

大连华锐重工集团股份有限公司 关于挂牌转让大重宾馆资产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1. 大连华锐重工集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟在大连产权交易所公开挂牌方式整体对外转让大重宾馆资产。根据资产评估结果，本次挂牌底价为 6,034.95 万元，若首次挂牌未能成交，公司将按首次挂牌底价 10% 的降价幅度进行二次挂牌转让，最终交易价格根据竞价结果确定。

2. 本次交易已经公司第五届董事会第四十四次会议审议通过，无需提交股东大会批准。

3. 本次交易不构成重大资产重组。由于本次交易将以公开挂牌转让的方式进行，目前无法判断是否构成关联交易。如果经公开挂牌程序确定的受让方为公司的关联方，公司将履行相应的审议程序及信息披露义务。

4. 敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

一、交易概述

（一）前次处置有关情况

公司于 2021 年 5 月 12 日召开的第五届董事会第十四次会议审议通过了《关于挂牌转让资产的议案》，同意将大重宾馆资产以资产评估值 6,258.23 万元为挂牌底价在大连产权交易所公开挂牌转让，若首次挂牌未成交，按首次挂牌底价 10% 的降价幅度进行二次挂牌转让。2021 年 5 月 21 日，大重宾馆首次挂牌（挂牌起止日期为 2021 年 5 月 21 日至 2021 年 6 月 18 日），未能征集到符合条件的意向受让方。2021 年 7 月 15 日，公司将大重宾馆资产降价 10% 后在大连产权交易所第二次挂牌转让，挂牌价格为 5,633 万元，至 2021 年 8 月 11 日挂牌期满后，仍未征集到符合条件的意向受让方，

后根据挂牌规则进入二次挂牌的延牌阶段，最终于 2022 年 3 月 9 日以底价成交（其中交易保证金 1,500 万元），并于 2022 年 3 月 24 日与受让方大连聚增房地产有限公司（以下简称“聚增地产”）签署了《产权交易合同》及《〈产权交易合同〉补充协议》（以下合称“交易协议”）。根据交易协议，聚增地产应当在《产权交易合同》生效之日起 90 个工作日内将大重宾馆资产剩余全部交易价款 4,133 万元一次性支付至大连产权交易所指定结算账户，但聚增地产未按约定履行。按照《〈产权交易合同〉补充协议》第四条相关约定，如聚增地产未按照协议约定及时支付后续交易价款超过 10 日，则视为其根本违约（最终期限为 2022 年 8 月 12 日），公司有权解除《产权交易合同》，其已交付的款项应归公司所有，不予返还。因聚增地产未在限定时间内完成全部剩余交易价款的支付，公司于 2022 年 8 月 15 日-19 日以书面方式向聚增地产书面发出《法律事务函》，通知其交易合同解除事宜，并于 2022 年 8 月 24 日向大连产权交易所发函说明情况。2022 年 8 月 31 日，大连产权交易所依据交易规则向公司拨付了扣除交易服务费后的交易保证金 1,323.67 万元。2022 年 9 月 10 日，公司就聚增地产违约情况及公司上述相关工作情况进行了公告。有关情况详见公司于 2021 年 5 月 13 日披露的《关于挂牌转让资产的公告》（公告编号：2021-039），以及分别于 2021 年 9 月 11 日、2022 年 3 月 26 日、2022 年 5 月 10 日、2022 年 9 月 10 日披露的《关于挂牌转让资产的进展公告》（公告编号分别为：2021-063、2022-017、2022-048、2022-082）。

（二）本次处置有关情况

1. 为盘活公司存量资产，提高资产运营效率，增加公司收益，公司拟将大重宾馆土地、建（构）筑物及其附属设备和配套设施，以资产评估值 6,034.95 万元为挂牌底价，在大连产权交易所公开挂牌方式整体对外转让，最终交易价格根据竞价结果确定。若

