

明冠新材料股份有限公司

关于全资子公司购买土地使用权及房屋建筑物的补充公告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

明冠新材料股份有限公司(以下简称“公司”)于2022年1月25日召开第三届董事会第二十二次会议及第三届监事会第十六次会议审议通过了《关于全资子公司购买土地使用权及房屋建筑物的议案》。独立董事对此发表了同意的独立意见，并于2022年1月27日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露了《明冠新材料股份有限公司关于全资子公司购买土地使用权及房屋建筑物的公告》(公告编号：2022-015)。现补充披露如下：

(一) 增加临时提案的情况

2022年1月28日，公司董事会收到公司控股股东、实际控制人闫洪嘉《关于向明冠新材料股份有限公司2022年第一次临时股东大会增加临时提案的函》，出于审慎决策考虑，提请将《关于全资子公司购买土地使用权及房屋建筑物的议案》递交公司2022年第一次临时股东大会审议。因此，本次购买资产事项尚需提交公司股东大会审议通过。

(二) 标的资产评估情况说明

公司聘请的宇威国际资产评估(深圳)有限公司对交易标的的市场价值进行评估，并出具了《明冠新材料股份有限公司拟进行房地产收购涉及的江西海佳电器有限公司房地产价值项目资产评估报告》(宇威评报字[2021]第055号)。

评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。纳入本次评估范围内的房屋建筑物及土地使用权，难以产生单独的收益，企业也未能提供未来收益的预测，因此不适宜采用收益法评估；市场上没有收集到与本次评估对象相似或相近的成交案例，故本次评估不宜采用市场法评估。资产基础法是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产或独立获利实体所需的资产价值的方法，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。评估基准日为2021年11月30日。具体评估结论如下：

纳入评估范围的江西海佳电器有限公司房地产评估基准日总账面价值为3,629.22万元，评估价值为16,395.68万元，增值额为12,766.46万元，增值率为351.77%。其中：房屋建筑物账面值为2,271.31万元，评估值为10,667.88万元，增值额为8,396.57万元，增值率为369.68%；土地使用权账面值为1,357.91

万元，评估值为 5,727.80 万元，增值额为 4,369.89 万元，增值率为 321.81%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

科目名称	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-房屋建筑物	2,271.31	10,667.88	8,396.57	369.68
无形资产-土地使用权	1,357.91	5,727.80	4,369.89	321.81
总计	3,629.22	16,395.68	12,766.46	351.77

评估增值主要原因有：

1、固定资产-房屋建筑物评估增值主要原因为评估对象中房屋建筑物建成于 2009 年-2011 年期间，当时单位建筑成本位于 500-600 元区间。自 2021 年初起，宜春市场上的钢材、水泥、人工等建筑成本大幅度上涨，导致宜春经济技术开发区 9 米高的钢构厂房单位建筑成本维持在 1500-1600 元区间，与 2009 年同等钢结构厂房的单位建筑成本比较上涨幅度达 300%以上。

2、无形资产-土地使用权评估增值主要原因为：1、宜春经开区 2007 年园区企业甚少，工业用地单价低且经开区招商引资力度大，工业用地单价大致为 3-4 万元/亩；2、宜春经开区园区主干道经发大道后期规划建设于评估标的资产的正东面，同时标的资产附近相关配套设施逐渐完善，园区主干道经发大道两边工业用地招拍挂单价已攀升至 14.5 万元/亩，于 2007 年期间的单位土地价格上涨幅度位于 300%-400%区间。

（三）关于两栋房屋未取得权属证书的情况说明

1、公司全资子公司江西嘉明薄膜材料有限公司（以下简称“嘉明薄膜”）使用自有资金向江西海佳电器有限公司（以下简称“江西海佳”）购买其位于江西省宜春经济技术开发区春潮路 666 号“宜春国用（2006）第 11010007 号”地块部分红线面积 155,032.60 平米和“宜春国用（2007）第 11010048 号”地块红线面积 5,883.82 平米的国有土地使用权面积，土地使用权面积合计 160,916.42 平米，同时购买该地块地上共计九项车间/仓库等建筑物，建筑物面积合计为 36,810.89 平米，其中面积为 6,650.00 平米的海佳第 11 栋厂房未办证。嘉明薄膜购买的工业用地及地上建筑物交易总金额为 53,819,300.00 元（含税）。

2、公司全资子公司江西明冠锂膜技术有限公司（以下简称“明冠锂膜”）使用自有资金向江西海佳电器有限公司购买其位于江西省宜春经济技术开发区春潮路 666 号“宜春国用（2006）第 11010007 号”地块红线面积 146,885.56 平米国有土地使用权，同时购买该地块地上共计十五项车间/仓库等建筑物，建筑物面积合计为 68,449.43 平米，其中面积为 6,350.00 平米的海佳第 14 栋厂房未办证。明冠锂膜购买的工业用地及地上建筑物的交易总金额为 81,180,700.00 元（含税）。

上述两项资产收购合同中涉及的两栋厂房未取得不动产权登记证的原因是：

江西海佳第 11 栋和第 14 栋厂房于 2011 年建成完工且尚未办理不动产登记

证时，工程部经办人员突然离职且未办理交接手续，导致上述 2 栋厂房未及时办理不动产登记证（上述 2 栋厂房开工前期审批手续齐全，且于 2011 年 12 月 30 日已取得园区消防检查综合评定为合格），但后期因江西海佳经营和管理原因，导致在江西海佳停产后至今尚未办理上述 2 栋厂房不动产登记证。

本次子公司嘉明薄膜和明冠锂膜与江西海佳签订的购买资产合同中约定，上述未办证房产将由江西海佳安排人员继续办理不动产权证书，并在办理完毕后与其他不动产权同时过户给嘉明薄膜和明冠锂膜。江西海佳未办证且过户前，公司根据合同约定不会安排支付该部分应付收购款。

（四）明冠锂膜先使用自有资金向江西海佳支付国有土地使用权及地上房屋建筑物，该交易总金额为 81,180,700.00 元（含税）；嘉明薄膜先使用自有资金向江西海佳支付国有土地使用权及地上房屋建筑物，该交易总金额为 53,819,300.00 元（含税）。上述两项交易金额合计 135,000,000.00 元（含税），部分金额将根据《明冠新材料股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票预案》中披露的拟使用募集资金的规划将在公司向特定对象发行股票募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

除上述补充内容之外，原公告其他内容不变。

特此公告。

明冠新材料股份有限公司董事会

2022 年 1 月 29 日