

广东松发陶瓷股份有限公司 关于下属公司购买资产暨关联交易的公告

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：

● 交易简要内容：广东松发陶瓷股份有限公司（以下简称“公司”）下属公司恒力造船（大连）有限公司拟向关联方购买位于上海市闵行区申滨南路 58 弄的恒力（上海）新港国际中心 58 弄 5 号作为上海研发中心办公大楼使用，本次交易以北京华亚正信资产评估有限公司的资产评估结果为定价依据，交易对价拟定为 39,549.00 万元。

● 本次交易对方为上海恒力智慧建设有限公司，系公司控股股东之一致行动人恒力集团有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

- 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
- 过去 12 个月，公司与本次关联交易对方未发生其他关联交易；除本次交易外，过去 12 个月公司未与任何关联人发生相同类别交易。

一、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

公司已于 2025 年完成重大资产重组，重组完成后，公司资产规模、资产质量、盈利能力均得到大幅提升，随着公司业务规模快速扩张及全球化布局步伐加快，现有研发团队的人员规模及办公环境和场地已不能契合公司全球化发展战略的需要。

为优化研发办公条件、吸纳全球船舶行业优秀人才，综合考虑地理位置、交通条件及配套设施等因素，公司下属公司恒力造船（大连）有限公司（以下简称“恒力造船”）拟使用自有资金及部分募集资金购买上海恒力智慧建设有限公司（以下简称“恒力智慧建设”）持有的位于上海市闵行区申滨南路 58 弄恒力（上海）新港国际中心 58 弄 5 号房产，用作上海研发中心办公大楼。

本次拟购置房产为 1 栋地上 9 层钢混结构办公楼，建筑面积 7,991.54 平方米，位于上海市 CBD/主要交通枢纽核心位置，区位优势明显，交通便捷，配套设施完备，符合公司研发中心发展定位，有利于公司进一步整合资源，更好地引进并留住高水平、高层次人才，提升公司品牌价值和社会影响力。根据北京华亚正信资产评估有限公司（以下简称“华亚正信”）出具的《恒力造船（大连）有限公司拟资产收购所涉及的恒力（上海）新港国际中心部分在建房地产（期房）项目资产评估报告》（华亚正信评报字[2026]第 A16-0010 号，以下简称“《资产评估报告》”），本次交易标的市场价值评估值为人民币 39,549.00 万元。经双方友好协商，本次交易价格以评估价值为依据，拟确定为 39,549.00 万元，其中拟使用募集资金支付的金额为 9,200 万元。

2、本次交易的交易要素

交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 购买 <input type="checkbox"/> 置换 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
交易标的类型	<input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	上海恒力智慧建设有限公司持有的位于上海市闵行区申滨南路 58 弄恒力（上海）新港国际中心 58 弄 5 号（临）部分在建房地产（期房）（含精装修）
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否属于产业整合	<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>39,549.00</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
资金来源	<input checked="" type="checkbox"/> 自有资金 <input checked="" type="checkbox"/> 募集资金 <input type="checkbox"/> 银行贷款 <input type="checkbox"/> 其他：_____
支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点： _____ <input type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款： _____
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

公司于 2026 年 4 月 27 日召开了第七届董事会第十次会议，以 7 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于下属公司购买资产暨关联交易的议案》，关联董事陈建华、陈汉伦履行了回避表决的程序。公司第七届董事会独立董事专门会议 2026 年第三次会议事前审议了该议案，并同意提交董事会审议。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易金额未达到公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，无需公司股东会批准。

（四）截至本次关联交易为止，公司与本次交易对方恒力智慧建设过去 12 个月内不存在关联交易。除本次交易外，过去 12 个月内，公司未与任何关联人发生相同交易类别的关联交易。

二、交易对方（含关联人）情况介绍

（一）交易对方的基本情况

关联法人/组织名称	上海恒力智慧建设有限公司
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 91310112MA1GDMBM4W <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2020/09/25
注册地址	上海市闵行区申贵路 719 号 801 室
主要办公地址	上海市闵行区申贵路 719 号 801 室
法定代表人	汤呈程
注册资本	10,010 万元
主营业务	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
主要股东/实际控制人	恒力集团有限公司
关联关系类型	<input checked="" type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 <input checked="" type="checkbox"/> 董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 <input type="checkbox"/> 其他

根据《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第二款第（二）项的规定，恒力智慧建设为控股股东之一致行动人恒力集团有限公司的全资子公司，是公司关联法人。公司与恒力智慧建设在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面相互独立。恒力智慧建设依法存续且经营情况正常，具有良好的履约能力，未被列为失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易标的为恒力智慧建设持有的位于上海市闵行区申滨南路 58 弄恒力（上海）新港国际中心 58 弄 5 号（临）在建房地产期房（含精装修），为 1 栋地上 9 层钢混结构办公楼，建筑面积 7,991.54 平方米。交易标的于评估基准日主体工程已完工，目前正在进行内部精装修和设备安装调试工程，预计 2026 年 12 月竣工交付。

