

证券代码：603186  
转债代码：113639

证券简称：华正新材  
转债简称：华正转债

公告编号：2025-060

## 浙江华正新材料股份有限公司 关于拟签署《企业搬迁货币补偿协议书》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：

- 因杭州市余杭区余杭街道金星工业园有机更新项目建设的需要，杭州市余杭区人民政府余杭街道办事处（简称“余杭街道办事处”）拟对浙江华正新材料股份有限公司（以下简称“公司”）坐落于杭州市余杭区余杭街道华一路2号的3#员工宿舍地块和房屋实施搬迁，地块面积总计2,762.60平方米，建筑面积7,261.48平方米，总计补偿补助金额为人民币3,462.4313万元。
- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组
- 本次交易未达到股东会审议标准，已经公司第五届董事会第二十一次会议审议通过，无需提交公司股东会审议。
- 本次交易将在董事会审议通过后签署正式协议，并办理相关注销登记手续，具体搬迁进度需根据余杭街道办事处要求进行，存在一定的不确定性，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

因杭州市余杭区余杭街道金星工业园有机更新项目建设的需要，余杭街道办事处拟对公司坐落于杭州市余杭区余杭街道华一路 2 号的 3#员工宿舍地块和房屋实施搬迁，地块面积总计 2,762.60 平方米，建筑面积 7,261.48 平方米，总计补偿补助金额为人民币 3,462.4313 万元。公司拟与余杭街道办事处签署《余杭区国有土地上企业搬迁货币补偿协议书》。

## 2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	<input checked="" type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 放弃优先受让权 <input type="checkbox"/> 放弃优先认购权 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
交易标的类型（可多选）	<input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	公司坐落于杭州市余杭区余杭街道华一路 2 号的 3#员工宿舍地块和房屋
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>3,462.4313</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	截至 2024 年 12 月 31 日账面净值为 1,334.70 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	溢价率为 159.42%
支付安排	<input type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点：_____ <input checked="" type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款： <u>协议签署后 15 日内支付 50%，乙方房屋腾空交付给甲方后 15 日内支付 25%，乙方房屋产权注销后 15 日内支付 25%。</u>
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## （二）公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2025 年 12 月 30 日，公司召开第五届董事会第二十一次会议，以 9 票同意、

0票反对、0票弃权的表决结果，审议通过了《关于签署<企业搬迁货币补偿协议书>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，亦不构成重大资产重组，未达到股东会审议标准，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	杭州市余杭区人民政府余杭街道办事处	公司坐落于杭州市余杭区余杭街道华一路2号的3#员工宿舍地块和房屋	3,462.4313

### （二）交易对方的基本情况

#### 1、交易对方

法人/组织名称	杭州市余杭区人民政府余杭街道办事处
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> <u>11330110002510725B</u> <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2016年7月4日
注册地址	杭州市余杭区余杭街道城南路9号
主要办公地址	杭州市余杭区余杭街道城南路9号
法定代表人	盛洁

## 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

本次交易标的系公司坐落于杭州市余杭区余杭街道华一路 2 号的 3# 员工宿舍地块和房屋，不动产权证号：浙（2018）不动产权第 0111142 号，土地证号：杭余出国用（2013）第 116-844 号，地块面积总计 2,762.60 平方米，建筑面积 7,261.48 平方米。

## 2、交易标的的权属情况

本次交易标的资产产权清晰，不存在抵押、质押或其他限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，亦不存在妨碍权属转移的其他情况。

## 3、相关资产的运营情况

公司于 2007 年 4 月 13 日从杭州市国土资源局余杭分局受让本次交易标的的土地，土地使用权年限为 50 年；并于 2018 年 8 月竣工建成员工宿舍房屋，主要用于公司员工住宿。

### （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	公司坐落于杭州市余杭区余杭街道华一路 2 号的 3# 员工宿舍地块和房屋		
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 checked="" type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为：家具、家电		
项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	
账面原值	1,726.55	1,726.12	
已计提的折旧、摊销	391.85	334.24	
减值准备			

账面净值	1, 334. 70	1, 391. 88
以上数据是否经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

## 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。

本次交易金额依据杭余规划资源(2023)12号《关于印发<余杭区国有土地上企业货币补偿指导意见>的通知》和《余杭区朱庙工业园区和金星工业园区有机更新实施方案》的相关文件、政策规定，并结合资产评估报告书，经双方协商确定。本次交易总计补偿补助金额为人民币3,462.4313万元。其中，本次搬迁涉及的工业房地产补偿和机械设备及设施搬迁补偿合计2,155.0415万元；其他各类政府补偿补助合计1,307.3898万元。

#### 2、标的资产的具体评估、定价情况

##### (1) 标的资产

标的资产名称	公司坐落于杭州市余杭区余杭街道华一路2号的3#员工宿舍地块和房屋
定价方法	<input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额(万元)：3,462.4313 <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/8/4
采用评估/估值结果 (单选)	<input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法 <input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为：成本法

最终评估/估值结论	评估/估值价值: <u>2,155.0415</u> (万元) 评估/估值增值率: <u>61.46</u> %
评估/估值机构名称	杭州衡诚土地房地产资产评估有限公司

### 3、评估方法的选择

余杭街道办事处委托杭州衡诚土地房地产资产评估有限公司对本次交易的工业房地产及部分机械设备及设施搬迁补偿价值进行补偿价格评估,本次采用成本法进行估价,出具了衡诚房字[2025]第11011号、第11012号和衡诚评报字[2025]第12001号评估报告。

### (二) 定价合理性分析

本次定价系根据双方共同认定的评估结果,且经双方协商一致确定,定价具备合理性和公平性,不存在损害公司及其股东利益的情形。

## 五、交易协议的主要内容及履约安排

### (一) 出售资产协议的主要条款

甲方: 杭州市余杭区人民政府余杭街道办事处

乙方: 浙江华正新材料股份有限公司

#### 1、乙方房屋情况

乙方房屋坐落于杭州市余杭区余杭街道华一路2号,不动产权证号:浙(2018)不动产权第0111142号,建筑面积7,261.48平方米;土地证号:杭余出国用(2013)第116-844号。

#### 2、补偿项目及补偿金额

总计补偿补助等各项金额为人民币3,462.4313万元。

#### 3、补偿费用支付方式

双方约定支付方式为:本协议签署后15日内支付50%,乙方房屋腾空交付

给甲方后 15 日内支付 25%，乙方房屋产权注销后 15 日内支付 25%。

（二）本次交易涉及的对方为国家机关单位，董事会认为其具备按协议约定支付交易款项的能力。

## 六、出售资产对上市公司的影响

（一）本次搬迁有利于公司盘活现有资产，优化资产结构，将对公司未来经营情况和财务状况产生正面积极影响。公司将根据企业会计准则规定进行相应的会计处理，若本次搬迁顺利实施，预计公司税前净利润将增加人民币约 2,100 万元，具体金额以审计机构出具的审计报告为准。

（二）本次搬迁涉及的土地房屋为坐落于杭州市余杭区余杭街道华一路 2 号的公司 3#员工宿舍，主要为公司员工提供住宿。本次搬迁事项不会对公司生产经营产生重大影响，公司将妥善安排员工住宿事项。

（三）本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组，不会产生同业竞争情况。

本次交易将在董事会审议通过后签署正式协议，并办理相关注销登记手续，具体搬迁进度需根据余杭街道办事处要求进行，存在一定的不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

浙江华正新材料股份有限公司董事会

2025 年 12 月 31 日

