

证券代码:000659

证券简称:珠海中富

公告编号:2025-083

珠海中富实业股份有限公司

关于全资子公司拟出售资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、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

1、根据珠海中富实业股份有限公司(以下简称“公司”)战略规划,为进一步优化资产结构,保持固定资产的合理配置,公司全资子公司新疆中富包装有限公司(以下简称“新疆包装”)拟向新疆盛林智慧智能制造有限公司(以下简称“新疆盛林”)出售其名下不动产,交易转让总价为5,000万元人民币(含税),包含房产、土地、附属设施及构筑物。

2、本次资产出售事项不构成关联交易亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、本次出售资产事项在公司董事会决策权限范围内,已经公司第十一届董事会2025年第十八次会议审议通过,无需提交股东大会审议。董事会授权公司管理层办理本次交易事项相关的后续事宜,包括但不限于签署协议、资产交割、办理过户手续等。

4、本次交易仍需交易双方正式签署协议并根据协议完成款项支付、产权交割、税务清缴等手续后方能正式完成,敬请投资者注意投资风险。

二、交易对方基本情况

1、企业名称:新疆盛林智慧智能制造有限公司

2、企业性质:有限责任公司

3、注册地：新疆乌鲁木齐市（第十二师）经济技术开发区（头屯河区）头屯河农场安邦路 888-1 号 4 号楼 201-035 号 中国（新疆）自由贸易试验区

4、法定代表人：陈芹

5、注册资本：500 万人民币

6、统一社会信用代码：91659030MACUR7X298

7、主营业务：环境保护专用设备制造；农业机械制造；机械电气设备制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；泵及真空设备制造；金属切割及焊接设备制造；普通阀门和旋塞制造（不含特种设备制造）；包装专用设备制造；环境监测专用仪器仪表制造；机械零件、零部件加工；农林牧副渔业专业机械的制造；水质污染物监测及检测仪器仪表制造；配电开关控制设备制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）

8、主要股东：

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额（万元）
1	海南大航智优科技有限公司	100%	500

9、最近一年及最近一期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (未经审计)	2025 年 6 月 30 日 (未经审计)
资产总额	609	325
负债总额	609	325
净资产	0	0
项目	2024 年 1-12 月 (未经审计)	2025 年 1-6 月 (未经审计)
营业收入	0	0

净利润	0	0
-----	---	---

10、新疆盛林与公司十名股东及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以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

11、信用情况：截至目前，根据中国执行信息公开网查询，新疆盛林不存在被列为失信被执行人的情形。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的的名称和类别

（1）国有土地使用权

土地使用权证编号：乌国用（2005）第 0017212 号，土地使用面积 45,903.9 m²，终止日期：2052 年 5 月 24 日；

土地使用权证编号：乌国用（2010）第 0027874 号，土地使用面积 15,260.81 m²，终止日期：2053 年 5 月 7 日。

（2）房屋建筑物

房权证号：乌房权证乌市经济开发区字第 2005062164 号、乌房权证乌市经济开发区字第 2005062163 号、乌房权证乌市经济开发区字第 2005062168 号、乌房权证乌市经济开发区字第 2005062166 号、乌房权证乌市经济开发区字第 2005062165 号，建筑面积分别为：18,821.83 m²、3,762.27 m²、66.34 m²、83.17 m²、6,920.96 m²。

（3）附属设施及构筑物

包括但不限于：室内外管网：供排水管网、供暖管网、消防管网；
电力设施：变配电设备、电缆线路、配电箱（柜）、应急发电设备；
燃气设施：燃气管道、调压设备（若有）；其他设施：道路、围墙、大门、绿化、地上/地下构筑物（如蓄水池、污水处理设施）。

2、权属情况说明

本次所出售资产产权清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不涉及重大争议、诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法强制措施以及其他妨碍权属转移的情况。

本次资产出售不涉及债权债务转移。

(二) 交易标的主要财务信息

单位：万元

交易标的名称	2024 年 12 月 31 日（经审计）			2025 年 9 月 30 日（未经审计）		
	账面价值	已计提折旧	账面净值	账面价值	已计提折旧	账面净值
新疆中富包装有限公司名下不动产	6183.53	1443.42	4740.11	6183.53	1474.31	4709.21

(三) 交易标的评估、定价情况

根据中威正信（北京）资产评估有限公司于 2025 年 10 月 31 日出具的《资产评估报告》（中威正信评报字[2025]第 4064 号），新疆包装拟转让资产所涉及的投资性房地产、房屋建筑物及无形资产土地使用权于评估基准日的账面值为 4,489.78 万元，评估值为 4,582.47 万元(不含增值税)，评估增值 92.69 万元，增值率 2.06%。