2、交易标的权属情况

本次交易标的于评估基准日设定了抵押，用于申请房地产开发贷款，产权持有人承诺在房产交割前对评估对象办理解押，除上述情况外，该标的不存在质押，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、相关资产运营情况

本次交易标的所在地块于 2022 年 8 月取得不动产权证，于 2026 年 1 月取得《上海市商品房预售许可证》，为国有建设用地使用权/房屋所有权，土地用途为商办、餐饮旅馆业用地，其中办公用地使用年限为 2020 年 11 月至 2070 年 11 月。该项目建筑面积 7,991.54 平方米，房屋类型为办公楼。标的资产于评估基准日尚处于建设阶段，未使用或出租。

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

本次交易价格以华亚正信出具的《资产评估报告》所确定的评估结果为依据，具体评估结论如下：截至评估基准日，恒力造船（大连）有限公司拟收购的恒力（上海）新港国际中心 58 弄 5 号（临）在建房地产期房（含精装修）市场价值评估值为人民币 39,549.00 万元，不含产权交割过程中的税费。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	恒力（上海）新港国际中心 58 弄 5 号（临）在建房地产期房
定价方法	<input 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）： <u>39,549.00</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2026/03/31
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 checked="" type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
最终评估/估值结论	39,549.00（万元）
评估/估值机构名称	北京华亚正信资产评估有限公司

（二）定价合理性分析

标的资产所在的恒力（上海）新港国际中心项目，位于上海市闵行区新虹街道175街坊，东至七莘路，西至申昆路，南至申滨南路，北至虹昆路，基于标的资产周边类似物业出售市场较为活跃，可选取足够的成交或挂牌案例，本次主要采用市场法对标的物业的市场价值进行评估。

恒力（上海）新港国际中心5公里范围内的恒基旭辉中心（办公楼）挂牌售价为5.2万元/平方米、虹桥富力中心挂牌售价为5.4万元/平方米、虹桥正荣中心挂牌售价为5.8万元/平方米，本次交易为一次性购买整栋期房，剔除大宗交易和期房价格因素后，交易均价与周边同类型物业均价不存在重大差异。

本次交易价格以评估价为依据，评估结论采用市场法的测算结果，评估过程中选取的可比案例用途相同、区位相近，交易价格参考评估价格，合理、公允。

五、关联交易合同或协议的主要内容及履约安排

目前，正式合同尚未签署，后续将在满足相关法律、法规规定的前提下由交易双方共同签署相关合同。

六、关联交易对上市公司的影响

（一）此次关联交易的必要性及合理性

1、此次关联交易的必要性

（1）区位优势禀赋优越，契合国家发展规划

本次拟购买的标的资产位于上海虹桥国际开放枢纽的核心区，根据国家发改委印发的《关于推动虹桥国际开放枢纽进一步提升能级的若干政策措施》，虹桥商务区作为上海“一核两带”战略的核心承载区，聚焦大力发展高能级总部经济、高流量贸易经济、高端化服务经济、高层次会展经济等产业经济，支持虹桥商务

区设立城市展示中心、研发中心等功能性机构预留空间、创造条件。同时，虹桥商务区集聚全球创新要素，构建覆盖科技咨询、研发测试、科技金融、成果转化等全链条的科研服务体系，区位优势尤为显著。公司上海研发中心选址于此，旨在依托核心区得天独厚的资源禀赋与政策创新动能，以高端研发设计赋能产业升级，将企业发展规划融入国家政策措施，打造高端品牌形象和国际一流船舶研发设计中心。

（2）人才政策赋能，交通网络通达

标的资产所在的虹桥商务区正推进国际人才管理改革试点，对纳入当地重点扶持产业目录企业聘用的外国“高精尖缺”人才，按规定提供签证、工作许可、居留许可等方面便利服务。此外，虹桥商务区拥有完善的立体交通网络可充分满足跨境通勤与日常出行需求，为人才留存筑牢基础。标的资产坐拥国家战略发展核心区红利，凭借世界最大综合交通枢纽，国际机场、铁路、高速网络一小时通达长三角各城，商务出行便捷。因此，标的资产所在区域领先的人才管理理念与高效的政策服务，将为公司引才聚智提供关键支撑，极大助力公司国际一流船舶研发设计中心建设。

（3）配套设施完备，有利于吸引高端人才加盟

标的资产成熟的配套可以有效吸引高端人才的加入。标的资产毗邻 12 所国际知名学校（李文斯顿国际学校、上海耀中国际学校、上海德国学校、上海法国学校等），并且临近上海新虹桥国际医学中心，上海新虹桥国际医学中心系由卫生部和上海市政府合作建立，开设医疗技术中心、国际特色诊疗中心，汇聚世界级的医疗水准。因此，完备的配套设施将为公司吸引高端人才提供有力支持。

