

## 华瑞电器股份有限公司

### 关于公司闲置土地出让暨旧厂房拆迁协议终止的议案

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### 一、交易概况

华瑞电器股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 2 月 23 日与宁波市鄞工集团有限责任公司（以下简称“鄞工集团”）签署《国有建设用地使用权转让合同》，将公司于 2018 年 11 月新取得的位于鄞州区姜山镇的新土地转让予鄞工集团，根据《宁波市鄞工集团有限责任公司拟受让鄞州工业园区 26 号 B 工业地块单项资产评估项目资产评估报告》中同华甬评报字（2020）第 025 号，转让总价款为人民币 3,971 万元。同时为了保障公司旧厂房的生产经营与宁波市鄞州区姜山镇拆迁办公室（以下简称“姜山镇拆迁办”）签署《货币收购补偿终止协议》，公司与姜山镇拆迁办解除旧厂房征收协议，将以新土地转让所得价款用于向姜山镇拆迁办退还拆迁补偿款，补偿款及利息共计 3,470.7698 万元。

本次转让不构成关联交易，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。

本次转让已经公司第三届董事会第六次会议审议通过，独立董事已对该事项发表了独立意见。根据公司章程的规定，本次转让事宜无须提交股东大会审批。

#### 二、相关土地情况背景

2018 年在姜山镇政府的指导下，公司拟将旧厂房进行搬迁改造升级，具体方案为：由姜山镇拆迁办征收公司原旧厂房土地并给予公司拆迁补偿款，公司以该拆迁补偿款购置新土地进行新厂房建设。

2018 年 10 月，公司与姜山镇拆迁办签署《工业、仓储房屋货币收购补偿协议书》，姜山镇拆迁办对公司位于鄞州区姜山镇拆迁办科技园区环镇路东的旧厂房（以下简称“旧厂房”）土地进行征收，本次收购补偿为货币补偿，补偿金额

为人民币 55,608,846 元,相关补助及奖励金额为人民币 10,252,164 元,总计金额 65,861,010 元,公司须于 2021 年 6 月 30 日前搬迁完毕。2018 年 11 月 13 日,姜山镇拆迁办向公司支付部分拆迁补偿款 32,930,505 元。具体详见公司于 2018 年 11 月 9 日披露的《关于签订〈工业、仓储房屋货币收购补偿协议书〉的公告》(公告编号:2018-073),2018 年 11 月 13 日披露的《关于签订〈工业、仓储房屋货币收购补偿协议书〉的补充公告》(公告编号:2018-074),2018 年 11 月 15 日披露的《关于收到首期收购补偿款的公告》(公告编号:2018-075)。

2018 年 11 月,公司取得一宗位于宁波市鄞州区姜山镇的土地(以下简称“新土地”),土地面积 33,343 平方米,出让价格为 30,175,415 元。具体详见公司于 2018 年 11 月 22 日披露的《关于签署国有建设用地使用权出让合同的公告》(公告编号:2018-076)。同时,公司与鄞州工业园区管理委员会签署《企业投资工业项目投资建设协议》,协议约定公司对上述宗地的建设须达到约定的投资标准,并应于 2020 年 1 月 30 日之前开工建设,于 2023 年 1 月 29 日之前竣工投产,履约保证金为 301.8 万元,如不能按时开工,管委会有权以低于成交价 5 万/亩的价格收回。

### 三、交易对方的基本情况

名称:宁波市鄞工集团有限责任公司

企业性质:有限责任公司(国有独资)

地址:宁波市鄞州区学士路586号金东大厦10楼

法定代表人:戴志君

注册资本:50,000万人民币

经营范围:实业项目投资及咨询;投资管理;股权投资、资产管理;企业管理咨询;商务信息咨询;公路工程、桥梁工程、基础工程、建筑工程、园林绿化工程、市政工程、水利水电工程、室内外装饰工程、体育场地设施工程、环保工程的设计、施工;房地产开发及经营;建设项目管理;建筑项目监理;工程造价咨询;建筑工程招标代理;房屋租赁;商业管理;商业项目招商服务;公路养护;河道保洁服务;物业管理;停车服务。

主要股东:宁波市鄞州区国有资产管理委员会

上述股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面与公司不存在任何关联关系。

公司已对交易对方的基本情况及其交易履行能力进行了必要的调查，鄞工集团具备履行该笔交易的能力。

#### 四、交易标的基本情况

本次交易标的为位于东至明光路，南至景江路，北至横二河，西至树楝港，编号为浙（2019）宁波市鄞州不动产权第0079424号。土地用途为工业。转让土地使用面积为33,343平方米（具体以土地使用权证书的宗地图为准，下称“标的土地”）。公司已向国土资源行政主管部门缴清了全部土地出让金。

目前标的土地上未有建筑物或其他构筑物，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等。

#### 五、交易协议的主要内容

##### （一）交易合同主体

甲方（转让方）：华瑞电器股份有限公司

乙方（受让方）：宁波市鄞工集团有限责任公司

##### （二）转让价款

1、转让标的物的转让价款为人民币3,971万元（大写：叁仟玖佰柒拾壹万元）。因转让产生的税费由双方各自按法律规定承担。

2、甲方承诺其将就地质勘察报告、水土保持编制咨询报告、桩基施工图、厂房设计方案半成品等与标的土地相关的一切资料、文件向合同相对方付清对价（包括但不限于已知的厂房设计费尾款21.7992万元、地质勘察费尾款11万元、建设工程造价咨询费19.6万元），乙方可以不受限制的使用上述报告和图纸（若甲方与合同相对方的合同中有限制转让约定的，由甲方负责协调合同相对方予以同意，否则由此而给乙方造成的一切损失由甲方承担）。