评估基准日:2025 年 9 月 30 日。

评估方法:投资性房地产采用成本法及收益法，固定资产-房屋建筑物采用成本法，无形资产-土地使用权采用市场法。

价值类型：市场价值

本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日，该评估结论有效。

上述评估不包含配电箱（柜）、应急发电设备等部分附属设施及

构筑物。

本次交易转让总价为 5,000 万元人民币（含税），包含房产、土地、附属设施及构筑物。

四、交易协议的主要内容

1、合同主体

出让方（以下简称“甲方”）：新疆中富包装有限公司

住所地：新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）中亚北路 154 号

法定代表人：韩惠明

受让方（以下简称“乙方”）：新疆盛林智慧智能制造有限公司

住所地：新疆乌鲁木齐市（第十二师）经济技术开发区（头屯河区）头屯河农场安邦路 888-1 号 4 号楼 201-035 号中国（新疆）自由贸易试验区

法定代表人：陈芹

2、交易标的

甲方合法拥有以下表格所列土地使用权及不动产所有权（含附属设施），拟转让给乙方；乙方自愿受让该等不动产。

序号	产权证号	建筑面积（m²）	用途
1	乌房权证乌市经济开发区字第 2005062164 号	18,821.83	灌装吹瓶车间
2	乌房权证乌市经济开发区字第 2005062163 号	3,762.27	综合楼
3	乌房权证乌市经济开发区字第 2005062168 号	66.34	门卫
4	乌房权证乌市经济开发区字第 2005062166 号	83.17	门卫
5	乌房权证乌市经济开发区字第 2005062165 号	6,920.96	库房
合计		29,654.57	

序号	土地证号	土地面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期
1	乌国用 (2005) 第 0017212 号	45,903.9	工业用地	出让	2052/5/24
2	乌国用 (2010) 第 0027874 号	15,260.81	工业用地	出让	2053/5/7
合计		61,164.71			

3、转让价格及支付方式

3.1 转让总价

本合同项下不动产及附属设施转让总价为人民币 50,000,000 元（大写：伍仟万元整）。该价格为含税价，已包含房产、土地、附属设施及构筑物的全部转让对价，双方不得再以任何理由要求增减价款。

3.2 支付方式

（1）订金：乙方应于本合同签订后 5 个工作日内，向甲方支付订金人民币 5,000,000 元（大写：伍佰万元整）。该订金可冲抵后续应付转让款。

（2）首付款：乙方应于不动产过户申请缴纳过户税费的当天，向甲乙双方共管账户支付 1500 万元（大写：壹仟伍佰万元整）。

（3）尾款：乙方应于不动产过户登记申请被不动产登记部门受理前，向甲乙双方共管账户支付剩余 60% 价款，即人民币 30,000,000 元（大写：叁仟万元整）。甲乙双方共管账户释放条件为：乙方已取得标的不动产《不动产权证书》。

4、交付与过户

4.1 标的不动产交付

（1）交付时间：乙方同意在过户完成后提供甲方免费 5 个月搬迁期，甲方应于搬迁完成后向乙方按现状交付不动产。

（2）交付标准：双方于本协议签署时签署《资产现状交付清单》，明确设施设备等交接内容。

(3) 收益移转：自产证过户之后，收益归乙方。

4.2 产权过户

(1) 双方责任：甲方与乙方应于本合同签订后 30 日内，共同向不动产登记部门提供办理过户所需全部材料，共同向不动产登记部门提交过户申请。

(2) 过户时间：双方应共同配合，确保在材料齐全后 30 日内完成过户登记（以取得《不动产权证书》为准）。

5、违约责任

此协议一经签订，若甲方未在 15 个工作日内申报缴纳该合同项下资产转让所产生的增值税及其附加、土地增值税等，导致无法通过税务核定审查，乙方有权解除该合同，甲方应退还已支付订金。

五、本次交易的其他安排

本次交易不涉及标的人员安置等情况。本次交易前后不涉及关联交易及同业竞争等情形。

六、本次交易对公司的影响

通过本次资产出售，公司可以进一步优化和调整资产的结构，加强资产的流动性。经初步测算，本次交易完成后，预计将增加当年度企业所得税前利润约人民币 2605 万元左右，对公司相关报告期利润产生正面影响，具体金额以当年度会计师审计确认后的结果为准。

七、风险提示及其他说明

本次交易尚需交易双方签署协议并完成款项支付、产权交割等手续后方能正式完成。公司将根据该事项的进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。

公司郑重提醒广大投资者：《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)为公司选定的信息披露媒体，

公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准，请广大投资者理性投资，注意风险。

八、备查文件

- 1、公司第十一届董事会 2025 年第十八次会议决议；
- 2、《资产评估报告》（中威正信评报字[2025]第 4064 号）。

特此公告。

珠海中富实业股份有限公司董事会

2025 年 11 月 10 日