

证券代码：600089

证券简称：特变电工

公告编号：临 2023-079

特变电工股份有限公司关联交易公告

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法律责任。

重要内容提示：

● **交易简要内容：**新疆特变电工楼兰新材料技术有限公司（以下简称楼兰新材料公司）购买若羌楼兰康养置业有限公司（以下简称楼兰置业）开发的若羌幸福家园小区（以下简称幸福家园小区）共计11栋楼461套商品房（总面积约为53,313.75平方米）用于员工宿舍及专家公寓，购买总价款约为22,415.79万元（不含契税、维修基金）。

● 本次交易构成关联交易，未构成重大资产重组。

● 过去12个月与同一关联人开展的关联交易情况：2022年7月1日-2023年6月30日期间，公司向特变电工集团有限公司（以下简称特变集团，含分子公司）购买产品12.45亿元，接受特变集团提供的劳务7.73亿元，接受特变集团提供的大宗物资采购运输一体化、运输、装卸等服务2.53亿元；公司向特变集团销售商品、提供劳务0.90亿元，提供租赁等服务0.53亿元。

2022年4月至本公告披露日，公司购买关联方在天津武清区的特变·中央湖小区、在内蒙古土右旗幸福青山小区的商品房及地下室作为专家公寓，购买总价款为29,527.97万元。

一、关联交易概述

为保障若羌县工业园 20 万吨/年工业硅项目，2*35 万千瓦热电联产等项目的建设及运营，公司控股子公司新疆天池能源有限责任公司（以下简称天池能源）的全资子公司楼兰新材料公司购买楼兰置业开发的幸福家园小区共计 11 栋楼 461 套商品房（总面积约为 53,313.75 平方米）作为员工宿舍及专家公寓。

2023 年 9 月 1 日公司控股公司楼兰新材料公司与楼兰置业签署了《房屋买卖合同》，楼兰新材料公司以自有资金购买上述商品房，商品房定价以建设成本+管理费用的方式确定，本次关联交易总价款约为 22,415.79 万元（不含契税、维

修基金)。

本次关联交易已经公司 2023 年第十五次临时董事会会议、2023 年第七次临时监事会会议审议，无需提交公司股东大会审议，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。

除公司与特变集团发生的日常性关联交易外，至本次关联交易为止（含本次关联交易），过去 12 个月内公司与特变集团或其他关联人之间购买商品房的关联交易金额超过 3,000 万元但未达到公司净资产的 5%。

二、关联人介绍

（一）关联人关系介绍

楼兰置业是新疆特变电工康养置业有限公司（以下简称康养置业）的全资子公司，康养置业是特变集团的全资子公司。截至 2023 年 6 月 30 日，特变集团持有公司 11.49%的股权，是公司第一大股东，符合《上海证券交易所股票上市规则》6.3.3 条第（四）款规定的关联关系情形，楼兰置业为公司的关联法人，公司与楼兰置业发生的交易构成公司的关联交易。

（二）关联人基本情况

1、康养置业基本情况

公司名称：新疆特变电工康养置业有限公司

统一社会信用代码：9165010071890560X0

成立时间：1999 年 11 月 9 日

注册地：新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)十色街 16 号 2056 室

主要办公地点：新疆昌吉州昌吉市北京南路 189 号

法定代表人：李取才

注册资本：50,000 万元人民币

主营业务：房地产开发、商品房销售、出租，委托代建等。

主要股东：公司第一大股东特变集团持有其 100%股权。

康养置业具有国家一级房地产企业开发资质，是中国房地产业协会理事单位，新疆房地产业协会副会长单位，康养置业开发的小区曾荣获全国第一个国家“康居、节能双示范工程”称号，荣获“广厦奖”、“全国绿色建筑创新奖”、“施工组织管理金奖”等多项殊荣，拥有绿色建筑三星认证、AAA 住宅性能认证。康养置业近三年的经营状况良好，资产优良，现金流充裕。

2、楼兰置业基本情况

楼兰置业是康养置业的全资子公司，是为开发新疆巴州若羌幸福家园小区设立的公司，其基本情况如下：

公司名称：若羌楼兰康养置业有限公司

统一社会信用代码：91652824MACG20R49F

成立时间：2023 年 4 月 13 日

注册地：新疆巴音郭楞蒙古自治州若羌县城南 315 国道以南若羌美鑫公司东侧二楼 210 室

主要办公地点：新疆巴音郭楞蒙古自治州若羌县文化社区幸福东路 136 号

法定代表人：李取才

注册资本：1,000 万元人民币（康养置业持有其 100%的股权）

主营业务：房地产开发经营等。

主要股东：康养置业持有其 100%的股权。

楼兰置业于 2023 年 4 月设立，截至目前尚未实现营业收入及利润。

公司与康养置业、楼兰置业在产权、业务、资产、人员等方面相互独立。公司向康养置业购买房产等，向康养置业销售变压器、电线电缆产品等，与康养置业因上述业务往来存在债权债务关系。

