

明冠新材料股份有限公司

关于全资子公司购买土地使用权及房屋建筑物的公告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示：

● 明冠新材料股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过下属全资子公司江西明冠锂膜技术有限公司（以下简称“明冠锂膜”）使用自有资金向江西海佳电器有限公司（以下简称“江西海佳”）购买其位于江西省宜春经济技术开发区春潮路 666 号“宜春国用（2006）第 11010007 号”权属证书项下的部分国有土地使用权（其中，明冠锂膜购地红线面积 146,885.56 平方米）和江西海佳拥有的另外十四项权属证书项下的房屋建筑物及一栋未取得权属证书的房屋（68,449.43 平方米）以及围墙、道路等附属基础设施。交易总金额为 81,180,700.00 元（含税）。

● 公司拟通过下属全资子公司江西嘉明薄膜材料有限公司（以下简称“嘉明薄膜”）使用自有资金向江西海佳购买其位于江西省宜春经济技术开发区春潮路 666 号“宜春国用（2006）第 11010007 号”（其中，嘉明薄膜购地红线面积 155,032.60 平方米）和“宜春国用（2007）第 11010048 号”（其中，嘉明薄膜购地红线面积 5,883.82 平方米）权属证书项下的部分国有土地使用权和江西海佳拥有的另外八项权属证书项下的房屋建筑物及一栋未取得权属证书的房屋（36,810.89 平方米）以及围墙、道路等附属基础设施。交易总金额为 53,819,300.00 元（含税）。

● 本次拟购买资产的行为不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。本次交易无需提交公司股东大会批准。

● 相关风险提示：

1、截止目前，尚未签署相关《资产收购协议》，明冠锂膜和嘉明薄膜将根据各自的资产收购协议，购买协议约定面积的国有土地使用权和房屋建筑物，并重新办理对应的不动产权证书，在办理不动产权登记中存在登记结果不确定的风险。

2、本次拟购买的土地使用权及后续投资建设，是基于公司战略发展的需要及对行业市场前景的判断，在未来长期规划和实施过程中，可能面临宏观经济、市场环境等方面的不确定因素，存在未来发展情况不达预期的风险。敬请广大投

投资者注意投资风险。

一、交易概述

公司为保障公司中长期战略规划和产业布局的实施，有效扩充产能。公司拟通过下属全资子公司明冠锂膜与江西海佳签署《资产收购协议》，使用自有资金向江西海佳购买其位于江西省宜春经济技术开发区春潮路 666 号“宜春国用（2006）第 11010007 号”权属证书项下的部分国有土地使用权（其中，明冠锂膜购地红线面积 146,885.56 平方米）和江西海佳拥有的另外十四项权属证书项下的房屋建筑物及一栋未取得权属证书的房屋（68,449.43 平方米）以及围墙、道路等附属基础设施。交易总金额为 81,180,700.00 元（含税）。

同时，公司拟通过下属全资子公司嘉明薄膜与江西海佳签署《资产收购协议》，使用自有资金向江西海佳购买其位于江西省宜春经济技术开发区春潮路 666 号“宜春国用（2006）第 11010007 号”（其中，嘉明薄膜购地红线面积 155,032.60 平方米）和“宜春国用（2007）第 11010048 号”（其中，嘉明薄膜购地红线面积 5,883.82 平方米）权属证书项下的部分国有土地使用权和江西海佳拥有的另外八项权属证书项下的房屋建筑物及一栋未取得权属证书的房屋（36,810.89 平方米）以及围墙、道路等附属基础设施。交易总金额为 53,819,300.00 元（含税）。

以上购买的国有土地使用权及已建设的工业厂房作为公司未来产能扩建的储备用地；以上地块与公司位置相邻。

公司于 2022 年 1 月 25 日召开第三届董事会第二十二次会议、第三届监事会第十六次会议，审议通过了《关于全资子公司购买土地使用权及房屋建筑物的议案》，独立董事对该事项发表了同意的意见。本次交易无需提交公司股东大会批准。

该事项不涉及关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》《科创板上市公司重大资产重组特别规定》等规定的重大资产重组情况。

