

广东高乐玩具股份有限公司

关于转让土地使用权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要内容提示：

1、公司本次转让土地使用权是为了盘活资产，提高企业经济效益，进一步集中资源做好公司的主营业务和并购业务，不涉及公司主营业务变化。

2、本次以公开拍卖方式转让土地使用权不构成关联交易，不构成重大资产重组。本次资产拍卖已经公司2016年4月7日召开的第五届董事会第七次会议审议通过，交易总价在董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

3、本次转让土地使用权不涉及债权债务转移，不会导致公司主营业务的变化或合并报表范围变更。

一、交易概述

广东高乐玩具股份有限公司（以下简称“公司”）为盘活公司存量资产，改善财务状况，进一步集中资源做好公司的主营业务和并购业务，2016年4月7日，公司第五届董事会第七次会议审议通过《关于转让土地使用权的议案》，同意公司以公开拍卖方式，转让公司拥有的位于普宁市池尾街道的六宗土地使用权。董事会授权公司管理层办理相关手续并签署有关文件和协议。本次土地使用权转让，公司委托揭阳市麒麟拍卖有限公司以公开拍卖方式整体转让，以沃克森（北京）国际资产评估有限公司评估结果87,187,270.00元为基准，于2016年9月30日成功拍卖，交易价格为9800万元。公司已于2016年10月8日与交易对方签订了《转让协议》。

二、交易对方基本情况

1、交易对方为：普宁市和百泰房地产开发有限公司

住所：普宁市池尾贵政山大学路华美春天西侧2幢首层东起第一间

法定代表人：杨建展

注册资本：人民币壹仟万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发；参与实业投资（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）

统一社会信用代码：91445281MA4UNJW02L

主要股东：杨建展出资600万元，占注册资本60%；杨文荣出资400万元，占注册资本40%。

2、普宁市和百泰房地产开发有限公司已出具书面文件，声明其与本公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关联关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

土地使用证号	座落	地号	地类(用途)	终止日期	使用权面积 (平方米)	截止2016年8月账面价值(元)
普府国用(2013)第特02429号	普宁市池尾街道塘塔路南侧	01630013	工业	2062年12月26日	30262	22,778,587.46
普府国用(2013)第特02428号	普宁市池尾大道西侧环市西路南侧	01630015	科教	2062年12月26日	13347	14,703,984.98
普府国用(2013)第特02430号	普宁市池尾街道环市西路北侧	01630017	仓储	2062年12月26日	60264	33,558,167.45
普府国用(2013)第特02431号	普宁市池尾街道环市西路北侧	01630014	仓储	2062年12月26日	3040	
普府国用(2013)第特02479号	普宁市池尾街道塘边村塘塔路西南侧	01630020	其他普通商品住房	2083年1月9日	5538	5,675,115.83
普府国用(2013)第特02480号	普宁市池尾街道塘边村池尾大道西北侧	01630019	科教	2063年1月9日	10698	7,384,409.77
合计					123149	84,100,265.49

（一）标的资产概况

上述地块不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在查封、冻结等司法措施，不存在重大争议、诉讼或仲裁情形，公司具有完全处置权力。以上交易标的账面原值合计90,639,683.20元，截止2016年8月31日，该土地使用权账面净值合计84,100,265.49元，累计摊销6,539,417.71元。以2016年8月31日为评估基准日，经沃克森（北京）国际资产评估有限公司评估，评估结果为87,187,270.00元。

（二）本次转让土地使用权不涉及人员安置，不存在其他安排。

（三）本次转让土地使用权不涉及债权债务转移，不会导致公司主营业务的变化或合并报表范围变更。

四、交易协议的主要内容

甲方（转让方）：广东高乐玩具股份有限公司

乙方（受让方）：普宁市和百泰房地产开发有限公司

（一）地块概况：甲方拥有下列土地的使用权：

1、普宁市池尾街道塘塔路南侧（普府国用（2013）第特02429号），土地使用权面积30262平方米，规划用途：工业；

2、普宁市池尾街道环市西路北侧（普府国用（2013）第特02430号），土地使用权面积60264平方米，规划用途：仓储；

3、普宁市池尾街道环市西路北侧（普府国用（2013）第特02431号），土地使用权面积3040平方米，规划用途：仓储；

4、普宁市池尾街道塘边村塘塔路西南侧（普府国用（2013）第特02479号），土地使用权面积5538平方米，规划用途：其它普通商品住房；

5、普宁市池尾大道西侧环市西路南侧（普府国用（2013）第特02428号）土地使用权面积13347平方米，规划用途：科教；

6、普宁市池尾街道塘边村池尾大道西北侧（普府国用（2013）第特02480

号) 土地使用权面积10698平方米, 规划用途: 科教。以上六宗土地使用权面积共123149平方米, 折合面积184.723亩。宗地四至及界址点座标详见附件国有土地使用证。

7、现该地块的用途为工业、仓储、科教、其他普通商品住房用地。

(二) 转让方式

1、乙方通过拍卖的形式取得甲方拥有上述土地的使用权; 根据甲方拍卖委托要求, 现与甲方签订转让协议。

2、土地的转让总价为人民币玖仟捌佰万元整(¥98,000,000.00元)。

3、该转让土地的权属变更中甲乙双方各自承担双方应缴纳的各项税费, 即各付各税。

4、甲方同意乙方按以下时间和金额分二期向甲方支付土地价款: 第一期: 计人民币陆仟捌佰万元整(¥68,000,000.00元), 付款时间及条件: 双方签订协议书, 凭协议书由甲方通知揭阳市麒麟拍卖有限公司把乙方缴纳的拍卖保证金人民币陆仟捌佰万元整(¥68,000,000.00元)做为本协议的定金支付给甲方; 第二期, 付清余款: 计人民币叁仟万元整(¥30,000,000.00元), 付款时间及条件: 乙方取得该土地的国有土地使用证当日起15个工作日内支付。

(三) 违约责任

1、甲方必须协助乙方办理上述土地使用权的权属变更手续。

2、乙方必须按规定足额支付地价款, 如未能按时付款超过15个工作日, 乙方违约, 应向甲方支付总成交款20%的违约金并按每日万分之五的金额支付滞纳金, 直至履行完毕。

3、甲乙双方任何一方造成对方经济损失的, 应当赔偿对方的经济损失。

(四) 其他

1、本协议未尽事宜, 须经各方协商解决, 并签订相应的补充协议, 补充协议与本协议具有同等法律效力。

2、本协议在执行过程中发生争议，经协商无效时，提请有管辖权的法院裁决。

3、本协议经各方代表签字盖章后生效。

4、本协议一式六份，甲乙双方各执叁份。

五、本次转让土地使用权的目的及对公司的影响

（一）转让土地使用权的目的：

为盘活公司存量资产，改善财务状况，进一步集中资源做好公司的主营业务和并购业务，为增强公司可持续发展能力奠定基础。本次交易不会对公司的日常生产经营活动造成不利影响，不会影响公司的业务独立性。

（二）该项交易对公司的影响：

截止2016年8月31日，本次转让的土地使用权账面净值84,100,265.49元，转让价格为9800万元，预计此项交易完成扣除相关税费后，公司将实现约900万元的收益，对2016年度损益构成较大影响。

六、备查文件

- 1、沃克森（北京）国际资产评估有限公司资产评估报告
- 2、《拍卖成交确认书》
- 3、《转让协议》

特此公告。

广东高乐玩具股份有限公司

董 事 会

二〇一六年十月十一日