3、本合同签订前标的土地所产生的一切债务及应付款（包括但不限于2019年度的土地使用税）与乙方无涉。若甲方与其合同相对方产生争议的，自行厘清，与乙方无涉，若造成乙方损失的，由甲方赔偿。

4、乙方承诺甲方已向宁波鄞州工业园区管理委员会缴纳的土地开发建设履约保证金301.8万元，由乙方协调宁波鄞州工业园区管理委员会全额退还甲方。

##### （三）交易流程

1、甲方应于本合同签订后三日内，向乙方提供不可撤销的委托乙方指定人

员代表甲方办理标的土地预告登记、转移登记等相关手续的授权委托书，并对该委托书进行公证。

2、上述授权委托书办理公证手续后三日内，乙方向甲方一次性支付全额转让款3,971万元。

3、甲方配合乙方在本合同签订后十日内将本合同向宁波市自然资源和规划局鄞州分局进行备案，并配合乙方办理标的土地土地使用权转让的预告登记。同时甲方应将标的土地的国有建设用地使用权证及标的土地按现状交付给乙方。甲方应于预告登记办妥次月向税务机关申报，并缴纳相关税费，向乙方开具全额的增值税专用发票。

4、待乙方对目标地块的投资开发总额或其他用地条件达到国有建设用地使用权转让条件后，由公证书确认的受托人与乙方办理转移登记，甲方应提供相应的协助。

#### （四）违约责任

1、若任意一方未能按约履行本协议的约定，每逾期一日，应向守约方支付合同转让价款万分之五的违约金。违约情形持续超过十五日的，守约方有权解除本协议，并要求对方赔偿一切损失。

2、若甲方原因导致乙方未能办理预告登记或不动产转移登记逾期超过三十日的，乙方有权选择：

（1）继续履行合同，通过法律程序强制办理相关转让手续，甲方应赔偿乙方由此而产生的一切损失，但不限于乙方实际投入目标地块的资金按24%/年计算的利息损失，代付代缴的税金和各项费用，主张权利而产生的诉讼费、律师费等相关费用；

（2）解除本合同，要求甲方返还全部已付转让价款，并赔偿由此而产生的一切损失，但不限于乙方实际投入目标地块的全部资金及按24%/年计算的利息损失，主张权利而产生的诉讼费、律师费等相关费用。乙方投资开发的建筑物、构筑物在甲方将上述乙方损失赔偿完毕后归甲方所有。

3、若因乙方投资未达标等原因导致甲方受到政府相关部门处罚或其他损失的，由乙方承担相应的责任。

#### 六、土地转让暨旧厂房搬迁协议终止的原因

公司原计划在新土地上投资新建厂房，用于安置旧厂房拆迁的产能，同时进行新业务方向的拓展。2019年宏观经济形势下行压力较大，公司所处下游市场景气度下滑，公司业绩也受到较大影响，与此同时，鄞州区政府对公司新土地的开工建设时间、容积率、投资强度、产业方向等均有严格的限制，截止到目前为止，公司并未对新土地实施正式开工建设。在当前的市场环境下，如果严格按照这些限制进行开工建设，将对公司的资金使用以及投资回报产生较大的不利影响。因此经过与鄞州区姜山镇政府多次协商，双方达成一致意见，由鄞州区下属国有企业鄞工集团按照公司的取得成本加上持有期间发生的相应费用（设计费、咨询费、税费）等支出对应的价格合计约3,971万元受让公司新土地，新土地转让后公司不再承担新增建设投入等相关义务。

同时为了保障公司旧厂房的生产经营，公司与姜山镇拆迁办签署拆迁解除协议，公司与姜山镇拆迁办解除相关拆迁协议并由鄞工集团向其支付拆迁款退款本金及利息共计3,470.7698万元。

#### **七、土地转让暨旧厂房搬迁协议终止对公司的影响**

本次交易新土地的转让价格为公司的取得成本加上发生的相关费用，交易不产生明显的投资收益或亏损。公司收到新土地转让价款后将用于退还宁波市鄞州区姜山镇拆迁办公室已支付的旧厂房拆迁补偿费用，本交易对公司现金无重大影响。公司旧厂房拆迁尚未启动，本次停止旧厂房拆迁对生产经营无重大影响。新土地的转让将使得公司免除新土地投资建设义务，有利于公司降低投资资金压力，符合公司整体发展战略的需要，不会对公司生产经营产生影响。

#### **八、备查文件**

- 1、公司第三届董事会第六次会议决议；
- 2、独立董事关于公司闲置土地出让暨旧厂房搬迁协议终止的独立意见；
- 3、《国有建设用地使用权转让合同》；
- 4、《货币收购补偿终止协议》。

特此公告。

华瑞电器股份有限公司

董事会

2020年2月25日