

证券代码：838939

证券简称：金坤新材

主办券商：东莞证券

东莞金坤新材料股份有限公司购买资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

一、交易概况

（一）基本情况

根据公司（以下简称“金坤新材”）未来业务发展规划，为更好地满足未来发展空间需求，公司拟购买广东泉为科技股份有限公司（以下简称“泉为科技”）位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号的土地和不动产厂房用于生产经营，根据公司与对方签订的附生效条件的《广东泉为科技股份有限公司与东莞金坤新材料股份有限公司不动产转让协议》（以下简称“《不动产转让协议》”），交易对价为人民币4,860万元整（大写：人民币肆仟捌佰陆拾万元整）。

《不动产转让协议》生效条件为交易双方董事会和股东大会审议通过，同时解除标的资产的抵押、质押或担保手续及其他权利工作（办理完毕以标的资产所在地国土资源管理部门或房屋管理部门出具权属查档结果日为准）。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《全国中小企业股份转让系统并购重组业务规则适用指引第1号——重大资产重组》的规定：“挂牌公司购买与生产经营相关的土地、房产、机械设备等，充分说明合理性和必要性的，可以视为日常经营活动，不纳入重大资产重组管理”。

公司此次购置房产及土地用于生产经营，属于日常生产经营活动，因此不纳入重大资产重组管理。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

公司于 2024 年 12 月 4 日下午在公司会议室召开第三届董事会第十七次会议，审议通过《关于拟购买不动产的议案》。

会议应出席董事 5 人，出席董事 5 人。本项议案表决结果如下：同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

根据《公司章程》的规定，交易金额已达到股东大会审议标准，本议尚需提交股东大会审议。

（五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：广东泉为科技股份有限公司

住所：广东省东莞市道滘镇南阁西路 1 号

注册地址：广东省东莞市道滘镇南阁西路 1 号

注册资本：人民币 16002 万元

主营业务：塑料零件及其他塑料制品制造

法定代表人：雷心跃

控股股东：泉为绿能投资（海南）有限公司

实际控制人：褚一凡

信用情况：不是失信被执行人

控股股东：泉为绿能投资（海南）有限公司持有广东泉为科技股份有限公司 10%的股份，主营业务为新能源技术推广服务，注册资本人民币 5000 万元，成立于 2022 年 10 月 14 日。广东国立科技控股有限公司持有广东泉为科技股份有限公司 12%的股份，主营业务为化学产品的生产销售，注册资本人民币 5000 万元，成立于 2011 年 3 月 24 日。广东国立科技控股有限公司 10%的表决权不可撤销地委托给泉为绿能投资（海南）有限公司行使，泉为绿能

投资（海南）有限公司合计持有广东泉为科技股份有限公司 22%的表决权，为该公司的控股股东。

三、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

- 交易标的名称：广东泉为科技股份有限公司位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园 5 路 8 号的房产及土地
- 交易标的类别： 固定资产 无形资产 股权类资产 其他
- 交易标的所在地：东莞市道滘镇
- 交易标的其他情况：无

（二）交易标的资产权属情况

（1）土地信息如下：

- ①原土地证号：东府国用（2008）第特 105 号；
- ②土地使用权人：广东泉为科技股份有限公司；
- ③土地坐落：东莞市道滘镇大罗沙村创业园 5 路 8 号；
- ④宗地代码：441909008008GB00031；
- ⑤地籍图号：2544.25-38462.50；
- ⑥土地用途：工业用地；
- ⑦权利性质：出让；
- ⑧土地终止日期：2057 年 6 月 30 日；
- ⑨使用权面积：11,541.14 平方米。

（2）不动产信息如下：

序号	不动产权证号	名称	建筑面积（m ² ）
1	粤(2023)东莞不动产权第 0221857 号	A 栋厂房	5,078.91
2	粤(2023)东莞不动产权第 0221880 号	宿舍楼	3,484.84
3	粤(2023)东莞不动产权第 0221882 号	办公楼	2,291.63
4	粤(2023)东莞不动产权第 0221881 号	B 栋厂房	5,118.86
合计			15,974.24

