

证券代码：600857

股票简称：宁波中百

编号：临 2023-018

## 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位于浙江省宁波市江北区环城北路东段 810 号全部的土地、房屋及配套附属设施等不动产转让与王永春，转让价格为人民币 24,000,000 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。

● 本次交易的前置审批程序已经公司第九届董事会第二十八次会议、公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过。

● 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位于浙江省宁波市江北区环城北路东段 810 号全部的土地、房屋及配套附属设施等不动产转让与王永春。本次交易事项的前置审批程序已经公司第九届董事会第二十八次会议、2022 年第一次临时股东大会审议通过，授权公司董事会以不低于 24,000,000 元范围内办理上述资产处置事项，详情请参见《宁波中百 2022 年第一次临时股东大会决议公告》（2022-038）。

根据银信资产评估有限公司 2023 年 4 月 26 日出具的银信评报字（2023）第 010128 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环城北路东段 810 号的工交仓储房地产市场价值资产评估报告》，公司与王永春友好协商标的资产的转让价格为人民币 24,000,000 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。

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 票弃权以及公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过，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永春，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环城北路东段 810 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（2023）宁波市江北不动产权第 0092841 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 3,358.30 平方米/房屋建筑面积 2,668.50 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
环城北路东段 810 号全部	1961 年	自建	1962 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	2022 年 12 月 31 日	2023 年 3 月 31 日
环城北路东段 810 号全部	账面原值	1,608,845.47	1,608,845.47
	已计提折旧	1,258,356.53	1,266,453.41
	账面净值	350,488.94	342,392.06
	是否经审计	是	否

#### 四、交易标的评估情况

(一) 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 2023 年 4 月 26 日出具的以 2023 年 4 月 20 日为基准日的银信评报字(2023)第 010128 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环城北路东段 810 号的工交仓储房地产市场价值资产评估报告》为参考,在评估价值 20,396,600 元的基础上,双方协商确定交易价格为 24,000,000 元。

#### (二) 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 20,396,600 元,采用收益法得到的评估值为 10,052,200 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委估房地产的市场价值,故本次评估最终采用成本法的评估结果作为评估结论,即评估值为 20,396,600 元。

#### (三) 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环城北路东段 810 号的房地产采用成本法和收益法进行评估。截至评估基准日 2023 年 4 月 20 日,经采用成本法评估,评估对象的市场价值评估结论为 20,396,600 元(大写:人民币贰仟零叁拾玖万陆仟陆佰元整),评估对象账面值为 342,392.06 元,评估增值 20,054,207.94 元,增值率为 5857.09%。具体内容如下:

评估对象:宁波中百股份有限公司所持有的位于宁波市江北区环城北路东段 810 号的工交仓储房地产市场价值,账面原值为 1,608,845.47 元,账面净值为 342,392.06 元。

评估范围:浙(2023)宁波市江北不动产权第 0092841 号不动产权证书所载明的工交仓储房地产,建筑面积为 2,668.50 平方米,土地使用权面积为 3,358.30 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):王永春

##### (二) 房地产基本情况

甲乙双方约定,由乙方受让甲方自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权(以下简称房地产),房地产具体状况如下:

1、甲方依法取得的不动产权证号为:浙(2023)宁波市江北不动产权第 0092841 号。

2、房地产座落:环城北路东段 810 号全部;权力类型:国有建设用地使用权/房屋所

有权；用途：仓储用地/工交仓储；面积：土地使用权面积：3358.30 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积 2668.50 m<sup>2</sup>；国有建设用地使用权至 2043 年 10 月 28 日止。

甲方已如实陈述房地产权属及使用状况、附属设施情况和相关租赁关系等，乙方对该房地产具体状况已充分了解和知悉，认可房屋现状并不持有任何异议，乙方同意以此现状受让该房屋。

### **（三）费用及支付方式**

#### **1、成交价格**

甲乙双方经协商一致，同意上述房地产转让价款（以下简称“购房款”）共计人民币为 2400 万元。

#### **2、付款方式及期限**

（1）乙方应于合同签订之日起 3 日内向甲方指定收款账户支付购房定金 500 万元（大写：伍佰万元整），该购房定金自双方约定办理转移登记当日自动转为购房款。乙方未能如期支付剩余购房款的，本合同自动终止，上述定金不予返还，双方不再继续履行。

（2）双方约定自甲方收到购房定金 15 个工作日内，向登记主管部门提交房产转移登记资料，乙方应当在提交不动产转移登记资料之前将剩余购房款人民币 1,900 万元（大写：壹仟玖佰万元整）支付至甲方收款账户。

