

新疆库尔勒香梨股份有限公司

关于购买办公楼暨关联交易的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 新疆库尔勒香梨股份有限公司（以下简称“公司”）拟以自有资金购买新疆昌源水务集团有限公司（以下简称“昌源水务”）所属的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路 456 号 B 栋 14 层、19 层商业办公楼，房屋建筑面积共计 5,502.86 平方米，总价 6741.00 万元。
- 本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易事项已经公司第七届董事会第四次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议，届时关联股东须回避表决。
- 截至本次关联交易前，过去 12 个月内公司未与昌源水务发生关联交易事项。

一、关联交易概述

为满足公司经营发展需要，拓展业务及优化资产结构，改善与公司投资者的沟通环境和效率，同时提高公司资金使用效率并取得合理投资回报，公司拟以自有资金购买昌源水务所属的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路 456 号 B 栋 14 层、19 层商业办公楼（以下简称“商业办公楼”），部分楼层面积作为公司业务部门办公地点，剩余面积出租或其他使用。

公司委托开元资产评估有限公司以 2019 年 9 月 30 日为评估基准日，对拟购买商业办公楼进行评估，并出具《资产评估报告》（开元评报字[2019]584 号）。经评估，公司拟购买商业办公楼 14 层和 19 层市场评估价值合计 6,741.00 万元（其中 14 层建筑面积 2751.43 平方米，评估值 3329.23 万元；19 层建筑面积 2751.43

平方米，评估值 3411.77 万元)。公司已完成国有资产监督管理机构备案程序。

目前，公司拟购买商业办公楼在新疆维吾尔自治区产权交易所挂牌转让，挂牌转让价格为 6,741.00 万元（其中，14 层 2751.43 平方米，单价 12100 元/平方米，转让价格 3329.23 万元；19 层 2751.43 平方米，单价 12400 元/平方米，转让价格 3411.77 万元)。公司拟以评估价值为依据，以 6,741.00 万元购买此两层办公楼。

昌源水务通过新疆融盛投资有限公司（系昌源水务全资子公司）持有公司 23.88% 的股权，为公司间接控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，昌源水务为公司关联方，本次交易构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次交易事项经公司第七届董事会第四次会议审议通过。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，本次交易尚需提交公司股东大会审议。

至本次关联交易为止，过去 12 个月公司与昌源水务未发生关联交易事项，公司与其他关联方未发生交易类别相关的关联交易。

本次交易事项尚需提请公司股东大会审议。

二、关联方基本情况及关联关系

（一）关联方基本情况

公司名称：新疆昌源水务集团有限公司

注册资本：捌亿元人民币

注册地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路 456 号

主要办公地点：新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路 456 号

法定代表人：禹华初

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1999 年 2 月 12 日

经营范围：水资源及土地资源的开发；水务业投资及资产管理；引水工程建设投资；苦咸水淡化；水利水电物资、建材、金属材料、水泥、化工产品、橡胶制品农副产品、煤炭的销售；房屋、汽车及设备租赁；咨询服务；水环境监测，水质检验技术服务，工程检测技术服务；培训服务；开展净水工、水表装修工、泵站运行工等职业（工种）的初级、中级、高级鉴定和供水调度工职业（工种）中级、高级鉴定。

股权结构： 深圳市建信投资发展有限公司持股 51%；新疆新业国有资产经营（集团）有限责任公司持股 25 %；深圳市博纳投资合伙企业（有限合伙）14%；浙商铁汉（深圳）生态产业投资合伙企业（有限合伙）持股 10%。

截至 2018 年 12 月 31 日，昌源水务资产总额为 930,485.35 万元；净资产为 270,302.36 万元，营业总收入为 59,642.54 万元，净利润为 3,343.00 万元（以上财务数据已经审计）。

（二）关联关系

昌源水务通过新疆融盛投资有限公司（系昌源水务全资子公司）持有公司 23.88%的股权，为公司间接控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，昌源水务为公司关联方，本次交易构成关联交易。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易标的：新疆昌源水务集团有限公司所属新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路 456 号 B 栋第 14 层 2751.43 平方米、19 层 2751.43 平方米商业房地产及应分摊的商业用地土地使用权

2、交易类别：购买资产

（二）交易标的权属状况

交易标的产权证正在办理中，产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况；不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）交易标的评估情况

1、评估机构：开元资产评估有限公司

2、评估基准日：2019年9月30日

3、评估对象：昌源水务所属的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层房地产市场价值

4、评估方法：市场法、收益法

5、评估结果：截至评估基准日，新疆昌源水务集团有限公司申报的房地产尚未转为固定资产，故此次评估未作账面值申报。经评估，新疆昌源水务集团有限公司拥有的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋14层、19层的房地产市场价值评估值为6,741.00万元(含税)（大写为人民币陆仟柒佰肆拾壹万元整）。

