

证券代码：400130

证券简称：新光 3

主办券商：国都证券

新光圆成股份有限公司

关于二级全资子公司签订《以物抵债协议》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

新光圆成股份有限公司（以下简称“公司”）的二级全资子公司浙江新光建材装饰城开发有限公司（以下简称“新光建材城”或“乙方”）拟与浙江见银叙商业管理有限公司（以下简称“甲方”）及东阳映象商业管理有限公司（以下简称“丁方”）签订《以物抵债协议》，乙方愿意将其名下的抵押不动产分批次抵偿给甲方并完成过户手续，甲方依照相应比例豁免乙方在原执行案件中的债务、虞云新和周晓光（以下简称“丙方”）对甲方的担保责任。

（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《非上市公众公司重大资产重组管理办法》的相关规定，公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务报表期末资产总额的比例达到 30%以上。第四十条（二）出售的资产为非股权资产的，其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面

值的差额为准；该非股权资产不涉及负债的，不适用本办法第二条第三款第（二）项规定的资产净额标准。

本次交易标的资产账面值为 7,674.16 万元，最近十二个月内累计购买、出售资产账面值为 22,076.31 万元。公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额为-1,478,582,772.06 元、归母净资产额为-1,469,829,441.21 元,期末资产总额 4,215,618,015.43 元。根据单次判断和累计判断，本次交易未达到上述重大资产重组的标准，不构成重大资产重组。

（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 2025 年 10 月 22 日召开第四届董事会第六十二次会议审议通过了《关于二级全资子公司签订〈以物抵债协议〉的议案》。表决结果：同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（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：浙江见银叙商业管理有限公司

住所：浙江省金华市义乌市后宅街道城北路 J80 号 7 号楼 801 室

注册地址：浙江省金华市义乌市后宅街道城北路 J80 号 7 号楼 801 室

注册资本：3000 万元

主营业务：一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；企业管理咨询；集

贸市场管理服务；企业形象策划；咨询策划服务；项目策划与公关服务；会议及展览服务；娱乐性展览；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；文化娱乐经纪人服务；版权代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用百货销售；日用品批发；货物进出口；技术进出口（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）

法定代表人（如适用）：王慧斌

控股股东：义乌见大商业管理有限公司

实际控制人：王慧斌

信用情况：不是失信被执行人

2、法人及其他经济组织

名称：东阳映象商业管理有限公司

住所：浙江省东阳市白云街道书院路 441 号 2 号楼 2 楼 205 室

注册地址：浙江省东阳市白云街道书院路 441 号 2 号楼 2 楼 205 室

注册资本：100 万元

主营业务：一般项目：商业综合体管理服务；企业管理；企业管理咨询；工程管理服务；科技推广和应用服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；咨询策划服务；企业形象策划；市场营销策划；项目策划与公关服务；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；贸易经纪；经济贸易咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；国内贸易代理；日用品批发；五金产品批发；日用百货销售；服装服饰批发；政府采购代理服务；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；货物进出口；技术进出口（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）。许可项目：职业中介活动（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）

法定代表人（如适用）：王学成

控股股东：无

实际控制人：王学成
信用情况：不是失信被执行人

三、交易标的情况

- (一) 交易标的基本情况
- 1、交易标的名称：抵债不动产
 - 2、交易标的类别：☒ 固定资产 ☐ 无形资产 ☐ 股权类资产 ☐ 其他
 - 3、交易标的所在地：东阳市
 - 4、交易标的其他情况

抵债不动产为债权中所涉及的乙方所有的建筑面积合计为 90473.78 平方米的共 371 套抵押不动产。

(二) 交易标的资产权属情况

交易标的产权清晰，不存在其他的抵押、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，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、定价情况

(一) 交易标的财务信息及审计评估情况

交易标的资产建筑面积合计为 90473.78 平方米的，共 371 套不动产。截止 2025 年 9 月 30 日，账面原值 13,737.18 万元，累计折旧 6,063.02 万元，账面价值 7,674.16 万元。