二、交易对手方的基本信息：

- 1、企业名称：江西海佳电器有限公司
- 2、统一社会信用代码：91360900792840357W
- 3、类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 4、住所：江西省宜春经济技术开发区春潮路 666 号
- 5、法定代表人：张虔源
- 6、注册资本：2600 万元人民币
- 7、成立日期：2006-09-28
- 8、营业期限：2006-09-28 至 2036-09-27
- 9、经营范围：家用电器的生产、制造、销售及配件的销售；售后维修服务；模具的制造及销售；房屋租赁。（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）

10、股权结构：上海海佳电器有限公司持有 79.6923%股权；王伶俐持有 10.3077%股权；张虔源持有 10.0000%股权。

11、江西海佳与公司之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。经查询，江西海佳不属于失信被执行人。

三、交易标的的基本情况

（一）标的资产概述

本次交易类型属于购买资产，交易标的为江西海佳电器有限公司位于江西省宜春经济技术开发区春潮路 666 号（不动产权证号为“宜春国用（2006）第 11010007 号”和“宜春国用（2007）第 11010048 号”）的土地使用权及房屋建筑物和围墙、道路等附属基础设施。

（二）交易标的的具体情况

1、房屋建筑物主要包括：厂房、办公室、宿舍、食堂等，位于：袁州区马王塘（经济开发区），主要用于：办公、生产；建筑结构包括：钢混、砖混结构，装修情况为：简单装修，日常维护情况为：正常，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称（公司内标）	建筑物名称（产证）	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或 m ³
1	宜房权证宜春字第 2-20091880 号	1 幢	8 幢 2 层 200 号 1 层 100 号	钢混	2010-01	m ²	9,906.69
2	宜房权证宜春字第 2-20091881 号	5 幢	7 幢 2 层 200 号 1 层 100 号	钢混	2010-01	m ²	9,906.69
3	宜房权证宜春字第 2-20110755 号	9 幢	9 幢 1 层 100 号	钢混	2010-01	m ²	9,408.49
4	宜房权证宜春字第 2-20110754 号	13 幢	13 幢 1 层 100 号	钢混	2010-01	m ²	8,965.39
5	宜房权证宜春字第 2-20091889 号	2 幢	1 层 101 号夹层层 201 号	钢混	2010-01	m ²	7,207.14
6	宜房权证宜春字第 2-20091890 号	6 幢	1 层 101 号夹层层 201 号	钢混	2007-01	m ²	7,207.14
7	宜房权证宜春字第 2-20110752 号	10 幢	10 幢 1 层 100 号	钢混	2007-01	m ²	6,733.09
8	宜房权证宜春字第 2-20091887 号	办公楼	2 层 200 号 1 层 100 号	钢混	2007-01	m ²	1,547.94
9	宜房权证宜春字第 2-20091885 号	倒班房	2 幢 2 层 200 号 1 层 100 号	砖混	2007-01	m ²	263.52
10	宜房权证宜春字第 2-20091893 号	食堂	6 幢 1 层 100 号	砖混	2007-01	m ²	731.30
11	宜房权证宜春字第 2-20091882 号	门卫室	1 层 100 号	砖混	2007-01	m ²	70.92
12	宜房权证宜春字第	卫生间	1 层 101 号	砖混	2007-01	m ²	59.13

