

证券代码：300849

证券简称：锦盛新材

公告编号：2024-019

浙江锦盛新材料股份有限公司 关于公司出售资产的公告

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。

浙江锦盛新材料股份有限公司（以下简称“公司”、“锦盛新材”）于2024年4月23日召开第三届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司出售资产的议案》。现将具体情况公告如下：

一、交易概述

为进一步优化公司资产配置、盘活公司资产并提高资产运营及使用效率，同时基于公司战略规划及经营发展的长期需要，浙江锦盛新材料股份有限公司（以下简称“公司”）拟将坐落于浙江省绍兴市沥海镇宝华海滨庄园环湖大道64号的房产出售给宋叶楠女士，交易价格为人民币900.10万元。

公司于2024年4月23日召开了第三届董事会第七次会议，会议以8票同意，0票反对、0票弃权审议通过了《关于公司出售资产的议案》。公司董事会授权管理层办理本次出售资产事项相关的具体事宜（包括但不限于交易谈判、签署相应协议、办理转让手续等事宜）。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》及《公司章程》的有关规定，本次交易事项在董事会审议权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

本次交易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、交易对方情况介绍

（一）交易对方的基本情况

交易对方：宋叶楠女士

（二）交易对方与公司的关系说明

对方与公司本次交易之前在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面均不存在关联关系。

（三）交易对方的资信情况

宋叶楠女士信用状况良好，截至目前，交易对方不存在被列为失信被执行人或其他失信情况。公司董事会认为，交易对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。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

本次拟交易的资产为公司单独所有，位于沥海镇宝华海滨庄园环湖大道 64 号，用途为住宅用地，土地使用权面积 685.6 平方米，房屋建筑面积 438.43 平方米，国有建设用地使用权截止 2074 年 1 月 14 日。

截止 2024 年 3 月 31 日，上述交易标的账面原值 4,611,451.45 元，已累计折旧 2,847,085.04 元，账面净值 1,764,366.41 元。

（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。

四、交易标的评估、定价情况

（一）评估情况

1、评估机构名称：天源资产评估有限公司

2、评估对象与评估范围：评估对象为锦盛新材拟转让资产涉及的单项资产。评估范围为锦盛新材拥有的坐落于沥海镇宝华海滨庄园环湖大道 64 号的住宅房，建筑面积 438.43 平方米、土地使用权面积 685.60 平方米。

3、价值类型：市场价值

4、评估基准日：2024年3月31日

5、评估方法：市场法

(1) 评估方法的选择

根据《资产评估职业准则——不动产》的相关要求，结合本次评估对象的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性。

由于本次评估对象为锦盛新材拟转让资产涉及的单项资产市场价值，无法采用收益法和成本法进行评估；委估房地产规划用途为住宅房，所处区域内类似房地产转让较活跃，故采用市场法进行评估。

(2) 市场法简介

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下：

A. 参照物的选定

在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、相同或相近用途的房地产作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正(分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正)。修正计算公式为：

$$\text{待估房地产比准价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{不动产状况修正系数}$$

a. 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

b. 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

c. 不动产状况修正，包括区位因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其中：

区位状况修正，包括的内容主要有商业集聚程度、交通便捷程度、建筑或小区布局、绿化率与室外公共活动空间、公共配套设施、教育医疗设施等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区位状况也不同，区位状况修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定；

实物状况修正，包括建成年份、楼层、通风采光、建筑规模（建筑面积）、功能布局、装修情况、设施设备等；

权益状况修正，包括权属情况、租赁情况等。

6、评估结论：在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 900.10 万元(大写：人民币玖佰万零壹仟元整)。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2024 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 日。

（二）交易定价的合理性分析：

本次评估根据评估对象特点、评估目的及评估对象的实际情况，采用市场法，确定最终评估结论，以《资产评估报告》所确定的评估结果作为定价基础具备合理性。

五、交易合同的主要内容

（一）合同主体

甲方（卖方）：浙江锦盛新材料股份有限公司

乙方（买方）：宋叶楠

（二）交易价格及协议事项

1、交易价格

双方约定房屋交易总价为人民币（大写）玖佰万零壹仟元（¥9001000.00）。

2、付款方式

（1）第一期付款：本次交易总价的 30%，即人民币（大写）贰佰柒拾万零叁佰元（¥2700300.00），乙方应于本协议签订之日起 3 个工作日内支付；

（2）第二期付款：本次交易总价的 30%，即人民币（大写）贰佰柒拾万零叁佰元（¥2700300.00），乙方应于 2024 年 6 月 30 日前付清；

（3）第三期付款：本次交易总价的 40%，即人民币（大写）叁佰陆拾万零肆佰元（¥3600400.00），乙方应于 2024 年 12 月 20 日前付清。

3、房屋过户及交付

（1）甲方应在乙方付清第二期款后，3 个工作日内帮助乙方办理相关过户手续。

（2）甲方应于 2025 年 1 月 30 日前将房屋空置，交付于乙方。

4、税费及其他费用

甲乙双方应承担的税费及其他费用由双方按照国家及绍兴越城地区的相关法律法规各自承担。如本次交易中产生其他费用的，如无规定由单独一方承担，则双方各自承担一半。

5、违约责任

任何一方未按本合同条款约定履行的，其行为视为违约。均应当按照总房价款的 10%向守约方支付违约金。

甲、乙双方在履约本合同过程中，因任何一方违约，守约方以诉讼形式向违约方主张法律责任的，违约方需额外承担守约方所花费的诉讼费、保全费、执行费、律师费。

6、争议解决

本协议在履行过程中发生的任何争议，双方应友好协商解决；协商不成时，任何一方均可向绍兴越城地区人民法院提起诉讼。

7、其他

(1) 本协议自双方签字盖章之日起生效。

(2) 本协议一式叁份，甲乙双方各执一份，一份用于办理房产过户相关手续，具有同等法律效力。

六、涉及出售资产的其他安排

本次出售资产所得款项将用于公司日常经营等事项。本次出售资产不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况，公司不会因本次出售资产交易产生关联交易或产生同业竞争等情况。

七、出售资产的目的和对公司的影响

本次资产出售有利于公司进一步优化资产结构、盘活现有资产并提高资产运营及使用效率，增加现金流入，为公司未来财务状况及经营成果等带来正面影响，不会对公司现有业务发展和盈利水平造成不利影响。本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害全体股东利益的情况。

本次交易仍需交易双方根据相关资产交易过户的规定，签署资产过户相关文件、完成款项交割、办理产权过户登记相关手续及按照国家法律法规规定缴纳各项税费后方正式完成。

本次交易实施后，预计对公司 2024 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。

八、备查文件

- (一) 第三届董事会第七次会议决议；
- (二) 《资产评估报告》；
- (三) 《房屋买卖协议》。

特此公告。

浙江锦盛新材料股份有限公司

董事会

2024年4月25日