

江苏高科石化股份有限公司

关于出售闲置房产及转让老厂区部分闲置土地使用权的公告

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

江苏高科石化股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年12月20日召开第七届董事会第二十次会议,审议通过了《关于拟出售公司闲置房产和关于转让老厂区部分闲置土地(含附属资产)的议案》。为优化公司资产结构,盘活存量资产,有效回笼资金,公司将位于宜兴市宜城街道山水沕城花园1号的房产对外出售和转让老厂区部分闲置土地(含附属资产)。本次房产出售和土地转让所得资金将作为公司流动资金,用于公司日常经营运作。以上资产转让价款为人民币3,142.87万元,此次出售房产将使公司本期净利润增加约298万元(最终以年度审计结果为准)。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司重大资产重组管理办法》及《公司章程》等相关规定,本次交易无需提交股东大会审议,不构成关联交易,亦不构成重大资产重组。

二、交易标的的基本情况

交易标的基本情况如下:

1、闲置房产

房产坐落位置	房产证号	建筑面积	账面原值(元)	累计折旧(元)	账面净值(元)
宜城街道山水沕城花园1号	苏(2019)宜兴不动产权第0027892号	641.54 m ²	12,190,476.20	386,194.32	11,804,281.88

2、老厂区闲置土地及附属资产

序号	资产名称	权证号	面积 (m ²)	账面原值(元)	累计折旧(元)	账面净值(元)
1	土地	苏(2019) 宜兴不动产权第 0030893号	36633.4	12,941,936.25	2,070,709.83	10,871,226.42
建 筑 物						
序号	资产名称	权证号	建筑面 积(m ²)	账面原值(元)	累计折旧(元)	账面净值(元)
1	门卫	宜房权字第 GE200337 号	28.08	25,187.00	23,927.64	1,259.36
2	宿舍	宜房权字第 GE200339 号	1055.64	2,172,931.44	123,583.32	2,049,348.12
3	化验室	苏(2019) 宜兴不动产权第 0030893 号	505.92	474,255.81	26,972.83	447,282.98
4	仓库	苏(2019) 宜兴不动产权第 0030893 号	241.53	226,413.28	12,877.03	213,536.25
5	锅炉房	宜房权字第 GE200338	93.22	87,385.61	4,969.97	82,415.64
6	场地	无证	1000	200,000.00	190,000.01	9,999.99
7	绿化带	无证	800	120,000.00	114,000.00	6000
8	假山水池	无证	50	20,000.00	19,000.01	999.99
9	水池绿化带	无证	100	10,000.00	9,499.99	500.01
10	厂区道路	无证	1500	190,000.00	180,499.99	9,500.01
11	下水道	无证	500	75,440.00	71,668.01	3,771.99
12	码头场地	无证	200	724,293.00	688,078.34	36,214.66
	小计			4,325,906.14	1,465,077.14	2,860,829.00

机械设备（油库）						
序号	资产名称	规格型号	数量	账面原值（元）	累计折旧（元）	账面净值（元）
1	6号油库	56.68立方	1只	28,800.00	27,360.00	1,440.00
2	7号油库	56.68立方	1只	28,800.00	27,360.00	1,440.00
3	8号油库	56.68立方	1只	28,800.00	27,360.00	1,440.00
4	9号油库	56.68立方	1只	17,500.00	16,625.00	875.00
5	10号油库	90.39立方	1只	18,000.00	17,100.00	900.00
6	11号油库	90.39立方	1只	34,560.00	32,832.00	1,728.00
7	12号油库	90.39立方	1只	28,800.00	27,360.00	1,440.00
8	13号油库	90.39立方	1只	44,160.00	41,952.00	2,208.00
9	14号油库	90.39立方	1只	44,160.00	41,952.00	2,208.00
10	15号油库	90.39立方	1只	44,160.00	41,952.00	2,208.00
11	16号油库	90.39立方	1只	44,160.00	41,952.00	2,208.00
12	17号油库	90.39立方	1只	44,160.00	41,952.00	2,208.00
13	47号油库	126.58立方	1只	91,200.00	86,640.00	4,560.00
14	48号油库	126.58立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
15	49号油库	126.58立方	1只	86,400.00	82,080.00	4,320.00
16	50号油库	126.58立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
17	51号油库	126.58立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
18	52号油库	126.58立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
19	53号油库	126.58立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
20	54号油库	126.58立方	1只	86,400.00	82,080.00	4,320.00
21	55号油	126.58立	1只	44,160.00	41,952.00	2,208.00

