

广东鸿特科技股份有限公司

关于全资子公司出售土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）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、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

为提高资产运营效率，广东鸿特科技股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司广东鸿特精密技术（台山）有限公司（以下简称“台山鸿特”）于 2025 年 8 月 5 日与台山市鸿通精密科技有限公司（以下简称“鸿通精密”）签署了《资产出售协议》（以下简称“本协议”），台山鸿特拟将其位于广东省江门市台山市水步镇东环路 8 号之 1 的土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）（以下简称“标的资产”）进行转让。根据中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司出具的《广东鸿特精密技术（台山）有限公司拟出售资产涉及其拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）市场价值资产评估报告》（编号：中联国际评字【2025】第 FIMQD0667 号），本次出售的标的资产在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的评估价值合计人民币 8,099.84 万元，其中土地使用权价值 5,202.07 万元，在建工程（房屋建筑物）价值 2,897.77 万元。经交易双方友好协商，确定最终交易价格为人民币 8,830.00 万元。

2025 年 8 月 5 日，公司召开了第六届董事会第五次会议，审议通过了《关于全资子公司出售土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）的议案》。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及公司章程等相关规定，本次交易尚需公司股东会审议。

本次交易不构成关联交易，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，无需经过有关部门批准。

二、交易对方的基本情况

1、交易对方的基本情况

企业名称	台山市鸿通精密科技有限公司
统一社会信用代码	91440781MADP09L792
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	台山市台城新宁大道 1 号枫情尚成花园 7 幢 105 号商铺之一
法定代表人	熊由辉
注册资本	500 万元
成立日期	2024 年 06 月 20 日
经营范围	新材料技术研发；汽车零部件研发；有色金属铸造；高性能有色金属及合金材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；汽车零部件及配件制造；技术进出口；货物进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
股东	陈智洋、熊由辉
实际控制人	熊由辉

2、交易对方与公司及公司前十名股东、董监高在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，亦不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

3、鸿通精密成立于 2024 年 6 月，截止 2024 年末，鸿通精密资产总额 2 万元，负债总额 2 万元，2024 年度实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元（前述数据未经审计）。经查询，鸿通精密不属于失信被执行人。

三、标的资产基本情况

1、标的资产概况

标的资产为位于广东省江门市台山市水步镇东环路 8 号之 1 的土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物），相关情况如下：

（1）土地使用权基本情况：不动产权登记号为粤（2025）台山市不动产权第 0005608 号，土地使用权面积 96,334.72 平方米，土地准用年限为 2068 年 10 月 17 日，土地用途为工业用地。

（2）在建工程（房屋建筑物）基本情况：在建工程为厂房一、厂房二、厂房三、厂房四、宿舍楼、办公楼项目，总建筑面积为 62,552.91 平方米，前述工程整体建设进度约为 50%，具体以工程现状为准。

截至公告披露日，标的资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

2、标的资产价值

序号	资产名称	账面原值 (万元)	累计折旧 (万元)	账面净值 (万元)	评估值 (万元)	评估增值 率(%)
1	在建工程	2,744.48	0	2,744.48	2,897.77	5.59
2	土地使用权	2,500.58	337.58	2,163.00	5,202.07	140.50
合计		5,245.06	337.58	4,907.48	8,099.84	65.05

3、标的资产评估情况

标的资产已经符合《证券法》要求的中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司进行评估，评估基准日为 2025 年 6 月 30 日，评估方法为采用市场比较法和基准地价系数修正法、成本法对评估对象的市场价值进行了评估。评估对象基本情况及评估结论如下：

（1）评估对象和评估范围

评估对象是台山鸿特拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）的市场价值。

评估范围是台山鸿特拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物），其中：土地使用权面积合计 96,334.72 m²，账面价值为 2,163.00 万元；地上在建工程（房屋建筑物）为在建建筑物（厂房一、二、三、四、办公楼、宿舍楼），建筑面积合计 62,552.91 m²，账面价值为 2,744.48 万元。

