

海螺（安徽）节能环保新材料股份有限公司 关于拟公开挂牌出售公司部分资产的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示:

1、海螺（安徽）节能环保新材料股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过公开挂牌的方式出售公司位于安徽省芜湖市经济技术开发区港湾路 38 号的部分土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产,挂牌底价为 9,450 万元（含增值税）,挂牌价格以具有证券、期货相关业务资格的北京华亚正信资产评估有限公司以 2025 年 4 月 30 日为基准日对上述资产的评估价值为依据,具体交易价格将按公开挂牌竞价结果确定。

2、本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。由于本次交易将以公开挂牌交易的方式进行,最终交易对方、交易价格等存在不确定性,目前无法判断是否构成关联交易。根据最终交易结果,若构成关联交易,公司届时将按照相关规定履行相应决策程序及信息披露义务。

3、本次交易尚需提交公司2025年第二次临时股东大会审议。

一、交易基本情况

2025 年 8 月 8 日,公司第十届董事会第二十次会议审议通过了《关于拟公开挂牌出售公司部分资产的议案》,同意公司拟通过公开挂牌的方式出售公司位于安徽省芜湖市经济技术开发区港湾路 38 号的部分土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产,挂牌底价为 9,450 万元（含增值税）,挂牌价格以具有证券、期货相关业务资格的北京华亚正信资产评估有限公司以 2025 年 4 月 30 日为基准日对上述资产的评估价值为依据,具体交易价格将按公开挂牌竞价结果确定。

同时，董事会提请股东大会授权公司管理层按照相关规定和程序办理本次出售有关事宜，包括但不限于办理公开挂牌程序、签署相关协议、办理过户手续等。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，本次交易尚须提交公司 2025 年第二次临时股东大会审议通过。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。由于本次交易将以公开挂牌交易的方式进行，最终交易对方、交易价格等存在不确定性，目前无法判断是否构成关联交易。根据最终交易结果，若构成关联交易，公司届时将按照相关规定履行相应决策程序及信息披露义务。

二、交易对方基本情况

因本次交易以公开挂牌方式进行，受让方暂不确定。公司将根据公开挂牌进展情况，及时履行信息披露义务。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况及历史沿革

本次交易标的为公司位于安徽省芜湖市经济技术开发区港湾路 38 号的部分土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产，为公司自购和自建，主要用于公司塑料型材产品生产经营，目前部分厂房用于生产经营，部分处于闲置状态，部分厂房对外出租（二分厂单层库房、二分厂双层库房及部分二分厂主厂房正处于出租状态，租赁期限自 2024 年 10 月 10 日起至 2029 年 10 月 9 日止，租金每半年支付一次）。

1、土地使用权：公司 1998 年取得标的土地使用权，土地性质为工业用地，取得方式为出让，土地使用权到期日为 2048 年 9 月 29 日，土地面积 67,827.23 平方米，坐落于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号，北至港湾路、东至银湖路、西面南面临其他建筑，周边土地用途主要为工业用地和商业用地。截至评估基准日，标的土地账面原值 604.76 万元，账面净值 317.50 万元。

2、房屋建筑物及相关配套设施：标的土地上共有 7 幢房屋建筑物、厂区配套设施及配电设备等，2001 年建成并投入使用，建筑面积合计 51,128.80 平方米，主要为二分厂主厂房、二分厂混料楼、二分厂办公楼、二分厂单层库房、二

分厂双层库房、二分厂综合楼(宿舍楼及供应仓库)及门卫。

截至评估基准日，房屋建筑物账面原值 4,693.79 万元，账面净值 695.20 万元；厂区配套设施为道路、围墙、给排水管道等，截至评估基准日，账面原值 866.64 万元，账面净值 0 元；配电设备为变压器、高压开关柜、低压开关柜等变配电设备，截至评估基准日，账面原值 1,921.30 万元，账面净值 0 元。

标的资产不存在未披露的抵押、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，也不存在查封、冻结等司法措施。

（二）标的资产评估情况

根据有关法律法规、部门规章、《深圳证券交易所股票上市规则》等规定，标的资产由具有证券、期货相关业务资格的北京华亚正信资产评估有限公司进行评估并出具《海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估报告》（华亚正信评报字[2025]第 A16-0006 号），资产评估情况及评估结果如下：

1、评估对象和评估范围

评估对象为位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号的土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产。

