

江西华伍制动器股份有限公司

关于转让国有土地使用权及房产的公告

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

一、本次交易概述

2018年12月5日，江西华伍制动器股份有限公司（以下简称“公司”）与丰城市丰水湖发展投资有限公司签订了《房产及国有土地使用权转让协议》，根据协议约定，公司将位于丰城市河洲街道的闲置国有土地使用权及地面建筑物房产以合计3146万元的价格转让给丰城市丰水湖发展投资有限公司。

根据《公司章程》第112条的规定，本次交易在公司董事长的审批权限之内，无需提交董事会及股东大会审议。

本次交易不构成关联交易，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。

二、交易标的基本情况

本次交易标的物为国有土地使用权及地面建筑物，截至2018年10月31日账目净值及其他基本情况如下：

1、国有土地使用权

序号	产权证号	坐落	土地性质	土地面积 (m ²)	账目原值 (元)	累计摊销 (元)	账面净值 (元)
1	丰国用(2008)第41379652号	丰城市第三产业小区	工业	10,663.39	1,684,815.62	428,604.60	1,256,211.02
2	丰国用(2008)第41379590号	丰城市河洲太阳村	工业	25,426.79	4,791,100.00	1,488,670.43	3,302,429.57
3	合计	-	-	36,090.18	6,475,915.62	1,917,275.03	4,558,640.59

2、地面建筑物厂房车间等

序号	产权证号	坐落	建筑面积 (m²)	账目原值 (元)	累计折旧 (元)	账面净值 (元)
1	赣丰房权证河 洲街办字第 2008000384 号	丰城市河洲街 道办剑邑大道 779 号	4,440.13	5,133,000.00	3,157,252.25	1,975,747.75
2	赣丰房权证河 洲街办字第 2008000385 号	丰城市河洲街 道办剑邑大道 779 号	9,002.16	11,303,000.00	6,857,977.14	4,445,022.86
3	赣丰房权证河 洲街办字第 2008000386 号	丰城市河洲街 道办剑邑大道 779 号	5,456.00	5,369,600.00	3,226,136.96	2,143,463.04
4	赣丰房权证河 洲街办字第 2008000516 号	丰城市河洲街 道办剑邑大道 779 号	1,100.80	1,215,130.81	946,616.12	268,514.69
5	赣丰房权证河 洲街办字第 2008000517 号	丰城市河洲街 道办剑邑大道 779 号	903.97	587,103.36	460,219.68	126,883.68
6	赣丰房权证河 洲街办字第 2008000518 号	丰城市河洲街 道办剑邑大道 779 号	1,584.55	1,644,833.80	1,269,766.12	375,067.68
7	赣丰房权证河 洲街办字第 2008000519 号	丰城市河洲街 道办剑邑大道 779 号	1,159.95	1,129,347.61	875,072.12	254,275.49
8	赣丰房权证河 洲街办字第 2008000520 号	丰城市河洲街 道办剑邑大道 779 号	1,280.03	1,381,125.15	1,067,392.46	313,732.69
9	赣丰房权证河 洲街办字第 2008000521 号	丰城市河洲街 道办剑邑大道 779 号	439.70	285,681.65	224,079.73	61,601.92
10	合计	-	25,367.29	28,048,822.38	18,084,512.58	9,964,309.80

目前，部分标的资产处于公司对中国农业银行丰城支行的贷款抵押状态，公司将在收到第一期转让款后解除抵押。目前，部分标的资产处在对第三方出租状态，鉴于该出租协议将于近日到期，公司将不在续签。

标的资产不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等情况。

三、交易对方的基本情况

名称：丰城市丰水湖发展投资有限公司

住所：江西省宜春市丰城市商会大厦

成立日期：2017 年 12 月 29 日

法定代表人：王晓翔

注册资本：300000 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：政府公益性建设投资，资本运作，城市综合营运，政府资源经营，国有资产营运。（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）

股东结构：丰城市丰水湖发展投资有限公司为丰城市国有资产监督管理委员会下属独资企业。

四、本次交易的定价依据

国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具了《资产评估报告》【国众联评报字（2018）第 2-1333 号】。评估基准日为 2018 年 10 月 31 日。

根据该评估报告，纳入本次评估范围的土地房屋的市场价值合计为人民币 3147.57 万元。

经交易双方协商确定，本次交易参考评估值，公司以 3146 万元向丰城市丰水湖发展投资有限公司转让上述土地使用权及地面建筑物。

本次交易所得资金将由于公司补充流动资金。

五、资产转让协议的主要条款

以下主要条款中，甲方、转让方指江西华伍制动器股份有限公司，乙方、受让方指丰城市丰水湖发展投资有限公司。

第一条 标的资产的基本情况

1.1 本协议项下标的资产位于丰城市河洲街道区域内，甲方是该等标的资产的合法所有权人。标的资产的具体情况以相关权属证书登记的信息为准。

1.2 甲方承诺，其合法持有本协议项下标的资产权属证书，除已披露存在抵押情况外，标的资产不存在权利受到限制的情形，亦不存在权属纠纷或者潜在纠纷。

第二条 转让价款及支付方式

2.1 甲乙双方协商一致，同意以双方共同认可的评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告（报告文号：【国众联评报字（2018）第

2-1333 号】）载明的评估结果作为定价依据，标的资产的转让价格合计为人民币：叁仟壹佰肆拾陆万元整（小写：¥：31,460,000 元整）。

- 2.2 本协议项下转让款项分两期支付，本协议生效之日起 3 个工作日内，乙方应向甲方下述账户支付第一期款项人民币：贰仟陆佰玖拾万元整（小写：¥：26,900,000 元整），用于甲方支付解除土地房产抵押相应的费用；甲方负责将标的资产变更登记至乙方名下，乙方在甲方与其他方解除完毕标的房产租赁协议后，将剩余第二期款项人民币：肆佰伍拾陆万元整（小写：¥：4,560,000 元整）支付至甲方账户。

第三条 双方的权利、义务

- 3.1 甲方应当自本协议签署之日起 10 个工作日内，负责将标的资产对应的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》变更登记到乙方名下，并于取得变更完成当日向乙方移交变更完成后的权属证书原件。乙方应当给予必要的协助、配合。本协议生效后，甲方负责在一周内将标的资产租赁协议全部解除，所产生经济纠纷由甲方承担。在解除租赁协议后，乙方应给予甲方及租赁方 2 个月时间用于搬迁相关设备及物件，超过时限仍未搬迁的视为无主物件，乙方有权自行处理。
- 3.2 乙方应当按照本协议第二条的约定，及时、足额向甲方支付转让价款。
- 3.3 因履行本协议产生的各项税费，由甲乙双方按照有关法律、法规规定执行。法律、法规没有规定的，由各方另行协商确定分担。

六、本次交易对公司的影响

本次转让的标的资产为公司老厂区土地使用权和建筑物，自 2010 年公司生产和办公场地搬迁至新厂区后一直处于闲置状态。本次转让将有利于盘活公司闲置资产，加强公司资产的流动性，提高资产使用效率，同时也有利于政府对闲置土地的规划利用。

本次交易预计将产生利润约 1516 万元，对公司本年度经营业绩预计有一定积极影响。公司将按照企业会计准则的相关规定进行相应的会计处理，会计处理及财务数据最终以会计师事务所审计结果为准。

七、备查文件

- 1、《房产及国有土地使用权转让协议》；
- 2、《资产评估报告》。

特此公告。

江西华伍制动器股份有限公司 董事会

2018 年 12 月 5 日