证券代码:600114 股票简称:东睦股份　　编号:2026-042

东睦新材料集团股份有限公司
关于公司竞得土地使用权暨新科技项目投资进展的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示:

● 2026 年 5 月 26 日,公司以人民币 6,071.94 万元竞得浙江省宁波市鄞州区 JS-02-h2-2a 地块国有建设用地使用权,该地块总面积 44,581㎡,土地用途为工业用地,将用于公司新科技项目建设

● 公司与宁波市自然资源和规划局签署了《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》,并与宁波明州经济开发区管理委员会签署了《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》和《东睦新材料集团股份有限公司新科技基地项目投资协议》

● 敬请投资者务必关注本公告的风险提示内容,注意投资风险

一、对外投资概述

2026 年 5 月 11 日,东睦新材料集团股份有限公司(以下简称“公司”或“竞得人”)召开第九届董事会第九次会议,审议通过了《关于拟购买土地使用权并投资建设项目的议案》。为践行“聚粉末之力,创绿色未来”之使命,积极贯彻“新材料,新科技,新东睦”发展战略(以下简称“三新战略”),聚焦新质生产力,以高质量发展理念为指引,构建公司新的发展格局,公司拟使用自有或自筹资金在宁波市鄞州区购买土地使用权,用于公司新科技项目建设(以下简称“本次交易”或“本次投资项目”)。

本次投资项目预计总投资 11.00 亿元人民币,主要包括支付土地出让款、新建厂房、购置设备及产线智能化升级等主要固定资产投资,其中固定资产投资约 10.00 亿元。本次投资总金额为预估数,尚需根据项目进展和实际市场需求等情况进行调整,最终以项目建设实际投资金额为准。公司为本次投资项目的实施主体。

本次交易未达到股东会审议标准,无需提交股东会审议。为加快推进上述事项,公司董事会授权管理层及其授权人员办理此次购买土地使用权及后续推进项目建设有关事宜,包括但不限于签订相关合同文件、缴纳各项费用、办理不动产权登记、项目报批报建、设备采购及其他一切必要事务。

具体内容详见公司于 2026 年 5 月 12 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关信息,公告编号:2026-039。

二、对外投资进展情况

2026 年 5 月 26 日,公司以人民币 6,071.94 万元竞得浙江省宁波市鄞州区 JS-02-h2-2a 地块国有建设用地使用权,该地块总面积 44,581㎡,土地用途为工业用地。公司与宁波市自然资源和规划局签署了《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》,并与宁波明州经济开发区管理委员会签署了《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》和《东睦新材料集团股份有限公司新科技基地项目投资协议》。

三、成交确认书主要内容

2026 年 5 月 15 日至 2026 年 5 月 25 日期间,通过浙江省自然资源智慧交易服务平台进行的国有建设用地使用权挂牌出让活动中,东睦新材料集团股份有限公司竞得鄞州区 JS-02-h2-2a 地块国有建设用地使用权。现将有关事项确认如下:

(一)该地块成交总价为人民币 6,071.94 万元。

(二)竞得人交纳的竞买保证金挂牌成交后自动转作受让地块的定金(不超过成交价款的 20%部分,超过部分转为预付款)。

(三)竞得人在签订《成交确认书》后,须在 5 个工作日内与宁波市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订的视为竞得人放弃竞得资格,竞得人应承担相应法律责任。

四、《国有建设用地使用权出让合同》主要内容

(一)合同双方及总则

1、出让人:宁波市自然资源和规划局

受让人:东睦新材料集团股份有限公司

2、受让人对依法取得的国有建设用地使用权,在出让期限内享有占有、使用和收益的权利,有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

3、当事人应当按照约定行使权利、履行义务。当事人在履行合同过程中,应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态,遵守法律、行政法规关于土地用途的规定,不得损害已设立的用益物权。出让人不得干涉受让人行使合法权利。

侵害依法设立的国有建设用地使用权,造成权利人损害的,权利人可以依法请求损害赔偿,也可以依法请求承担其他民事责任。

(二)出让土地的交付与出让价款的缴纳

1、出让土地的所有权属于中华人民共和国,出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权,地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