	2-20091894 号									
13	宜房权证宜春字第 2-20091895 号	门卫室	1 层 101 号	砖混	2007-01	m ²				65.58
14	宜房权证宜春字第 2-20091886 号	小平房	1 幢 1 层 100 号	砖混	2007-01	m ²				26.41
15	宜房权证宜春字第 2-20091888 号	3 幢	1 层 101 号夹层层 201 号	钢混	2007-01	m ²				7,236.52
16	宜房权证宜春字第 2-20091891 号	7 幢	1 层 101 号夹层层 201 号	钢混	2007-01	m ²				7,207.14
17	宜房权证宜春字第 2-20110753 号	4 幢	4 幢 1 层 100 号	钢混	2007-01	m ²				7,178.99
18	宜房权证宜春字第 2-20091883 号	门卫室	4 幢 1 层 100 号	砖混	2007-01	m ²				60.26
19	宜房权证宜春字第 2-20091884 号	卫生间	3 幢 1 层 100 号	砖混	2007-01	m ²				88.81
20	宜房权证宜春字第 2-20110756 号	8 幢	8 幢 1 层 100 号	钢混	2007-01	m ²				7,624.89
21	宜房权证宜春字第 2-20091892 号	配电房	1 层 101 号	钢混	2007-01	m ²				564.54
22	宜房权证宜春字第 2-20091896 号	粉碎房	1 层 101 号	砖混	2007-01	m ²				199.74
23	未办理产权	11 号厂房		钢混	2007-01	m ²				6,650.00
24	未办理产权	14 厂房		钢混	2007-01	m ²				6,350.00
25	未办理产权	车间装货雨棚		钢结构	2007-01	m ²				364.00
26	未办理产权	9-13#过道		钢混	2007-01	m ²				1,818.60
27	未办理产权	注塑南侧雨棚		钢结构	2007-01	m ²				2,070.00
28	未办理产权	注塑与洗衣机连 接雨棚		钢结构	2007-01	m ²				1,575.00
29	未办理产权	道路		水泥	2007-01	m ²				38,291.00
30	未办理产权	围墙		混合	2007-01	m ²				2,020.00
合计										151,398.92

2、交易标的土地使用权包括：2 宗工业用地，不动产权证号为“宜春国用（2006）第 11010007 号”和“宜春国用（2007）第 11010048 号”，证载使用权人为江西海佳电器有限公司，土地面积分别为 287,923.9 平方米、5,611.1 平方米，均位于明月大道与环城南路交叉口东南方，西至明月大道，东临宜安公路，北至环城南路。目前地上已建有厂房、配电房、办公室、食堂等各类房屋建筑物。截至评估基准日，土地使用权未设定他项权利，具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性	土地用	准用年	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	是否抵	账面价值
----	--------	------	------	-----	-----	-----	------	---------------------	--------	-----	------

				质	途	限				押	
1	宜春国用 (2006)第 11010007号	宜春市 经济开 发区马 王塘	2006- 08	出 让	工 业 用 地	50	五 通 一 平	287,923 .90	21,756,40	否	13,579,054.6 5
2	宜春国用 (2007)第 11010048号	袁州区 马王塘 (经济 开发 区)	2006- 07	出 让	工 业 用 地	50	五 通 一 平	5,611.1 0	0.00	否	

(三) 标的资产评估情况

公司聘请的宇威国际资产评估(深圳)有限公司对交易标的的市场价值进行评估,并出具了《明冠新材料股份有限公司拟进行房地产收购涉及的江西海佳电器有限公司房地产价值项目资产评估报告》(宇威评报字[2021]第055号)。

评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。评估基准日为2021年11月30日。具体评估结论如下:

纳入评估范围的江西海佳电器有限公司房地产评估基准日总账面价值为3,629.22万元,评估价值为16,395.68万元,增值额为12,766.46万元,增值率为351.77%。其中:房屋建筑物账面值为2,271.31万元,评估值为10,667.88万元,增值额为8,396.57万元,增值率为369.68%;土地使用权账面值为1,357.91万元,评估值为5,727.80万元,增值额为4,369.89万元,增值率为321.81%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表(资产基础法)

金额单位:人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产-房屋建筑物	2,271.31	10,667.88	8,396.57	369.68
无形资产-土地使用权	1,357.91	5,727.80	4,369.89	321.81
总计	3,629.22	16,395.68	12,766.46	351.77

(四) 标的权属情况说明

本次交易标的产权清晰,不存在任何抵押或质押,不存在其他诉讼或仲裁事项,不存在查封、冻结等司法措施。

四、购买资产协议的主要内容

(一) 明冠锂膜资产收购协议

资产转让方(甲方):江西海佳电器有限公司

资产受让方(乙方):江西明冠锂膜技术有限公司

1、交易标的

位于江西省宜春经济技术开发区春潮路“宜春国用(2006)第11010007号”权属证书项下的部分国有土地使用权(其中,明冠锂膜购地红线面积146,885.56平米)和江西海佳拥有的另外十四项权属证书项下的房屋建筑物及一栋未取得权属证书的房屋(合计68,449.43平米)以及围墙、道路等附属基础设施。