（四）交易标的定价

具有从事证券、期货相关评估业务资格的开元资产评估有限公司以 2019年9月30日为评估基准日，采用市场法和收益法对拟购置办公楼进行了评估，并出具了《资产评估报告》（开元评报字[2019]584号），公司拟购置的办公楼在评估基准日市场价值为6,741.00万元。本次交易以挂牌转让方式进行。公司拟以开元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（开元评报字[2019]584号）为依据，以不高于评估价值6,741.00万元购买该商业楼。

四、本次关联交易的主要内容和履约安排

（一）关联交易合同的主要条款

1、转让方：新疆昌源水务集团有限公司

2、受让方：新疆库尔勒香梨股份有限公司

3、转让标的：新疆昌源水务集团有限公司所属新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号B栋第14层2751.43平方米、19层2751.43平方米商业房地产及应分摊的商业用地土地使用权

4、转让方式：挂牌转让

5、转让价格：转让方将转让标的以人民币（大写）陆仟柒肆拾壹万元【即：人民币（小写）6741.00万元】（以下简称“转让价款”）转让给受让方。

6、支付方式和付款条件：鉴于本次交易金额较大，受让方一次性付清确有困难，本次交易采用分期付款的方式，共分两期支付：

（1）合同签署生效之日起5个工作日内，转让方向新疆产权交易所指定帐户支付第一期扣除保证金【674】万元后的转让价款，即人民币【2763.91】万元（第一期支付合同总金额的51%，即：3,437.91万元）；

（2）转让方应于2020年12月10日前一次性向甲方支付第二期49%的转让价款【3303.09】万元以及该款项按合同生效当日同期银行贷款利率延期付款期间的利息（利息自本合同生效之日起算，计算至第二期转让价款实际支付日）。就前述剩余转让价款的支付，乙方应向甲方提供经甲方认可的合法有效担保，并签署担保协议。

7、转让标的交割事项：

（1）经双方商定，自本合同生效之日起五日内，双方办理资产移交管理手续。

甲方对其提供的上述产证、表册的完整性、真实性以及所提供产权、表册与对应的转让标的一致性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任。双方办理资产管理移交手续后发生的一切资产灭失、损毁的风险及损失均由乙方承担；

(2) 经双方商定，自转让价款进入产权交易所之后十日内，双方将准备好办理产权过户的全部资料；

(3) 转让方应协助受让方办理相关证书或批件的过户或主体变更手续。

8、合同的生效：本合同自甲乙双方及/或其经纪机构的授权代表签字或盖章并在新疆产权交易所备案之日起生效（法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的除外）。本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

9、违约责任：本合同生效后，双方任何一方无故提出终止合同，应向对方一次性按成交价款的 20%支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任；受让方未按合同约定支付转让价款的，应对延迟支付期间应付价款按有关同期银行贷款滞纳金的规定向甲方支付滞纳金；由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

五、本次交易目的和对公司的影响

(一) 本次交易目的：满足公司经营发展需要，拓展业务及优化资产结构，改善与公司投资者的沟通环境和效率，同时提高公司资金使用效率并取得合理投资回报。

(二) 对公司的影响及存在的风险

1、本次交易可以拓展公司业务面及优化资产结构，改善与公司投资者的沟通环境和效率，同时提高公司资金使用效率并取得合理投资回报。

2、本次交易的资金来源为公司自有资金，经测算，本次交易对公司日常经营的现金流转、财务状况不会产生重大影响。

3、本次交易遵循了公平、自愿、合理的交易原则，其程序符合法律法规的规定，不会损害公司及全体股东的利益。

4、本次交易事项尚需提交股东大会审议，且本次交易为挂牌转让，交易事项能否完成存在一定的不确定性。

六、本次关联交易履行的审议程序

公司第七届董事会第四次会议在关联董事陈义斌、独文辉、张挺、贾学琳回避表决的情况下，以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过本次关联交易的议案。根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》以及公司章程等的有关规定，公司独立董事对本次关联交易做出了事前认可的声明，并发表了同意的独立意见，认为此项关联交易事项符合公司发展需要，交易价格以资产评估结果为定价依据确定，交易价格合理、公允，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形；关联交易涉及的关联董事已履行回避表决义务，董事会审议和表决程序符合有关法律、法规、公司章程的相关规定。董事会审计委员会对该关联交易事项发表了书面审核意见。

此项交易尚须获得股东大会的批准，届时关联股东须回避表决。

七、需要特别说明的历史关联交易情况

至本次关联交易为止，过去 12 个月公司与昌源水务未发生交易事项。

八、备查文件

- (一) 第七届董事会第四次会议决议；
- (二) 第七届监事会第四次会议决议；
- (三) 独立董事事前认可的声明；
- (四) 独立董事意见；
- (五) 审计委员会对关联交易的审核意见；
- (六) 资产评估报告；
- (七) 《产权交易合同》。

特此公告。

新疆库尔勒香梨股份有限公司董事会

二〇一九年十二月二日