首次挂牌未能成交，公司将按首次挂牌底价10%的降价幅度进行二次挂牌转让。

2. 2023年5月31日，公司召开了第五届董事会第四十四次会议，审议并通过了《关于挂牌转让大重宾馆资产的议案》，同意公司本次挂牌转让大重宾馆资产事项，独立董事对该项议案发表了同意的独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，按照目前的挂牌条件判断，本次交易无需提交股东大会批准。

3. 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。按照国有资产处置相关规定，本次资产处置事项将向有权国有资产管理机构或其授权机构申报后，在大连产权交易所公开挂牌。由于本次交易将以公开挂牌转让的方式进行，目前无法判断是否构成关联交易。如果经公开挂牌程序确定的受让方为公司的关联方，公司将履行相应的审议程序及信息披露义务。

二、交易对方的基本情况

公司本次转让大重宾馆资产事宜将遵循公开、公平、公正的原则，通过在大连产权交易所公开挂牌方式进行，目前尚不能确定交易对方。公司将根据本次交易的进展情况及时履行相应的信息披露义务。

三、交易标的基本情况

1. 资产概况

本次拟挂牌转让的大重宾馆资产为公司拥有的位于大连市沙河口区景宾巷2号的大重宾馆房屋建筑物类资产、设备类资产和土地使用权。截止评估基准日2023年3月31日，资产账面净值总计为1,392.55万元。

序号	科目名称	账面原值（万元）	账面净值（万元）
1	固定资产	1,214.64	427.07
1-1	房屋建筑物类	1,191.78	425.93

1-2	设备类	22.86	1.14
2	无形资产	1,376.60	965.48
2-1	土地使用权	1,376.60	965.48
3	资产总计	2,591.24	1,392.55

(1) 房屋建筑物类资产情况

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物等固定资产。主要建筑物包括：宾馆主楼、宾馆锅炉房、宾馆食堂等；构筑物为挡土墙及停车场等。建筑面积 6,977.94 平方米，主要为砖混结构，部分办理了房屋所有权证。

序号	建筑物名称	证载权利人	面积（平方米）	权证编号
1	宾馆主楼	本公司	5,440.66	大房权证高单字第 2011006343 号
2	宾馆锅炉房	本公司	242.00	大房权证高单字第 2011006345 号
3	宾馆食堂	本公司	509.34	大房权证高单字第 2011006344 号
序号	建筑物名称	所有人	面积（平方米）	基本情况
4	彩板厨房	本公司	262.60	未取得房屋所有权证
5	门岗	本公司	14.00	未取得房屋所有权证
6	食堂接层	本公司	509.34	未取得房屋所有权证

注：宾馆锅炉房的产权证载面积为 447.10 平方米，实际面积为 242.00 平方米。由于锅炉房为 1984 年与大连渤海水果公司联合建成，合建的锅炉房从中间隔开，各自用的房屋、土地归各自所有，全部面积的产权办理在本公司名下，2012 年因对方将属于自己的锅炉房拆除，导致锅炉房实际面积与证载面积的差异。

(2) 设备类资产情况

设备类资产包括电子设备、其他设备及办公家具等。电子设备主要为热泵热水器及空调、电视等，其他设备主要为厨房设备等，办公家具主要为会议桌椅、沙发及客房用品等。

(3) 土地使用权情况

序号	土地使用权人	面积（平方米）	权证号
1	本公司	10,663.70	大国用（2011）第03056号

（4）其他说明

大重宾馆坐落于沙河口区景宾巷2号，位于大连市沙河口区富华街32号-2（星浦庄园别墅）的西南方向部分建筑、院子及围墙进入了大重宾馆土地红线内，占据约70-80平方米，亦不排除个别角落存在边界模糊之可能。公司已与富华街32号-2（星浦庄园别墅）业主进行沟通，并投诉至大连政务网，截至目前尚未得到解决。除前述情形外，标的物无其他瑕疵。