2、转让价款及支付方式

(1) 现双方议定目标资产转让的总价款为含税价人民币81,180,700.00元(大写:捌仟壹佰壹拾捌万零柒佰元整),上述金额包含了在转让过程中应由甲方缴纳的与资产转让有关的交易增值税、附加税、印花税、不动产增值税、产权证变更手续费以及甲方企业所得税等所有税费。与目标资产转让有关的应由乙方缴纳的税费(如契税等),由乙方依法承担。

(2) 乙方分三期支付转让价款。

第一期款:自本协议签订之日起2个工作日内,乙方支付给甲方转让价款总额的10%,即人民币8,118,070.00元;

第二期款:甲方同意与乙方一起将过户变更资料由政府经办部门先行予以确认无误后,乙方当日上午向甲方支付转让价款总额的85%,即人民币69,003,595.00元;甲方收到第二期款后在乙方协助下正式递交产权变更资料给不动产登记中心等部门办理全部产权变更登记手续。甲方应在收到转让价款总额的95%款项后10个工作日内向乙方开具与本协议转让价款对应的税率为5%的增值税专用发票。

第三期尾款:自完成资产权属变更登记之日起5日内,乙方则支付给甲方剩余转让价款总额的5%,即人民币4,059,035.00元。

3、资产交付

交割日:本协议所述的交割日是指:甲方将目标资产交付给乙方,由乙方控制的日期。双方同意在甲方收到本协议第三条第1款约定的全部转让价款后第3日作为约定交割日。

(1) 在本协议签订后10个工作日内,甲乙双方应根据作为协议附件的目标资产明细单进行资产清点工作,并在约定的产权交割日进行实际交割。

(2) 有关目标资产转让手续由双方共同负责办理,办理权属转让手续所需的工本费、手续费、税费按费用承担主体,分别由双方自行承担。

(3) 双方一致同意过渡期内,涉及目标资产上所有的相关收益(除本条第四款收益外,其他如:政府对目标资产的补贴、自然增值等)由受让方享有,如甲方代收到上述收益的,应当在收到款项后2个工作日内一次性支付给乙方。

(4) 双方一致同意过渡期内,涉及目标资产上现有的房租收益仍归甲方所有,乙方支付5%尾款之次日起,房租收益由乙方享有。

(5) 目标资产变更登记前的房产税和土地使用税由甲方承担,变更登记之后则由乙方承担。

4、违约责任

本协议生效后，双方均应诚信履约，如有任何一方违反协议约定，应当承担违约责任。

(1) 双方任何一方违法本协议约定的承诺与保证条款或过渡期条款的，导致守约方无法实现合同目的，违约方向守约方支付转让价款总额的 15%违约金，并放弃主张违约金过高的权利，违约金不足以弥补守约方损失的，应当继续予以补足，同时守约方有权选择解除本协议。如违约方为资产转让方的，还应当在资产受让方通知之日起 3 日内，全额并加计同期 LPR 利率计算利息退回给受让方。

(2) 如因甲方原因不能办理完目标资产的产权变更登记且逾期超过 30 天的，则甲方应在乙方通知之日起 3 日内退还乙方支付的全部款项并加计同期 LPR 利率计算利息。

(3) 乙方应保证在约定期内按时支付协议所约定的款项，如不能按时支付，则乙方按同期应付额日万分之五计赔甲方损失。乙方的逾期付款超过 3 天的，甲方可以选择推迟办理资产交割和变更登记手续；倘若逾期支付超过 7 天的，甲方可以解除本协议并按照本条第 1 款约定向乙方主张违约责任。