(二) 定价依据

根据市场价格为基础，双方协商确定最终交易价。

(三) 交易定价的公允性

本次交易定价遵循了公平公正、合理的定价原则。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

1、协议背景 本协议各方基于以下事实签署：2020 年 3 月 2 日，恒丰银行股份有限公司杭州分行（以下简称“恒丰银行”）与乙方及丙方因金融借款合同纠纷，经金华市中级人民法院作出（2019）浙 07 民初 255 号判决，确认乙方及丙方对相关债务承担清偿及连带保证责任。恒丰银行于 2020 年 9 月 1 日向法院申请执行，执行案号为（2020）浙 07 执 530 号（以下简称“原执行案件”）。2020 年 12 月 24 日，光大金瓯资产管理有限公司（以下简称“光大公司”）自恒丰银行受让上述债权，并已依法办理变更执行申请人手续。2024 年 4 月 26 日，甲方与光大公司签订《债权转让协议》，光大公司将原执行案件内剩余债权转让给甲方。 因《债权转让协议》尚未履行完毕，原执行案件的申请执行人仍为光大公司。为妥善解决债权清偿及抵押物处置事宜，光大公司、甲、乙、丙各方协议一致就原执行案件的抵押物进行以物抵债。光大公司因其资本背景以及内部风控需要，无法作为本协议主体配合以物抵债，经光大公司与各方协商，最终确定通过执行和解方式来实现本协议目的。即由甲方实际控制的丁方代替甲方与光大公司、乙方、丙方签订《执行和解协议书》，在该《执行和解协议书》对不动产清单中前 4 批的抵押物的过户进行了明确约定，丁方在《执行和解协议书》中的权利义务实际由甲方享有。 2、抵债资产情况及抵债事项 抵债资产：债权中所涉及的乙方所有的建筑面积合计为 90473.78 平方米的共 371 套抵押不动产（以下简称“抵债不动产”）。 乙方同意将抵债不动产分批抵偿过户给甲方及其指定的第三方，用于清偿甲方对乙方、丙方享有的上述债权；全部过户后，甲方免除对乙方的剩余债权、丙方对甲方的担保责任消灭。 甲方承诺，不论因任何原因导致本协议或者《执行和解协议书》无法继续履行的，乙方所负债务按照已过户的抵债不动产面积占抵债不动产总面积的比例进
--

行豁免。后续待阻碍原因消失，乙方、丙方应继续配合履行本协议及《执行和解协议书》约定的配合内容。

3、履行安排

（1）乙方、丙方、丁方配合与光大金瓯资产管理有限公司签订《执行和解协议书》。如《执行和解协议书》与本协议有任何冲突的，以本协议为准。

《执行和解协议书》对于不动产清单中前 4 批的抵押物的过户进行了明确约定，乙方、丙方、丁方应积极履行其《执行和解协议书》中所确定的义务。

（2）《执行和解协议书》履行完毕后，剩余抵押不动产（除不动产清单中前 4 批的抵押物外）具体过户批次以及数目由甲方另行通知。

（3）乙方、丙方应积极配合办理过户相关手续，配合义务包括但不限于申报税务、提供必要文件资料、在相关手续上用印，派员协助办理过户等。

（4）甲方承诺，乙方所负债务按照已过户的抵债不动产面积占抵债不动产总面积比例进行豁免。

（二）交易协议的其他情况

抵债不动产过户完成后 10 个工作日内，乙方需将抵债不动产涉及的所有文件资料转交至甲方；甲方同意乙方按照本协议签订时的不动产现状标准交付。

租金自抵债不动产过户完成之日起起算，之前归乙方所有，之后归甲方所有。

物业费及相关附属费用自抵债不动产过户完成之日起起算，之前由乙方负担，之后由甲方负担。

因不动产过户和登记所需交纳的各项费用由甲方承担（包括但不限于各项税费等）。

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

本次交易旨在明确甲、乙双方间的以物抵债和解事项，即乙方将其名下的抵押不动产分批次抵偿给甲方并完成过户手续，甲方依照已过户不动产面积占抵押不动产总面积等比例豁免乙方在原执行案件中的债务、丙方对甲方的担保责任；抵债不动产全部过户完毕的，乙方在原执行案件中的债务清偿完毕、丙方对甲方

的担保责任消灭。

（二）本次交易存在的风险

本次交易能否最终顺利完成尚存在不确定性。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易将有助于减轻公司债务压力，改善公司财务状况。

七、备查文件

- 1、公司第六届董事会第六十二次会议决议；
- 2、以物抵债协议；
- 3、抵押物执行和解协议。

新光圆成股份有限公司

董事会

2025 年 10 月 30 日