以上房产均为广东泉为科技股份有限公司于 2008 年自建，且均已办理《不动产权证书》，主要用作厂房、宿舍楼和办公楼使用。

截至本协议签署日，标的资产的他项权利情况具体如下：

序号	不动产权证号	名称	建筑面积(m ²)	他项权证情况
1	粤(2023)东莞不动产权第0221857号	A栋厂房	5,078.91	1、根据《租赁合同》，A栋厂房2楼和3楼部分建筑面积合计3,531.04平方米已设定租赁权，租赁期自2022年5月20日至2025年4月19日；
2	粤(2023)东莞不动产权第0221880号	宿舍楼	3,484.84	2、根据《最高额抵押合同》兴银粤抵字(东莞)第2023092200AN-3号，A栋厂房、宿舍楼、办公楼、
3	粤(2023)东莞不动产权第0221882号	办公楼	2,291.63	B栋厂房全部建筑面积合计15,974.24平方米均已设定抵押权，抵押人为广东泉为科技股份有限公司，抵押权人为兴业银行股份有限公司东莞分行，抵押期限自2023年10月17日至
4	粤(2023)东莞不动产权第0221881号	B栋厂房	5,118.86	2028年10月17日。

本次拟出售前，厂房部分对外出租，其余闲置或用作仓库；宿舍楼和办公楼自用。

截至本公告披露日，上述标的资产处于正常使用状态本次交易标的资产权属清晰，目前全部抵押给兴业银行股份有限公司东莞分行，为东莞国立高分子材料有限公司和东莞市国立运动器材有限公司提供贷款抵押担保。同时，部分面积前期存在租赁，已在转让协议签署前结束租赁。

除此之外，不存在其他抵押、质押或者其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等情况。

四、定价情况

(一) 交易标的财务信息及审计评估情况

无

(二) 定价依据

本次交易的定价依据以市场价格为基础，经交易双方共同协商确定。

(三) 交易定价的公允性

本次交易的定价依据以市场价格为基础，经交易双方共同协商确定，定价公允。

五、交易协议的主要内容

(一) 交易协议主要内容

(一) 交易双方

甲方：广东泉为科技股份有限公司

乙方：东莞金坤新材料股份有限公司

（二）本次交易

1、本次交易的标的资产为公司持有的如下土地使用权、不动产产权：

详见本公告“三、交易标的基本情况”章节关于土地使用权信息和不动产信息的相关内容。

2、自标的资产权属转移登记完成当日起（以当地国土资源管理部门或房屋管理部门出具产权登记证书日为准，下同），甲方不再持有标的资产，由乙方持有标的资产。

（三）标的资产的作价

经双方协商确认，最终确定标的资产的交易对价为人民币 4,860 万元整（大写：人民币肆仟捌佰陆拾万元整）。双方明确，上述交易对价包含甲方需要缴纳的相关税费。

（四）转让对价的支付

1、双方确认，本次交易价款按照以下方式 and 进度支付：

1) 第一期交易价款

本协议生效之日起 3 个工作日内，乙方（或其指定的第三方）应向甲方指定的银行账户支付第一期交易价款人民币 865 万元整（大写：人民币捌佰陆拾伍万元整），该款项专用于甲方缴纳标的资产的交易/过户税费。

2) 第二期交易价款

本协议生效之日起 3 个工作日内，乙方已按约定付清第一期交易价款的，甲方保证全力配合与乙方共同去当地不动产权属登记部门申请标的资产权属转移登记。

双方确认，由乙方在银行开立共管账户，甲方、乙方、银行三方签署《单位账户监管协议》，明确本次交易价款之第二期交易价款的支付安排，具体如下：

①提交办理权属转移登记的申请和相关手续被不动产权属登记部门受理的，甲方确保在受理之日起 5 个工作日内完成标的资产权属登记至乙方名下。

受理之日起 2 个工作日内，乙方向共管账户支付第二期交易价款人民币 3,895.00 万元整（大写：叁仟捌佰玖拾伍万元整）。

②标的资产权属转移登记至乙方之日起 5 个工作日内，乙方应向银行申请完成标的资产权属抵押登记；

③完成抵押登记之日起 3 个工作日内，乙方确保向银行申请自共管账户向甲方指定的银行账户支付第二期交易价款人民币 3,895.00 万元整（大写：叁仟捌佰玖拾伍万元整）（共管账户如需甲方配合的，甲方保证全力配合）。如此项条款未按时履约，则视为乙方违约。

3) 第三期交易价款

在乙方完成第二期交易价款支付义务之日，甲方保证全力配合与乙方完成标的资产的实地交付工作，交付完成的同时，乙方（或其指定的第三方）应向甲方指定的银行账户支付第三期交易价款人民币 100 万元整（大写：人民币壹佰万元整）。

2、双方同意，上述交易价款均应以银行转账方式进行，其中，第一期交易价款、第三期交易价款由乙方（或其指定的第三方）向甲方指定的银行账户支付，具体收款账户由甲方另行确定。

双方明确，甲方需要指定本协议甲方名下的银行账户，且甲方确保第一期交易价款需要专项用于甲方缴纳标的资产的交易/过户税费，该笔款项在本次交易交割日前不会被冻结或挪为他用。