2、本合同项下出让宗地名称为鄞州区 JS-02-h2-2a 地块,不动产单元代码为 330212012048GB00026W00000000,宗地总面积为 44,581 平方米,其中出让宗地面积为 44,581 平方米。

本合同项下的出让宗地坐落于姜山镇。

本合同项下出让宗地的平面界址图和出让宗地的竖向界限见协议附件。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

3、本合同项下出让宗地的用途为工业。

4、受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合市(县)人民政府自然资源主管部门确定的出让宗地规划条件。其中:

建筑总面积不大于 133,743 平方米,不小于 111,452 平方米;容积率不低于 2.5,不高于 3.0;建筑高度不高于 42 米;绿地率按市绿化条例及有关规定执行;其他土地利用要求:(1)如受让人在工程建设过程中发现有重要地下文物,应立即停止施工,做好现场保护工作并报告市、区两级文物行政主管部门处理;(2)竞得人须与宁波明州经济开发区管委会签订《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》;(3)地下空间及其他建设要求按规划条件和有关文件执行;(4) 地块的用地面积和红线范围以勘测定界 (宗地图)为准。

5、本合同项下的国有建设用地使用权出让期限为 50 年,按本合同约定的交付土地之日起算;原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的,出让期限自出让合同签订之日起算。

6、本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币 60,719,400.00 元,每平方米人民币 1,362.00 元。出让价款不含契税、印花税、城市市政基础设施配套费等有关税费。

7、本合同项下宗地的定金为人民币 1,215 万元,定金抵作土地出让价款。

8、受让人同意在本合同签订之日起 30 日内,向出让人一次性付清国有建设用地使用权出让价款。

9、出让人同意在 2026 年 6 月 5 日前将出让宗地交付给受让人,交付土地时该宗地土地权利清晰、安置补偿落实到位,以现状土地条件交付。

10、受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后(涉及利息和违约金的,亦需付清),持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请出让国有建设用地使用权登记。

(三)土地开发建设与利用

1、本合同项下宗地用于工业项目建设的,根据自然资源主管部门确定的规划条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7%,即不超过 3,120 平方米,建筑面积不超过 20,061 平方米,且建筑面积不超过工业项目总建筑面积的 15%。受让人不得在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

2、受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2026 年 12 月 5 日之前开工,在 2029 年 6 月 4 日之前竣工。

受让人不能按期开工,应提前 30 日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。

3、受让人在本合同项下宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线、轨道交通工程进出、通过、穿越受让宗地,因影响宗地使用功能,政府或公用事业营建主体支付合理补偿的,该补偿归受让人所有。

4、受让人应当按照本合同约定的土地用途、规划条件利用土地,不得擅自改变。在出让期限内,需要改变本合同约定土地用途的,双方同意由出让人有偿收回国有建设用地使用权。

5、本合同项下宗地在使用期限内,政府保留对该宗地的规划调整权,原规划如有修改,该宗地已有的建筑物不受影响,但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建时,应按届时有效的规划执行。

6、对受让人依法使用的国有建设用地使用权,在本合同约定的使用权期限届满前,出让人不得收回;在特殊情况下,根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的,出让人应当依照法定程序报批,并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年限国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

(四)国有建设用地使用权转让、出租、抵押

1、受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款,办理不动产登记后,有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的,应当符合以下条件:

(1)按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上;

(2)符合《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》约定,未经自然资源和规划部门同意,本合同项下宗地不得分割办理权证、不得分割转让。

2、国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同,不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

3、国有建设用地使用权全部或部分转让后,本合同、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、义务随之转移,国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后,本合同、不动产登记簿和不动产权证书中载明的权利、义务仍由受让人承担。

4、国有建设用地使用权转让、抵押的,转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及不动产权证书,到自然资源主管部门申请办理相应的不动产登记。

(五)期限届满

1、本合同约定的使用权期限届满,土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的,本合同有约定的,按照约定履行;本合同没有约定的,应当依法在规定时间内提出续期申请。

住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理。

非住宅建设用地使用权期限届满后的续期,依照法律规定办理。出让人同意续期的,土地使用者应当依法办理续期手续,重新签订土地有偿使用合同,缴纳续期费用。

2、土地出让期限届满,土地使用者申请续期,因社会公共利益需要未获批准的,土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记,并交回不动产权证书,国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施,由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施,并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值,给予土地使用者相应补偿。

