

证券代码：688021

证券简称：奥福科技

公告编号：2025-022

山东奥福环保科技股份有限公司

关于出售土地使用权、厂房建筑物的公告

本公司董事会、全体董事及相关股东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：

● 交易简要内容：2025年10月15日，山东奥福环保科技股份有限公司（以下简称“公司”）召开了第四届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司拟出售土地使用权、厂房建筑物的议案》，公司拟向临邑晶鑫镜业有限公司（以下简称“晶鑫镜业公司”）出售公司拥有的不动产权证号为鲁（2017）临邑县不动产权第0001187号和鲁(2021)临邑县不动产权第0014510号以及鲁(2023)临邑县不动产权第0040442/0040444/0040443/0040388/0040447号坐落于山东省德州市临邑县经济开发区富民路南首东侧的土地使用权、厂房建筑物，经双方协商，本次转让价格预计为2,385.20万元（含税）。

- 本次交易不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司第四届董事会第七次会议审议通过，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》及《公司章程》有关规定，本次交易事项无需提交公司股东会审议。
- 本次交易不存在为拟出表控股子公司提供担保、委托其理财，以及该拟出表控股子公司占用公司资金的情形。
- 本次出售资产事项尚需交易双方根据协议完成款项支付、产权交割等程序，存在一定不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

(一) 本次交易的基本情况

1、 本次交易概况

根据公司整体战略发展规划，并为进一步优化资产结构，盘活闲置资产，公司拟将位于山东省德州市临邑县经济开发区富民路南首东侧的土地使用权、厂房建筑物出售给晶鑫镜业公司。经双方友好协商，本次出售资产的含税转让价款为 2,385.20 万元人民币。

2、 本次交易的交易要素

交易事项	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	山东省德州市临邑县经济开发区富民路南首东侧的土地使用权、厂房建筑物
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>2,385.20 万元</u> ☐ 尚未确定
账面成本	1,336.28 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	78.50%
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点：_____ ☒ 分期付款，约定分期条款： <u>土地、厂房转让合同签订后 5 个工作日内向公司以电汇方式支付总价款 30%，即 715.56 万元；办理完过户手续以及晶鑫镜业公司办理抵押贷款完毕并且银行放款后 10 日内以电汇方式一次性付清剩余的 70%即 1,669.64 万元。</u>

是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否
------------	--

(二) 公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2025 年 10 月 15 日, 公司召开了第四届董事会第七次会议, 以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于公司拟出售土地使用权、厂房建筑物的议案》。

(三) 交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不构成关联交易, 也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组, 该事项无需提交公司股东会审议。

二、交易对方情况介绍

(一) 交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的	对应交易金额 (万元)
1	临邑晶鑫镜业有限公司	山东省德州市临邑县经济开发区富民路南首东侧的土地使用权、厂房建筑物	2,385.20

(二) 交易对方的基本情况

法人/组织名称	临邑晶鑫镜业有限公司
统一社会信用代码	☒ 91371424349075419E ☐ 不适用
成立日期	2015/07/30
注册地址	山东省德州市临邑县邢侗民营创业园内
主要办公地址	山东省德州市临邑县邢侗民营创业园内
法定代表人	苏维东

注册资本	100 万元
主营业务	玻璃来料加工、销售；玻璃制品、工艺品、木制品加工、销售；以上产品的进出口业务。（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）
主要股东/实际控制人	苏维东、苏明明

关联关系：临邑晶鑫镜业有限公司与公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无任何关联关系。

信用情况：经核查，公司认为临邑晶鑫镜业有限公司信誉良好且办理完本次交易的不动产过户手续即办理抵押贷款，具备履约能力，本次交易风险较小。

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

不动产权证号为鲁（2017）临邑县不动产权第 0001187 号和鲁(2021)临邑县不动产权第 0014510 号以及鲁(2023)临邑县不动产权第 0040442/0040444/0040443/0040388/0040447 号坐落于山东省德州市临邑县经济开发区富民路南首东侧的土地使用权、厂房建筑物。

2、交易标的的权属情况

交易标的产权清晰，不存在抵押、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。

3、相关资产的运营情况

公司本次拟出售的不动产均位于西厂区（德州市临邑县经济开发区富民路南首东侧），该厂区于 2009 年公司成立时开始投建并于 2011 年全部建成

并投入使用。截至目前，拟转让的不动产中的主要生产线已移至公司东厂区（德州市临邑县花园大街东段路北平昌路西邻 131 号），拟转让的不动产处于闲置状态，目前满足转让交付条件。

(二)交易标的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	山东省德州市临邑县经济开发区富民路南首东侧的土地使用权、厂房建筑物	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
账面原值	2,696.09	2,696.09
已计提的折旧、摊销	1,359.81	1,300.23
减值准备	-	-
账面净值	1,336.28	1,395.86
以上数据是否经审计	☐ 是 ☒ 否	☒ 是 ☐ 否

注:以上数据包含了西厂区内所有的附属设施。

四、交易标的评估、定价情况

(一)定价情况及依据

1、 本次交易的定价方法和结果

在评估价值基础上，本次出售土地使用权、厂房建筑物秉持公平、公允、合理的定价原则，经双方友好协商确定最终交易价格为 2,385.20 万元。本次交易不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	山东省德州市临邑县经济开发区富民路南首东侧的土地使用权、厂房建筑物
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>2,385.20 万元</u> ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/08/16
采用评估/估值结果（单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为：本次评估采用成本法评估估价对象房产价值，采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估房产所占土地价值。
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>2,385.20</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>78.50%</u>
评估/估值机构名称	山东正邦土地房地产资产评估测绘有限公司

