

证券代码：600251

证券简称：冠农股份

公告编号：临 2025-066

新疆冠农股份有限公司 关于嘉兴高新技术产业开发区管委会有偿 收回公司浙江嘉兴地块资产的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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法律责任。

重要内容提示：

● 公司浙江嘉兴地块资产属于低效资产，嘉兴高新技术产业开发区管理委员会（以下简称“嘉兴高新开发区管委会”）为拓展新兴产业发展空间，将其列入高新区地块收回计划，由嘉兴高新开发区管委会下属嘉兴市秀新开发建设有限公司（以下简称“秀新建设”）负责对相关地块资产及附属物进行补偿，补偿金额预计为 3,636.47 万元，具体以双方签订的《协议书》实际执行情况为准。

- 本事项不构成关联交易。
- 本事项不构成重大资产重组。
- 本事项已经公司董事会审议批准，无需提交股东会审议。
- 补偿款收回的时间以双方签订协议的实际执行情况为准，对公司财务状况的影响具体以款项收回、资产移交的情况及年度审计结果为准。敬请广大投资者注意投资风险。

一、本次事项概述

（一）基本情况

嘉兴高新开发区管委会为拓展新兴产业发展空间，将公司浙江嘉兴地块资产列入高新区地块收回计划，拟由秀新建设负责对相关地块资产及附属物进行补偿。补偿内容包括：1、资产评估作价补偿：对土地使用权、房屋、装修、附属物及设施设备搬迁等进行评估，根据评估报告确定的资产价值金额补偿；2、停产停业损失补偿；3、签约奖励；4、腾空奖励。根据双方签订的协议，预计可收回补偿款 3,636.47 万元。

公司浙江嘉兴地块资产属于低效资产,为盘活存量资产、提高资产利用效率,公司拟推进浙江嘉兴地块资产由嘉兴高新开发区管委会有偿回收的工作。

(二) 董事会审议情况

2025 年 12 月 23 日,公司八届七次董事会审议通过了《关于嘉兴高新技术产业开发区管委会有偿收回公司浙江嘉兴地块资产的议案》,同意公司将浙江嘉兴地块资产交由秀新建设有偿收回及签订的《协议书》;同意授权公司经理层依据相关法律法规规定,全权办理本次交易的各项事宜,包括但不限于按照协议收取补偿款以及处理交易推进过程中的各类事项。

二、交易对方情况介绍

法人/组织名称	嘉兴市秀新开发建设有限公司
统一社会信用代码	91330411091694254E
成立日期	2014/02/13
注册地址	浙江省康和路 1288 号嘉兴光伏科创园 1#楼 1913 室
主要办公地址	浙江省康和路 1288 号嘉兴光伏科创园 1#楼 1913 室
法定代表人	项晶
注册资本	5,000 万元
主营业务	工程管理服务;自有资金投资的资产管理服务;市政设施管理等
主要股东/实际控制人	嘉兴高新技术产业开发区管理委员会

秀新建设与本公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的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。

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次嘉兴高新开发区管委会拟收回的浙江嘉兴地块资产为位于浙江嘉兴市秀洲区秀新路 452 号的土地、房屋建筑物及不可分离的装修、构筑物、附属物设施和设施设备等。(以下简称“拟收回资产”)。不动产产权证书号:浙(2025)嘉秀不动产权第 0027266 号。

- (1) 土地: 面积 12,170.76 m² (折合约 18.25 亩), 性质为工业用地;
- (2) 房屋建筑物: 有证面积 13,575.28 m², 共 3 个不动产单元, 其中 1 幢号 3 层, 建筑面积 3,867.66 m²; 2 幢号 4 层, 建筑面积 6,659.72 m²; 3 幢号 5 层, 建筑面积 3,047.9 m², 其他房屋建筑面积 224.35 平方米。

2、交易标的的权属情况

上述拟收回资产产权清晰、不存在质押及其他任何限制转让的情况，未涉及诉讼、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。

3、交易标的主要财务信息（单位：万元）

标的资产名称	浙江嘉兴地块资产	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	<input checked="" type="checkbox"/> 房产及土地 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input type="checkbox"/> 其他	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
账面原值	1,147.29	1,147.29
已计提的折旧、摊销	766.28	806.13
减值准备		
账面净值	381.01	341.16
以上数据是否经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、定价方法：成本法，对于土地取得成本运用基准地价修正法测算购地费用进而求取土地取得成本进行评估。

2、定价原则：遵循独立客观公正原则、合法原则，同时遵循最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

3、定价依据：相关法律、法规与估价规范；委托方提供的收购评估项目委托书、权属资料等相关资料；所掌握的相关资料及估价人员实地查勘所获取的资料。

4、重要评估假设和评估参数

（1）一般假设：估价报告以估价委托人提供的估价对象资料的合法性、真实性、准确性和完整性为前提。本次估价对象中其他房屋为未经登记建筑，依据建安成本结合成新率进行评估，本次估价在此条件下并假设估价对象能够持续使用为前提进行评估；估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来能够持续使用为前提；估价对象中有证房屋依据《不动产权证书》记载的建筑面积、其他房屋的估价建筑面积以评估人员现场测量取得的数据，作为本次评估价值的计算依据，使用本估价报告证明双方均对该面积认可；据调查其他房屋建成年份为 2005 年左右，与《不动产权证书》上记载的有证房屋建成年份基本相同，处于正常使用状态，本次估价以其他房屋建成年份符合实际为前提

