

星光农机股份有限公司 关于出售资产的公告

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。

重要内容提示：

● 星光农机股份有限公司（以下简称“公司”或“星光农机”）于2019年12月9日召开了第三届董事会第十六次会议，审议通过了《关于出售资产的议案》，同意以人民币4,658万元（含税）向湖州恒新商标制带有限公司（以下简称“恒新商带”）转让公司位于湖州市南浔区和孚镇洋东矿区的土地使用权（土地使用权面积29,857.00平方米）及附着建筑物、附属房屋。

● 本次交易涉及的相关议案已经公司第三届董事会第十六次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

● 本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组，不存在重大法律障碍。

● 特别提示：

1、本次交易尚需事先解除南浔农商行处的资产抵押手续，且仍存价款不能及时支付、合同不能完全履约、一方或两方违约等不确定风险，存在一定不确定性。

2、本次交易还涉及资产过户等行政审批手续，能否顺利及时过户尚存不确定性。

一、交易概述

为提升资产运行效率，盘活存量资产，维护公司全体股东利益，公司于2019年12月9日召开了第三届董事会第十六次会议，审议通过了《关于出售资产的议案》，同意公司将位于湖州市南浔区和孚镇洋东矿区编号为浙（2017）湖州市（南浔）不动产第0052448号的土地使用权（土地使用权面积29,857.00平方米，土地使用权年限至2057

年5月30日止)及附着建筑物、附属房屋转让给恒新商带,在参考评估作价的基础上,协商确定转让价款为4,658万元(含税)。

本次交易未超出公司董事会权限范围,无需召开股东大会。

本次收购不构成关联交易,也不构成重大资产重组,不存在重大法律障碍。

二、交易对方基本情况

(一) 基本信息

公司名称:湖州恒新商标制带有限公司

企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

地址:湖州市和孚镇新荻村

法定代表人:沈建新

注册资本:人民币150万元

统一社会信用代码:91330503793361905X

成立日期:2006年9月5日

经营范围:丝织带制造、涂层加工,化纤丝销售,货物进出口、技术进出口。

主要股东:沈建新持有恒新商带50%股份,吴建琴持有恒新商带50%股份。

(二) 最近一年主要财务数据

2018年主要财务数据(经审计)

单位:万元

营业收入	18,764.04
净利润	420.05
总资产	6,136.65
净资产	1,219.61

(三) 最近三年主要业务发展情况及关联关系

恒新商带成立于2006年,是一家集纺纱、整经、织造、轧光、涂层、分切一条龙,专业提供各类商标布解决方案的企业。近三年恒新商带不断提升客户品牌价值、拓展业务的领域范围,产品不仅服务于中国市场,还远销到世界各地,逐步建立起了健全完善的全球化销售渠道。恒新商带与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

(一) 交易标的基本情况

本次交易标的系本公司所拥有的位于湖州市南浔区和孚镇洋东矿区的编号为浙(2017)湖州市(南浔)不动产第 0052448 号的土地使用权(土地使用权面积 29,857.00 平方米)及其上附着建筑物、附属房屋。上述资产的账面价值如下表所示:

单位: 万元

项目	2018 年 12 月 31 日 (经审计)	2019 年 1-9 月 (未经审计)
账面原值	3,191.77	3,133.67
已计提折旧	136.98	216.49
账面净值	3,054.79	2,917.18

(二) 权属情况说明

2018 年 6 月 26 日, 公司与浙江南浔农村商业银行股份有限公司和孚支行 (以下简称“南浔农商行”) 签署《流动资金最高额抵押借款合同》, 将上述资产作为抵押, 担保的最高债权额为 2,700 万元, 抵押财产总评估价为 3,912.50 万元 (公司公告: 2019-017 号)。公司将在解除上述资产抵押后办理后续过户登记等手续。

除上述情况外, 本次拟转让的资产不存在其他任何限制转让的情况, 不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施, 不涉及人员安置、土地租赁等情况, 不存在妨碍权属转移的其他情况。

