

宁波先锋新材料股份有限公司

关于全资子公司出售土地使用权及相应地上建筑物的公告

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、交易概述

1.基本情况

宁波先锋新材料股份有限公司（以下简称“上市公司”“公司”）全资子公司嘉兴市丰泰新材料有限公司（以下简称“嘉兴丰泰”）于2025年2月7日与嘉兴市奇幻新材料有限公司（以下简称“奇幻新材料”）签署了《资产出售协议》，将位于浙江省嘉兴市纬三路与经一路交叉口东北角及位于浙江省嘉兴市嘉兴港区经一路209号的土地及地上建筑物进行转让。根据联合中和土地房地产资产评估有限公司出具的《嘉兴市丰泰新材料有限公司拟进行资产转让所涉及的位于纬三路与经一路交叉口东北角不动产市场价值资产评估报告》（编号：联合中和评报字（2024）第6266号）与《嘉兴市丰泰新材料有限公司拟进行资产转让所涉及的位于嘉兴港区经一路209号不动产市场价值资产评估报告》（编号：联合中和评报字（2024）第6267号），本次交易出售资产在评估基准日2024年8月31日的评估价值共计为人民币6,414.78万元，经交易双方协商，确定最终交易价格为人民币6,414.78万元。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成重组上市，无需经过有关部门批准。本次交易不构成关联交易。

2.审议情况

2025年2月7日，公司召开了第六届董事会第十三次会议，审议通过了《关于嘉兴市丰泰新材料有限公司出售土地使用权及相应地上建筑物的议案》。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及公司章程等相关规定，本次交易在董

事会审议范围之内，无需提交股东大会审议。公司董事会授权公司管理层负责办理本次出售资产事宜。

二、交易对方的基本情况

（一）交易对方的基本情况

名称：嘉兴市奇幻新材料有限公司

类型：有限责任公司（自然人独资）

注册地址：浙江省嘉兴市港区乍浦镇外环西路南侧、经一路东侧

法定代表人：李秀军

注册资本：捌仟万元整

统一社会信用代码：91330400MAEAFTPX10

经营范围：一般项目：合成材料制造（不含危险化学品）；家用纺织制成品制造；高性能纤维及复合材料制造；塑料制品销售；塑料制品制造；金属链条及其他金属制品销售；金属链条及其他金属制品制造；面料纺织加工；物业管理；物业服务评估；包装服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；消防技术服务；环保咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；安全咨询服务；安全系统监控服务；网络技术服务；互联网安全服务；财务咨询；税务服务；办公服务；新材料技术研发；薪酬管理服务；会议及展览服务；劳务服务（不含劳务派遣）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；合同能源管理；汽车装饰用品销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

股权结构：自然人李秀军 100%持股

诚信状况：经查询，奇幻新材料不属于失信被执行人。

（二）交易对方与上市公司及上市公司前十名股东、董监高在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的关系。交易对方与嘉兴丰泰及其董监高也不存在上述关系。

（三）交易对方成立于 2025 年 1 月 23 日，暂无相关财务数据。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

本次交易标的为嘉兴丰泰持有的两块土地及相应地上建筑物：

地块一：位于浙江省嘉兴市纬三路与经一路交叉口东北角的土地及地上建筑物（土地证号为平湖国用（2013）第 021_00208 号，土地面积 18,675.00 m²，取得日期为 2013 年 2 月 25 日，土地准用年限为 2054 年 5 月 8 日，相应地上建筑物面积 10,413.88 m²，房产证号为房权证嘉港字第 00165848 号）；

地块二：位于浙江省嘉兴市经一路 209 号的土地及地上建筑物（土地证号为平湖国用（2013）第 021_00966 号，土地面积 19,739.90 m²，取得日期为 2013 年 7 月 28 日，土地准用年限为 2055 年 12 月 15 日，相应地上建筑物面积 21,999.86 m²，房产证号为房权证嘉港字第 00188034 号）。

