

杭州天元宠物用品股份有限公司

关于拟对外投资暨签署产业建设项目履约监管协议书的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、项目投资概述

根据公司 2023 年 2 月 21 日召开第三届董事会第七次会议审议通过的《关于购买土地使用权的议案》，公司拟以自有资金不超过 2,000 万元在杭州市临平区星桥街道附近通过招拍挂的方式，取得产业发展用地约 20 亩。详见公司于巨潮资讯网披露的《关于拟购买土地使用权的公告》（公告编号：2023-012）。

基于公司中长期战略发展规划，满足公司未来发展需求，公司计划在该地块投资建设天元宠物产业园（以下简称“产业园项目”或“项目”）。公司将利用该项目，打造具有总部办公、产品开发、宠物服饰和窝垫的柔性制造、宠物产品线上及线下销售、公司电子商务及信息化建设、产品展示及消费场景体验等功能的宠物产业园。

本项目直接投资预计不超过 3 亿元（不含土地购买款），公司将以自有或自筹资金方式出资，用于产业园项目的开发和运营。若本次取得该产业发展用地，公司将结合本次产业园开发和运营的需要，与杭州临平新城开发建设管理委员会签署《产业建设项目履约监管协议书》。

上述事项已经公司于 2023 年 3 月 10 日召开的第三届董事会第八次会议审议通过，上述事项无需提交公司股东大会审议，公司董事会授权公司管理层具体办理此次对外投资有关事宜的实施，包括但不限于以上协议的签署等有关事项。

本次事项不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、合作对方介绍

1、名称：杭州临平新城开发建设管理委员会

2、机构性质：地方机关单位

3、与上市公司的关系：合作对方与本公司不存在关联关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

4、杭州临平新城开发建设管理委员会为地方机关单位，不存在履约能力受限的情形。

5、杭州临平新城开发建设管理委员会不属于失信被执行人。

三、项目投资的主要情况

（一）拟建设项目情况

1、项目名称：天元宠物产业园项目

2、项目投资规模：公司直接投资预计不超过 3 亿元人民币（不包含土地购买款）

3、项目建设期：在获得土地使用权后，项目工程的开发建设周期预计为 30 个月

4、项目实施主体：杭州天元宠物用品股份有限公司

5、资金来源：公司自有资金或自筹资金

（二）项目用地情况

根据《产业建设项目履约监管协议书》约定，甲方应根据杭州市产业政策和
发展要求，为产业用地项目提供指导性服务。项目用地具体情况如下：

土地位置：星桥街道贾家社区；

土地用途：一类工业用地（M1）；

总用地面积（平方米）：12940；

出让面积（平方米）：12940；

建筑面积（平方米）：25880-32350；

准入产业类别：文教、工美体育和娱乐用品制造业；

项目在实际交地之日起 6 个月内开工建设；

项目在实际开工之日起 30 个月内竣工。

（三）协议的其他主要内容

1、协议主体

甲方：杭州临平新城开发建设管理委员会

乙方：杭州天元宠物用品股份有限公司

2、甲方权利和义务

(1) 甲方应根据杭州市产业政策和发展要求，为产业用地项目提供指导性服务。

(2) 上述项目竣工投产后，甲方有权核验乙方建设项目的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工等事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定准入标准要求的，甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

(3) 甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况以及达标考核结果向规划和自然资源等行政主管部门提交具体建议（包括有关情况证明）。

3、乙方权利和义务

(1) 乙方取得的上述产业用地只能用于（准入产业类别）文教、工美体育和娱乐用品制造业的项目建设。

(2) 乙方同意按照本协议约定的期限开工、竣工，但是，因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等动工开发必需的前期工作造成延迟的除外。开工时间以乙方领取《施工许可证》并进场施工打地基之日为准；竣工时间以项目工程建设方、监理方、施工方、设计方、勘察方等五方主体竣工验收记录落款之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《施工许可证》、《临平区工业用地项目开工确认表》、《临平区工业用地项目竣工确认表》等材料，乙方未在上述约定期限内向甲方提交的，视为乙方违约。

(3) 乙方承诺如下指标准入标准：

- 1) 上述宗地的项目总投资额不低于 25000 万元；
- 2) 项目固定资产投资强度不低于 1000 万元/亩；
- 3) 项目亩均年产值不低于 1000 万元/亩；
- 4) 项目亩均年税收不低于 120 万元/亩，评价期 5 年（不少于 5 年，评价期内税收可统筹计算）；
- 5) 项目单位能耗增加值不低于 5.88 万元/吨标准煤；
- 6) 项目单位排放增加值不低于 10099.2 万元/吨；
- 7) 项目研发经费支出与主营业务收入比不低于 $\frac{\quad}{\quad}$ ；
- 8) 在该宗地的建设项目竣工验收合格后 3 年 0 个月内，乙方应向甲方提出项目达标考核。乙方未在上述期限内提出达标考核申请的，视为乙方违约，按照

