

证券代码：603789

证券简称：星光农机

公告编号：2023-014

星光农机股份有限公司 关于出售闲置资产的进展公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、交易概述

2023年4月17日，公司召开了第四届董事会第十六次会议，审议通过了《关于出售闲置资产的议案》，同意公司将坐落于湖州市南浔区和孚镇和孚村、新胜村（和孚镇2016-6号地块）的不动产权证号为浙（2018）湖州市（南浔）不动产权第0027178号的土地使用权【土地使用权面积66,667.00m²（100亩），土地使用权年限至2067年11月8日止】及地上建筑物出售给湖州市南浔区和孚镇人民政府（以下简称“和孚镇人民政府”）（及其指定平台公司），交易价格区间为1.10亿元至1.35亿元。董事会同意并授权公司管理层办理本次交易事项相关的后续事宜（包括但不限于签署相应协议、交割款项、办理过户手续等）。

同日，公司与和孚镇人民政府签署了《资产收购意向协议》（以下简称“《意向协议》”）。本次交易标的资产分为已建地块和未建地块（共100亩），根据现场情况和未来使用安排，将100亩地块分割成40.80亩已建地块和59.20亩未建地块进行交割并交易，其中，已建地块40.80亩土地及地上建筑物由和孚镇人民政府指定的政府平台公司进行交易，未建地块59.20亩土地由和孚镇人民政府进行回储。

具体内容详见公司于2023年4月18日在上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn>）披露的《关于出售闲置资产的公告》（公告编号：2023-013）。

二、本次交易的进展

（一）获得董事会授权后，公司与和孚镇人民政府指定的平台公司湖州双福城镇建设开发有限公司就隶属于《意向协议》所述的100亩中的40.8亩已建地块及地上建筑物的处置事宜，另行签订了《40.8亩地块资产收购意向协议》，并依据约定向公司

支付了2,500万元意向金，本次收购意向金的支付视同和孚镇人民政府已经履行《意向协议》中意向金的支付义务。

（二）2023年4月19日，《意向协议》所述的100亩土地已办理土地分割手续，土地分割完成后，未建地块的不动产权证号为浙（2023）湖州市（南浔）不动产权第0042276号【土地使用权面积39,464.00m²（59.2亩），土地使用权年限至2067年11月8日止】，已建地块的不动产权证号为浙（2023）湖州市（南浔）不动产权第0042278号【土地使用权面积27,203.00m²（40.8亩），土地使用权年限至2067年11月8日止】。

同日，公司与和孚镇人民政府就《意向协议》所述的100亩中的59.2亩未建地块签订了《和孚镇与星光农机股份有限公司国有土地收储协议》（以下简称“《收储协议》”），本次土地收储价格为1,941.63万元。

（三）2023年4月20日，由和孚镇人民政府收储的坐落于湖州市南浔区和孚镇和孚村、新胜村（和孚镇2016-6号地块）的不动产权证号为浙（2023）湖州市（南浔）不动产权第0042276号的59.2亩未建地块已办理了不动产权利注销手续。

截至本公告披露日，和孚镇人民政府已向公司全额支付土地收储价款1,941.63万元，该地块已完成资产交割手续。

三、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

公司聘请了具有从事证券、期货业务资格的沃克森（北京）国际资产评估有限公司（以下简称“沃克森”）对本次进行收储的59.2亩地块的市场价值进行评估，交易价格以沃克森于2023年4月18日出具的《星光农机股份有限公司拟了解价值所涉及位于湖州市南浔区和孚镇和孚村、新胜村一宗土地使用权市场价值项目资产评估报告》【沃克森国际评报字（2023）第0650号】（以下简称“《评估报告》”）的评估结果作为定价参考依据。根据《评估报告》，截至评估基准日2023年3月31日，纳入评估范围内的一宗工业用途建设用地使用权账面价值为13,903,936.35元，经采用市场比较法和成本逼近法评估，评估值为19,416,300.00元，评估增值5,512,363.65元，增值率为39.65%。根据沃克森评估出具的《评估报告》确认的评估值为定价依据，交易各方经友好协商，确定本次土地收储价格为1,941.63万元。

