

# 宁波富达股份有限公司 关于资产出售挂牌结果 及签订实物资产交易合同的公告

## 特 别 提 示

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：

- 交易简要内容：宁波富达股份有限公司（以下称“公司”）在宁波产权交易中心有限公司（以下称“产权交易中心”）公开挂牌出售公司拥有的位于余姚市阳明西路 355 号的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产（以下称“标的资产”），经网络竞价，宁波市江东现代家园市场服务有限公司（以下称“现代家园”）以 100,631,200 元的价格受让取得上述标的资产。
- 本次出售资产不构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍
- 本次交易标的资产的评估价值已经宁波市人民政府国有资产监督管理委员会（以下称“宁波市国资委”）核准，交易事项已经公司九届二次董事会审议通过。

### 一、交易概述

根据公司九届二次董事会审议通过的《关于出让公司阳明西路土地使用权及地上建筑物的议案》及宁波市国资委出具的“甬国资评核[2019]1号”《资产评估项目核准表》，公司于 2019 年 1 月 3 日在产权交易中心公开挂牌出售公司拥有的标的资产。截至 2019 年 1 月 30 日挂牌期限届满，公司征集到两家符合条件的意向受让方，并于 2019 年 1 月 31 日组织实施网络竞价，最终现代家园以 100,631,200 元的价格竞得标的资产。为此，公司与现代家园于 2019 年 1 月 31 日签订了《实物资产交易合同》（以下简称“合同”），标的资产的成交价为 100,631,200 元，公司已于 2019 年 1 月 31 日收到全部交易价款 100,631,200 元。

公司本次标的资产出售不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

## 二、交易各方当事人

**交易对方：**宁波市江东现代家园市场服务有限公司

**企业名称：**宁波市江东现代家园市场服务有限公司

**企业性质：**有限责任公司

**住所：**宁波市江东区中兴南路 45 号

**法定代表人：**施亚飞

**注册资本：**1,600 万元

**统一社会信用代码：**91330204724076334N

**主营业务：**市场管理服务、停车服务、物业管理、摊位出租，厨具、五金配件、酒店用品、装饰材料、家具、灯具、陶瓷、卫浴、地板、建材的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

**主要股东及实际控制人：**宁波伟立投资集团有限公司持有现代家园 90%的股权，系现代家园的控股股东、施亚飞持有现代家园 10%的股权；毕伟国持有宁波伟立投资集团有限公司 79.2%的股权，系现代家园的实际控制人。

交易对方与公司之间不存在关联关系。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的

根据公司九届二次董事会的决议（详见公司于2017年8月25日在上海证券交易所网站披露的临2017-023号公告），公司决定以不低于评估核准价为底价公开挂牌出售标的资产。

**交易标的：**公司所拥有的位于余姚市阳明西路 355 号的房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产。具体为：

#### 1、土地使用权

**土地用途：**工业用地

**使用权类型：**出让

**座落：**浙江省余姚市城区阳明西路 355 号

**使用权面积：**31,932.45 平方米

**土地使用证号：**余姚镇国用（2002）字第 4901 号

**使用权终止日期：**2043 年 12 月 17 日；

#### 2、房产所有权

**房屋座落：**浙江省余姚市城区阳明西路 355 号

**建筑面积：**26,530.13 平方米【其中有产权证建筑 19,360.13 平方米，无产权证建筑 7,170 平方米】**有证建筑房产证号：**余房权证城区字第 A1105147 号，余房权证城区字第 A1105148 号，余房权证城区字第 A0509727 号，余房权证城区字第 A0509728 号。

3、公司已向交易对方充分释明本次转让仅以标的资产的现状进行挂牌。标的物现状为至本合同签订之日转让标的仍为被他人占用状态，存在腾退、返还风险，另公司已于2018年12月3日向余姚市人民法院申请强制执行，法院已于12月3日受理。公司就（2018）浙0281民初3206号《民事判决书》中公司所享有的权利自交易对方款清之日起一并转让给交易对方，但交易对方实现权利的风险包括但不限于判决书确认的占有使用费无法取得、标的资产不予返还等一切风险均由交易对方自担，与公司无关。公司已就标的资产现状及实际使用状况【包括但并不限于土地、房产使用年限、土地证、产权证（含有证无证面积）以及法院已受理该标的资产清退申请执行】等可能影响交易对方受让的瑕疵作了详细释明。故公司不承担瑕疵担保责任，交易过程中及成交后交易对方不得以任何瑕疵为由悔约或向公司主张任何权利。

4、交易对方同意并认可本次转让以标的资产的现状进行受让，交易对方已对标的资产现状及实际使用状况【包括但并不限于土地、房产使用年限、土地证、产权证（含有证无证面积）以及法院已受理该标的资产清退申请执行】等可能存在的各种瑕疵作了详细了解 and 确认，完全知悉并自愿接受转让标的资产被他人占用的现状，自愿承担受让后标的资产无法腾退或返还等一切瑕疵、风险。故交易对方不得就交易过程中及成交后以任何瑕疵为由悔约或向公司主张任何权利。交易对方承诺受让后其实现（2018）浙0281民初3206号《民事判决书》中所涉权利产生的一切风险包括但不限于占有使用费无法取得、房屋不予腾退或返还等均由交易对方自担，与公司无关。