本协议约定处理；

9) 严禁宗地及项目以任何形式，在任何地点发 REITs 基金。

10) 乙方进行股权变更，需与甲方进行协商；乙方转让宗地土地使用权时，在同等条件下甲方享有优先购买权。

4、违约责任和本协议的终止

(1) 乙方未能按照本协议约定或同意延建而另行约定的日期开工建设的，每日按照挂牌成交价 1%向甲方支付违约金，甲方有权要求乙方继续履约。乙方未能按照本协议约定或同意延建所另行约定日期竣工的，每日按照挂牌成交价的 1%向甲方支付违约金，甲方有权要求乙方继续履约。如乙方向甲方提供了因土地闲置被征收土地闲置费或无偿收回国有建设用地使用权的相关证据且由甲方核实无误的，则本条项下乙方对甲方的违约责任不再适用。

(2) 一次性出让的宗地，乙方未按本协议约定向甲方提出达标考核申请或在本协议约定时间内项目规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工要求等任何一项指标未能达到本协议约定准入标准的，甲方给予乙方从应达标之日起为期 1 年的整改期由乙方予以整改，乙方应在 1 年的整改期内达到指标准入标准。

在税收评价期结束时，乙方税收未达到投报标准的，乙方应一次性补足本协议约定的税收与实际上缴税收的差额。

乙方整改后仍不到约定标准的，或确实无法补足约定税收与实际上缴税收的差额的，应当按照地块出让总成交价款 20%的标准向甲方支付违约金；甲方有权建议有关部门将乙方列入失信企业名单，或以书面通知乙方的方式提前终止本协议。

(3) “先租后让”方式供应的土地，乙方未按照本协议约定时间内达到本协议约定的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工要求等任一准入标准的，乙方应按照甲方的要求予以整改，整改后仍然未达标满足甲方整改要求的，甲方有权以书面通知乙方的形式提前终止本协议。

(4) 乙方违反本协议导致本协议的主体未能变更为其受让方的，则本协议项下不能通过达产考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

(5) 宗地的《国有土地使用权出让合同》或《国有土地使用权租赁合同》、

《国有建设用地交地协议书》提前终止的，本协议自动提前终止。

(6) 本协议提前终止后，地上建筑物、构筑物及其附属设施补偿标准由甲方根据有关规定评估研究确定，但地上建筑物、构筑物及其附属设施根据法律规定或者其他协议已经获得补偿的，则乙方不能再要求甲方再给予任何补偿。如根据甲方要求场地应进行平整恢复原状的，则甲方与乙方协商后按照协商一致意见执行。

(7) 乙方依据本协议承担违约责任，不影响规划和自然资源部门依据有关法律规定和宗地的《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权租赁合同》追究其相关法律责任。

5、争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向人民法院起诉。

四、项目实施的必要性、对公司的影响及存在的风险

1、项目实施的必要性及对公司的影响

本项目主要通过投资建设，打造具有总部办公、产品开发、宠物服饰和窝垫的柔性制造、宠物产品线上及线下销售、公司电子商务及信息化建设、产品展示及消费场景体验等功能的宠物产业园。

该园区可以有效的将公司研发、营销、供应链及其他相关人员集约办公，有利于公司对宠物产品开发、服务、柔性制造、会议室、培训和展示空间等做出整体布局、统一规划，有利于公司进行集团化管理，提升公司管理效率，降低公司管理和运营成本，满足公司业务发展需求。同时，本项目的建设将解决公司未来业务规模、人员规模快速增长对场地的需求，通过构建良好的办公环境，有利于留住、吸引和招募优秀人才，提升公司形象和市场影响力。

本次投资项目的资金来源为公司自有或自筹资金，预计该项目不会对公司财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

2、存在的风险

(1) 公司需按照国家法律法规及政策规定的用地程序通过招标、拍卖或挂牌出让方式取得产业园项目的土地使用权，土地使用权能否竞得、土地使用权的最终成交面积、价格及取得时间均存在不确定性；项目建设涉及立项、环保、规划、建设施工等有关报批事项，还须获得政府有关主管部门批准。如因国家或地

方有关政策调整、项目审批等实施条件发生变化，本项目的推进与实施可能存在延期、变更、中止或终止的风险。

(2) 本次投资项目的建设实施需要一定的周期，预计短期内不会对公司业绩产生重大影响。新建项目可能面临政策变化、市场需求、资源配置、人力资源等不确定因素带来的风险，在新建项目建设运营过程中公司将积极关注政策导向，适时调整经营决策。

(3) 本次投资项目涉及的投资规模、建设周期、用地承诺产值、税收等均为计划数或预估数，同时，未来宏观经济、市场形势等变化也可能对项目经济效益的实现带来不确定性影响，存在无法完成承诺的准入标准指标而导致的违约责任风险等。

公司将积极关注该投资项目的后续进展，严格按照相关法律、法规的规定，及时履行相关审议程序和信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件

- 1、杭州天元宠物用品股份有限公司第三届董事会第八次会议决议。
- 2、拟与杭州临平新城开发建设管理委员会签署的《产业建设项目履约监管协议书》。

杭州天元宠物用品股份有限公司董事会

2023年3月14日