2、价值类型

市场价值。

3、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2025 年 4 月 30 日。

4、评估方法

资产基础法和收益法。

5、评估结论

（1）资产基础法评估结果

经资产基础法评估（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法），标的土地、房屋等资产在评估基准日的账面值为 1,012.69 万元，评估的市场价值为 8,985.13 万元（不含增值税），评估增值额为 7,972.43 万元，增值率

787.25%。评估汇总情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产	1	695.20	6,481.22	5,786.02	832.28
无形资产	2	317.50	2,503.91	2,186.41	688.64
资产总计	3	1,012.69	8,985.13	7,972.43	787.25

备注：以上账面价值、评估价值不含增值税，增值税税率按照 5%计算。

（2）收益法评估结果

经收益法评估（房地合一），标的土地、房屋等资产在评估基准日的账面值为 1,012.69 万元，评估的市场价值为 7,576.08 万元（不含增值税），评估增值额为 6,563.39 万元，增值率 648.11%。

（3）评估结论

采用资产基础法评估得出的评估值为 8,985.13 万元（不含增值税），收益法评估得出的评估值为 7,576.08 万元（不含增值税），两者相差 1,409.05 万元，差异主要原因：

资产基础法是以资产组为基础，合理评估资产组内各项资产价值，确定评估对象价值的评估方法；收益法是通过估算房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法；两种评估方法是从不同的角度去衡量资产的价值，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，得出的结果会存在着差异，其中收益法是将预计未来收益采用一定的折现率折现，评估对未来收益的预测及折现率的计算可能会因房地产市场变化、通货膨胀等宏观经济因素的影响而具有较大不确定性。

故在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，评估机构确定资产基础法的评估结果作为评估报告的最终评估结论，并采用房地分估路径，其中：土地使用权为自用工业用地，与标的土地使用权相邻或土地级别相近地区，在评估基准日附近有较活跃的土地交易活动，因此采用市场比较法进行评估；房屋建（构）筑物根据建筑工程资料和竣工结算资

料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，采用重置成本法进行评估。

（4）评估增值原因分析

房屋建筑物及相关配套设施等固定资产评估增值 832.28%，主要是企业账面价值不包含资金成本，同时由于近年来人工、机械价格大幅上涨且部分材料为甲供材料，另房屋经济耐用年限比公司账面采用的会计折旧年限长。土地使用权评估增值 688.64%，主要是待估土地取得时间较早，随着近年来经济的发展，土地市场价格有一定幅度的上涨。

评估方法的选择的原因及推算过程详见北京华亚正信资产评估有限公司出具的《海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估报告》（华亚正信评报字[2025]第 A16-0006 号）。

四、交易定价依据

1、本次交易定价以具有证券、期货相关业务资格的北京华亚正信资产评估有限公司以 2025 年 4 月 30 日为基准日对上述资产评估值 9,434.38 万元（含增值税）为依据，定价公允合理。

2、本次交易将由产权交易机构组织意向受让方进行报价，意向受让方报价不得低于挂牌价格，按挂牌价格与意向受让方报价孰高的原则，确定成交价格。

五、交易协议的主要内容

由于本次资产转让为在产权交易机构公开挂牌转让，受让方和最终交易价格存在不确定性，尚未签署交易协议。公司将根据有关规定在协议签订后及时履行信息披露义务。

六、涉及出售资产的其他安排

本次资产出售事项不涉及人员安置、债务重组等情况，本次资产出售所得将用于补充流动资金。目前，标的资产中部分厂房对外出租，承租方知晓公司资产出售事宜。公司将在资产挂牌转让公告中约定，标的资产如非承租方竞得，则租赁合同继续有效，在办理完毕转让标的的移交事宜后，公司协助受让方与承租方重

新签订租赁合同，变更出租主体，原租赁合同其他内容不变。

七、交易目的和对公司的影响

公司本次交易主要是为优化资源配置，盘活存量资产，聚焦战略重点，推动公司持续稳定健康发展。

本次交易的最终成交价格尚不能确定，该交易产生的损益及对上市公司本期和未来财务状况和经营成果的影响暂时无法准确计算。

本次交易不存在损害上市公司及公司股东，尤其是中小股东合法权益的情形。

八、风险提示

本次交易将以公开挂牌竞价方式进行，受让方、最终交易价格及完成时间尚无法确定，交易存在不确定性。公司将根据该事项的进展情况按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。

九、备查文件

1、公司第十届董事会第二十次会议决议；

2、《海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估报告》（华亚正信评报字[2025]第 A16-0006 号）。

海螺（安徽）节能环保新材料股份有限公司董事会

2025 年 8 月 9 日