3、土地出让期限届满,土地使用者没有申请续期的,土地使用者应当依照规定申请办理国有建设用地使用权注销登记,并交回不动产权证书,国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施,由出让人无偿收回,土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能,不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的,出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整。

(六)不可抗力及违约责任

1、合同双方当事人一方因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的,应当及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失,并应当在合理期限内提供证明。当事人迟延履行后发生不可抗力的,不免除其违约责任。

2、受让人应当按照本合同约定,按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的,自迟延支付之日起,每日按迟延支付款项的 1‰向出让人缴纳违约金,延期付款超过 60 日,经出让人催缴后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金,定金数额不足以弥补因受让人违约造成的损失的,出让人可以请求受让人赔偿超过定金数额的损失。

3、受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿,出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿:

(1)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(2)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的,出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

4、受让人应当按照本合同约定动工开发。受让人未按照本合同约定动工开发,涉嫌闲置土地的,应履行配合调查义务;造成闲置土地的,应依法依规予以处置。

5、受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设但不超过一年的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.2‰的违约金,出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于未竣工计容建筑面积对应国有建设用地使用权出让价款 0.2‰的违约金。

6、受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时交付出让土地或者交付的土地不符合本合同约定的条件而致使受让人本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 0.2‰向受让人给付违约金,土地使用权期限自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日,经受让人催交后仍不能交付土地的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分,定金数额不足以弥补因出让人违约造成的损失的,受让人可以请求出让人赔偿超过定金数额的损失。

7、出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用权期限自达到约定的土地条件之日起算。

(七)适用法律及争议解决

1、本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。

2、因履行本合同发生争议,争议双方可以通过和解、调解等途径解决,和解、调解不成的,依法向人民法院起诉解决。

(八)附则

1、本合同项下宗地出让方案业经宁波市人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

2、本合同项下约定向出让人支付的出让价款及利息、改变土地用途和规划条件补缴价款等国有土地使用权出让收入,以及违约金,按照有关征管规定,具体由受让人向税务机关缴纳。

3、本合同未尽事宜,可由双方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

五、《企业投资工业项目“标准地”投资建设合同》主要内容

(一)合同双方:

甲方:宁波明州经济开发区管理委员会

乙方:东睦新材料集团股份有限公司

(二)基本情况

1、本合同项下宗地编号:鄞州区 JS-02-h2-2a 地块,宗地总面积 44,581㎡。本合同项下宗地坐落鄞州区姜山镇。本合同项下宗地的用途为:工业用地。

本合同项下宗地建设项目准入行业:3813 微特电机及组件制造。

2、乙方同意本合同下宗地建设项目自政府交地之日起 6 个月内开工,并在政府交地之日起 36 个月内竣工。乙方不能按期开工,需提前 30 日向自然资源和规划部门提出延建申请,延期最长不超过 6 个月。经甲方和自然资源和规划部门同意后,其项目竣工时间可相应顺延。

3、乙方承诺本协议项下宗地建设项目在交地之日起 42 个月投产,并以此日期为投产期计时日期。经自然资源和规划部门同意开竣工期限顺延的,投产日期相应顺延。

4、根据鄞发改(2022)66 号文件“关于印发《宁波市鄞州区电力接入工程费用分担机制实施办法》的通知”等文件,本项目内环网站(内部设施设备、高压进线电缆及安装施工)由甲方出资建设,环网站的土建工程、地块红线内环网站至配套道路的通道管井的土建工程及建成后项目内所有公、专变用电由此环网站出线间隔引出的公、专变配电工程费用,均由乙方承担。

(三)控制性指标要求

本协议项下宗地建设项目应当同时符合下列要求:

1、固定资产投资强度不低于每亩(667m2)人民币 1,470 万元;

2、容积率不低于 2.5,不高于 3.0;

3、亩均税收不少于人民币 60 万元 / 亩;

4、亩均产值不少于人民币 2,000 万元 / 亩;

5、单位能耗增加值≥5.3 万元 / 吨标煤;

