

江苏江南水务股份有限公司

关于购买资产暨关联交易的公告

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：

- 关联交易标的名称：江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司所拥有的位于江阴市滨江开发区秦望山路 2 号和江阴市延陵路 224 号两处相关房屋土地资产。
- 截至本次关联交易止，过去 12 个月内公司向关联方江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司租赁房屋金额为 141.57 万元。
- 简述交易风险：本次交易尚需提交公司股东大会审议。

一、关联交易概述

1、为减少江苏江南水务股份有限公司（以下简称“公司”）与控股股东江阴市城乡给排水有限公司的关联交易，同时根据公司生产经营实际使用的需要，公司拟购买江阴市城乡给排水有限公司全资子公司江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司所拥有的位于江阴市滨江开发区秦望山路 2 号和江阴市延陵路 224 号两处相关房屋土地资产，用于公司日常办公。

2、江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司为公司控股股东江阴市城乡给排水有限公司的全资子公司，属于公司关联方，根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，本次收购事项构成了关联交易。

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。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，本次交易尚需提交公司股东大会审议。

3、截至本次关联交易止，过去 12 个月内公司向关联方江阴市恒泰工业设备安装

工程有限公司租赁房屋金额为 141.57 万元。

二、关联方基本情况

1、公司名称：江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司

统一社会信用代码：91320281250420657C

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：江阴市滨江开发区秦望山路 2 号

注册资本：1300 万元整

法定代表人：龚国贤

成立日期：1997 年 11 月 21 日

经营范围：机电设备安装专业承包（二级）、建筑智能化工程专业承包（三级）（以上项目凭资质经营）；自动化设备、仪器仪表、电线电缆的销售。（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）

2、主要股东情况：江阴市城乡给排水有限公司持有 100% 股权。

3、主要财务数据（截至 2019 年 6 月 30 日）：总资产 5295.29 万元；负债总额 571.69 万元；净资产 4723.60 万元；营业收入 5.52 万元；净利润-41.38 万元。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的基本情况

本次交易标的为江阴市滨江开发区秦望山路 2 号和江阴市延陵路 224 号两处相关房屋土地资产。其基本情况如下：

1、江阴市滨江开发区秦望山路 2 号房产及土地使用权

该处房地产坐落于江阴市滨江开发区秦望山路 2 号，系江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司于 2003 年 5 月 29 日通过协议受让所得，后由江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司进行部分改扩建。至评估基准日，共有房屋 6 幢，包括综合办公楼、管道班二层楼、配电间办公楼、厂区食堂综合楼、车间、门卫，合计建筑面积为 7,611.88 平方米，其中车间为排架结构，门卫和管道班二层楼为砖混结构，综合办公大楼、配电间办公楼、厂区食堂综合楼为框架结构。上述房屋已办理房屋所有权证，证载规划用途为非住宅，房屋所有权证号分别为：澄房权证江阴字第 fys0018696 号、澄房权证江阴字第 fys0018697 号。

除上述房屋外，另有车棚、场地、围墙等构筑物，房屋及构筑物的建造日期为1997-2007年。

上述房屋构筑物占用的国有土地使用权为：澄土国用(2010)第24677号，用途为工业、使用权类型为出让、终止日期为2053年4月21日，使用权面积为20,380.50平方米。

2、江阴市延陵路224号房产及土地使用权

该处房产坐落于江阴市延陵路224号，系江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司于2002年10月29日从原江阴市自来水总公司受让所得。至评估基准日，共有房屋建筑物1幢，为延陵路224号办公大楼，建筑面积为3,695.67平方米，建于2002年，框架结构。该房屋已办理房屋所有权证，证载规划用途为非住宅，房屋所有权证为：澄房权证江阴字第010515663号。

该房屋占用的国有土地使用权为：澄土国用(2010)第25348号，用途为市政公用设施、使用权类型为出让、终止日期为2052年11月27日，使用权面积为4,303.80平方米。

(二) 交易标的权属情况

交易标的资产处于出租状态，交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及重大诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在涉及妨碍权属转移的其他情况。

四、关联交易的定价依据

经双方协商，收购价格以参考江苏中企华中天资产评估有限公司出具的《江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司拟协议转让相关房屋土地资产所涉及的单项资产评估报告》（苏中资评报字[2019]第7040号）（以下简称“《评估报告》”）确定的评估值，以评估价格进行收购。