且结合建筑物实际保养状况得出的综合成新进行估价；不存在也不涉及任何法律纠纷及权属争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为前提；评估的价值是假设估价对象为正常的房地产市场交易价格，未考虑估价对象交易时的额外的相关费用，也未考虑相关权利限制等因素对评估价值的影响；仅对估价对象房地产外观作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为报告结果成立的前提；以估价对象未来能持续利用为假设前提。

（2）其他假设：估价对象不存在未定事项、不存在背离事实事项、不存在不相一致事项。

5、估价结果：公司位于嘉兴市秀洲区高照街道秀新路 452 号的工业房地产及不可分离的装修、构筑物、附属物设施和设施设备等的价值在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2025 年 10 月 31 日的评估总价为 3,492.22 万元。

6、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	嘉兴市秀洲区高照街道秀新路 452 号的工业房地产收购估价项目
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他：_____
交易价格	已确定，具体金额（万元）： <u>3,492.22 万元</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/10/31
采用评估/估值结果（单选）	<input checked="" type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>3,492.22</u> （万元）
评估/估值机构名称	嘉兴市国盛房地产资产评估有限公司

备注： 2017 年 8 月，公司将上述收回资产中 6,659.72 平方米厂房出租给浙江子母河供应链管理有限公司（以下简称“子母河公司”），租赁期 10 年，上述评估价值中包括子母河公司在承租期间投资的不动产共计 243.10 万元。

五、协议的主要内容及履约安排

甲方：嘉兴市秀新开发建设有限公司

乙方：新疆冠农股份有限公司

嘉兴市国盛房地产资产评估有限公司对乙方的上述财产进行了评估，嘉兴市国盛房地产资产评估有限公司出具《评估报告》（评估报告文号：嘉国估（2025）S 字第 030 号），甲乙双方一致认可该《评估报告》中的评估结果作为甲乙双方

确定价格的依据。

1、补偿、补助项目及金额：工业房地产及不可分离的装修、构筑物、附属物设施和设施设备等评估价 3,492.22 万元，停产停业损失 271.51 万元（按有证房屋面积每平方米 200 元计算），合计为：3,763.73 万元。

2、甲方支付补偿款时间

（1）第一期甲方向乙方支付总补偿价款的 60%，即 2,258.24 万元。

（2）第二期甲方向乙方支付总补偿价款的 20%，即 752.75 万元，乙方将土地及房屋腾空并交付给甲方后 15 个工作日内，甲方支付给乙方。

（3）第三期甲方向乙方付清 20%的余款，即 752.75 万元，乙方配合甲方办理国有土地使用权、房屋所有权的收回及注销等相关手续完成之日起 15 个工作日内支付。

3、办理权属注销登记及交付腾退时间

（1）乙方应当于 2026 年 8 月 15 日前将土地及房屋腾空交付给甲方。

（2）乙方完成腾空并全部移交给甲方 3 个月内，由甲方负责办理完毕国有土地使用权和房屋所有权的收回及注销等相关手续。

（3）若乙方逾期未将房屋全部腾空或未将自有及前承租人所有的财物全部搬离的，经甲方书面催告后 3 日内仍未履行的，甲方也有权自行处置，不限于实施停水停电等措施，处置过程中造成的损失由乙方承担。

（4）乙方在 2025 年 12 月 31 日前签署本协议，甲方另行按乙方有证土地面积，每平方米 50 元支付签约奖励费，合计 60.85 万元，于本协议签订之日起一个月内支付给乙方。

（5）乙方在 2026 年 8 月 15 日前将房屋腾空并全部交付给甲方，甲方另行按协议总补偿价款的百分之五支付腾空奖励费 188.19 万元。

4、其他说明：上述补偿、补助项目及金额 3,763.73 万元中包括公司在收到乙方补偿价款后，需根据公司与子母河公司签订的租赁合同终止协议约定，按照评估报告向其支付补偿款 243.10 万元及停产停业损失 133.19 万元（按其租赁厂房面积每平方米 200 元），合计 376.30 万元。

六、对公司的影响

本事项系公司响应嘉兴高新开发区管委会关于拓展新兴产业发展空间、提升

产业层次、推动区域经济高质量发展要求的举措。有助于公司加快低效无效资产处置进度，高效盘活存量资产，对优化公司财务状况、提升资产运营效率将产生积极作用。补偿定价由具备专业资质的评估机构独立评估确定，定价公允合理，符合公司及全体股东的利益，不存在损害公司及股东合法权益的情形。针对本次补偿款，公司将严格遵照《企业会计准则》相关规定，结合资产移交进度及款项收取情况，依法依规进行会计处理。具体对公司当期及未来经营业绩的影响，以会计师事务所出具的年度审计报告为准。公司将积极配合相关部门，稳妥推进资产腾空、移交等后续工作。

七、相关风险提示

补偿款收回的时间以双方签订协议的实际执行情况为准，对公司财务状况的影响具体以款项收回、资产移交的情况及年度审计结果为准。公司将根据该事项的后续进展情况，按照相关规定及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

新疆冠农股份有限公司董事会

2025 年 12 月 24 日

● 报备文件

1. 公司第八届董事会第七次会议决议
2. 《协议书》