

山东天鹅棉业机械股份有限公司

关于出售资产、房屋租赁暨关联交易进展的公告

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。

山东天鹅棉业机械股份有限公司（以下简称“公司”或“天鹅股份”）于 2017 年 9 月 28 日召开了第四届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于出售山东行业协会大楼部分房产及公司全资子公司租赁房产暨关联交易的议案》，会议同意将公司位于济南市历下区历山路 157 号山东行业协会大楼二层 201-218 室（建筑面积共计 2,611.65 m²）以及十四层 1401 室、1412 室（建筑面积共计 494.17 m²）的房产出售给山东鸿鹄农业开发中心（以下简称“山东鸿鹄”），交易价格以山东正源和信资产评估有限公司出具的“鲁正信评报字(2017)第 0121 号”《山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让资产所涉及部分房地产市场价值资产评估报告》为依据，双方协商确定为 22,140.24 元/m²，交易总金额为 68,763,600.00 元。

上述交易完成后，为便于山东行业协会大楼统一对外出租和物业管理服务，山东鸿鹄拟将上述房产除 213 室、214 室、1401 室、1412 室自用之外，其余建筑面积共计 2,153.83 m² 房屋出租给公司全资子公司山东天鹅物业管理有限公司（以下简称“天鹅物业”），年租金为 118.06 万元，租赁期限为 2 年，总金额为 236.12 万元。具体内容详见公司于 2017 年 9 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《公司关于出售资产、房屋租赁暨关联交易的公告》（公告编号：临 2017-038）。

上述出售资产、房屋租赁的交易已经公司于 2017 年 10 月 16 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过。2017 年 10 月 31 日，公司及全资子公司天鹅物业分别与山东鸿鹄签订了《济南市存量房屋买卖合同》及《房屋租赁合同》，合同的主要内容及履约安排如下：

一、公司与山东鸿鹄房屋买卖合同

（一）合同主体

甲方（出卖人）：山东天鹅棉业机械股份有限公司

乙方（买受人）：山东鸿鹄农业开发中心

（二）合同主要内容

1、房屋基本情况

所售房屋（以下简称“该房屋”）登记坐落为：济南市历下区历山路 157 号 14 层 1401、1412 室，2 层 201-218 室。该房屋为楼房。该房屋所在楼栋建筑总层数为 14 层，所在楼层为第 2、14 层，建筑面积 3,105.82 平方米。该房屋登记用途为商业。

2、房屋权属情况

房屋所有权人为山东天鹅棉业机械股份有限公司，房屋所有权证号：济房权证历字第 204970 号、济房权证历字第 204971 号、济房权证历字第 204973 号、济房权证历字第 204975 号、济房权证历字第 204976 号、济房权证历字第 204977 号、济房权证历字第 204979 号、济房权证历字第 204986 号、济房权证历字第 204987 号、济房权证历字第 204989 号。

3、房屋价款及支付方式

（1）买卖双方约定该房屋（含一并出卖的附属房屋、设施设备、装饰装修及相关物品）成交价款为人民币¥68,763,600.00 元（大写：陆仟捌佰柒拾陆万叁仟陆佰元整）。

（2）签订本合同后，买受人向出卖人分两次支付全部购房价款，于合同签订之日支付金额为 55,000,000.00 元（大写：伍仟伍佰万元整），剩余款项 13,763,600.00 元（大写：壹仟叁佰柒拾陆万叁仟陆佰元整）于协议生效后十个月以内付清。

4、房屋交付

买卖双方定于签订合同日起，正式交付该房屋。买卖双方在交房当天一起到场查验房屋。查验情况符合双方约定的，出卖人将该房屋钥匙移交给买受人，即视为房屋交付使用。房屋损毁、灭失的风险及房屋收益（包括但不限于房屋租金等收益报酬），自房屋交付之日转移给买受人。

5、买卖双方就该房屋产权转移所发生的相关税费承担按照国家相关规定由买卖双方承担。

6、自本合同签订之日起 60 日内，买卖双方到房屋登记机构申请办理该房屋的转移登记手续。买卖双方应当于 2017 年 12 月 31 日前，提供办理房屋转移登记手续所需的资料。

7、违约责任

(1) 逾期付款的违约责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 5 的违约金。逾期超过 10 日仍未支付的，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，自出卖人解除合同通知书到达之日起 5 日内，买受人按照全部房价款的 5% 向出卖人支付违约金。

(2) 逾期房屋登记的违约责任

除不可抗力外，在合同签订之日起三个月内未能完成房屋权属转移登记的，责任方应当承担违约责任；造成对方其它损失的，责任方另行依法承担赔偿责任。

(3) 逾期交房的违约责任

除不可抗力外，买卖双方未能按照约定的时间或条件完成交接房屋的，责任方应当承担违约责任；造成对方其它损失的，责任方另行依法承担赔偿责任。

8、本合同自买卖双方签字或盖章之日起生效。

二、山东鸿鹄与天鹅物业房屋租赁合同

(一) 合同主体

出租方(甲方)： 山东鸿鹄农业开发中心

承租方(乙方)： 山东天鹅物业管理有限公司

(二) 合同主要内容

1、出租房屋情况

甲方出租给乙方的房屋座落在本市历下区历山路 157 号山东行业协会大楼地上二层 201-212 室、215-218 室，该出租建筑地上面积为 2,153.83 平方米。

2、租赁用途

乙方向甲方承诺，再对外出租运作该房屋时，仅允许作为公司办公场所使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

3、交付日期和租赁期限

甲乙双方约定，房屋租赁期自 2017 年 11 月 1 日起至 2019 年 10 月 31 日止。

4、年租金为 1,180,600 元（大写：壹佰壹拾捌万零陆佰元整），租金每季度支付一次，每季度结束前 10 日内预付下季度房租。出租方应于付款日前为承租方出具正式发票，承租方在收到发票 10 个工作日内付款。

5、合同期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于合同期届满前一月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

6、房屋使用要求和维修责任

（1）合同期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方，甲方负责维修。甲方未及时维修的，乙方维修，但相关费用需由甲方承担。

（2）合同期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。

7、本合同自签署之日签字生效。

三、其他事项

山东行业协会大楼 213 室、214 室、1401 室、1412 室房产原由天鹅物业出租给山东鸿鹄，自公司将上述房产出售给山东鸿鹄之日起，天鹅物业与山东鸿鹄终止上述房产租赁交易。

特此公告。

山东天鹅棉业机械股份有限公司董事会

2017 年 10 月 31 日