

证券代码：832912

证券简称：西科种业

主办券商：广发证券

四川西科种业股份有限公司出售资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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个别及连带法律责任。

一、交易概况

（一）基本情况

公司将位于绵阳市涪城区长虹大道北段 236 号的国有土地使用权及附属建筑物以 770.5 万元人民币出售给绵阳润禾置业有限公司（以下简称“润禾置业”）。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》（以下简称“重组管理办法”）第二条第三款规定，公众公司及其控股或者控制公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（1）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；

（2）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、

出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。

依据重组管理办法的相关规定及本次交易定价，对是否构成重大资产重组的计算过程进行简要说明如下：

截至日期：2018 年 11 月 30 日

项目	标的物交易价格	西科种业	占比	标准
总资产额 (万元)	770.50	35,800.39	2.15%(A)	50%
净资产额 (万元)	770.50	26,439.04	2.91%(B)	50%

A 小于 50%，B 小于 50%，故本次交易不构成重大资产重组。

(三) 是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

(四) 审议和表决情况

2018 年 12 月 17 日公司第三届董事会第九次会议审议通过了《公司关于出售资产的议案》。

本次表决不涉及关联交易事项，无需回避表决。

根据《公司章程》的有关规定，本次交易通过董事会审议通过后生效，无需提交股东大会审议批准。

二、交易对方的情况

1、企业法人

名称：绵阳润禾置业有限公司

住所：四川省绵阳市科创区创新中心2号楼525室

注册地址：四川省绵阳市科创区创新中心2号楼525室

企业类型：有限责任公司

法定代表人：唐永程

实际控制人：唐永程

主营业务：房地产开发经营、物业服务、物业管理、自有房地产租赁服务、新材料技术推广服务等。

注册资本：1000万

三、交易标的情况说明

（一）交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：：国有土地使用权及附属建筑物
- 2、交易标的类别：无形资产、固定资产
- 3、交易标的所在地：绵阳市涪城区长虹大道北段236号
- 4、土地地类（用途）：城镇混合住宅用地
- 5、终止日期：2047-08-18
- 6、房屋建筑面积：1064.52 M²
- 7、用地范围主要规划条件：二类居住兼容商业；容积率 ≤ 1.80 ；建筑限高 ≤ 24 米；建筑密度 $\leq 30\%$ ；绿化面积 $\geq 30\%$ 。

（二）交易标的资产权属情况

根据绵城国用（2011）第24599号《国有土地使用证》、绵房权证

涪城字第 201101355 号《房屋所有权证》登记信息显示,国有土地使用权及房屋所有权人：四川西科种业股份有限公司

（三）交易标的审计、评估情况

绵阳市永衡房地产评估事务所有限公司是一家持有《二级房地产估价机构备案证书》的房地产评估事务所。公司聘请该所对公司拟出售标的资产进行了评估并出具了绵永房评（2018）字第 51 号《房地产估价报告》。评估基准日为：2018 年 10 月 23 日。采取的评估方法：成本法，即采用基准地价修正系数获取相关土地使用权现值，用重置成本法评估出建筑物价值，以上二者相加，最终得到估价对象估价结果。评估过程：评估机构对评估标的进行了现场勘查、收集了评估所需的基础资料，进行了权益状况分析、实物状况分析、区位状况分析，按照评估方法进行评估，并最终得出评估结果。评估结果：根据评估报告，绵编号为城国用（2011）第 24599 号《国有土地使用证》国有土地使用权评估市场价值为：6,898,363.00 元；编号为绵房权证涪城字第 201101355 号《房屋所有权证》房屋及附属建筑物评估市场价值为：806,640.00 元；评估标的市场价值合计 7,705,000.00 元。

四、定价情况

本次交易定价的依据为：以绵永房评（2018）字第 51 号《房地产估价报告》标的物评估结果 7,705,000.00 元人民币为交易定价。

1、交易标的账面原值 3,811,924.94 元。截至 2018 年 11 月 30 日，已计提减值准备 1,248,066.78 元，账面净值为 2,563,858.16 元；

2、交易标的评估值较账面净值增值率为 200.52%，主要受国家土地基准地价调整、土地规划使用条件等因素影响所致。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

经公司三届董事会第九次会议审议通过，公司与润禾置业于 2018 年 12 月 19 日签署了《国有土地使用权及附属建筑物转让合同》，合同经双方权利机构批准并签字盖章后生效。合同主要内容如下：公司将位于涪城区长虹大道北段 236 号的国有土地使用权及附属建筑物以现金 770.5 万元人民币的价格转让给润禾置业。润禾置业合同签署后生效后的 1 个月内向公司支付人民币 5,000,000 元作为首付款。润禾置业支付首付款后，双方共同办理国有土地使用权、房屋所有权过户手续，完成过户后的 5 个工作日内，润禾置业向公司支付剩余 270.5 万元。合同标的交易（过户）所需的税、费按照国家相关法律法规规定执行。交易完成并收取全部价款后，公司应当向润禾置业开具增值税专用发票。

（二）交易协议的其他情况

截至本公告日，交易标的仍在公司名下，尚未交付、尚未办理过户手续。双方应在合同签订之日起 2 个月内办理完毕付款及国有土地

使用权及房屋建筑物所有权的交付、过户手续。

六、交易目的及对公司的影响

公司本次拟出售的资产为公司存量资产，目前除用于银行抵押贷款外未实际用于公司生产经营。本次出售资产将有利于盘活公司现有存量资产，改善资产负债结构和现金流状况，是公司探索轻资产结构运作的重要举措，有利于支持公司主营业务进一步发展需要。对公司的生产经营目标、主营业务收入、发展战略无重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

七、备查文件目录

- （一）公司第三届董事会第九次会议决议
- （二）房地产估价报告（绵永房评（2018）字第 51 号）

四川西科种业股份有限公司

董事会

2018 年 12 月 19 日