#### **3、税费承担**

本合同生效后，甲、乙双方应按国家及本省市的规定，各自承担相应税费。

### **（四）房屋交接、验收及过户**

1、甲、乙双方同意，完成不动产转移登记手续 7 个工作日内，按照届时的房产租赁现状交付给乙方。

2、上述房地产风险责任自办理不动产转移登记完毕之日起转移给乙方。

### **（五）房屋现有租赁**

1、房屋租金自房产交付之日起归乙方所有。对于承租人已经缴纳但应归乙方所有的租金及其他费用，以及甲方已经收取的保证金等应付款项，甲方应当在签订《交付确认书》后 5 日内与乙方结算完毕并支付给乙方。属于房产交付之日前发生的承租人欠缴的租金，属于甲方所有，由甲方催收，乙方同意配合甲方催收。甲方已预收的房屋租金与乙方结算时应扣除甲方缴纳的相应税款。

2、甲方已如实向乙方陈述房屋现有租赁的情况，乙方对该房地产的租赁状况已充分了解和知悉，认可现有租赁关系并不持有任何异议。甲方已将房地产所有权、使用权转让事宜告知承租人，并已通知承租人在房地产交付后将租金交付给乙方。甲方已向乙方提供

该不动产预售时向承租人征询是否对其租赁房屋行使优先购买权的相关文件。房屋现有租赁事宜自不动产交付之日起由乙方全权管理，乙方自行负责与租户签订新的租赁合同，房屋交付后该房屋租赁行为产生的任何纠纷均由乙方负责处理，如乙方处理不当，导致甲方承担任何经济损失的，均由乙方负责赔偿。

#### **（六）违约责任**

1、【抵押登记】该房屋无抵押登记。

2、【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在合同约定期限取得产权；
- （2）该房屋存在司法查封情况，导致乙方无法在合同约定期限取得产权；
- （3）因其他原因导致乙方无法在合同约定期限取得产权；
- （4）拒绝将该房屋出售给乙方或擅自出售给其他第三人。

甲方根本违约的，应于买卖合同解除之日起十五日内退还（无息）乙方全部已付款，同时向乙方支付违约金人民币 500 万元（大写：伍佰万元整）。

3、【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）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；
- （2）因其他自身原因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 万元（大写：伍佰万元整）。乙方已付的全部款项冲抵违约金，多退少补。

4、【逾期付款】乙方未在约定期限付款的，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全部购房款的 0.05% 作为违约金。乙方未支付购房款及违约金前，甲方有权拒绝继续履行本合同。

（2）逾期超过三十日的，甲方有权以书面通知的形式单方解除本合同，自书面通知解除当日，甲方有权撤销不动产转移登记并要求交易不动产变更至甲方名下，同时乙方应当支付违约金人民币 500 万元（大写：伍佰万元整）。乙方已付购房款项优先冲抵违约金，多退（无息）少补。

5、【逾期过户】因甲方原因导致不能在约定期限办理该房屋转让过户手续的，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，自约定的转让过户日期之次日起至实际办理之日止，甲方应按日计算向乙方支付以甲方指定账户已收到房款的 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面解除买卖合同，撤销网签，同时要求甲方支付违约金人民币 500 万元（大写：伍佰万元整）。

6、【逾期过户】因乙方原因导致不能在约定期限办理该房屋转让过户手续的，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，自约定的转让过户日期之次日起至实际办理之日止，违约方应按日计算向守约方支付本协议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，守约方有权以书面通知的形式单方解除买卖合同，撤销网签，并要求违约方支付违约金人民币 500 万元（大写：伍佰万元整）。

7、【交付标准】甲乙双方同意按届时交房时的现状进行交付。

#### （七）情势变更及不可抗力

1、【情势变更】买卖合同生效后如因限购、限售等相关政策变化导致甲乙双方无法履行买卖合同的，双方应积极协商解决办法，另行签订相关协议；协商不成的，互不承担违约责任，买卖合同自动解除，甲方应于买卖合同解除且乙方归还房屋后七日内退还（无息）乙方全部购房款。

2、【不可抗力】因不可抗力致使本合同不能继续履行或延期履行的，甲乙双方互不承担责任。但遇有不可抗力事件的一方应及时将所发生的不可抗力情况通知另一方，并提供相关证明，作为因不可抗力免责之依据。

#### （八）交易对方资信情况

公司已对交易对手方王永春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形。

本次交易实施后，将对公司 2023 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

2023年5月5日