截至公告披露日，标的资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。

（二）标的资产评估情况

公司聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的联合中和土地房地产资产评估有限公司作为评估机构，评估基准日是 2024 年 8 月 31 日，本次房屋建筑物评估采用重置成本法，土地使用权评估采用市场比较法。根据评估机构出具的《资产评估报告》，交易标的评估结果如下表：

资产类别、账面价值及评估情况

金额单位：人民币万元

项目	账面原值	已计提的折旧或准备	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
1 固定 资产	5,443.28	2,907.82	2,535.46	3,761.54	1,226.08	48.36%
2 无形 资产	0.00	0.00	0.00	2,653.24	2,653.24	-
合计	5,443.28	2,907.82	2,535.46	6,414.78	3,879.32	153.00%

注：上表中若出现各分项之和与合计数尾数不符之处，为四舍五入所致。

四、交易协议的主要内容

甲方（转让方）：嘉兴市丰泰新材料有限公司

统一社会信用代码：913304005753459906

乙方（受让方）：嘉兴市奇幻新材料有限公司

统一社会信用代码：91330400MAEAFTPX10

一、标的资产

1.1 交易双方协商一致，甲方向乙方出售以下资产（标的资产）：

1.1.1 甲方向乙方转让：

纬三路与经一路交叉口东北角（土地使用证号：平湖国用（2013）第021_00208号，土地使用权面积：18,675.00 m²）土地使用权、房产及其他地上建筑物/附着物（涉及房屋所有权证：房权证嘉港字第00165848号）。

经一路209号（土地使用证号：平湖国用（2013）第021_00966号，土地面积19,739.90 m²）土地使用权、房产及其他地上建筑物/附着物（涉及房屋所有权证：房权证嘉港字第00188034号）。

其他详细信息详见土地使用证及房屋所有权证。

二、交易对价及支付安排

2.1 双方同意，本次交易第一条约定的标的资产的总价为人民币【64,147,800.00】元。本次交易价格按照有适当资质的评估机构对标的资产进行评估的结果协商确定，评估基准日是2024年8月31日。

2.2 成交价不含各项税费，因本次交易所产生的相关税费根据本协议约定承担。

2.3 首笔转让价款

金额：人民币（大写）【陆佰肆拾壹万肆仟柒佰捌拾】元（¥【6,414,780.00】元）。付款时间：付款条件成就之日起7个工作日内支付。付款条件：本协议生效。

2.4 第二笔款项

金额：人民币（大写）【贰仟伍佰陆拾伍万玖仟壹佰贰拾】元（¥【25,659,120.00】元）。付款时间：付款条件成就之日起1个月内支付。付款条件：甲方签署并提交标的资产过户登记所需资料并提供办理不动产登记需要的所有文件，且不动产交易中心已受理（无需再行提供补充材料）。

2.5 交接后尾款

金额：人民币（大写）【叁仟贰佰零柒万叁仟玖佰】元（¥【32,073,900.00】元）

元)。付款时间：付款条件成就之日起4个月内支付。付款条件：标的资产完成过户登记，且双方完成实物和资料交接并签署确认文件。

三、交割

3.1 标的资产交割日为本协议生效且乙方向甲方支付完毕第二笔转让价款之日。

3.2 双方同意，交割日后，标的资产无论产生收益或出现亏损，均由乙方享有或承担。

四、过户

4.1 乙方向甲方支付首笔转让价款之当日，甲方应当将本协议第一条所述之《土地使用证》《房地产所有权证》原件提供给乙方。

4.2 甲方收到首笔转让价款后，双方即开始办理标的资产的过户登记手续，包括至国土、房产部门签署相关文件等。甲方应提供必要的文件和协助，乙方应按时缴纳相关税费并积极完成过户手续。

4.3 过户登记手续完成后，由乙方负责新的《不动产权证书》的领取。

五、交接

5.1 双方应于：标的资产全部过户至乙方或乙方指定第三方名下且乙方已支付本协议2.4条约定的款项后3个工作日内，共同至现场开始办理交接手续。标的资产如果存在需要和其他相关部门结算的款项，应当一并在该约定的期限内由甲方结算并支付完成。