（2）评估结论

台山鸿特拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）的市场价值评估结论为：账面值合计为人民币 4,907.48 万元；评估值合计为人民币 8,099.84 万元；评估增值人民币 3,192.36 万元，增值率 65.05%。

上述评估结论含契税不含增值税。

四、《资产出售协议》的主要内容

1、交易双方

甲方（卖方）：广东鸿特精密技术（台山）有限公司

乙方（买方）：台山市鸿通精密科技有限公司

2、交易标的

详见本公告“三、标的资产基本情况之”之“1、标的资产概况”的相关内容。

3、转让的前提条件

（1）甲方依法就本协议所涉及的标的资产已履行了内部决策、资产评估等相关程序。

（2）乙方已详细了解标的资产的转让信息，并同意按照甲方提出的受让条件受让标的资产。

（3）乙方依本协议的约定受让甲方所持有的标的资产。

4、转让价格及支付方式

（1）转让价格

甲乙双方在评估报告确定的评估价值基础上，协商确定标的物的转让价格为人民币（大写）：捌仟捌佰叁拾万元整（¥88,300,000.00 元）。此价格包含土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）的全部转让费用，双方因本次交易产生的各自应缴纳的税费，按照法律法规的规定由双方各自承担。

（2）支付方式

①交易定金

本协议交易定金金额为人民币（大写）：叁佰万元整（¥3,000,000.00 元），乙方应在本协议签订之日起【3】日内向甲方支付。定金在后续支付转让价款时自动冲抵。

乙方支付定金后，甲方出具定金收据。若本协议签订后非因甲方原因导致交易终止或未能实施的，则甲方有权没收该定金。

②首笔转让款

本协议首笔转让价款金额为人民币（大写）：壹仟万元整（¥10,000,000.00 元），乙方应在本协议生效之日起【20】个工作日内，且甲方已取得本次交易股东会审议通过文件向甲方支付。前项定金款冲抵后，乙方还需向甲方支付首笔转让款金额为人民币（大写）：柒佰万元整（¥7,000,000.00 元）。

③第二笔转让款

本协议第二笔转让款金额为人民币（大写）：柒仟万元整（¥70,000,000.00元），乙方应在甲方签署并提交标的资产过户登记所需资料并提供办理不动产变更登记需要的所有文件，且不动产交易中心已受理（无需再行提供补充材料）之日起【7】个工作日内向甲方支付。

④尾款

本协议尾款金额为人民币（大写）：捌佰叁拾万元（¥8,300,000.00元）。付款时间：付款条件成就之日起【7】个工作日内支付。付款条件：交易双方完成实物和资料交接并签署确认文件。

5、过户登记

（1）甲方收到首笔转让价款且乙方已取得贷款核准文件后【5】日内，双方即开始办理标的资产的过户登记手续。过户登记手续原则上由乙方主导办理，甲方应当提供协助义务。即甲方应当根据乙方的要求积极配合。若甲方怠于履行义务而致使过户手续期限延误或者导致过户登记手续无法完成，则应当按照本协议第九条约定向乙方承担违约责任。

（2）过户登记手续完成后，由乙方负责新的《不动产权证书》《建设用地许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》的申办和领取，甲方仅提供必要的协助。

6、交付

（1）标的物交付

甲方应在本协议第二笔转让款支付完毕之日起【7】日内将标的资产交付给乙方。

乙方在签署本协议前已到现场对标的物的现状进行了全面检查和确认，对在建工程（房屋建筑物）的工程进度、已完成工程量、工程质量等进行详细核查，并同意在前述约定的交付时间，按标的物现状进行交接。

（2）在建工程（房屋建筑物）后续事宜

①交付后，在建工程（房屋建筑物）的后续建设由乙方负责，所需费用由乙

方承担。乙方应按照原审批规划继续施工，并办理后续相关审批手续。

②甲方对乙方办理在建工程(房屋建筑物)后续审批手续仅提供必要的协助，如提供相关资料、出具必要的证明文件等。

③乙方确认在建工程(房屋建筑物)按现状转让，如在建工程(房屋建筑物)存在质量问题，不论该质量问题是在交付前产生，亦或是在交付后产生，均由乙方与施工单位协商处理，甲方不再承担任何责任。

