

华明电力装备股份有限公司

关于审议《国有建设用地使用权收回合同》的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

华明电力装备股份有限公司（以下简称“华明装备”或“公司”）的全资子公司山东华明电力科技有限公司（以下简称“山东华明”）于近日与济南高新区中心区腾笼换业推进中心（以下简称“腾笼中心”）签署《国有建设用地使用权收回合同》，合同约定腾笼中心拟收回山东华明持有的位于济南市高新区天辰大街 389 号的土地使用权、地上建（构）筑物及附属物（以下简称“本次交易”），腾笼中心对山东华明提供的最新收储补偿、补助、奖励金额合计 260,659,127.30 元。

公司第五届董事会第五次会议审议通过了《关于审议〈国有建设用地使用权收回合同〉的议案》，并提请股东大会授权公司管理层办理本次交易相关事项。独立董事对该事项发表了同意的独立意见。该事项尚须提交公司股东大会审议，本次交易还须取得政府有关部门的批准。

本次交易不构成关联交易；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、交易对方基本情况

交易对方为济南高新区中心区腾笼换业推进中心，交易对方与公司、公司董事、监事及高级管理人员之间不存在关联关系，亦不存在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）标的资产基本情况

标的资产包括位于济南市高新区天辰大街 389 号的土地使用权、地上建(构)筑物及附属物,不动产权证号分别为:鲁(2017)济南市不动产权第 0167925 号、0167928 号、0167932 号,证载共有宗地面积 32,060 平方米,建(构)筑物证载面积 25,342.13 平方米。

(二) 标的资产权属

上述标的资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利,不涉及重大争议、诉讼或仲裁事项,不存在查封、冻结等司法措施。

(三) 标的资产价值

济南高新区中心区腾笼换业推进中心与山东华明电力科技有限公司按照《济南市国有建设用地使用权评估收回补偿管理暂行办法》(济政办字[2019]42 号)规定以评估补偿方式收回位于济南高新区天辰大街 389 号的国有建设用地使用权,并签订《国有建设用地使用权收回合同》。

公司聘请北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)(以下简称“北方亚事”)对上述土地、建(构)筑物及附属物进行评估。

根据北方亚事出具的《济南高新区中心区腾笼换业推进中心拟以基准地价评估收回国有建设用地涉及的山东华明电力科技有限公司土地使用权资产评估报告》(北方亚事评报字[2019]第 01-746 号)(以下简称《土地评估报告》),采用基准地价系数修正法进行评估:在评估基准日 2019 年 10 月 31 日,山东华明电力科技有限公司的无形资产土地使用权的市场价值为 185,299,200.00 元人民币(大写壹亿捌仟伍佰贰拾玖万玖仟贰佰元)。

北方亚事出具的《济南高新区中心区腾笼换业推进中心拟以基准地价评估收回国有建设用地涉及的山东华明电力科技有限公司土地上的房屋建(构)筑物资产评估报告》(北方亚事评报字[2019]第 01-745 号)(以下简称《房屋评估报告》),采用成本法进行评估:在评估基准日 2019 年 10 月 31 日,山东华明电力科技有限公司土地上的房屋建筑物的市场价值为 49,757,064.00 元人民币(大写肆仟玖佰柒拾伍万柒仟零陆拾肆元)。

四、交易协议的主要内容

基于政府的调整反馈,最新协议如下

(一) 《国有建设用地使用权收回合同》

甲方：济南高新区中心区腾笼换业推进中心

乙方：山东华明电力科技有限公司

1、标的情况

甲方收回乙方的土地使用权、地上建（构）筑物及附属物位于本市高新区天辰大街 389 号，土地使用权类型为国有出让土地，证载地类（用途）为工业。四至为东至道路，西至高新区建设用地，南至天辰大街，北至高新区建设用地。不动产权证号分别为：鲁(2017)济南市不动产权第 0167925 号、0167928 号、0167932 号，证载共有宗地面积为 32,060 平方米，本次收回实测土地面积为 32,060 平方米（详见勘测定界图），实测地上建（构）筑物面积 27,106.95 平方米，其中《不动产权证》证载面积 25,342.13 平方米。

2、合同价款

2.1 经甲乙双方协商同意，甲方按照《济南市国有建设用地使用权评估收回补偿管理暂行办法》第五条第一款基准地价评估收回补偿方式收回乙方土地使用权。双方认同经山东弘裕土地房地产评估有限公司评估的该宗土地评估价格为人民币壹亿捌仟陆佰肆拾玖万叁仟零贰拾元整（¥186,493,020 元）；建（构）筑物及附属物评估价格为人民币伍仟零肆拾陆万玖仟捌佰贰拾叁元整（¥50,469,823 元）；以上两项为国有建设用地使用权收回评估补偿总价共计人民币贰亿叁仟陆佰玖拾陆万贰仟捌佰肆拾叁元整（¥236,962,843 元）。

3、合同价款支付

3.1 签订《国有建设用地使用权收回合同》并报经有权批准机关批准后 30 个工作日内，支付国有建设用地使用权收回评估补偿总价的 30%及提前签约奖励为人民币捌仟贰佰玖拾叁万陆仟玖佰玖拾伍元零伍分（¥82,936,995.05 元）；

3.2 注销《不动产权证》后 30 个工作日内，支付国有建设用地使用权收回评估补偿总价的 30%及搬迁补助、停产停业补助，共计人民币捌仟贰佰玖拾叁万陆仟玖佰玖拾伍元零伍分（¥82,936,995.05 元）；

3.3 宗地供应后 30 个工作日内，支付剩余补偿款为人民币玖仟肆佰柒拾捌万伍仟壹佰叁拾柒元贰角（¥94,785,137.2 元）。本合同在报经有权批准的机关批准生效前，如因乙方原因导致合同无法继续执行，乙方需无条件退回甲方已支付的款项，并支付利息。

4、协议生效

本合同由甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字、盖章并报经有权批准机关批准后生效。

五、本次交易目的和对公司的影响

1、本次土地收储事项有利于盘活公司现有资产，优化资产结构，符合公司的长远发展目标和整体发展战略。

2、本次土地收储不会影响公司正常的生产经营。

3、经公司财务部初步测算，本次土地收储预计对公司未来的利润产生正面影响，预计将获得收储补偿价款约 2.6 亿元，该数据未经审计，最终会计处理将以审计机构年度审计结果为准。本次收储将按照政府资产收储流程和进度安排进行，预计不会对公司本年业绩产生影响，可能会对公司 2020 年度的利润产生正面影响，对公司财务状况的具体影响金额将以公司经会计师审计确认的数据为准，敬请广大投资者注意投资风险。

六、备查文件

1、《国有建设用地使用权收回合同》

2、《基准地价评估收回补偿方式国有建设用地使用权价格测算报告》〔鲁弘评[2019]（估）字第 100 号〕

3、《房地产估价报告》〔鲁弘估字[2019]第 523 号〕

4、《济南高新区中心区腾笼换业推进中心拟以基准地价评估收回国有建设用地涉及的山东华明电力科技有限公司土地使用权资产评估报告》〔北方亚事评报字[2019]第 01-746 号〕

5、《济南高新区中心区腾笼换业推进中心拟以基准地价评估收回国有建设用地涉及的山东华明电力科技有限公司土地上的房屋建（构）筑物资产评估报告》〔北方亚事评报字[2019]第 01-745 号〕

特此公告。

华明电力装备股份有限公司董事会

2019 年 12 月 19 日