5.2 标的资产全部过户登记完成之前的水、电、燃气等各项费用由甲方承担。

5.3 在结算上述各项费用的同时，双方应当办理水、电等过户手续。

5.4 上述过户、清点交付（以及可能存在的其他全部结算事项）手续全部办理完成后，买卖双方应当签署交接完成确认文件。

六、违约责任

6.1 甲方违约责任

6.1.1 若甲方怠于履行过户登记之配合义务，则自收到乙方协助配合通知之日应以本协议约定价款总额的5‰（万分之五）支付违约金，直至甲方履行协助配合义务之日。

6.1.2 甲方违约导致乙方解除本协议或者甲方违约解除本协议的，乙方有权

要求甲方承担如下全部违约责任：

6.1.2.1 要求甲方退还乙方支付的全部款项。

6.1.2.2 要求甲方按本协议约定价款总额的 20%向乙方支付违约金。

6.2 乙方违约责任

6.2.1 乙方逾期付款的，每逾期一天，应按逾期金额的 5‰（万分之五）向甲方支付违约金，同时仍应履行付款义务。

6.2.2 乙方违约导致甲方解除本协议或者乙方违约解除本协议的，甲方有权要求乙方承担如下全部违约责任：

6.2.2.1 要求乙方立即退还全部资产和甲方资料，将资产恢复至本次交易之前状态。

6.2.2.2 要求乙方按本协议约定价款总额的 20%向甲方支付违约金。

6.3 任何一方有其他违反本协议情形的，应赔偿守约方全部损失，该损失包括但不限于对守约方所造成的直接损失、可得利益损失、守约方支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费用、律师费用以及因此而支付的其他合理费用。

七、协议生效

本协议经各方签名盖章后生效。

五、涉及交易的其他安排

本次交易完成后，奇幻新材料以市场价将标的资产返租给嘉兴丰泰 12 个月，嘉兴丰泰将在该期限内调整生产布局，逐步完成生产搬迁。

本次交易不涉及人员安置、债务重组、债权债务转移等情况，交易完成后不会产生关联交易。

本次交易不涉及上市公司股权转让，不存在上市公司管理层人事变动计划。

公司拟根据整体规划及业务发展需要，将本次交易所获资金用于调整生产布局、补充流动资金等用途。

六、交易目的和对上市公司的影响

上市公司总部及主要生产地址位于浙江省宁波市，随着新建厂房即将竣工验收，宁波厂区的生产空间将得到进一步扩展。同时，公司正积极推进在东南亚市场布局，旨在打造亚洲生产销售中心的投资计划，部分产能将转往东南亚地区。

公司将全面考虑逐步优化生产布局，以增强各生产环节之间的协同作用，提高整体运作效率。本次出售子公司房地产系基于调整生产布局，降低运营成本，提升资产使用效率，优化资源配置以及增加公司资金储备的综合考量。出售该部分土地及厂房不会对上市公司的生产经营造成重大不利影响。

本项交易预计可在 2025 年完成，经测算如顺利交割将为上市公司带来约 2500 万元税后收益（具体对公司损益的影响以审计机构年度审计确认后的结果为准）。

根据双方签订的协议，在标的资产交割时，交易对方须支付 50%总价款，若未按期支付，交易对方将承担违约责任，公司董事会认为本次交易协议具有履约的较大可能性，交易对价无法按期收回的风险较小。

七、风险提示

本次交易尚未完成价款支付、产权交割及过户等手续，是否最终成交尚存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。公司将结合本次交易后续进展情况及时履行信息披露义务。

八、备查文件

- 1.公司第六届董事会第十三次会议决议；
- 2.《资产出售协议》；
- 3.《资产评估报告》。

特此公告。

宁波先锋新材料股份有限公司董事会

二〇二五年二月七日