	库	方				
22	56号油库	126.58立方	1只	44,160.00	41,952.00	2,208.00
23	201号油库	237.38立方	1只	172,800.00	164,160.00	8,640.00
24	202号油库	237.38立方	1只	172,800.00	164,160.00	8,640.00
25	203号油库	237.38立方	1只	172,800.00	164,160.00	8,640.00
26	204号油库	237.38立方	1只	172,800.00	164,160.00	8,640.00
27	205号油库	237.38立方	1只	172,800.00	164,160.00	8,640.00
28	206号油库	237.38立方	1只	172,800.00	164,160.00	8,640.00
29	207号油库	237.38立方	1只	172,800.00	164,160.00	8,640.00
30	301号油库	452.16立方	1只	211,200.00	200,640.00	10,560.00
31	18号油库	90.39立方	1只	307,200.00	291,840.00	15,360.00
32	19号油库	90.39立方	1只	28,800.00	27,360.00	1,440.00
33	20号油库	90.39立方	1只	24,000.00	22,800.00	1,200.00
34	27号油库	127.56立方	1只	67,200.00	63,840.00	3,360.00
35	28号油库	127.56立方	1只	68,160.00	64,752.00	3,408.00
36	29号油库	127.56立方	1只	57,600.00	54,720.00	2,880.00
37	30号油库	127.56立方	1只	59,520.00	56,544.00	2,976.00
38	31号油库	127.56立方	1只	59,520.00	56,544.00	2,976.00
39	32号油库	127.56立方	1只	81,600.00	77,520.00	4,080.00
40	33号油库	127.56立方	1只	81,600.00	77,520.00	4,080.00
41	34号油库	127.56立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
42	35号油库	127.56立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
43	36号油	127.56立	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00

	库	方				
44	37号油库	127.56立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
45	38号油库	127.56立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
46	39号油库	127.56立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
47	40号油库	127.56立方	1只	82,560.00	78,432.00	4,128.00
48	41号油库	127.56立方	1只	91,200.00	86,640.00	4,560.00
49	45号油库	126.58立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
50	46号油库	126.58立方	1只	96,000.00	91,200.00	4,800.00
51	油库1200	1424.28立方	4只	1,000,000.00	950,000.00	50,000.00
52	油库600	534.11立方	5只	1,153,576.03	1,095,897.23	57,678.80
	小计			6,589,716.03	6,260,230.23	329,485.80
	合计			23,857,558.42	9,796,017.20	14,061,541.22

上述土地、房产权属清晰，不存在抵押、质押或其他第三人权利的情况，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

三、交易对方基本情况

1、闲置房产

受让方：许*健、张*、许*扬

身份证号：320223*****7236、320504*****0024、
320282*****0213

住所：宜兴市宜城街道

许*健、张*、许*扬与公司、公司前十名股东、公司董事、监事、高级管理人员及持有公司5%以上股份的股东均不存在关联关系。

2、老厂区闲置土地及附属资产

受让方单位名称：无锡市诚建燃料油有限公司

统一社会信用代码：913202820645939330

成立日期：2013 年 04 月 07 日

住所：宜兴市徐舍镇盛家村

法定代表人：陈建

注册资本：500 万元整

公司类型：有限责任公司（自然人独资）

经营范围：燃料油（不含成品油及危险化学品）、润滑油、化工产品及其原料（除危险化学品）、0#柴油（不含闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$ 的危险化学品）的销售；仓储服务（除危险化学品）；道路货物运输。（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）。

无锡市诚建燃料油有限公司及法人陈建与公司、公司前十名股东、公司董事、监事、高级管理人员及持有公司 5%以上股份的股东均不存在关联关系。

四、交易协议的主要内容

（一）闲置房产

1、成交价格

该房产之成交价总金额(人民币)13,250,000.00 元，大写：壹仟叁佰贰拾伍万元整。（各付各税，大小写不一致时，以大写为准，下同）。买方交付房价款后，卖方应开具符合税务规定的收款凭证。

2、付款方式、付款时间

公司于 2019 年 12 月 20 日与买家签订买卖合同，签署后当日买方向卖方支付首批购房款的 50%，即 6,625,000.00 元，大写：陆佰陆拾贰万伍仟元整。剩余 50%房款买方应在过户前全部支付于卖方（即支付人民币¥6,625,000.00 元，大写：陆佰陆拾贰万伍仟元整）。