上述资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利情况，不存在诉讼或仲裁等情形，不存在查封、冻结等司法措施。

2. 评估情况

公司聘请了具有从事证券、期货相关业务资格的辽宁元正资产评估有限公司（以下简称“辽宁元正”）对大重宾馆资产进行评估，并出具了《大连华锐重工集团股份有限公司拟转让资产项目资产评估报告》（元正评报字[2023]第160号，以下简称“资产评估报告”）。大重宾馆资产于评估基准日2023年3月31日的评估值为6,034.95万元，评估增值4,642.40万元，增值率333.37%。其中对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估；对电子设备及其他设备类资产采用成本法进行评估，对生产年代久远，已无同类型型号的设备参照近期二手市场行情确定评估值；对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
1 固定资产	427.07	632.72	205.65	48.15
2 无形资产	965.48	5,402.23	4,436.75	459.54
3 资产总计	1,392.55	6,034.95	4,642.40	333.37

大重宾馆资产本次评估值与前次处置时评估值（基准日 2021

年2月28日)减少223.28万元。价值差异原因主要为:①由于评估基准日不同,导致房屋建筑物及构筑物、电子设备成新率有差异,不同年份的建安造价及购置原价、资金成本(LPR)等都有区别(-21.74万元)。②土地使用权剩余年期不同导致土地使用权评估价值减少(-201.54万元)。

3. 交易价格

根据资产评估结果,公司将以资产评估值6,034.95万元为挂牌底价,在大连产权交易所公开挂牌转让大重宾馆资产,最终交易价格根据竞价结果确定。若首次挂牌未能成交,公司将按首次挂牌底价10%的降价幅度进行二次挂牌转让。

四、交易协议的主要内容

公司将遵照国有资产处置相关规定,向有权国有资产管理机构或其授权机构申报后,采取在大连产权交易所公开挂牌方式进行资产处置。本次交易事项尚无明确受让方,故相关交易协议的出售价格、支付方式及交易时间等尚未确定,后期涉及本次交易相关协议签订及资产转让支付等事项,公司将及时履行信息披露义务。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

1. 公司本次挂牌转让大重宾馆资产事项,不涉及人员安置、土地租赁等情况。

2. 由于本次交易将以公开挂牌转让的方式进行,无法明确受让方,若在交易推进过程中构成关联交易,公司将按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司关联交易决策制度》等相关规定及时履行审批程序。

六、挂牌转让资产的目的和对公司的影响

本次挂牌转让大重宾馆资产的目的是盘活公司存量资产,提高资产运营效率,回笼资金支持公司主营业务发展。由于以公开挂牌

方式转让，相关交易成交价格存在不确定性，交易结果产生的影响暂无法准确计算。经公司财务部门初步测算，若以评估值转让成交，预计将增加公司净利润约 2,684.11 万元；若以评估值降价 10%后成交，预计将增加公司净利润约 2,423.97 万元（最终须以会计师事务所审计确认后的结果为准）。由于交易对象尚不确定，标的资产可能存在无法售出的风险，敬请广大投资者注意投资风险。

七、独立董事意见

公司本次资产转让有利于盘活公司存量资产，及时回收资金用以支持公司主营业务发展，符合公司及股东利益。本次资产转让聘请了具有从事证券、期货相关业务资格的辽宁元正资产评估有限公司对大重宾馆资产进行评估，并以资产评估结果作为挂牌价格确定依据，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。本次资产处置事项的审议、表决程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定。因此，我们同意《关于挂牌转让大重宾馆资产的议案》。

八、备查文件

1. 公司第五届董事会第四十四次会议决议；
2. 独立董事意见；
3. 《大连华锐重工集团股份有限公司拟转让资产项目资产评估报告》（元正评报字[2023]第160号）。

特此公告

大连华锐重工集团股份有限公司

董 事 会

2023年6月1日