(三) 交易标的评估情况

公司拟转让位于湖州市南浔区和孚镇洋东矿区的编号为浙(2017)湖州市(南浔)不动产第 0052448 号的土地使用权 (土地使用权面积 29,857.00 平方米) 及附着建筑物、附属房屋, 交易价格以博文房地产评估造价集团有限公司湖州分公司 (以下简称“博文评估”) 于 2019 年 12 月 4 日出具的《房地产估价报告》(博文湖州房估字 2019 第 131 号) (以下简称“《评估报告》”) 的评估结果作为定价参考依据。根据《评估报告》, 本次评估土地价格采用基准地价系数修正法进行估价, 建筑物采用成本法进行估价, 以 2019 年 12 月 1 日为估价基准日的市场价值为 38,462,585.00 元。

(四) 交易价格确定

本次交易价格以博文评估出具的《评估报告》确认的评估值为参考依据, 结合湖

州东站高铁站落户周边区域的升值预期，以及公司前期对厂房的保养更新维护的费用支出等综合因素，双方最终协商确定交易价格为含税价人民币 4,658 万元。

四、交易协议的主要内容

公司于 2019 年 12 月 9 日与恒新商带共同签署了《房地产转让协议》，协议主要内容如下：

甲方：星光农机股份有限公司

乙方：湖州恒新商标制带有限公司

（一）交易对象

1、甲方拥有的位于湖州市南浔区和孚镇洋东矿区的土地使用权（土地使用权面积 29,857.00 平方米）及附着建筑物、附属房屋(以下简称“标的房地产”)。

2、甲方保证已如实陈述标的房地产权属状况和相关关系等，乙方对甲方上述标的房地产具体状况充分了解，同意买受该房地产。甲乙双方确认，在正式办理标的房地产转让过户手续之前，甲方自行办理标的房地产解除抵押相关手续，办理完成时间以相关机关的处理时间为准。

3、甲方转让标的房地产时，标的房地产国有土地使用权的使用年限从 2017 年 07 月 04 日起至 2057 年 05 月 30 日止。甲方将标的房地产转让给乙方后，土地使用权出让合同载明的权利、义务一并转移给乙方。

（二）交易价格

甲、乙双方经协商一致，同意上述标的房地产的转让价款以博文评估出具的《评估报告》确认的评估值为参考依据，最终协商确定交易价格为含税价人民币 4,658 万元，（大写）：肆仟陆佰伍拾捌万元整。

（三）支付方式

甲乙双方同意，乙方按照以下方式分期向甲方支付房地产转让价款：

1、于本协议签订后 5 个工作日内，乙方应向甲方指定账户支付至总价款的 50%，即人民币 2,329 万元；

2、乙方应于不动产过户完毕后，且最迟不超过 2019 年 12 月 31 日前向甲方支付剩余 50%的转让价款，即人民币 2,329 万元。

（四）交割

1、双方同意，甲方于乙方根据本协议第二条规定的第 2 次付款（即乙方向甲方

支付剩余 50% 转让价款) 后的 30 日内腾出该房屋及土地向乙方交付标的房地产(以下简称“交割”)。涉及到大型设备及生产线搬离的可适当延长(如有), 具体时间双方协商确定。

2、交割时, 在双方代表在场的情况下由乙方按照本协议第一条约定的标的房地产概况为标准, 对标的房地产进行验收, 乙方如无异议且甲方已将该标的房地产向乙方转移占有, 视为甲方完成交付。此时标的房地产对应的权利、义务一并转移给乙方。在前述交付完成后, 如因乙方使用该标的房地产造成甲方或第三方损失的, 乙方应当负责赔偿。

3、在交割程序进行中, 除非标的房地产存在与第一条约定的基本状况存在差异, 乙方不得以任何理由拒绝接收; 在根据本协议的约定完成交割及交付房地产相关权属证明等材料后, 乙方应当向甲方出具交割完成证明及权属材料接收证明。

(五) 过户

1、甲乙双方确认, 办理标的房地产转让过户手续的前提是: 乙方按照本协议第二条之约定完成先期转让价款的支付(即于本协议签订后 5 个工作日内, 乙方向甲方指定账户支付至总价款的 50%)。在完成前述事项后的 5 日内, 甲方应配合乙方向房地产交易中心申请办理转让过户手续。办理过户手续的具体时间以甲方通知为准。如果乙方未按照本协议第二条之约定完成付款的, 甲方有权顺延申请办理转让过户手续, 且不因此承担任何违约责任。