（4）标的资产所在区域高校汇聚，便于公司开展技术交流和人才引进

标的资产附近高校众多，便于公司开展技术交流和专业人才引进。高校作为人才汇聚的高地，学术资源丰富、科研平台完善、创新氛围浓厚，标的资产所在区域高校汇聚，一方面，公司可以便利地通过技术交流、合作研究等机制，与高校的顶尖学者、青年才俊开展交流合作，助力公司业务发展；另一方面，公司可以通过与高校、科研机构的紧密合作，通过联合培养、实习实训等形式，搭建产学研协同创新平台，为人才提供广阔的发展空间和丰富的实践机会，有利于公司的人才引进。标的资产所在区域的高校情况如下：

大学名称	所在区域	直线距离（公里）
东华大学（延安路校区）	上海长宁区	6.53
华东师范大学（中山北路校区）	上海普陀区	6.86
上海交通大学（徐汇校区）	上海徐汇区	11
上海师范大学（徐汇校区）	上海徐汇区	11
华东理工大学（徐汇校区）	上海徐汇区	16
上海大学（宝山校区）	上海宝山区	14.33
上海财经大学（武东路校区）	上海杨浦区	15.36
同济大学（嘉定校区）	上海嘉定区	16.15
复旦大学（邯郸校区）	上海杨浦区	21.6

（5）标的资产毗邻船舶研究基地，可以充分发挥产业协同效应

在造船研究院的创新生态中，人才与资源的深度聚集为产业协同效应提供了肥沃土壤，研究基地作为创新策源地，通过技术溢出、人才流动和资源共享，推动产业链整体向高端化、智能化、绿色化方向升级。标的资产具备毗邻船舶研究基地的地理位置优势，周边聚集诸多船舶研发设计、船用核心零件研发、海工产品研发等科研院所，为公司发展提供了有力条件。标的资产距离船舶行业相关研究院的距离情况如下：

序号	研究所名称	距离（公里）	车程时间（分钟）
1	上海船舶工艺研究所	14	35
2	中国船舶及海洋工程设计研究院	19	40
3	上海船舶电子设备研究所	16	30
4	上海船用柴油机研究所	21	35
5	中国船舶科学研究中心	20	35
6	上海船舶设备研究所	17	30
7	中船勘察设计研究院	15	20

（6）标的资产符合募集资金使用用途

恒力造船作为上市公司核心经营主体，承担着船舶制造板块的核心业务，其研发人员配备充足，是公司产品及项目研发力量的重要组成部分。上海汇聚众多国际知名船舶设计院与国家级科研院所，高端船舶研发设计人才集聚效应尤为突出。公司拟设立上海研发中心，正是希望依托上海国际航运中心的独特区位优势，进一步壮大研发设计团队、打造国际一流研发平台，持续吸引全球顶尖人才加盟，

提升公司在绿色化、高端化、智能化、数字化船舶的研发能力，提高公司核心竞争力。因此，标的资产符合募集资金使用用途。

2、此次关联交易的合理性

(1) 本次交易有利于提升品牌形象与知名度，保障公司研发工作稳定开展。公司在上海现有办公场所为租赁物业，从长远发展角度考虑，不符合公司研发工作稳定性的要求。此次拟购置房产紧邻上海虹桥站以及上海虹桥国际机场，交通便利，便于上海研发中心人员与公司生产基地往来交流。恒力（上海）新港国际中心未来将聘请专业的物业管理团队，办公环境私密性较好，有利于保障公司研发设计工作的稳定开展。上海作为国际航运中心以及船舶设计领域高水平人才的集聚地，通过打造上海研发中心，对公司吸引人才、储备人才均具有战略意义。

(2) 相较于租赁房产，购置房产更具经济性，符合公司长期发展利益

本次拟购置的办公场所面积为 7,991.54 平方米，若在虹桥商务区租赁同等面积办公场地每年所需支付的租赁费用约为 1,514 万元。而公司本次拟购置房产总价拟定为 39,549.00 万元，按照 30 年计提折旧计算，年折旧费用约为 1,251 万元，并且房屋实际使用年限远超过折旧年限，购置房产更具长期经济效益。因此综合考虑租金变动、租赁的不确定性对公司经营和研发设计工作的影响，相较于租赁，购置房产更具经济性，更符合公司长期发展利益。

(二) 本次交易标的现处于装修施工状态，尚未办理竣工备案手续。

(三) 本次交易完成后不会新增关联交易。

(四) 本次交易不会导致产生同业竞争。

(五) 本次交易完成后不会导致控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用。

七、该关联交易应当履行的审议程序

(一) 独立董事专门会议审议情况

公司于 2026 年 4 月 27 日召开了第七届董事会独立董事专门会议 2026 年第三次会议，以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于下属公司购买资产暨关联交易的议案》。

(二) 董事会审议情况

公司于 2026 年 4 月 27 日召开了第七届董事会第十次会议，以 7 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于下属公司购买资产暨关联交易的议案》，关联董事陈建华、陈汉伦履行了回避表决的程序。

（三）股东会审议情况

本次交易金额未达到股东会审议标准，无需提交股东会审议。

八、历史关联交易（日常关联交易除外）情况

过去 12 个月，公司与本次关联交易对方未发生其他关联交易；除本次交易外，过去 12 个月公司未与任何关联人发生相同类别交易。

特此公告。

广东松发陶瓷股份有限公司董事会

2026 年 4 月 28 日