

# 宁波中百股份有限公司

## 关于出售资产的公告

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：

● 宁波中百股份有限公司（以下简称“宁波中百”或“公司”）计划以协议转让方式将公司位于浙江省宁波市江北区仓储路 216 号、218 号全部的土地、房屋及配套附属设施等不动产转让与宁波潇涵置业有限公司（以下简称“潇涵置业”），转让价格为人民币 75,500,000 元。

● 本次交易不构成关联交易。公司与潇涵置业的主要股东、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系或者其他利益安排，亦不存在一致行动关系。

● 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。

● 本次交易已经公司第九届董事会第二十八次会议审议通过，尚需提交股东大会审议。

● 本次交易仍需交易双方根据相关不动产权交易过户的规定，签署合同文本、交割款项并办理房产过户登记相关手续后方能正式完成，敬请投资者注意投资风险。

### 一、交易概述

为聚焦公司主业，保持固定资产的合理配置，盘活低效资产，结合公司发展需要，公司计划以协议转让方式将公司位于浙江省宁波市江北区仓储路 216 号、218 号全部的土地、房屋及配套附属设施等不动产转让与潇涵置业。根据银信资产评估有限公司 2022 年 8 月 15 日出具的银信评报字（2022）沪第 1378 号《宁波中百股份有限公司拟资产转让所涉及的位于宁波市江北区仓储路 216 号、218 号的工交仓储房地产市场价格价值资产评估报告》，公司与潇涵置业友好协商标的资产的转让价格为人民币 75,500,000 元。

本次交易不构成关联交易，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。

经测算，预计本次交易可产生的收益占公司 2021 年度经审计归属于上市公司股东净利润的 10% 以上，且绝对金额超过 100 万元，根据《上海证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》等有关规定，本次交易已经公司第九届董事会第二十八次会议，以 9 票同意，

0 票反对，0 票弃权审议通过，尚需提交股东大会审议，公司独立董事就相关事项发表独立意见。

## 二、交易对方情况介绍

### （一）受让方基本情况

公司名称：宁波潇涵置业有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330201MABUGC4H9G

住所：浙江省宁波市高新区扬帆路 999 弄 4 号 3-2-3

法定代表人：徐静芳

主要股东或实际控制人：宁波蒙迪染整有限公司持股比例为 100%

注册资本：1500 万元人民币

成立日期：2022 年 7 月 18 日

经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁（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）。

（二）交易对方潇涵置业成立时间不足一年，其控股方宁波蒙迪染整有限公司 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 6 月 30 日的财务状况如下：

单位：元

财务指标	2021 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日
资产总额	20,040,436.04	21,175,848.49
负债总额	8,059,287.04	9,052,678.99
资产净额	11,981,149.00	12,123,169.50
营业收入	51,455,673.15	17,484,987.79
净利润	382,430.98	142,020.50
是否经审计	是	否

（三）公司与潇涵置业不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。公司与潇涵置业的主要股东、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系或者其他利益安排，亦不存在一致行动关系。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的概况

本次交易的资产为公司单独所有，位于浙江省宁波市江北区仓储路 216 号、218 号全部的土地、房屋及配套附属设施等不动产。具体情况如下：

证书编号：浙（2016）宁波市（江北）不动产权第 0058808 号

权力类型：国有建设用地使用权/房屋所有权

权力性质：出让

用途：仓储用地/工交仓储

面积：土地使用权面积 11063.50 平方米/房屋建筑面积 14752.60 平方米

使用期限：国有建设用地使用权至 2043 年 10 月 28 日止

#### （二）权属状况说明

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

#### （三）相关资产的运营情况

交易标的名称	取得时间	取得方式	投入使用时间	计提折旧年限	资产目前使用状况
浙江省宁波市江北区仓储路 216 号、218 号	1984 年	自建	1985 年	35-50 年	自用及出租状态

#### （四）交易标的主要财务信息

单位：元

交易标的名称	科目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日
浙江省宁波市江北区仓储路 216 号、218 号	账面原值	23,536,697.72	23,536,697.72
	已计提折旧	13,050,129.73	13,714,471.57
	账面净值	10,486,567.99	9,822,226.15
	是否经审计	是	否

### 四、交易标的评估情况

1、以具有证券从业资格的评估机构上海银信评估有限公司于 2022 年 8 月 15 日出具的以 2022 年 6 月 30 日为基准日的银信评报字（2022）沪第 1378 号《宁波中百股份有限公司拟资产转让所涉及的位于宁波市江北区仓储路 216 号、218 号的工交仓储房地产市场价格资产评估报告》为参考，在评估价值 72,451,500 元的基础上，双方协商确定交易价格为 75,500,000 元。