（二）定价合理性分析

《评估报告》所采用的评估方法为市场比较法和成本逼近法，价值类型为市场价

值，本次评估增值主要原因包括公司取得土地所耗费的各项费用、应缴纳税金等，结合市场近期已经发生交易的市场交易实例，因此本次评估结果增值情况合理，符合市场价值。

本次交易遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司及其他股东利益，特别是中小股东利益的情形。

四、交易协议的主要内容

(一)公司与和孚镇人民政府指定的平台公司湖州双福城镇建设开发有限公司签订了《40.8 亩地块资产收购意向协议》，协议主要内容如下：

甲方：湖州双福城镇建设开发有限公司

乙方：星光农机股份有限公司

1、标的资产处置安排及交易价格

(1) 甲方作为和孚镇政府指定的平台公司，负责收购 40.80 亩地块及地上建筑物；

(2) 100 亩地块分割成 40.80 亩和 59.20 亩后，本协议所规定的 40.80 亩应尽快完成相关验收及产权证书办理工作，以符合交易需要；

(3) 待资产评估机构出具《资产评估报告》后，双方应以《资产评估报告》的评估价值为交易价格，签订正式的《资产收购协议》，并着手后续的过户手续。

2、意向金

甲方作为和孚镇人民政府指定平台公司，应于本协议签订之日起 3 日内，向乙方一次性支付收购意向金 2,500 万元，甲方支付后视同和孚政府已履行《资产收购意向协议》中意向金的支付义务。

3、其他

(1) 本协议未尽事宜及双方交易的详细内容，均应以双方后续正式签订的《资产收购协议》为准，如有冲突的，以后续更新的内容为准。

(2) 本意向协议自双方签章之日起生效。

(二) 公司与和孚镇人民政府就《意向协议》所述的 100 亩中的 59.2 亩未建地块签订了《和孚镇与星光农机股份有限公司国有土地收储协议》。协议主要内容如下：

甲方：湖州市南浔区和孚镇人民政府

乙方：星光农机股份有限公司

1、收储土地（以下简称“标的资产”）基本情况

甲方对乙方进行收储的地块位于湖州市南浔区和孚镇和孚村、新胜村（和孚镇2016-6号地块）西侧，即该地块未建部分，面积为39,464平方米（折合为59.2亩）。

2、土地收储价格

（1）土地收储价格为1,941.63万元（以沃克森出具的《资产评估报告》【沃克森国际评报字（2023）第0650号】为定价依据），折合为32.80万元/亩，包括上交自规局土地出让金、土地场地平整费及其他一切财务费用。

（2）该款项已包括乙方向甲方转让上述土地所需的全部款项，乙方不得再要求甲方支付其他任何款项。

（3）因转让上述土地所产生的各项税费，依法由双方各自承担。

3、付款方式

甲乙双方认定在办理相关国有土地转让（回储）手续结束，乙方把土地使用权过户给甲方并交付全部产权证书，且甲方完成对转让地块清点、验收后5日内，乙方一次性付清此款项。

4、双方权利与义务

（1）甲方按本协议约定按期支付款项，及时接收乙方移交的权证和相关资料，包括及时按现有条件验收并接收标的资产。

（2）乙方按本协议约定及时协助办理相关权属的变更（或注销）手续、按期移交相关权证资料、按期交付标的资产。

（3）乙方确认在本协议签署后至交割完毕前，标的资产权属无瑕疵，不存在任何权利负担，且不会另行设定相关抵押、担保、对外投资、捐赠等，或以任何其他方式处置标的资产，以致不能办理交割。

（4）双方确认且有理由相信，本协议的签订和履行已经获得了各自内部的相关审批流程，且本合同的签订和履行不违反双方各自公司章程或其它组织规则中的任何条款或与之相冲突。

5、违约责任

（1）本协议一经签订，双方必须遵守，协议未尽事宜按有关法律法规协商解决或签订补充协议，违反本协议任一条款，即为违约，守约方有权要求违约方按不高于交易价格20%的标准承担违约责任和损害赔偿。

(2) 甲方迟延支付交易价款、或乙方迟延移交证照或交付标的资产的，任一方均有权要求迟延方按不低于交易价格万分之五每日的标准支付违约金，逾期超过30日的，另一方有权单方终止本协议。

6、其他

本协议自双方签字盖章之日起生效。

五、风险提示

《意向协议》所述的 100 亩中的 40.8 亩已建地块及地上建筑物尚处于竣工验收阶段，待竣工验收完成并办理过户登记相关手续后方能正式过户完成，能否顺利过户尚存不确定性。公司将积极关注后续进展情况，并严格按照相关规定及时履行信息披露义务。敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

星光农机股份有限公司

董 事 会

2023 年 4 月 22 日