

证券代码：002012

证券简称：凯恩股份

公告编号：2025-039

浙江凯恩特种材料股份有限公司

关于控股子公司出售土地使用权及地上附属物的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

浙江凯恩特种材料股份有限公司（以下简称“公司”）召开了第十届董事会第四次会议，审议通过了《关于控股子公司出售土地使用权及地上附属物的议案》。为响应龙游县人民政府号召，提高企业亩均效益，龙游县经济开发区管理委员会拟收回公司控股子公司浙江凯丰新材料股份有限公司（以下简称“凯丰新材”）于2003年取得的尚未进行实质性开发建设的部分国有建设用地使用权中的30,365平方米土地（不动产权证号浙（2024）龙游不动产权第0015645号）。公司董事会同意凯丰新材办理出售土地使用权及地上附属物事项。

根据龙游正信资产评估事务所出具的资产评估报告书（正信评报字（2025）第ZX179号），本次资产评估基准日为2025年3月19日，评估价值合计1,390.92万元，其中土地使用权价值910.95万元，其他房屋建筑物等价值479.97万元。经交易双方友好协商，确定最终交易价格为人民币1,372.15万元。

根据《公司章程》及《深圳证券交易所股票上市规则》6.1.4之二“公司发生的交易仅达到本规则第6.1.3条第一款第四项或者第六项标准，且上市公司最近一个会计年度每股收益的绝对值低于0.05元”故本次交易免于提交股东会审议。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组。

二、交易对方基本情况

1、企业名称：浙江新北园区开发集团有限公司

- 2、企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 3、注册地：浙江省衢州市龙游县模环乡金星大道2号315办公室
- 4、法定代表人：黄振
- 5、注册资本：46400万元
- 6、成立日期：2004-08-20
- 7、统一社会信用代码：9133082576524789XN

8、经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；柜台、摊位出租；物业管理；集贸市场管理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；市政设施管理；水资源管理；软件开发；市场营销策划；项目策划与公关服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；商务代理代办服务；计算机及办公设备维修；广告设计、代理；信息系统集成服务；住宅水电安装维护服务；电子产品销售；家用电器销售；食用农产品零售；日用品销售；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑材料销售；金属材料销售；纸浆销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；采购代理服务；销售代理；国内贸易代理；贸易经纪；寄卖服务；制浆和造纸专用设备销售；国内货物运输代理；装卸搬运；水污染治理；停车场服务；小微型客车租赁经营服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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）。许可项目：建设工程施工；自来水生产与供应；检验检测服务；城市生活垃圾经营性服务（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，具体经营项目以审批结果为准）。

9、股东信息：龙游县国有资本投资集团有限公司持股 100%

10、基本财务数据情况：

单位：人民币元

序号	项目	2024年12月31日（经审计）
1	资产总额	7,567,901,286.48
2	负债总额	6,718,075,885.49
3	净资产	849,825,400.99
序号	项目	2024年1-12月（经审计）
1	营业收入	1,184,359,084.19
2	营业利润	46,525,850.12
3	净利润	46,684,107.95

11、关联关系：交易对手方与公司不存在关联关系，交易对手方与公司及其公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，也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。

12、经查询，交易对手方不是失信被执行人。

13、交易对手方进行本次交易的资金来源于其自有或自筹资金，资金来源合法、合规。

三、标的资产基本情况

标的资产位于龙游县模环乡金星大道 30 号的国有土地使用权、房屋建筑物、构筑物等资产，本次评估主要以龙政办发【2022】24 号龙游县人民政府办公室关于印发《龙游县国有土地上房屋征收补助和奖励标准》的通知、办字【2022】6 号中共龙游县委办公室、龙游县人民政府办公室关于印发《龙游县促进亩均效益提升政策意见（试行）》的通知为确定评估价值的基础，结合市场询价来综合评估计算评估对象价值。标的资产相关情况如下：

序号	项目名称	数量	评估价值（元）	收购价（元）	2025.3.31 账面价值（元）	收购增值率 （%）
1	房屋建筑物	4092.00m ² （1 幢）	3,781,008.00	3,781,008.00	800,251.81	372.48
		456.66m ² （2 幢）	375,399.00	187,700.00	-	-
2	土地使用权	30365.00 m ²	9,109,500.00	9,109,500.00	2,052,762.05	343.77
3	构筑物	2 项	313,013.00	313,013.00	-	-
		1339.01m ² （5 幢）	133,901.00	133,901.00	-	-
4	房屋装修	2 项	196,424.00	196,424.00	-	-
合 计			13,909,245.00	13,721,546.00	2,853,013.86	380.95

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。

四、协议的主要内容

甲方：浙江新北园区开发集团有限公司

住所地：浙江省衢州市龙游县模环乡金星大道2号

乙方：浙江凯丰新材料股份有限公司

住所地：龙游县模环乡金星大道30号

为响应龙游县人民政府号召，提高企业亩均效益，根据浙江凯丰新材料股份有限公司未开发土地问题专题会议精神，甲方拟收购本协议约定的国有建设用地使用权、建筑物等资产。经双方友好协商，达成协议如下：