(二) 交易标的评估情况

1、评估方法和结果

山东正邦土地房地产资产评估测绘有限公司以 2025 年 8 月 16 日为价值时间点对拟出售标的不动产进行了评估。通过对估价对象的充分调查，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，根据估价目的和估价原则，按照评估工作程序，经过成本法和基准地价系数修正法、成本逼近法的综合测算，对公司拟转让的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，并出具了《房地

产估价报告》（正邦评字【2025】第 LG8-03 号），截至评估基准日 2025 年 8 月 16 日，拟出售的土地使用权、厂房建筑物的评估价值为 2,385.20 万元。

2、评估方法选择的合理性

①由于拟出售的房产位于临邑县花园大街以南、富民路以东，周边的企业多为自建自用，无租售案例，不适于采用市场法和收益法；建筑成本及在房产建设过程中应缴纳的相关费用较易取得，故本次评估使用成本法对房产价值进行评估。

②由于拟出售的土地使用权属于工业用地，其地价与现在及未来的开发价值关系不密切，周边鲜有租金交易，且近期可选取的出售实例较少；该宗地位于临邑县城区基准地价用地覆盖范围内，故本次评估未采用收益还原法、市场比较法和假设开发法，而选用成本逼近法与基准地价修正系数法。

(三) 定价合理性分析

本次交易评估按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序进行评估，交易评估定价公平合理。本次交易标的评估价值为人民币 2,385.20 万元，在此基础上经交易双方友好协商，本次资产转让价格为人民币 2,385.20 万元，交易定价公允合理，不存在损害公司及股东合法利益的情形。

(四) 重要假设和参数

1、一般假设

- 1) 本次评估根据估价对象产权资料确认估价对象用途、面积，并据此资料评估估价对象的价格。
- 2) 本次评估出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产市场价格造成的影响。

- 3) 估价对象在价值时点的土地、房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：
- ① 交易双方自愿地进行交易；
 - ② 交易双方处于利己动机进行交易；
 - ③ 交易双方精明、谨慎行事，并了解估价对象、知晓土地、房地产市场行情；
 - ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - ⑤ 不存在买受人因特殊兴趣而给予附加出价；
 - ⑥ 按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费。
- 4) 估价对象已缴纳国家规定有关税费能在公开市场上自由交易，不属于法律法规不允许转让的房地产为假设前提。
- 5) 假设估价对象为合法取得、使用和可持续使用。
- 6) 注册房地产估价师已对估价对象建(构)物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 7) 本次估价，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及他项权利。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 8) 本次估价，估价委托人未明确估价对象存在欠缴土地出让价款、税金及相关费用，假定评估对象不存在欠缴土地出让价款、税金及相关费用。

2、未定事项假设

本次估价，估价对象不存在未定事项，故本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价，评估结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，假设估价对象无查封、抵押等他项权利限制，不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

4、不相一致假设

本次估价，估价对象不存在不相一致事项，故本次评估无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价，估价对象不存在依据不足事项，故本次评估无依据不足假设。

6、主要评估参数

房产评估值=重置成本-折旧

重置成本：指在现行市场条件下重新购建一项与被评估房产功能相同的全新资产所支付的全部货币总额。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

(一)交易合同或协议的主要内容及履约安排

1、合同主体

甲方（买方）：临邑晶鑫镜业有限公司

乙方（卖方）：山东奥福环保科技股份有限公司

2、交易标的

资产范围：山东省德州市临邑县经济开发区富民路南首东侧的土地使用权、厂房建筑物。

不动产权登记证编号：鲁(2017)临邑县不动产权第 0001187 号和鲁(2021)临邑县不动产权第 0014510 号以及鲁(2023)临邑县不动产权第 0040442/0040444/0040443/0040388/0040447 号。

3、交易价格、支付方式、支付期限

交易价格：含税总价款 2,385.20 万元。

支付方式和期限：甲方在签订合同后 5 个工作日内以电汇方式支付总价款 30%即 715.56 万元；甲方付完首付款 30%后，甲方可进驻厂区，在空闲车间内进行施工；剩余 70%即 1,669.64 万元在乙方协助甲方办理完过户手续以及甲方办理抵押贷款完毕并且银行放款后 10 日内以电汇方式一次性付清。但若办理完过户手续后 4 个月仍未支付剩余款项，甲方需按年利率 4.5%支付利息并在 6 个月内付清应付乙方款项。

4、违约责任

若甲方未能按照合同约定支付转让款项，乙方有权单方面解除合同收回本合同涉及土地、房产等建筑物所有权，并要求甲方按照逾期未支付款项的 10%向乙方支付违约金。甲方应当协助乙方完成过户手续并承担因解除合同给甲方带来的损失。

(二)董事会对付款方的支付能力的或有风险判断和说明

经评估，甲方具备履行本合同项下的全部义务与责任所需的一切权利及能力。

六、出售资产对公司的影响

(一)交易对公司未来财务状况和经营成果的影响。

公司本次拟出售土地使用权、厂房建筑物等资产，旨在优化资产结构，盘活闲置资产。本次交易不会影响公司正常经营，也不会损害公司及全体股东，特别是中小股东利益。

(二) 本次交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

(三) 本次交易不涉及关联交易，不会产生同业竞争及非经营性资金占用。

特此公告。

山东奥福环保科技股份有限公司董事会

2025 年 10 月 16 日