2、由于甲方故意拖延或者不及时提供相关材料的, 造成乙方损失的, 甲方按本协议约定负责赔偿。如因乙方原因或其他第三方因素导致无法按时申请办理的, 甲方不承担相应责任。

(六) 承诺及保证

1、甲方

(1) 甲方系依据中国法律合法成立、有效存续的企业法人。

(2) 甲方拥有签署、交付以及行使本合同项下权利、及履行本合同项下义务所需的必要权力、授权和批准。

(3) 甲方保证其转让的标的房地产的行为不受到第三方的权利的不良影响。

2、乙方

(1) 乙方承诺和保证, 乙方已具备缔结本协议、履行本协议所需的完全的法律权利、行为能力和内容授权。

(2) 乙方已经采取所有必要的公司内部行动，以授权签订本合同，在本合同上签字的乙方代表拥有签署本合同的充分授权。

(3) 乙方签署、执行本协议并不违反中国法律、法规和各種有效規章，乙方亦不曾簽署或作出任何協議、承諾或其他任何行為限制或禁止乙方簽署並執行本協議。

(4) 乙方承諾並保證其用於收購標的房地產的款項均來源於合法途徑。乙方保證按照本協議書的約定按時足額支付有關款項。

(5) 乙方承諾並保證如因乙方違約或違反以上承諾造成甲方損失的，乙方應當負責賠償。

(七) 其他事項

1、甲乙雙方確認，位於標的房地產上的廠區內尚未辦理房廠證的新建廠房，由乙方自行辦理相關產證，甲方予以協助並提供必要的資料。對於甲方已經於標的房地產過戶前向乙方披露（該等披露無論是口頭的還是書面的均視為有效披露）的標的房地產存在的瑕疵等情形，乙方不得向甲方主張任何權利或要求承擔任何責任。

2、本廠區已向當地環境保護部門申請排污許可（當前容量為廢水 1200 噸/年、化學需氧量排放量為 0.06 噸/年、氨氮 0.006 噸/年、氮氧化物 0.019 噸/年），甲方承諾協助乙方將上述許可轉移到乙方名下。如因乙方原因或其他第三方因素導致無法辦理或容量變化的，甲方不承擔相應責任。

(八) 違約責任

根據協議約定履行在先的一方有違約行為的，履行在後的一方有權相應順延履行。甲乙雙方的違約責任約定如下：

1、甲方違約責任

本協議生效後，甲方單方面解除本協議，或單方拖延、拒絕履行本協議應盡義務導致本協議項下標的房地產的過戶手續無法在本協議簽署後 90 日內完成的，視為甲方構成根本性違約。甲方應退還已收乙方的轉讓款給乙方。

因甲方隱瞞事實真相，出現第三人對本協議所指的標的房地產享有權利或其他甲方的原因，致使本協議不能履行，視甲方單方違約，甲方按上一款約定向乙方承擔責任。

2、乙方違約責任

本協議簽訂後乙方擅自單方面解除協議的，乙方應按本協議總價款的 5% 為違約金向甲方承擔違約責任。

如乙方无法受让标的房地产或拒绝、拖延办理相关手续，导致本协议项下标的房地产的过户手续无法在本协议签署后的 90 日内完成的，甲方有权单方面解除本协议，乙方应当按本协议总价款的 5% 向甲方支付违约金，且已收取的转让款不做退还，归甲方所有。

乙方如未能按照本协议的约定按期足额付款，每延迟一日，应向甲方支付已付转让款 0.05%/日的违约金，乙方逾期付款超过 30 日或存在逾期付款行为导致本协议无法继续履行的，除支付前款前述违约金外，甲方有权单方面解除本协议，同时乙方应当按本协议总价款的 5% 向甲方支付违约金，且已收取的转让款不做退还，归甲方所有。

（九）协议生效

本协议自双方签署之日起生效。

五、本次资产出售目的及对公司的影响

（一）资产出售目的

1、本次交易的标的资产购置于 2017 年 6 月，公司控股子公司星光钣金（湖州）有限公司（于 2016 年 12 月 12 日成立，以下简称“星光钣金”）原股东余文杰拥有钣金件制造方面的专业经验与技术，公司原计划购置该资产并与其在该标的资产上设立星光钣金，用于机械钣金件的技术研发和加工销售，以期改善公司钣金件的整体质量和产品的整体稳定性，后余文杰因个人原因退出，导致星光钣金后续未实际开展业务，该标的资产一直处于闲置状态，闲置后暂无具体处置安排也未有潜在买家。

