

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杨善路 64 号 1 幢，2 幢，3 幢的土地、房屋及配套附属设施等不动产转让与王慧高，转让价格为人民币 23,000,000 元。

● 本次交易不构成关联交易。

● 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杨善路 64 号 1 幢，2 幢，3 幢的土地、房屋及配套附属设施等不动产转让与王慧高。根据银信资产评估有限公司 2022 年 8 月 15 日出具银信评报字（2022）沪第 1376 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杨善路 64 号的仓储房地产市场价格价值资产评估报告》，公司与王慧高友好协商标的资产的转让价格为人民币 23,000,000 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

本次交易受让方为王慧高，受让方与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面关联关系。

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杨善路 64 号 1 幢，2 幢，3 幢的土地、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 0100116 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

面积：土地使用权面积 2361.10 平方米/房屋建筑面积 1680.90 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杨善路 64 号 1 幢，2 幢，3 幢	1988 年	自建	1990 年	35-50 年	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杨善路 64 号 1 幢，2 幢，3 幢	账面原值	1,223,841.67	1,223,841.67
	已计提折旧	1,069,465.73	1,075,771.49
	账面净值	154,375.94	148,070.18
	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 1376 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杨善路 64 号的仓储房地产价值资产评估报告》为参考，在评估价值 22,341,800 元的基础上，双方协商确定交易价格为 23,000,000 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，作如下说明：

由于本次评估对象证载的用途为仓储用地，但实际用于商业，受供需影响，市场价值与建设成本偏差较大，故不宜采用成本法评估；本次评估对象所在区域商办集聚度高，工业房地产可比交易案例较少，故不宜采用市场法评估；本次评估对象位于较繁华地段，具备独立获利能力，收益较高，收益法评估结果可以直接体现其价值，因此采用收益法评估。即评估值为 22,341,800 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杨善路 64 号的仓储房地产采用收益法进行评估。截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，资产的评估价值为 2,234.18 万元（大写：人民币贰仟贰佰叁拾肆万壹仟捌佰元整），与账面价值 14.81 万元相比，评估增值 2,219.37 万元，增值率为 14989%。具体内容如下：

（1）建筑物类账面原值 993,662.34 元，账面净值 44,488.75 元，包括原厂房和西侧商铺，位于宁波市江北区杨善路 64 号。上述房屋建筑物已取得《不动产权证》[浙（2016）宁波市（江北）不动产权第 0100116 号]。

（2）土地使用权账面价值为 230,179.33 元，账面净值为 103,581.43 元，共 1 宗，位于宁波市江北区杨善路 64 号，土地使用权面积为 2,361.10 平方米，为出让工业用地，终止日期为 2043 年 10 月 28 日，上述土地使用权已取得《不动产权证》[浙（2016）宁波市（江北）不动产权第 0100116 号]。

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）：王慧高

（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共计人民币为 2,300 万元（大写：贰仟叁佰万元整）。

第二条：付款方式及期限

1.乙方应于本协议成立后 3 个工作日内向甲方指定账户支付购房意向金 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.乙方应于本协议生效后 3 个工作日内向监管帐户汇入购房款 1,800 万元（大写：壹仟捌佰万元整）。

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甲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：王慧高。

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。

4) 如本次交易提前终止，监管银行应当在收到双方已生效的房地产买卖解除协议当日将监管帐户中全部资金拨付给乙方；自监管帐户资金到位次日起50天内，监管银行没有收到乙方新取得的不动产登记证书的，经甲乙双方协商达成延期协议的情况下，监管帐户根据延期协议相应延长监管时间，否则监管银行应于第51天将监管账户中的剩余全部款项拨付给乙方。

(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，风险责任自交接之日起转移给乙方。

3. 甲、乙双方同意按合同签署时的现状交付房屋及附属设施。

(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) 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），导致乙方无法在合同约定期限取得产权；

(3) 拒绝将该房屋出售给乙方或擅自出售给其他第三人；

(4) 该房屋存在权利负担、抵押、租赁、优先购买权等，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500万（大写：伍佰万元整）。

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 500 万（大写：伍佰万元整）。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 500 万（大写：伍佰万元整）。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 500 万（大写：伍佰万元整）。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。

5.甲方确认本合同项下的房地产上不存在任何工商登记信息，若有由甲方在交接前予以移除，否则造成乙方损失的由甲方予以承担。

6.甲方确保房地产不存在任何税费的拖欠，若有由甲方予以支付，否则造成乙方损失的由甲方予以承担。

（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王慧高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