康养置业、楼兰置业未被列为失信被执行人。

三、关联交易标的及定价情况

（一）交易标的

1、交易的名称和类别

本次交易标的为若羌县幸福家园小区共计 11 栋楼 461 套商品房（总面积约为 53,313.75 平方米），本次交易类别为购买资产。

2、权属状况说明

上述交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，没有涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

（二）定价原则和方法

若羌县整体城镇人口规模较小，远离中心城市，房地产市场发展不成熟，仅有保障性住房，区域内缺乏成规模商品房项目，也没有较大规模的房地产开发商。

本次楼兰置业开发的幸福家园小区系根据天池能源若羌相关项目建设人才团队工作及生活所需进行专项设计，开发的商品房全部销售给楼兰新材料公司，商品房价格以建设成本+管理费用的方式确定。

建设成本=前期工程成本（土地费、规费、勘察设计、评估监测等）+建安工程成本（结构、门窗、外墙、电梯、燃气、消防等）+配套工程成本（给排水等管网、园林景观、人防工程、热力配套、智能化管理工程等）。上述成本按照新疆维吾尔自治区 2020 版《新疆维吾尔自治区房屋建筑与装饰工程消耗量定额》及配套估价表、2020 版《新疆维吾尔自治区建筑、安装、市政工程费用定额》、《通用安装工程消耗量定额》（TY02-31-2015）、2020 版《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额》及估价表、2020 版《新疆维吾尔自治区市政工程消耗量定额》及估价表、2020 版《新疆维吾尔自治区安装工程补充消耗量定额》及估价表；2014 版《新疆园林绿化工程消耗量定额乌鲁木齐市单位估价汇总表》等文件进行成本估算。根据相关成本估算，商品房建设成本预估为 4,065 元/平方米（含增值税），最终成本由双方聘请专业的造价事务所对商品房实际建设成本进行审核结算，且最终成本不能超过预估成本的 10%，管理费用为固定价 135 元/平方米。根据商品房面积预估，本次关联交易总价款约为 22,415.79 万元（不含契税、维修基金）。

四、关联交易合同的主要内容和履约安排

2023 年 9 月 1 日楼兰新材料与楼兰置业签署了《房屋买卖协议》，楼兰新材料购买楼兰置业幸福家园小区 1 号、2 号、3 号、5 号、6 号、11 号、12 号、13 号、17 号、18 号、19 号住宅楼（以下简称标的房产），商品房共计 461 套，住宅面积 53,313.75 平方米。购买总金额为 22,415.79 万元，最终按预售许可证面积，以建设成本+管理费用的方式计算总金额。具体如下：

楼栋	类型	住房套数（套）	户型（平方米）	面积（平方米）
1 号楼	住宅	60	93	5,583.18
2 号楼	住宅	57	93	5,342.25
3 号楼	住宅	32	93	2,963.52
5 号楼	住宅	32	93	2,963.52
6 号楼	住宅	60	93	5,576.10

楼栋	类型	住房套数（套）	户型（平方米）	面积（平方米）
11 号楼	住宅	32	143	4,482.24
12 号楼	住宅	32	143	4,482.24
13 号楼	住宅	32	143	4,482.24
17 号楼	住宅	32	143	4,482.24
18 号楼	住宅	60	143	8,473.98
19 号楼	住宅	32	143	4,482.24
合计		461	——	53,313.75

注：最终面积以具有测绘资质单位出具的实际测绘面积为准。

1、交付期限：楼兰置业于 2023 年 12 月 31 日前交付上述所有房产。

2、付款时间及金额：楼兰新材料公司于 2023 年 9 月 30 日前支付预估总价款的 40%（即 8,966.32 万元），于 2023 年 12 月 31 日前支付预估总价款的 50%（11,207.90 万元）；2024 年 3 月 31 日前，楼兰新材料公司及聘请的造价事务所对楼兰置业的实际建设成本进行审核结算，并在审核结算价格确定后 10 个工作日内，按实际建设成本+管理费用 135 元/平方米扣减已支付款项后向楼兰置业支付尾款。