#### 2、交易标的评估方法

银信资产评估有限公司结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用成本法和收益法进行评估。采用成本法得到的评估值为 72,451,500 元，采用收益法得到的评估值为 72,075,100 元。由于评估对象受剩余使用年限影响，预测收益年期短，收益价值较低，成本法评估结果更能反映房地产的市场价值。故本次评估采用成本法的评估结果作为评估值，即评估值为 72,451,500 元。

### 3、交易标的评估情况

银信资产评估有限公司对位于宁波市江北区仓储路 216 号、218 号的工交仓储房地产采用成本法（其中土地使用权采用市场法评估）和收益法进行评估。截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，资产的评估价值为 7,245.15 万元（大写：人民币柒仟贰佰肆拾伍万壹仟伍佰元整），与账面价值 982.22 万元相比，评估增值 6,262.93 万元，增值率为 638%。具体内容如下：

房地产账面原值为 23,536,697.72 元，账面净值 9,822,226.15 元，包括厂房、门卫及配电房等，位于宁波市江北区仓储路 216 号、218 号，为出让仓储用地，终止日期为 2043 年 10 月 28 日。上述房屋建筑物和土地使用权已取得《不动产权证书》[浙（2016）宁波市（江北）不动产权第 0058808 号]，证载建筑面积为 14,752.60 平方米，土地使用权面积为 11,063.50 平方米。

## 五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

### （一）合同主体

甲方（出让方）：宁波中百股份有限公司

乙方（买受方）：宁波潇涵置业有限公司

### （二）交易价格及协议事项

根据中华人民共和国有关法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方遵循自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致订立本合同，以资共同遵守。本合同签订于浙江省宁波市海曙区。

#### 第一条：成交价格

甲乙双方经协商一致，同意上述房地产转让价款（含税）共计人民币为 7,550 万元（大写：柒仟伍佰伍拾万元整）。

#### 第二条：付款方式及期限

1、乙方应于本协议成立后 3 个工作日内向甲方收款账户（账户信息见本条第 4 款）支付购房意向金 500 万元（大写：伍佰万元整），该购房意向金在本协议生效后自动转为购房款。

乙方未能如期支付该购房意向金的，本协议自动终止，双方不再履行，互不承担责任。

2、乙方应于收到房地产交易管理部门《房地产过户受理通知书》当日（最迟至下一工作日上午）内向监管帐户汇入购房款 7,050 万元（大写：柒千零伍拾万元整）。

3、监管账户：乙方应将本条第 2 款之款项应存入户名为：宁波中百股份有限公司，由双方共同监管的监管账户，具体监管措施为：双方在支付上述款项前各指定一位授权代表，共同作为联合授权签字人（上述两名联合授权签字人合称“联合授权签字人”），联合授权签字人应在本协议成立后 3 个工作日共同到上述账户的开户银行办理预留印鉴等手续，以确保本条所述监管措施得以实施，监管账户中产生的监管费用和利息由乙方承担和享受。该账户之款项原则上应当由联合授权签字人共同签署方可解除监管并进行划转转账；但在上述房地产证件均已过户至乙方名下后，乙方未能如期申请支付或不予配合的情况下，甲方有权凭新不动产证单方提出相关申请，丙方应解除监管并办理相关款项的划转方有权单方签署即可转账该账户款项。除不可抗力外，未经另一方书面同意，一方不得撤换授权代表，甲方指定授权签字人为：严鹏；乙方指定授权签字人为：徐静芳。

4、双方对于前述监管账户支付条件约定如下：

1) 监管银行收到房地产过户《税收缴款书》后 3 个工作日内，由监管银行按通知书上所列金额从监管帐户向甲方按实拨付，如缴款通知上所列金额低于 1,000 万元的，由监管银行按 1,000 万元金额从监管帐户向甲方收款账户拨付划转。

2) 余款在监管银行收到乙方新取得的仓储路 216 号、218 号不动产登记证书（原件核对后监管银行留复印件）之日起 3 个工作日内由监管银行从监管帐户向甲方收款账户拨付划转剩余全部购房款。（双方同意，新不动产证原件由甲方指定人员领取，在监管账户款项全部支付到甲方收款账户后交付给乙方）

3) 乙方在上述条件成就的情况下未能如期申请支付或不予配合监管账户中资金的划转，应按照本协议第七条第 3 款逾期付款的规定承担违约责任。

### **（三）房屋的交接、验收及过户**

1.甲、乙双方确认，在本合同生效后 7 个工作日内甲、乙双方共同向房地产交易中心申请办理转让过户手续。

2.上述房地产在甲方收款账户收到全额购房款之日起三个工作日内进行交接，房屋和设施设备物品(详见附件二)在七个工作日内完成。风险责任自交接之日起转移给乙方。

3.甲方承诺按上述证载面积：土地使用权面积 11063.50 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积 14752.60 m<sup>2</sup> 过户至乙方名下。

