

## 苏州春兴精工股份有限公司 关于出售部分土地使用权及房产的公告

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 特别提示：

- 1、公司本次资产出售是为了加强企业资源配置，提高资源使用效率，不涉及公司主营业务变化。
- 2、本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 3、本次交易尚需经政府相关部门审批，敬请广大投资者注意投资风险。

### 一、交易概述

1、为了加强企业资源配置，提高资源使用效率，苏州春兴精工股份有限公司（以下简称“公司”、“春兴精工”）与苏州正得利环保技术服务有限公司（以下简称“正得利环保”）于2018年10月23日签署了《资产买卖合同》，拟将位于苏州市工业园区唯亭镇唯新路83号相关土地使用权及地上建筑物等资产（以下简称“标的资产”）出售给正得利环保，标的资产转让价格总额为人民币11,200万元。

2、公司于2018年10月25日召开第四届董事会第五次会议，审议通过了《关于出售部分土地使用权及房产的议案》。根据相关法律法规及《公司章程》等的有关规定，本次交易在董事会审议权限内，无需提交股东大会审议。

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

## 二、交易对方的基本情况

### 1、基本信息

名称：苏州正得利环保技术服务有限公司

成立日期：2017年05月17日

法定代表人：朱启帆

住所地址：苏州市相城区黄桥街道大庄村民安工业园（苏州市亨文环保水业有限公司厂内）

注册资本：800.000000万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

营业期限：长期

经营范围：环境技术咨询服务；制造、销售：环保设备及配件（禁止设置金属蚀刻、钝化、电镀工艺；禁止生产废水排放磷、氮污染物；禁止在距离住宅区、医院、学校等环境敏感目标100米范围内设置喷漆等产生废气的工艺；禁止从事放射性、高毒、高危粉尘等企业），并提供相关运营维护服务；承接土壤修复工程；水处理剂（不含危险化学品）销售。自有房屋出租。自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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）

### 2、股权结构

股东名称	持股比例
朱启帆	70%
朱文荣	30%
合计	100%

### 3、关联关系

正得利环保与公司、公司持股 5%以上的股东、董事、监事、高管均不存在《深圳证券交易所股票上市规则》所规定的关联关系，亦不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的关系。

### 三、交易标的基本情况

#### 1、标的资产概况

##### (1)、房产及土地使用权

类别	面积	权利人	权证号	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)
土地使用权	56,170.54 m <sup>2</sup>	苏州春兴精工股份有限公司	苏工园国用 (2011)第 00169号	4182.88	3617.93
房产	22,398.04m <sup>2</sup>	苏州春兴精工股份有限公司	苏房权证园区 字第00396567 号	6110.82	3992.95

(2)、其他资产：包括但不限于买卖双方按照其他资产清单现场共同清点并认可以后可以交付的除房产土地外的资产。

#### 2、抵押情况

本次交易标的资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

#### 3、评估情况

根据本次交易的需要，公司聘请了具有从事证券、期货相关业务的从业资格的江苏金证通资产评估房地产估价有限公司，以2018年8月31日为评估基准日，对标的资产进行了评估，并出具了金证通评报字[2018]第0094号《苏州春兴精工股份有限公司拟资产转让苏州春兴精工股份有限公司拥有的房屋建筑物、土地使用权资产评估报告》。

根据该评估报告，截止评估基准日2018年8月31日，纳入本次评估范围的土地使用权账面价值为3,617.93万元，评估价值2,926.49万元，减值额691.44万元，减值率19.11%；纳入本次评估范围的房屋建筑物账面价值为3,992.95万元，评估价值6,608.38万元，增值额2,615.43万元，增值率65.50%；上述标的资产的市场价值合计为人民币9,534.87万元。

#### 4、本次交易的定价价格及定价依据

由于标的资产所在地的土地为稀缺资源，本次评估所采用的土地使用权价格

较实际从二级市场购买的价格远远偏低。经双方磋商，本次交易价格在标的资产市场评估价值基础上结合现在的地价，交易价格共计人民币11,200万元整。

#### 四、交易协议的主要内容

**卖方：**苏州春兴精工股份有限公司，是一家根据中国法律设立并有效存续的股份有限公司，注册地址为苏州工业园区唯亭镇浦田路2号。

**买方：**苏州正得利环保技术服务有限公司，是一家根据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，注册地址为：苏州市相城区黄桥街道大庄村民安工业园（苏州市亨文环保水业有限公司厂内）。