根据不动产办理相关规定，本合同签署后，楼兰新材料公司依据楼兰置业要求，再逐一签订单独的《商品房买卖合同》，向楼兰置业缴纳产权登记费用，并在标的房产交付时缴纳契税、维修基金等，楼兰置业在收到相关款项后代为办理相关的权属证书。

五、关联交易对公司的影响

天池能源若羌项目距离若羌县城约 17 公里，项目所在地空旷、荒芜，生活配套设施匮乏。由于若羌县以农牧业经济为主，公司若羌项目所需员工系从伊犁、喀什、哈密、甘肃等地招聘专业人才（或大中专毕业生）及天池能源内部抽调方式解决，上述人员约 1,500-2,000 人，在当地没有住房，亟需解决住宿问题。项目建设期间，项目建设及管理人员居住在临时建筑或租赁房屋内，距离县城居民区较远，居住零散不利管理，整体居住环境较差、生活品质较低，一定程度上制约了人才引进及团队稳定，公司亟需通过良好的住宿环境来留住员工，保障项目的顺利建设及后期运营。

本次公司控股公司购买商品房作为员工宿舍及专家公寓，遵循公司“员工安心”的宗旨；为专家型人才、核心技术人员创造优越的生活居住环境，实现和谐

稳定的生活、工作氛围，有利于促进公司战略目标的实现，促进公司的健康长远可持续发展。

本次关联交易定价以建设成本+管理费用的方式确定，定价符合市场化原则，不存在损害公司股东利益的情形。

本次关联交易完成后不会新增关联交易，不会产生同业竞争；本次关联交易价格以建设成本+管理费用的方式确定，未损害公司及全体股东的利益。

六、该关联交易应当履行的审议程序

（一）董事会审议情况

2023年9月1日，公司2023年第十五次临时董事会会议审议通过了《公司控股公司购买新疆特变电工康养置业有限公司商品房的关联交易议案》。该议案为同意票8票，反对票0票，弃权票0票，关联董事张新、胡述军、张宏中回避了对该项议案的表决。该项关联交易不需提交股东大会审议。

公司独立董事对上述关联交易进行了事前确认，并发表了独立意见，独立董事认为：公司控股公司购买新疆特变电工康养置业有限公司商品房是公司发展需要，有利于公司战略目标的实现。关联交易价格以建设成本+管理费用的方式确定，符合市场化原则，价格公允，未损害公司和全体股东，特别是中小股东的利益。在董事会审议表决相关议案时，关联董事回避表决，关联交易表决程序符合《公司法》等相关法律、法规与《公司章程》的规定。

（二）监事会审议情况

2023年9月1日，公司2023年第七次临时监事会会议审议通过了《公司控股公司购买新疆特变电工康养置业有限公司商品房的关联交易议案》。该项议案同意票4票，反对票0票，弃权票0票，关联监事张爱琴回避了对该项议案的表决。

公司监事会认为：上述关联交易价格以建设成本+管理费用的方式确定，定价符合市场化原则，公司董事会审议表决相关议案时，关联董事回避表决，独立董事对关联交易事项进行了事前确认，并发表了独立意见，关联交易表决程序符合《公司法》等相关法律、法规与《公司章程》的规定，未损害公司和全体股东，特别是中小股东的利益。

七、需要特别说明的历史关联交易情况

1、2022年4月至本公告披露日，公司购买康养置业在天津武清区开发的特

变·中央湖小区、内蒙古土右旗幸福青山小区的商品房及地下室作为专家公寓，购买总价款为29,527.97万元。

2、2023年7月，公司控股子公司特变电工衡阳变压器有限公司受让特变集团控股子公司新疆特变电工自控设备有限公司的全部股权，受让总价款为42,033.50万元。截至本公告披露日，正在办理新疆特变电工自控设备有限公司的工商变更登记手续，股权受让款尚未支付。

特此公告。

特变电工股份有限公司董事会

2023年9月2日

● 报备文件

- 1、特变电工股份有限公司2023年第十五次临时董事会会议决议；
- 2、特变电工股份有限公司2023年第七次临时监事会会议决议；
- 3、独立董事关于控股公司购买新疆特变电工康养置业有限公司商品房事先确认的函；
- 4、独立董事关于控股公司购买新疆特变电工康养置业有限公司商品房的独立意见；
- 5、《房屋买卖协议》。