13日