卖方、买方以下可单称为“一方”，合称为“双方”。

根据中华人民共和国有关法律、法规和本市有关规定，买卖双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经卖方、买方双方协商一致，共同订立本合同，以兹各方共同遵守，因此，双方签定本合同条款如下：

##### （一）、标的资产范围

1、“房产”指卖方已经在土地上兴建的厂房，房产证号【苏房权证园区字第00396567号】，地上建筑物面积登记合计为22398.04平米。

2、“土地”指卖方已取得编号为【苏工园国用（2011）第00169号】的《国有土地使用证》的土地，总面积为56170.54平方米，出让宗地用途为工业用地，出让期限至2056年12月30日。

3、卖方所提供的其它资产，包括但不限于买卖双方按照其他资产清单现场共同清点并认可以后可以交付的除房产土地外的资产。

##### （二）、资产转让价款及支付方式

1、买方向卖方支付的资产转让价款总额为：人民币¥112,000,000元。

2、就本合同项下指定资产转让价款支付，买方按照下述方式分两期向卖方支付资产转让价款：

（1）第一期：在合同生效，并经卖方董事会审议批准同意后三个工作日内，买方向卖方指定账户支付人民币¥50,400,000元作为本次资产转让的首付款。

（2）第二期：在转让指定资产过户手续完成（以买方获得指定资产相关的产权人的《不动产权证》为准）后五个工作日内，买方向卖方指定账户支付剩余转让

价款即人民币¥61,600,000元，至此资产转让价款全部支付完毕。

### **(三)、资产过户前的相关事项约定**

1、双方应在卖方收到第一期资产转让价款项后应立即启动包括但不限于取得国土部门出具的备案表等交易材料的准备和审税工作，该周期不长于60个工作日。在取得国土部门出具的备案表后，双方有义务共同准备全部过户资料，并经房地产交易中心初审及相关税务部门确认无误（以取得税务机关出具的有关缴款通知书(如有)为准）后双方共同至房地产交易中心按法律规定支付其各自应缴付的已核定税款并提交全部过户资料。税款缴纳完毕，卖方应将11200万转让不动产的增值税专用发票复印件交付买方。

2、因资产转让所发生的税费及政府规费，本合同买卖双方同意并确认：买卖双方应按照国家相关法规，各自承担与其相关的税费及其他因交易而产生的各类政府收费。一经确定本合同项下的所适用的税费和政府规费，应缴方应按照规定按时缴纳不得拖延。如需办理公证，因公证各自文件而发生的费用及因解决纠纷而产生的费用需各自承担，如需公证的文件为双方共同的文件，则公证费由双方平均承担。

3、如因地方政府在指定资产转让前要求一方或双方需办理未在本协议中约定的其他审批、审核、备案等事项或其他义务，则相关义务方应勤勉尽职的完成上述事项及相关义务，另一方应给与积极配合。

### **五、涉及出售资产的其他安排**

鉴于标的资产东区的厂房（约占整体房屋面积的1/2）正用于生产经营，公司于2018年10月23日与正得利环保签署了厂房租赁合同，约定租赁期限为从该房产过户至正得利环保之日起至2019年12月31日止。相关水费、电费在标的资产交付之日前由公司承担，在标的资产交付之日起由正得利环保承担。东区厂房在公司承租使用期间，由公司自行承担使用过程中的水电费用。

### **六、出售资产的目的和对公司的影响**

本次交易完成后将有利于进一步盘活公司现有资产，提高公司资产使用效率，保证公司资金积极用于生产经营活动；符合公司整体发展战略的需要，有利于公

司优化资产结构，实现股东利益最大化。本次交易预计实现利润约2500万元，但由于本次交易尚需经政府相关部门审批，能否计入本年度利润尚存在不确定性。

## 七、备查文件

- 1、第四届董事会第五次会议决议；
- 2、《资产买卖合同》；
- 3、《资产评估报告》。

特此公告。

苏州春兴精工股份有限公司

董 事 会

二〇一八年十月二十六日