5、过渡期条款

过渡期是指：自本协议签订之日起至目标资产交割之日。

(1) 过渡期内，甲方应妥善善意管理目标资产，不得有任何有损害或降低目标资产价值的行为。

(2) 过渡期内，甲方不得将目标资产进行任何处置行为或增设其他权利负担，包括再次出售、出租、抵押、以目标资产作价出资、损毁、抛弃等。

6、协议的生效

协议自双方签字盖章之日起成立并生效。

(二) 嘉明薄膜资产收购协议

资产转让方（甲方）：江西海佳电器有限公司

资产受让方（乙方）：江西嘉明薄膜材料有限公司

1、目标资产情况

江西省宜春经济技术开发区春潮路 666 号“宜春国用（2006）第 11010007 号（其中，嘉明薄膜购地红线面积 155,032.60 平方米）”和“宜春国用（2007）第 11010048 号（其中，嘉明薄膜购地红线面积 5,883.82 平方米）”权属证书项下的部分国有土地使用权和江西海佳拥有的另外八项权属证书项下的房屋建筑物及一栋未取得权属证书的房屋（合计 36,810.89 平方米）以及围墙、道路等附属基础设施。

2、转让价款及支付方式

1、现双方议定目标资产转让的总价款为含税价人民币 53,819,300.00 元（大写：伍仟叁佰捌拾壹万玖仟叁百元整），上述金额包含了在转让过程中应由甲方缴纳的与资产转让有关的交易增值税、附加税、印花税、土地增值税、产权证变

更手续费以及甲方企业所得税等所有税费。与目标资产转让有关的应由乙方缴纳的税费（如契税等），由乙方依法承担。

2、乙方分三期支付转让价款。

第一期款：自本协议签订之日起2个工作日内，乙方支付给甲方转让价款总额的10%，即人民币5,381,930.00元；

第二期款：甲方同意与乙方一起将过户变更资料由政府经办部门先行予以确认无误后，乙方当日上午向甲方支付转让价款总额的85%，即人民币45,746,405.00元；甲方收到第二期款后在乙方协助下正式递交产权变更资料给不动产登记中心等相关部门办理全部产权变更登记手续。甲方应在收到转让价款总额的95%款项后10个工作日内开始向乙方开具与本协议转让价款对应的税率为5%的增值税专用发票。

第三期尾款：自完成资产权属变更登记之日起5日内，乙方则支付给甲方剩余转让价款总额的5%，即人民币2,690,965.00元。

3、资产交付

交割日：本协议所述的交割日是指：甲方将目标资产交付给乙方，由乙方控制的日期。双方同意在甲方收到本协议第三条第1款约定的全部转让价款后第3日作为约定交割日。

(1) 在本协议签订后7个工作日内，甲乙双方应根据作为协议附件的目标资产明细单进行资产清点工作，并在约定的产权交割日进行实际交割。

(2) 有关目标资产转让手续由双方共同负责办理，办理权属转让手续所需的工本费、手续费、税费按费用承担主体，分别由双方自行承担。

(3) 双方一致同意过渡期内，涉及目标资产上所有的相关收益（除本条第四款收益外，其他如：政府对目标资产的补贴、自然增值等）由受让方享有，如甲方代收到上述收益的，应当在收到款项后2个工作日内一次性支付给乙方。

(4) 双方一致同意过渡期内，涉及目标资产上现有的房租收益仍归甲方所有，乙方支付5%尾款之次日起，房租收益由乙方享有。

(5) 目标资产变更登记前的房产税和土地使用税由甲方承担，变更登记之后则由乙方承担。

4、违约责任

本协议生效后，双方均应诚信履约，如有任何一方违反协议约定，应当承担违约责任。

(1) 双方任何一方违法本协议约定的承诺与保证条款或过渡期条款的，导致守约方无法实现合同目的，违约方向守约方支付转让价款总额的15%违约金，并放弃主张违约金过高的权利，违约金不足以弥补守约方损失的，应当继续予以补足，同时守约方有权选择解除本协议。如违约方为资产转让方的，还应当在资产受让方通知之日起3日内，全额并加计同期LPR利率计算利息退回给受让方。