6、单位排放增加值≥5,379.41 万元 / 吨;

7、R&D 经费支出占主营业务收入比例≥5%。

(四)甲方权利和义务

1、就甲方义务做如下约定:

(1)帮助协调相关部门,依法对照本协议控制性指标要求各项规定条件对乙方实施的建设项目完成竣工验收、达产复核;

(2)协助乙方到各职能部门办理建设、规划、环保、土地、税务、工商注册等相关手续;保障乙方供电、供水供气、道路等基础设施,如红线外公交车站等配套设施与乙方项目设计方案有冲突,则由甲方负责迁移并承担迁移费用。

(3)上述项目竣工投产后,甲方有权会同其他相关部门核验乙方建设项目的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求、开工竣工等事项落实情况。对违反约定的,有权提出相应整改要求;对乙方 8 年内未通过履约核验的,乙方应承担违约责任并重新计算 8 年的达产周期继续履行新一轮达产义务和承担违约责任。对本协议项下宗地的国有土地使用权及其地上建筑物处置行为进行全过程监管。8 年后以平均每 3 年为一个周期对亩均税收参照控制性指标要求进行核验。

2、竣工验收或达产复核未通过的,甲方有权提请有关部门依照有关规定纳入公共征信系统,依法提供查询或予以公示。

(五)乙方权利和义务

1、就乙方义务做如下约定:

(1)承担并落实主体责任,确保项目符合相关规定,严格按照既定计划实施;

(2)自觉接受甲方及相关政府部门的监督和指导,对检查提出的整改通知,须及时整改;

(3)在达到本协议控制性指标要求各项规定条件前,乙方以受让地块的国有建设用地使用权进行融资的,乙方承诺抵押融资金额不超过国有建设用地使用权出让价款;

(4)符合下列情形之一的,视为达产复核完成:

1)项目投产八年内,乙方完成本协议控制性指标要求第(一)、(二)、(四)-(七)项规定,且控制性指标要求第(三)项平均亩均税收达标;

2)项目投产八年内,乙方完成本协议控制性指标要求第(一)、(二)、(四)-(七)项规定,且控制性指标要求第(三)项亩均税收连续三年达标。

(5) 乙方自愿在交地之日的 6 个月内缴纳人民币 18.16 万元 / 亩的履约承诺金(允许银行保函形式),如乙方在交地之日起 6 个月内开工建设,甲方同意在开工建设之日起 30 日内返回履约承诺金的 25%;如乙方在交地之日起 36 个月内竣工,甲方同意在竣工之日起 30 日内返回履约承诺金的 25%;如乙方在交地之日起 42 个月内投产运营,甲方同意在投产运营之日起 30 日内返回履约承诺金的 25%。剩余履约承诺金在达产后退还,同时视同达产复核通过。乙方未满足上述条件的,对应不满足部分的履约承诺金甲方可暂不予退还。待后续乙方满足相应条件后,甲方需在 30 个工作日内退还对应承诺金。

(6)若乙方未满足控制性指标要求情形下,转让或通过公司股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权或地上建筑物的,甲方有权根据本协议的规定收取违约金,并转入本协议规定的每三年评审周期。

(7)乙方须承诺其在区内已有工业用地,仍需满足原地块亩均综合评价不低于全区规上平均水平,亩均产出不低于 2025 年当年和近三年平均产出(两者取高)的要求。如有减少,在新项目履约核验时等额扣除。

2、对乙方未通过达产复核的,其中,项目投产后八年平均亩均税收达到本协议控制性指标要求第(三)项规定但本协议控制性指标要求其他项规定条件任有一项未达到且完成率在 80%以上的(含 80%),需另行向甲方支付人民币 18.16 万元 / 亩,优先以项目履约承诺金抵扣;项目投产后八年平均亩均税收未达到本协议控制性指标要求第(三)项规定或本协议控制性指标要求其他项规定条件任有一项未达到且完成率在 80%以下的,需另行向甲方支付人民币 45.4 万元 / 亩,优先以项目履约承诺金抵扣。达产复核后每三年为一个评审周期,如发生出租或转让行为且准入行业经报备论证的,按照备案约定履行(原则上产出不得低于省级“标准地”要求)。如发生出租或转让行为但准入行业未经报备论证,擅自发生改变,同时近三年周期平均亩均税收未达“标准地”合同要求的,需按税收不足约定的差额数(亩均税收差额 × 地块面积 × 3)另行支付。前述需另行支付金额乙方应在收到书面通知后的三个月内支付。如乙方或其关联企业为上市公司或已完成上市申报,不再进行达产期后每三年一次的核验。