根据《评估报告》，至评估基准日2019年6月30日，委托评估的资产账面价值为797.17万元（其中：房屋建筑物279.02万元、土地使用权518.15万元），采用成本法评估后房屋建筑物的市场价值为1,730.54万元；采用基准地价修正法评估后国有土地使用权的市场价值为1,497.08万元；以上资产评估值合计3,227.62万元，较账面价值增值2,430.45万元，增值率为304.88%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------|----------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 房屋建筑物 | 1 | 279.02 | 1,730.54 | 1,451.51 | 520.21 |
| 土地使用权 | 2 | 518.15 | 1,497.08 | 978.93 | 188.93 |
| 资产总计 | 4 | 797.17 | 3,227.62 | 2,430.45 | 304.88 |

本次交易是以经评估后的评估价值作为定价依据，公司以评估价格 3,227.62 万元人民币进行购买上述资产，定价公允、合理。

具体情况可见公司同日在上海证券交易所网站披露的江苏中企华中天资产评估有限公司出具的《江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司拟协议转让相关房屋土地资产所涉及的单项资产评估报告》。

五、关联交易的主要内容和履约安排

（一）合同主体

甲方（转让方）：江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司；乙方（受让方）：江苏江南水务股份有限公司

（二）房屋基本情况

甲乙双方协商，由乙方受让甲方自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权（以下简称“标的房屋”）共计 2 处，标的房屋具体状况如下：

1、江阴市滨江开发区秦望山路 2 号

房屋所有权证号为：澄房权证江阴字第 fys0018696 号、澄房权证江阴字第 fys0018697 号。国有土地使用权证号为：澄土国用（2010）第 24677 号。

2、江阴市延陵路 224 号

房屋所有权证号为：澄房权证江阴字第 010515663 号。国有土地使用权证号为：澄土国用（2010）第 25348 号。

（三）转让价款

江苏中企华中天资产评估有限公司于 2019 年 8 月 9 日出具《江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司拟协议转让相关房屋土地资产所涉及的单项资产评估报告》（苏中资评报字（2019）第 7040 号），经评估，至评估基准日 2019 年 6 月 30 日，上述标的房屋评估值为 3,227.62 万元人民币。

以标的房屋评估值为基准，并经甲乙双方共同协商一致，本次转让的标的房屋转让价款为 3,227.62 万元人民币。

（四）付款方式及期限

1、甲、乙双方经协商一致，自本合同正式生效之日起 5 个工作日内办理标的房屋过户登记手续，并应于 2 个月内完成标的房屋产权及国有土地使用权的过户手续（非甲方原因，向后顺延）；

2、乙方取得标的房屋产权证书之日起 5 个工作日内，向甲方一次性支付全部标的房屋转让价款计人民币 3,227.62 万元人民币。

3、甲方收到上述标的房屋转让价款之日起 5 个工作日内，向乙方开具符合税务规定及乙方要求的发票。

六、对上市公司的影响

为减少关联交易，有助于保证公司日常生产经营，本次交易以交易资产的评估价值为交易价格，不会损害公司及全体股东的利益，有利于公司的持续稳健发展。

七、关联交易应当履行的审议程序

1、2019 年 8 月 12 日公司召开第六届董事会第七次会议，审议通过了《关于购买资产暨关联交易的议案》，该议案尚需提交公司 2019 年第一次临时股东大会审议。

2、独立董事事前认可及独立意见

本次关联交易事项已经获得独立董事的事前认可，公司独立董事同意将《关于购买资产暨关联交易的议案》提交公司第六届董事会第七次会议审议，并发表了独立意见：

本次交易以评估价值为交易价格，价格公允合理，遵循了公平、公正、公允的定价原则，不会影响公司的独立性，也不存在损害上市公司及股东合法权益的情形。在审议关联交易时，表决程序符合有关法律法规的规定，我们同意本次交易，该议案尚需提交公司股东大会审议。

3、本次交易须经公司股东大会审议通过，股东大会审议上述议案时，关联股东应该回避表决。

八、上网公告附件

（一）经独立董事事前认可的声明

(二) 经独立董事签字确认的独立董事意见

(三) 江苏中企华中天资产评估有限公司出具的《江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司拟协议转让相关房屋土地资产所涉及的单项资产评估报告》

特此公告。

江苏江南水务股份有限公司董事会

二〇一九年八月十三日