(2) 如因甲方原因不能办理完目标资产的产权变更登记且逾期超过30天的，

则甲方应在乙方通知之日起3日内退还乙方支付的全部款项并加计同期LPR利率计算利息。

(3)乙方应保证在约定期内按时支付协议所约定的款项,如不能按时支付,则乙方按同期应付额日万分之一计赔甲方损失。乙方的逾期付款超过3天的,甲方可以选择推迟办理资产交割和变更登记手续;倘若逾期支付超过7天的,甲方可以解除本协议并按照本条第1款约定向乙方主张违约责任。

5、过渡期条款

过渡期是指:自本协议签订之日起至目标资产交割之日。

(1)过渡期内,甲方应妥善善意管理目标资产,不得有任何有损害或降低目标资产价值的行为。

(2)过渡期内,甲方不得将目标资产进行任何处置行为,包括再次出售、出租、抵押、以目标资产作价出资、损毁、抛弃等。

6、协议的生效

本协议自双方签字盖章之日起成立并生效。

五、涉及购买资产的其他安排

本次交易完成后,不涉及关联交易,不存在同业竞争,不涉及债权债务关系变动、担保责任等事项。

针对现有厂房部分出租事项,一致同意过渡期内,涉及目标资产上现有的房租收益仍归甲方(江西海佳)所有,但自约定的交割日之日起,房租收益由乙方(明冠锂膜、嘉明薄膜)享有。目标资产约定交割日起,乙方(明冠锂膜、嘉明薄膜)根据建设需要有权安排目标资产是否出租,甲方(江西海佳)有义务负责腾空房屋及土地并协调解决承租方疑问。

六、其他

目前上述《资产收购协议》尚未签署,董事会授权公司管理层办理此次购买土地及房屋建筑物相关的具体事宜,包括但不限于签署相关协议或文件、办理不动产权证书等。

本次事项不涉及关联交易,亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》《科创板上市公司重大资产重组特别规定》等规定的重大资产重组情况。

七、购买资产的目的和对公司的影响

明冠锂膜和嘉明薄膜本次购买与公司宜春总部相邻的地块的土地使用权及已建设的工业厂房,其中已建设的工业厂房可快速满足公司后续扩产需要,空置地块可用于未来生产经营发展扩建厂房需要,符合公司发展规划对经营场地的需求。同时,以购买配套成熟的土地和厂房的方式加速产能建设布局,不仅快速满足客户的业务需求,同时也优化公司资金使用效率。本次交易不会对本公司财务状况和经营成果产生重大影响,符合公司的战略发展布局和长远发展目标,对于提高公司竞争力具有积极意义,不存在损害上市公司及股东特别是中小股东利益的情形。

八、独立董事意见

独立董事认为：公司全资子公司江西明冠锂膜技术有限公司和江西嘉明薄膜材料有限公司购买资产有利于增强公司持续盈利能力、提升公司综合竞争力，符合公司战略规划及股东的长远利益。拟购买标的资产的作价依据明确，定价公允。

我们一致同意《关于全资子公司购买土地使用权及房屋建筑物的议案》。

九、风险提示

1、截止目前，尚未签署相关《资产收购协议》，明冠锂膜和嘉明薄膜将根据各自的资产收购协议，购买协议约定面积的国有土地使用权和房屋建筑物，并重新办理对应的不动产权证书，在办理不动产权登记中存在登记结果不确定的风险。

2、本次拟购买的土地使用权及后续投资建设，是基于公司战略发展的需要及对行业市场前景的判断，在未来长期规划和实施过程中，可能面临宏观经济、市场环境等方面的不确定因素，存在未来发展情况不达预期的风险。敬请广大投资者注意投资风险。

十、备查文件

- 1、《明冠新材料股份有限公司第三届董事会第二十二次会议决议》
- 2、《明冠新材料股份有限公司独立董事关于第三届董事会第二十二次会议相关事项的独立意见》
- 3、《资产收购协议》
- 4、《明冠新材料股份有限公司拟进行房地产收购涉及的江西海佳电器有限公司房地产价值项目资产评估报告》

特此公告。

明冠新材料股份有限公司董事会

2022年1月27日