为避免歧义,上述关联企业是指乙方担任实控人的企业或乙方的控股股东(下同)。

3、乙方经同意转让或出租的,同等条件下,甲方或甲方指定主体享有优先承租权、受让权。

本协议项下的全部或部分国有建设用地使用权在符合前述要求向第三方转让后,本协议中载明的权利、义务随之转移;向第三方出租后,本协议中载明的权利、义务仍由乙方承担。上述情况需第三方明确同意,且向出让人报备准入行业,如与“标准地”投资建设合同约定的准入行业不符,需与第三方重新约定准入性指标(原则上不低于本合同载明的准入性指标)。

(六)指标复核

本协议项下宗地建设项目竣工验收和达产复核按本协议约定以及鄞州区企业投资工业项目“标准地”有关项目竣工验收和达产复核具体办法规定执行。

(七)违约责任

1、甲方未按本协议约定履行应尽义务,造成乙方经济损失的,可予以一定赔偿;因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产复核延期的,企业承诺的时间期限可依申请相应顺延,甲方无需给予任何补偿或赔偿。

2、本协议项下宗地固定资产投资强度、建筑容积率任一指标不符合本协议约定的,甲方有权按照本协议的有关条款追究乙方的违约责任。

3、乙方转让或通过股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权或地上建筑物,同等条件下,甲方或甲方指定主体享有优先受让权。乙方未通过达产复核的,须按照增值收益比例缴纳违约金:

(1)平均亩均税收未达到本协议控制性指标要求第(三)项规定或本协议控制性指标要求其他项规定条件任有一项未达到且完成率在 80%以下的,须按增值收益(指转让时的交易价格扣减土地取得成本、建安成本和因转让产生的国家规定税费(不含资金成本和企业所得税)后的余额,下同)100%的比例缴纳违约金;

(2)平均亩均税收达到本协议控制性指标要求第(三)项规定但本协议控制性指标要求其他项规定条件任有一项未达到但完成率在 80%以上的(含 80%),须按增值收益 50%的比例缴纳违约金。

4、乙方自愿承诺如出现提供虚假材料或有虚假陈述、保证、承诺情形的,应向退还甲方给予的全部政策优惠与扶持、补贴、奖励等,并承担违约责任。

(八)不可抗力

1、因不可抗力不能履行本协议的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任,但法律另有规定的除外。一方迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。

“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

2、主张不可抗力的一方应及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失,并应在合理期限内提供证明。

(九)争议解决及其他

1、本协议订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。甲乙双方因履行本协议而发生纠纷的,向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2、本协议未尽事宜双方可以另行协商签订补充协议。

3、本协议自双方签字盖章之日起生效。

六、《东睦新材料集团股份有限公司新科技基地项目投资协议》主要内容

甲方:宁波明州经济开发区管理委员会

乙方:东睦新材料集团股份有限公司

(一)项目概况

乙方计划在宁波明州经济开发区投资建设新科技基地项目(最终以发改备案为准)。

项目计划固定资产投资约 10 亿元。项目全面建成达产后,预计可实现产值约 13.6 亿 / 年。

项目用地位于鄞州区姜山镇 JS-02-h2-2a 地块(以甲方核准的红线图为准),用途为工业用地,土地使用权期限为 50 年,用地面积约 66.9 亩,最终以招拍挂出让的土地面积为准。

(二)项目要求

1、项目建设规划及建筑设计方案,应符合甲方总体规划要求,并报甲方所在地相关职能部门批准后方可实施。

2、项目建(构)筑物风貌应符合所在区块的统一要求。

3、取得地块后项目建设投产时限按“标准地”投资建设合同要求执行。

4、项目准入行业为微特电机及组件制造(统计行业代码 3813)、电阻电容电感元件制造(统计行业代码 3981)两个行业,如项目建设内容与准入行业不符,需向甲方报备论证。