4.房屋交接之日，甲方应一并交付房屋的相关档案资料。

5.房屋交接后的一个月內，为便于乙方尽快实现对园区的有效管理，甲方将指派专人协助乙方开展有关工作，乙方应当对甲方人员开展有关协助工作给予充分的保障。

#### （四）违约责任

1.【甲方根本违约】甲方有下列情形之一的，构成根本违约，乙方有权以书面通知的形式单方解除买卖合同，并撤销网签：

（1）提供的不动产权证明文件不真实导致乙方无法取得产权；

（2）甲方隐瞒该房屋存在权利限制情况（包括但不限于司法查封等，本合同已披露的除外），导致乙方无法取得产权。

（3）拒绝将该房屋出售给乙方或擅自出售给其他第三人；

（4）除本合同另有约定外，该房屋存在本合同缔结时未告知的其他权利负担，以及受其他协议的约束，包括但不限于存在招商引资协议、税收指标要求等。

甲方根本违约的，应于买卖合同解除之日起十五日内解除监管帐户并退还已收全部款项，同时向乙方支付违约金人民币 1,500 万元（大写：壹仟伍百万元整）。

2.【乙方根本违约】乙方有下列情形之一的，构成根本违约，甲方有权以书面通知的形式单方解除买卖合同，并撤销网签：

（1）乙方用于购买交易标的的资金存在限制，导致甲方无法取得部分或全部对购房款的完整权利；

（2）购房主体资格存在限制或提供的证件资料不真实、不完整或无效，导致无法办理房屋转让过户手续；

（3）拒绝购买该房屋；

（4）其他导致合同无法继续履行的违约行为。

乙方根本违约的，应于买卖合同解除之日起十五日内向甲方支付违约金人民币 1,500 万（大写：壹仟伍百万元整）。乙方在监管账户的资金或甲方已收的全部款项可以冲抵违约金，多退少补。

3.【逾期付款】除本协议另有约定外，乙方未在约定期限付款的（包括乙方逾期支付购房款到监管账户、甲方指定的收款账户以及乙方逾期不配合监管账户资金的划转支付的），按逾期时间分别处理，（1）和（2）不累加：

（1）逾期不超过三十日的，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，乙方应按日计算向甲方支付本合同第二条约定价款总和的 0.05%作为违约金。在乙方履行完毕房款及违约金的支付义务前，甲方有权拒绝继续履行合同。

（2）逾期超过三十日后，甲方有权以书面通知的形式单方解除买卖合同，撤销网签

并要求房产过户回甲方，同时要求乙方支付违约金人民币 1,500 万（大写：壹仟伍百万元整）。乙方在监管账户的资金或甲方已收的全部款项可以冲抵违约金，多退少补。

4.【逾期交房】甲方未在约定期限交付该房屋的，按逾期时间分别处理，（1）和（2）不累加：

（1）逾期不超过三十日的，自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，甲方应按日计算向乙方支付以本合同第二条约定价款总和的 0.05% 作为违约金。

（2）逾期超过三十日后，乙方有权以书面通知的形式单方解除买卖合同，同时要求甲方支付违约金人民币 1,500 万（大写：壹仟伍百万元整）。在甲方履行完毕房屋交付及违约金的支付义务前，乙方有权拒绝继续履行合同。

#### （五）生效时间

本合同自甲、乙双方盖章之日起成立，自以下条件全部成就之日起生效：

- （1）甲方董事会、股东大会审议通过；
- （2）乙方按本合同约定向甲方支付购房意向金。

#### （六）交易对方资信情况

公司已对交易对手方宁波潇涵置业有限公司的财务资金状况和资信情况进行了评估，认为交易对手方对本次交易标的有足够的支付能力，款项收回的或有风险较小。

### 六、出售资产对上市公司的影响

本次资产出售有利于盘活公司存量资产，有效回笼资金，提高资产运营效率，为公司经营发展提供财务支持，对公司财务状况有积极影响，对公司正常经营不存在不利影响。本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在侵害公司及全体股东利益的情况。

本次交易实施后，将对公司 2022 年度利润产生一定影响，公司将根据《企业会计准则》等有关规定进行会计处理，具体以会计师年度审计确认后的结果为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

宁波中百股份有限公司董事会

2022 年 8 月 16 日