(3) 合同权利义务转移

与在建工程(房屋建筑物)相关且尚未履行完毕的合同(详见附件一)，甲乙双方同意与有关各方签署《合同权利义务转让协议》，将甲方于前述合同中的权利义务概括转移给乙方，因前述合同履行发生争议的，由乙方与合同相对方协商解决，甲方不再承担任何责任和义务；对于本协议签署之日甲方尚未支付的款项，均由乙方予以支付。

(4) 风险转移

自标的物交付之日起，标的物的风险(包括但不限于自然灾害、意外事故等造成的损失，以及在建工程(房屋建筑物)后续建设过程中可能出现的风险)由乙方承担。

7、费用承担

(1) 交易产生的各项税费，由交易双方各自承担，包括但不限于：契税、企业所得税、增值税、土地增值税、城市维护建设税(若有)、教育费附加(若有)、印花税等，具体税种、税率依照国家规定。

标的资产过户登记至乙方名下前的房产税、土地使用税由甲方承担。

(2) 本协议履行过程中如因法律、法规和政策原因所新增的税费，由交易双方按照法律法规的规定各自缴纳。

8、交易双方的声明与保证

(1) 甲方的声明与保证

①甲方对本协议下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权。

②转让标的未设置任何可能影响产权转让的担保或限制，或就转让标的上设置的可能影响标的资产转让的任何担保或限制，甲方已取得有关权利人的同意或认可。

（2）乙方的声明与保证

①乙方受让本协议项下转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策。

②乙方已知晓标的地块相关的用地指标的情况，标的资产完成过户后，与标的资产相关的政府用地指标（包括但不限于投资强度、产出强度、税收贡献、环保与能耗等）由乙方自行承担，未能完成相应指标产生的责任由乙方自行承担与甲方无关。

③签订本协议所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本协议成立和受让标的资产的前提条件均已满足。

9、违约责任

（1）乙方未按协议约定期限支付转让价款的，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万分之五/日计算。逾期付款超过【10】日，甲方有权解除协议，要求乙方按照本协议转让价款的【10】%承担违约责任，不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方承担甲方全部实际损失。

（2）甲方未按本协议约定交割标的资产的，乙方有权解除本协议，并要求甲方按照本协议转让价款的【10】%向乙方支付违约金，不足以弥补乙方损失的，乙方有权要求甲方承担乙方全部实际损失。

（3）若因标的资产所在地政策变化等非基于甲乙双方主观原因导致协议客观无法履行，双方承担各自损失，不追究其他方责任，退还乙方定金。

（4）其他违约情形及责任承担：本协议生效后，任何一方无正当理由单方终止协议，应按照本协议转让价款的【10】%向守约方一次性支付违约金，不足以弥补守约方损失的，违约方还应承担守约方全部实际损失。

10、协议生效

本协议自甲乙双方盖章且法定代表人签字之日起成立，自甲方母公司广东鸿特科技股份有限公司股东会审议通过本协议标的资产转让事项之日起生效。

五、出售资产的其他安排

本次交易不涉及人员安置、债务重组等情况，交易不涉及关联交易等情形，出售资产所得款项主要用于补充公司流动资金。

六、出售资产的目的和对公司的影响

本次交易是基于公司调整产能布局、提升资产使用效率和优化资源配置的综合考量。目前，公司正积极推进泰国生产基地建设，泰国生产基地投产后，公司后续拟将部分产能转移至泰国生产基地。本次交易所得款项将用于补充公司流动资金，对公司的财务状况及经营成果将产生积极影响，最终数据以公司年度经审计的财务报告为准。

七、备查文件

- 1、第六届董事会第五次会议决议；
- 2、《资产出售协议》；
- 3、资产评估报告。

特此公告。

广东鸿特科技股份有限公司董事会

2025 年 8 月 5 日