## **（二）交易标的评估情况**

本次出售的标的资产已经宁波甬智资产评估有限公司评估，并出具了以2018年10月31日为评估基准日的“甬智评报字[2018]018号”《宁波富达股份有限公司拟转让阳明西路房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产价值项目资产评估报告》，该评估报经宁波市国资委“甬国资评核[2019]1号”《资产评估项目核准表》核准。

评估情况说明如下：

### **1、评估对象和范围：**

评估对象为宁波富达股份有限公司拟转让位于余姚市阳明西路355号的土地使用权及地上建筑物、构筑物等资产。

评估范围为宁波富达股份有限公司持有的位于余姚市阳明西路355号的土地使用权1项，面积为31,932.45平方米；房屋建筑物16项，建筑面积合计26,530.13平方米；构筑物及附属设施为厂区大门、道路、围墙等7项。账面原值24,475,850.67元，账面净值13,889,521.41元。

### **2、本次评估的价值类型为市场价值类型。**

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用成本法和收益法进行评估，然后加以校核比较。考虑评估

方法的适用前提和满足评估目的，本次选用成本法和收益法的平均值作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出宁波富达股份有限公司拟转让阳明西路房屋建筑物、构筑物、土地使用权等资产在评估基准日二〇一八年十月三十一日的评估值为人民币 74,151,050.00 元（大写：柒仟肆佰壹拾伍万壹仟零伍拾元）。资产评估汇总表如下：

**资产评估结果汇总表**

金额单位：元人民币

科目名称	账面价值		评估价值	增值额	增值率%
	原值	净值			
房屋建筑物	22,331,394.49	12,762,399.99	74,151,050.00	60,261,528.59	433.86
构筑物	400,490.48	278,665.30			
土地使用权	1,743,965.70	848,456.12			
合计	24,475,850.67	13,889,521.41			

评估结果详细情况见评估明细表。

#### 四、交易合同的主要内容及履约安排

##### 1、合同主体：

甲方：宁波富达股份有限公司

乙方：宁波市江东现代家园市场服务有限公司

##### 2、交易价格：转让价格

(1) 根据公开挂牌结果（或公开竞价结果），甲方将本合同项下转让标的以人民币（大写）壹亿零陆拾叁万壹仟贰佰元【即：人民币（小写）100,631,200 元】（以下简称转让价款）转让给乙方。乙方按照甲方和产权交易中心的要求支付的保证金，扣除服务费后折抵为转让价款的一部分。

(2) 计价货币：上述转让价款以人民币作为计价单位。

(3) 转让价款支付方式

乙方采用一次性付款方式，将转让价款在本合同生效当日内汇入产权交易中心指定的结算账户。截止本公告日，公司已全部收到资产转让价款 100,631,200 元。

##### 3、交付或过户时间安排

(1) 甲方应在乙方交纳了全部转让价款后十个工作日内与乙方进行标的资产及相关权属证明文件、技术资料的交接。

(2) 乙方获得产权交易中心出具的本合同项下的标的资产的产权交易凭证后十个工作日内，乙方应按照国家有关规定到相关部门办理标的资产的变更登记手续，甲方应给予必要的协助与配合。

#### **4、合同的生效条件**

本合同自甲乙双方的授权代表签字或盖章之日起生效。

#### **5、违约责任**

(1) 本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，应按照本合同转让价款的30%向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

(2) 乙方未按合同约定期限支付转让价款的，在甲方向乙方催讨后五个工作日内仍未支付的，应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的每日万分之五计算。逾期付款超过2019年2月1日，甲方有权解除合同，要求乙方按照本合同转让价款的30%承担违约责任，并要求乙方承担甲方因此造成的损失。

(3) 甲方未按本合同约定交割转让标的的，乙方有权解除本合同，并要求甲方按照本合同转让价款的30%向乙方支付违约金。

(4) 标的资产存在重大事项未披露或存在遗漏，对标的资产可能造成重大不利影响，或可能影响转让价格的，乙方有权解除合同，并要求甲方按照本合同转让价款的30%承担违约责任。

乙方不解除合同的，有权要求甲方就有关事项进行补偿。补偿金额应相当于上述未披露或遗漏事项可能导致的乙方损失的损失数额。

### **五、涉及出售资产的其他安排**

公司本次出售标的资产不涉及其他安排。

### **六、出售资产的目的和对公司的影响**

1、出售资产的目的：为盘活存量，公司决定出售位于阳明西路355号土地使用权及地上建筑物（原富达电器厂房）。

2、出售资产预计获得的损益和对公司的影响：

标的资产的转让价款10,063.12万元（含税），交易日（2019年1月31日）账面净值为1,370.83万元，预计转让税费为1,045.89万元（以实际支付数为准），预计实现利润总额为7,600万元左右。

特此公告。

宁波富达股份有限公司董事会

2019年2月2日