

证券代码：002194

证券简称：*ST 凡谷

公告编号：2018-103

武汉凡谷电子技术股份有限公司

关于政府拟收储土地的公告

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

一、交易概述

1、武汉凡谷电子技术股份有限公司（以下简称“公司”）基于公司未来发展规划及改善公司财务状况需要，拟同意由武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心（以下简称“土储中心”）以补偿方式收回公司持有的 2 宗国有土地使用权及地面上的建筑物、附着物等资产。

2、2018 年 10 月 30 日，公司第六届董事会第十三次会议、第六届监事会第五次会议分别审议通过了《关于政府拟收储土地的议案》，独立董事已对该事项发表了同意的独立意见。

3、根据《公司章程》的规定，上述事项尚需提交公司股东大会审议批准。

4、本次交易尚需武汉东湖新技术开发区管理委员会批准。

5、上述事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

6、后续公司将根据相关法律法规向税务机关申请办理本次政府有偿收回公司土地使用权的税费减免优惠，目前尚未取得税务机关的批准文件。

二、交易对方的基本情况

1、基本信息

单位名称：武汉市土地整理储备中心东湖新技术开发区分中心

业务范围：系武汉东湖新技术开发区管理委员会下属事业单位，并接受武汉市土地储备供应中心的业务指导和监督。目前，土储中心主要职责范围是对武汉市东湖新技术开发区土地进行征用、收购、储备整理以及融资。

2、土储中心与公司及公司持股 5%以上股东、控股股东、实际控制人在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无任何关联关系，公司未知其与公司其他前

十名流通股东之间是否存在关联关系。

3、鉴于土储中心为武汉东湖新技术开发区管理委员会下属事业单位，公司董事会认为其具有较强的履约能力及付款能力。

三、交易标的基本情况

本次交易的资产包括公司 2 宗国有土地使用权及地面上的建筑物、附着物等资产，具体信息如下：

1、无形资产为东湖开发区武黄公路 42 号的土地使用权

土地权证编号：《国有土地使用证》编号为武新国用（2004）字第 027 号、武新国用（2007）第 120 号。

土地用途：工业用地

面积约 89334.41 平方米

原始入账价值：2671.66 万元

截止 2018 年 8 月 31 日账面价值：2017.86 万元

2、固定资产包括房屋建筑物及地上附着物

建筑面积约 61897.92 平方米

原始入账价值：3887.72 万元

截止 2018 年 8 月 31 日账面价值：1546.59 万元

公司合法拥有上述土地的国有土地使用权、房屋所有权及地上建筑物、其他附着物的所有权。上述资产不存在抵押、质押，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、标的资产评估情况

经土储中心委托的湖北正量行房地产估价咨询有限公司对收储的资产进行了评估，并出具了湖正房估字（2018）第 QTA101 号《武汉凡谷电子技术股份有限公司拟土地征收涉及的资产评估报告》。

以 2018 年 8 月 20 日为评估基准日，本次拟土地征收涉及的资产评估情况如下：

序号	名称	数量（m ² 、m、个、株、台）	评估价（万元）
1	土地	89334.41	11951.33

2	房屋建筑物		61897.92	13914.22
3	地上附着物及构筑物		34978.56	1159.00
4	苗木		3728	295.99
5	设备设施	可移动设备设施的拆卸、运输及安装调试费	1125	420.87
		不可移动设备残值	4	0.68
6	停产停业损失			1274.48
合计				29016.57

4、预计收回补偿价款

本次交易价格以标的资产的评估值为基准，经双方协商确定。根据初步沟通结果，土储中心本次预计收回补偿款总价为人民币 29016.57 万元，其中，收回土地使用权的补偿款为 11951.33 万元，房屋建筑的补偿款为 13914.22 万元，地上附着物及构筑物的补偿款为 1159.00 万元、苗木的补偿款为 295.99 万元，设施设备的补偿款为 421.55 万元、停产停业损失的补偿款为 1274.48 万元。

上述数据为公司与土储中心初步沟通协商的结果，和公司与土储中心签署的最终协议可能会有一定的差异，以最终签订的协议为准。

5、交付事项

本次《关于政府拟收储土地的议案》须由公司股东大会审议通过、交易对方履行相关程序后，按照公司和交易对方签订的相关协议执行。

四、交易协议的主要内容

- 1、公司尚未与交易对方签署相关协议。
- 2、公司本次《关于政府拟收储土地的议案》须由公司股东大会审议通过、交易对方履行相关程序后签署相关协议，届时公司将及时披露交易进展情况。

五、审议程序及对相关事项的授权

- 1、本次交易在董事会审议通过后，尚需提交公司股东大会审议。
- 2、为高效有序地完成公司土地收储相关工作，公司董事会拟提请公司股东大会授权公司董事长在有关法律法规范范围内办理与本次公司土地收储的手续及文件签署等相关事宜。

3、本次交易尚需武汉东湖新技术开发区管理委员会批准。

六、本次交易涉及的其他安排

1、公司已制订详细的搬迁方案，相关生产设备等将搬迁至公司或全资子公司其它生产厂区，公司正在按计划实施相关搬迁、腾退准备工作，以便在最终协议签订并生效后尽快办理相关土地移交手续，同时将对公司生产经营的影响降至最小。

2、本次资产处置涉及的员工将随相应资产由公司或全资子公司负责接收使用或依据相关法律法规妥善处置。

3、上述标的房产中有部分目前出租给公司全资子公司武汉凡谷自动化有限公司、武汉凡谷电子职业技术学校及公司关联方武汉正维电子科技有限公司等单位，相关房屋租赁合同均于 2018 年 12 月 31 日到期。公司已做了相应沟通或准备，后期公司将继续积极与相关承租方沟通，协商解除相关房屋租赁合同，或者与相关承租方重新签署房屋租赁合同，以使其生产运营不受重大影响。

4、后续公司将根据相关法律法规向税务机关申请办理本次政府有偿收回公司土地使用权的税费减免优惠，目前尚未取得税务机关的批准文件。

5、公司通过本次交易获得的资金将用于补充公司流动资金、支付搬迁发生的费用等。

七、本次交易目的和对公司的影响

公司本次土地使用权由政府有偿收回，有利于盘活公司现有资产，改善公司财务状况，符合公司长远发展规划。

公司已就征收范围内人员、资产搬迁做了相应的准备工作，本次交易不会对公司正常生产经营造成重大影响。经公司财务部门初步测算，此次交易收回的补偿金扣除土地及地上附着物和相关税费等价值后预计将增加公司收益约 2.29 亿元（假设依法取得税费减免优惠且未考虑企业所得税影响）。

鉴于该事项涉及的后续工作、程序较多且复杂，虽然公司已做了相应准备，但具体协议签订、生效及后续履约进程尚存在不确定性。若本次交易在 2018 年度达到收入确认标准的条件得以确认收入，将对公司 2018 年度损益构成正向影响，最终以经会计师事务所审计后的数据为准。公司将根据该事项进展及时履行信息披露义务，敬请投资者注意投资风险。

八、备查文件

- 1、公司第六届董事会第十三次会议决议；
- 2、公司独立董事对相关事项的独立意见；
- 3、第六届监事会第五次会议决议；
- 4、湖正房估字（2018）第 QTA101 号《武汉凡谷电子技术股份有限公司拟土地征收涉及的资产评估报告》。

特此公告。

武汉凡谷电子技术股份有限公司

董 事 会

二〇一八年十月三十一日