5、若乙方以在甲方所在地设立项目公司(下称“项目公司”)的方式拿地并履行投资义务的,本协议项目所涉乙方权利义务由项目公司承继,但乙方仍应对项目公司履行本协议义务向甲方承担连带保证法律责任。

6、根据鄞发改(2022)66 号文件“关于印发《宁波市鄞州区电力接入工程费用分担机制实施办法》的通知”等文件,本项目内环网站(内部设施设备、高压进线电缆及安装施工)由甲方出资建设,环网站的土建工程、地块红线内环网站至配套道路的通道管井的土建工程及建成后项目内所有公、专变用电由此环网站出线间隔引出的公、专变配电工程费用,均由乙方承担。

(三)准入性指标要求

本协议项下宗地建设项目应当同时符合下列要求:

1、固定资产投资强度不低于每亩(667㎡)人民币 1,470 万元(计算时限为项目开工后 96 个月内);

2、容积率不高于 3.0,不低于 2.5;

3、年亩均税收≥人民币 60 万元 / 亩;

4、年亩均产值≥人民币 2,000 万元 / 亩;

5、单位能耗增加值≥5.3 万元 / 吨标煤;

6、单位排放增加值≥5,379.41 万元 / 吨;

7、R&D 经费支出占主营业务收入比例≥5%。

(四)权利义务

1、甲方义务和权利

(1)全面协调该项目的有关事宜,为乙方提供“一站式”优质服务。

(2)负责向乙方提供土地并根据规划协调水、电、天然气、道路到达项目用地红线外围。协助乙方到各职能部门办理建设、规划、环保、土地、税务、工商注册等相关手续;保障乙方供电、供水供气、道路等基础设施。

(3)甲方承诺负责协调相关部门就项目用地在协议签订后六个月内完成土地出让。

(4)甲方承诺在协议签订后六个月内完成土地内居民区动迁、土地平整、土地周边道路贯通及土地内的所有高压线迁改工程,确保乙方项目进场建设。

(5)甲方承诺协调环境指标容量、能评容量可满足乙方项目指标需求,双方共同努力使得本项目能够通过节能评估、环境评估、安全评估的审批。

(6)协调乙方与政府相关部门之间的关系,在不违反国家法律法规的前提下,使乙方尽快取得开展生产经营活动所必备的政府批复或许可。

(7)甲方有权对本合同项目进行全过程监管,督促乙方按双方约定要求建设项目。项目竣工投产后,甲方有权会同其他相关部门核验乙方建设项目的规划建设指标要求、投资要求、土地产出要求、能耗要求、环保要求、科研投入要求等事项落实情况。8 年后以平均每 3 年为一个周期对亩均税收(含因股东分红产生的个人所得税,以下同口径)参照准入性指标进行核验。

(8)甲方有权按照本协议约定督促乙方履行,并对乙方履行进度进行考核,如乙方未按照本协议约定履行或考核不达标的,甲方有权向乙方主张违约责任。

2、乙方义务和权利

(1)乙方须在取得项目土地使用权不动产权证之日起,尽快取得环评、安评、能评、施工许可证等相关行政审批手续。

(2)乙方应在建设和生产过程中严格执行国家和地方关于安全生产、环境保护、统计等方面的法律、法规等规定。

(3)在达到本合同准入性指标要求的各项规定条件前,乙方以受让地块的国有建设用地使用权进行融资的,乙方承诺抵押融资金额不超过国有建设用地使用权出让价款。

(4)项目投产八年内,乙方及其关联企业在鄞州区本级行政辖区内年度工业总产值达 30 亿元,且符合下列情形之一的,视为达产履约完成:

1)项目投产八年内,乙方完成本协议准入性指标要求第 1-2 条,4-7 条规定,且第 3 条平均亩均税收达标;