2、公司老厂区位于和孚镇星光大街 1688 号，IPO 募投项目位于和孚镇星光大街 1699 号，紧邻募投项目的是 2016 年再融资项目的新征地块（共用和孚镇星光大街 1699 号门牌），上述三块土地形成东西新老两个主要厂区，相隔着湖盐公路两侧。公司主要生产设备和完善的配套设施均集中于新老两个厂区，尤其是高端进口设备主要集中于募投项目地块，故今后主要的生产经营场所将集中于和孚镇星光大街 1699 号新厂区。本次标的资产位于和孚镇洋东矿区，地块占地较小，设施配套相对不完善，与上述地块不在同一地段，在生产办公上不利于集约化和效率的提升。

3、当前国内如收割机等传统农机具保有量趋于饱和，公司新兴业务及机型尚未形成大规模销售趋势。随着募投项目“年产 2 万台多功能高效联合收割机项目”的结项投入使用，当前新厂区的实际产能与设计产能存在较大差距，当前的生产条件能够

满足公司当前收割机和新兴业务拓展的生产需求量。目前过于分散的资源配置和利用，容易消耗公司运营成本。

4、随着募投项目结项投入使用后，土地、厂房及设备开始计提折旧摊销，公司近两年综合毛利率下滑相对明显，公司寻求在折旧摊销的固定支出上降低成本。

5、根据《浙江省人民政府关于深化“亩均论英雄”改革的指导意见》（浙政发[2018]5号）、《湖州市人民政府关于深化“亩均论英雄”改革促进高质量发展的实施意见》（湖政发[2018]17号）等文件精神，南浔区下发“浔政发[2018]14号”的实施意见文件，要求建立“亩均论英雄”综合评价指标体系，其中亩均税收权重60%，亩均增加值权重20%，并对企业实行A类（重点发展类）、B类（鼓励提升类）、C类（帮扶升级类）、D类（倒逼整治类）分类，针对不同分类企业实行差别化的用能、用地、水价、排污、融资支持、财政扶持等“湖州市制造业企业差别化政策13条”。公司富余宗地和不饱和的生产效率，不利于公司评级，不利于公司适应多变的外部经营环境。

鉴于上述业务布局和经营发展的客观因素，本次出售资产符合公司业务发展的需要，有利于公司资产结构优化和管理效率进一步提升。

（二）对公司的影响

1、本次出售资产合规、价格公允，不损害交易双方的利益。符合公司整体发展战略的需要，不存在损害公司及股东利益，特别是中小股东利益的情形。

2、本次资产出售符合公司业务发展的客观需要，出售后所得款项将用于补充流动资金及公司主营业务投入，出售资产有利于盘活存量资产，降低公司运营成本，有利于公司资产结构优化和管理效率进一步提升。不会对公司正常生产经营产生重大影响，对公司本期以及未来财务状况、经营成果无重大不利影响。

3、本次出售资产预计产生1,152.52万元（不含税）的资产转让收益，占公司最近一期经审计的归母净利润（取其绝对值）的19.68%，但鉴于本次交易存在的后续履约等不确定因素，本次交易对公司净利润的影响及具体会计处理以后续会计师事务所审计意见为准。

六、风险提示

1、本次交易尚需事先解除南浔农商行处的资产抵押手续，且仍存价款不能及时支付、合同不能完全履约、一方或两方违约等不确定风险，存在一定不确定性。

2、本次交易还涉及资产过户等行政审批手续，能否顺利及时过户尚存不确定性。

七、备查文件

- （一）公司第三届董事会第十六次会议决议
- （二）与恒新商带签订的《房地产转让协议》
- （三）房地产估价报告（博文湖州房估字 2019 第 131 号）
- （四）与南浔农商行签署的《流动资金最高额抵押借款合同》

特此公告。

星光农机股份有限公司

董 事 会

2019 年 12 月 10 日