第一条 收购标的

甲方同意收购属于乙方所有的位于龙游县模环乡金星大道30号的国有土地使用权、房屋建筑物、构筑物等资产。不动产权证号：浙（2024）龙游不动产权第0015645号。

第二条 收购价款及补助奖励

1. 土地使用权补偿：土地总面积30365.00 m²，计9109500元；
2. 建筑物补偿：建筑物面积4092.00 m²，计3781008元；
3. 构筑物、装饰装修及附着物补偿：计509437元；
4. 临时建筑物补助：未经审批或超出审批期限的临时建筑面积1795.67 m²，计321601元；

上述1-4项，详见编号为正信评报字（2025）第ZX179号的资产评估报告。

1-4项收购补偿补助奖励共计（大写）：壹仟叁佰柒拾贰万壹仟伍佰肆拾陆元整，¥ 13721546元。

第三条 价款支付方式

双方按不动产转让规则办理本合同项下资产相关过户手续。收购价款分二期支付，付款前乙方需向甲方提供相应的增值税专用发票。

1. 第一期款项支付：本协议签订之日起15个工作日内，乙方配合甲方完成不动产权转移变更登记的，甲方按照本协议第二条1-4项约定款项的80%支付给乙方，计（大写）壹仟零玖拾柒万柒仟贰佰叁拾陆元整，¥ 10977236元。

2. 被收购的土地、房屋等设定抵押权的（抵押权人为银行等金融机构），乙方同意将第一期支付款由甲方直接汇入抵押权人指定账户（抵押人系多方的由抵

押权人协商确定汇入账户), 甲方、乙方及抵押权人三方共同办理抵押权注销和转移变更手续。如第一期支付款不足以覆盖抵押权人债权的, 不足部分由第二期支付款补充并直接汇入经协商确定的抵押权人账户。

3. 第二期款项支付: 被收购的土地、房屋等达到交付条件后 15 个工作日内, 甲方按照本协议第二条约定支付剩余款项, 计人民币(大写) 贰佰柒拾肆万肆仟叁佰壹拾元整, ¥ 2744310 元。

第四条 移交、腾空期限约定

乙方应在本协议签订且甲方支付完第一期款项之日起 6 个月内(即在____年 月__日前), 将土地、房屋、构筑物等收购标的物全部移交甲方。如未在本协议约定期限内完成收购标的物交付, 甲方有权按照收购建筑面积, 收取 15 元/m²/月标准的租金(该标准实行动态调整)。收购标的移交前, 被收购资产安全的风险由乙方承担。乙方如未按期停产腾空的, 甲方有权采取措施。

第五条 其它约定

1. 乙方承诺, 本宗资产不存在与第三方有法律上的纠纷, 如被查封等情形, 无未登记的民间担保和隐形负债。资产过户前与该资产有关的所有全权债务由乙方负责处置。

2. 乙方承诺, 资产腾空移交前妥善解除所收购土地、房屋的租赁或其它使用关系并提供终止或解除租赁协议, 确保收购标的不存在第三方权利诉求, 若与租户有纠纷的, 由乙方负责解决, 甲方不承担责任。如乙方承诺或出具的相关终止或解除租赁协议不实, 由此给甲方造成的损失均由乙方承担。

3. 资产移交前, 乙方应依法妥善处理企业用工关系。原企业的水、电、气、汽、电话、有线电视、网线等, 按规定办理相关迁移、注销等手续并由乙方自行结清费用。

4. 乙方涉及欠税的, 由乙方自行在办理产权登记转移手续前完成历史欠缴税费清缴工作, 乙方需确保无因欠税问题导致的产权登记转移手续无法办理的情况。

5. 本协议签订后, 乙方不得再提出其他任何补偿或赔偿的要求。

6. 乙方承诺, 企业如有异地(县域内)投资建设项目的, 另行向政府相关部门提出用地申请, 依法按市场化配置土地资源的原则取得土地使用权。

第六条 违约责任

1. 甲方未在约定时间内给付乙方收购款的，自逾期之日起至实际给付日止，每日按应付收购款总额的 2%向乙方支付违约金。

2. 乙方未经甲方同意擅自拆除或取走已评估的收购标的，甲方按该标的物的评估价值扣除相应收购价款。

3. 在协议约定的搬迁时间内，乙方不能腾空房屋并移交收购标的视为违约，不享受相关奖励补助。自逾期之日起，每日按收购款总额的 2%向甲方支付违约金。如给甲方造成实际损失超过双方约定的违约金额，则乙方还应承担超出部分的损失。

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，不存在因此导致公司新增关联交易或产生同业竞争的情况。本次交易的出售价款主要用于子公司凯丰新材的日常经营活动。

六、交易目的、对公司的影响及风险提示

本次交易是为响应龙游县人民政府号召，提高企业亩均效益，不会对公司及凯丰新材生产经营造成影响。本次交易事项将对公司及凯丰新材财务状况和经营成果产生积极的影响，预计对本期归母净利润影响金额为 554.30 万元，收购增值率 380.95%（最终数据以公司年度经审计的财务报告为准），不存在损害公司及全体股东利益的情形。

本次交易对方资产状况与信用状况良好，公司将及时督促交易对方按合同约定支付股权转让价款。公司将持续跟进本次交易的进展情况，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意风险。

七、备查文件

- 1、第十届董事会第四次会议决议；
- 2、企业资产收购协议；
- 3、资产评估报告。

特此公告。

浙江凯恩特种材料股份有限公司

董事会

2025 年 8 月 25 日