2)项目投产八年内,乙方完成本协议准入性指标要求第 1-2 条,4-7 条规定,且第 3 条亩均税收连续三年达标。

为避免歧义,上述关联企业是指乙方担任实控人的企业或乙方的控股股东(下同)。

(5) 乙方自愿在交地之日起 6 个月内缴纳人民币 18.16 万元 / 亩的履约承诺金(允许银行保函形式),如乙方在交地之日起 6 个月内开工建设,甲方同意在开工建设之日起 30 日内返回履约承诺金的 25%;如乙方在交地之日起 36 个月内竣工,甲方同意在竣工之日起 30 日内返回履约承诺金的 25%;如乙方在交地之日起 42 个月内投产运营,甲方同意在投产运营之日起 30 日内返回履约承诺金的 25%。剩余履约承诺金在达产后退还,同时视同达产复核通过。乙方未满足上述条件的,对应不满足部分的履约承诺金甲方可暂不予退还。待后续乙方满足相应条件后,甲方需在 30 个工作日内退还对应承诺金。

(6)若乙方未满足本条第(4)款情形下,转让或通过公司股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权或地上建筑物的,甲方有权根据本条第 10 款规定收取违约金,并转入本协议违约责任规定的评审周期。

(7)乙方如转让或出租的,同等条件下,甲方或甲方指定主体享有优先承租权、受让权。

(8) 本合同项目的国有建设用地使用权在向第三方转让后, 本合同中载明的权利、义务随之转移;向第三方出租后,本合同中载明的权利、义务仍由乙方承担。上述情况需第三方书面同意,且向出让人报备拟从事行业,如与“标准地”投资建设合同约定的准入行业不符,需与第三方重新约定准入性指标(原则上不低于本合同载明的准入性指标)。

(9)乙方承诺其在区内已有的工业用地,仍需满足原地块亩均税收不低于近三年平均税收的要求。如有减少,履约核验时减少部分在新项目的产出中等额扣除。

(10)项目投产八年内本协议履约未完成的,乙方按下述情况需另行向甲方支付:

1) 项目投产八年内乙方及其关联企业在鄞州区本级行政辖区内年度工业总产值未达 30 亿元的,需另行向甲方支付人民币 18.16 万元 / 亩,优先以项目履约承诺金抵扣。

2)项目投产八年内平均亩均税收达到本协议准入性指标要求第 3 项规定,但本协议准入性指标要求其他项规定条件有一项未达到,完成率在 80%以上的(含 80%),需另行向甲方支付人民币 18.16 万元 / 亩,优先以项目履约承诺金抵扣。

3) 项目投产八年内平均亩均税收未达到本协议准入性指标要求第 3 项规定或本协议准入性指标要求其他项规定条件有一项未达到且完成率在 80%以下的,需另行向甲方支付人民币 45.4 万元 / 亩,优先以项目履约承诺金抵扣。

前述需另行支付金额,乙方应在收到书面通知后的三个月内支付。

(五)违约责任

1、甲乙双方在履行协议的过程中非因法定事由不得违约,否则按有关规定追究违约责任。

2、若乙方未能参加土地竞买,则甲方有权解除本协议,所造成的损失概由乙方承担,但出让土地不符合本协议要求的除外。

3、若乙方参与土地竞买,但未竞得土地,则本协议自动解除,损失由甲乙双方自行承担。

4、本协议签订后满 6 个月,政府仍未就符合项目用地标准的土地完成出让,乙方有权解除本协议,造成损失的,甲乙协调解决。

5、本协议项下宗地固定资产投资强度、建筑容积率任一指标不符合本合同约定的,甲方有权按照本协议的有关条款追究乙方的违约责任。

6、达产复核后每三年为一个评审周期,如发生出租或转让行为且准入行业经报备论证的,按照备案约定履行(原则上产出不得低于省级“标准地”要求)。如发生出租或转让行为但准入行业未经报备论证,擅自发生改变,同时近三年周期平均亩均税收未达“标准地”合同要求的,需按税收不足约定的差额数(亩均税收差额 × 地块面积 × 3)缴纳违约金。

前述违约金乙方应在收到违约处理书面通知后的三个月内缴纳。如乙方或其关联企业为上市公司或已完成上市申报,不再进行达产期后每三年一次的核验。

7、乙方转让或通过股权转让、股权质押等形式变相转让土地使用权或地上建筑物,同等条件下,甲方或甲方指定主体享有优先受让权。

本协议履约未完成的,乙方须按照下述情况根据增值收益比例缴纳违约金:

(1)乙方在鄞州区本级行政辖区内年度工业总产值未达 30 亿元的,须按增值收益【指转让时的交易价格扣减土地取得成本、建安成本和因转让产生的国家规定税费(不含资金成本和企业所得税)后的余额,下同】100%的比例缴纳违约金;

(2)平均亩均税收未达到本协议准入性指标要求第 3 项规定或本协议准入性指标要求其他项规定条件任有一项未达到且完成率在 80%以下的, 须按增值收益 100%的比例缴纳违约金;

(3)平均亩均税收达到本协议准入性指标要求第 3 项规定但本协议准入性指标要求其他项规定条件任有一项未达到,完成率在 80%以上的(含 80%),须按增值收益 50%的比例缴纳违约金。

8、乙方自愿承诺如出现以下任一情形的, 退还甲方给予的全部政策优惠与扶持、补贴、奖励,并承担违约责任。

(1)乙方无正当理由未在鄞州区本级辖区持续经营 10 年以上;

(2)乙方自交地之日起 10 年内无正当理由将工商、税务登记迁移出鄞州区本级辖区,或将核心业务迁移出甲方辖区;

(3)乙方自交地之日起 10 年内未经甲方书面许可将乙方或项目公司控股股权转让的(因上市等业务发展需要引进战略投资者等发生控股股权变更的,不受此限);

(4)提供虚假材料或有虚假陈述、保证、承诺;

9、违约方应承担守约方的维权费用,包括但不仅限于诉讼费、保全费、律师费、保全担保费、公证费、交通费、差旅费等损失。

(六)附则

1、如遇上级政策重大调整,按调整后的政策执行。

2、若遇不可抗力,致使本协议不能正常履行,本着尽可能减少双方损失的原则,双方友好协商妥善处理相关事项。

3、未尽事宜,双方另行协商并签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

4、本协议于双方法定代表人或其授权委托人签字、单位盖章之日起成立。

5、双方的争议解决方式为先进行协商,如协商不成,任何一方均可向项目所在地有管辖权的人民法院起诉。

七、对公司的影响

公司本次竞得国有建设用地使用权,将用于建设公司新科技项目,符合公司“新材料,新科技,新东睦”发展战略。本次投资项目将在 5 年以上分批分期建设,公司预计本次交易不会对公司财务及经营情况产生较大不利影响, 不存在损害公司及全体股东合法利益的情形。

八、风险提示

(一)本次投资项目审批风险。本次投资项目的实施尚需向有关主管部门办理备案、建设规划许可、施工许可等前置审批手续,在后续推进过程中,可能因宏观经济形势变化、国家或地方相关政策调整、公司实际经营发展需要等因素进行调整,存在项目顺延、变更、中止乃至终止的风险。

(二)本次投资项目准入性指标风险。根据合同或协议约定,本次投资项目需要满足固定资产投资强度、容积率、年亩均税收、年亩均产值、单位能耗增加值、单位排放增加值、研发经费支出比例等指标要求,若项目建设未达到相应指标要求,后期将存在承担额外补缴土地出让款等违约责任。

(三)本次投资项目建设过程风险。本次投资项目建设周期长,难度较大,可能面临建设进度不及预期进度等风险。同时,本次投资项目的投资金额为初步测算的计划数或预估数,实施情况存在不确定性,不代表公司对未来业绩的预测,亦不构成对股东的承诺。

(四)本次投资项目生产经营风险。本次投资项目受宏观经济形势变化、国家及地方产业政策调整、市场竞争加剧等多重因素影响,将面临政策风险、市场风险、经营风险等不确定性,项目效益及业务拓展可能不达预期。

(五)本次投资项目资金风险。本次投资的资金来源为企业自有或自筹资金,若公司未来通过外部融资渠道筹集资金将导致公司的负债增加。项目投资总金额较大,若信贷政策和融资渠道的通畅程度发生变化,将使公司承担一定的流动性风险。

公司将积极主动作为,做好本次投资项目的各种风险应对措施,并将持续关注本次投资项目的建设及进展情况,及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资