3、双方同意，与标的资产权属转移登记相关的各项交易税费（包括但不限于增值税、土地增值税、附加税费、契税、印花税等），应按照我国税法由纳税义务人各自承担。

双方同意，标的资产权属转移登记相关的不动产产权登记费由乙方承担。

双方同意，标的资产 2024 年度的房产税及城镇土地使用税等税费以标的资产权属登记日为划分时点，标的资产权属转移登记日之前（包括当日）由甲方依法申报缴纳，标的资产权属转移登记日之后的由乙方依法申报缴纳。

双方同意，标的资产相关的水电等费用以标的资产权属登记日为划分时点，标的资产权属转移登记日之前（包括当日）由甲方承担，标的资产权属转移登记日之后由乙方承担。

4、双方同意，就商谈、草拟、签署及执行本协议所产生的费用及开支，由双方自行承担。

（五）交割

1、双方同意，标的资产的交割日为标的资产所在地国土资源管理部门或房屋管理部门将标的资产权属转移登记至乙方，标的资产权属转移登记证书所载日期。

双方同意，标的资产对应的全部权利和风险自权属登记转移日起发生转移，自交割日起，乙方成为标的资产的权利人。

2、未免歧义，双方进一步确认，依照标的资产的现状交割，现状包括标的资产及必要的附属设施等现状情况（详见本协议附件二）。

3、双方同意，如遇相关税务机关等政府部门原因导致本协议第5条项下的标的资产交割手续未在约定期限内完成的，不构成违约，不影响标的资产之上权利、义务、责任和风险的转移，除非该等手续拖延系因一方故意或重大过失造成的。

4、自本合同签订日（不含当日）起至交割完成日（不含当日）之间的期间为本次交易过渡期。

5、双方应按本合同约定履行过渡期义务，对于未作明确约定的事项，应以标的资产保值增值为目的并以勤勉、负责的态度进行，过渡期损益由甲方承担。

（六）标的资产债务清偿安排及担保责任的处理

1、截至本协议签署日，标的资产的他项权利情况（包括但不限于抵质押、担保）具体详见“附件一：标的资产的担保情况清单”。具体如下：

序号	不动产权证号	名称	建筑面积(m ²)	他项权证情况
1	粤(2023)东莞不动产权第0221857号	A栋厂房	5,078.91	1、根据《租赁合同》，A栋厂房2楼和3楼部分建筑面积合计3,531.04平方米已设定租赁权，租赁期自2022年5月20日至2025年4月19日；
2	粤(2023)东莞不动产权第0221880号	宿舍楼	3,484.84	2、根据《最高额抵押合同》兴银粤抵字(东莞)第2023092200AN-3号，A栋厂房、宿舍楼、办公楼、
3	粤(2023)东莞不动产权第0221882号	办公楼	2,291.63	B栋厂房全部建筑面积合计15,974.24平方米均已设定抵押权，抵押人为广东泉为科技股份有限公司，抵押权人为兴业银行股份有限公司东莞分行，抵押期限自2023年10月17日至
4	粤(2023)东莞不动产权第0221881号	B栋厂房	5,118.86	2028年10月17日。

2、甲方确保，附件一：标的资产的担保情况清单相关信息真实、准确、完整，除附件一所载信息以外，不存在其他潜在可能的限制标的资产权属转移的情

形。

甲方确保在 2024 年 12 月 31 日之前或双方股东会审议通过本次交易事宜后 15 个工作日内，解除标的资产的抵押、质押或担保等他项权利。

3、甲方保证，本次交易过渡期内，将不会对本次交易的标的资产新增设置抵押、质押、担保及其他任何形式的第三方权利，确保标的资产权属清晰，不存在他项权利受限的情况。

4、甲方保证，在本协议签署之前，已通知标的资产的承租人（若有）拟转让事宜，承租人已明确放弃以同等条件优先购买标的资产的权利。

甲方保证，在本协议生效日前，将终止标的资产租赁协议或租赁行为。

（二）交易协议的其他情况

交易标的交付时间以协议为准。

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次交易的目的

本次购买房产符合公司战略发展规划，有利于公司将来更好的经营发展、提升公司形象和节约经营成本，不会对公司日常经营及财务状况产生不利影响。

（二）本次交易存在的风险

本次交易符合公司发展规划，不会对公司生产经营产生重大不利影响。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易不会引起公司主营业务、商业模式的变化，有利于更好地实施战略布局，促进公司业务更快更好发展，符合公司及全体股东的利益。

七、备查文件目录

《东莞金坤新材料股份有限公司第三届董事会第十七次会议决议》

东莞金坤新材料股份有限公司

董事会

2024 年 12 月 4 日