双方应在合同签署后尽快完成房产转移的相关手续。

3、逾期付款责任

买方不按上述时间与卖方办理物业买卖手续或支付房款的，每逾期一天按未付总金额千分之二计算违约金；逾期超过 10 天的，卖方有权解除本合同，违约金为未付总金额的 30%。

甲、乙双方达成协议后，若乙方悔约，应书面告知甲方，甲方应在 5 日内将乙方的已付购房款（不计利息）返还给乙方，但乙方应同时支付违约金壹佰万元给甲方。若甲方

悔约，应书面告知乙方，并在 5 日内将已付购房款返还给乙方，同时支付违约金壹佰万元给乙方。

（二）老厂区闲置土地及附属资产

1、成交价格

按第三方评估报告的价格为本宗土地、房屋建（构）筑物、机器设备的转让价格，共计 1817.87 万元（壹仟捌佰壹拾柒万捌仟柒佰元整）。

2、付款方式、付款时间

转让款分两次支付：自本协议签订之日后 10 日之内支付 908.87 万元，余款 909 万元在乙方取得土地转移的不动产权证之日起二个月内一次性付清。延交一天按银行贷款利率收取滞纳金。

3、违约责任

如果乙方未及时按协议规定支付上述土地转让款，或乙方不按规定及时去办理资产转让手续，甲方有权收回该土地的权属，该土地的所有权仍然归甲方所有，乙方需支付违约金壹佰万元。如甲方不配合乙方办理资产转移手续，甲方需同等承担违约责任。

五、其他事项说明

1、交易定价依据

（1）、闲置房产：根据宜兴市区宜城街道山水洑城花园二手房交易价格，并经买卖双方协商确定，本次交易总价格为人民币 13,250,000.00 元（大写：壹仟叁佰贰拾伍万元整）。

（2）、老厂区闲置土地及附属资产：

公司委托无锡市阳羨资产评估土地房地产评估事务所（以下简称“阳羨评估”）对本次拟出售的土地及附属资产价值进行评估，并出具了评估报告（锡阳评报字[2019]第 150 号）。于评估基准日 2019 年 12 月 10 日，上述土地及附属资产评估值为 1817.87 万元（大写：壹仟捌佰壹拾柒万捌仟柒佰元整）。公司以评估价格转让给无锡市诚建燃料油有限公司。

六、交易目的和对公司的影响

公司本次对外出售土地、房产，有利于公司优化资产结构，盘活存量资产，有效回笼资金。按土地、房产转让价款 3,142.87 万元测算，此次出售土地、房产将使公司本

期净利润增加约 298 万元（该预测为公司初步估算，最终以年度审计确认后的结果为准）。

七、独立董事意见

江苏高科石化股份有限公司（以下简称“公司”）拟将持有的位于宜兴市宜城街道山水沅城花园 1 号的闲置房产出售和原老厂区闲置土地转让给非关联方，出售（让）价格根据宜兴市宜城街道山水沅城小区二手房市场的交易价格协商确定及根据土地的评估价格（含该土地地面上的资产）确定。同时公司根据有关法律法规、深圳证券交易所《股票上市规则》、《公司章程》等规定，已聘请具有从事房地产相关业务资格的资产评估机构对本次拟转让的土地进行了评估。

我们作为公司的独立董事，已经对公司上述事项进行了解和审阅。我们事前认可公司出售闲置房产和关于转让老厂区部分闲置土地的事项，并同意公司将《关于出售部分闲置房产和关于转让老厂区部分闲置土地（含附属资产）的议案》提交第七届董事会第二十次会议审议。

作为公司独立董事，对公司关于出售闲置房产和关于转让老厂区部分闲置土地的事项发表独立意见如下：

根据公司优化和盘活存量资产的需要，本次出售房产和转让老厂区部分闲置土地有利于提高资产运营效率，不会对公司经营产生重大影响，符合公司发展目标；本事项的决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定；公司本次交易涉及标的资产的交易价格根据当地二手房市场的交易价格协商确定和评估价格确定，交易价格定价方式合理、公允，不存在损害公司及其全体股东、特别是中小股东利益的行为；本项交易未构成重大资产重组。我们同意公司出售闲置房产和转让老厂区部分闲置土地的事项。

八、备查文件

- 1、第七届董事会第二十次会议决议；
- 2、独立董事关于出售闲置房产和关于转让老厂区部分闲置土地的独立意见。

特此公告。

江苏高科石化股份有限公司董事会

2019 年 12 月 20 日