

上工申贝（集团）股份有限公司 关于政府征收公司部分房屋的公告

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：

- 根据上海市徐汇区人民政府发布的《上海市徐汇区人民政府房屋征收决定》（徐府房征[2024]10号文，以下简称“《征收决定》”），上工申贝（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）位于徐汇区襄阳南路175号（环中商厦）全幢房屋（以下简称“被征收房屋”）位于征收范围之内。公司拟就上述被征收房屋与上海市徐汇区住房保障和房屋管理局签署房屋征收补偿协议。
- 本次交易不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组
- 交易实施尚需履行的审批程序：本次交易已达到股东大会审议标准，尚需获得公司2025年第一次临时股东大会审议通过。

2024年11月23日，上海市徐汇区人民政府发布《征收决定》（徐府房征[2024]10号文），公司位于徐汇区襄阳南路175号（环中商厦）全幢房屋位于征收范围之内。具体情况如下：

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

根据《征收决定》，公司位于上海市徐汇区襄阳南路175号（环中商厦）全幢房屋纳入房屋征收范围，公司拟就上述被征收房屋与上海市徐汇区住房保障和房屋管理局签署房屋征收补偿协议。

本次被征收的襄阳南路175号（环中商厦）全幢房屋证载建筑面积为5,210.00平方米，证外建筑面积为1,032.94平方米，合计6,242.94平方米，预计上述房屋的征收补偿费用总额为24,322.91万元。

本次房屋征收系政府征收行为，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。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为： <u>政府征收</u>
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	上海市徐汇区襄阳南路 175 号（环中商厦）全幢房屋
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：24,322.91 万元 <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	7,855,801.91 元
交易价格与账面值相比的溢价情况	不适用
放弃优先权金额	不适用
支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点： 协议生效后，公司搬离原址 90 日内，上海市徐汇区住房保障和房屋管理局向公司支付协议约定价的款项。
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（二）交易生效尚需履行的审批及其他程序

鉴于公司本次被政府征收的房屋产生的净利润预计超过公司上一年度经审计的净利润绝对值 50%，根据相关法律、法规及《上工申贝（集团）股份有限公司章程》等相关规定，本事项经公司董事会审议通过后，尚需提交 2025 年第一次临时股东大会审议。

二、交易对方情况介绍

（一）交易对方的基本情况

法人/组织名称	上海市徐汇区住房保障和房屋管理局
统一社会信用代码	11310104002436457X
注册地址	漕溪北路 336 号 1 号楼 11 楼
批准机构名称/登记管理部门名称	上海市徐汇区事业单位登记管理局

（二）交易对方与上市公司之间存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系的说明

本次房屋征收方为上海市徐汇区住房保障和房屋管理局，房屋征收实施单位为上海徐汇第三房屋征收服务事务有限公司（以下简称“征收事务所”），与公司均不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。

三、交易标的的基本情况

(一) 交易标的概况

1、交易标的基本情况

被征收房屋产权证权利人为上海申贝办公机械有限公司（以下简称“申贝办公”），一直用于办公场所对外经营。2009年12月，公司完成对申贝办公的吸收合并，因此公司获得征收补偿权益事项得到征收事务所确认。具体情况如下：

地址：上海市徐汇区襄阳南路175号；

房屋性质：私房；房屋类型：工厂；房屋用途：非居；

证载建筑面积：5,210.00平方米；证外建筑面积：1,032.94平方米。

2、交易标的的权属情况

被征收房屋产权证权利人为申贝办公，因公司对申贝办公吸收合并，故公司获得征收补偿权益事项得到征收事务所确认。被征收房屋不存在抵押、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

目前被征收房屋已于2024年12月底停止对外营业。

(二) 交易标的主要财务信息

被征收房屋最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：元

标的资产名称	上海市徐汇区襄阳南路175号（环中商厦）全幢房屋	
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 type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：	
项目	2024年12月31日 (经审计)	2025年6月30日 (未经审计)
账面原值	22,884,138.48	22,884,138.48
已计提的折旧、摊销	15,028,336.57	15,354,280.03
减值准备	0.00	0.00
账面净值	7,855,801.91	7,529,858.45

四、交易标的评估、定价情况

(一) 本次交易的定价方法和结果

被征收房屋已经上海金虹房地产估价有限公司评估。根据相关规定及基地征收补偿方案，被征收房屋补偿款（含证载房地产评估价格、证外房屋评估价格、装修价格、设备、库存评估价格、停业停产费、签约奖、搬迁奖等）合计为 24,322.91 万元。

（二）标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	上海市徐汇区襄阳南路 175 号（环中商厦）全幢房屋
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： <u>24,322.91 万元</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2024 年 11 月 23 日（征收决定公告之日）
采用评估/估值结果	<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：注
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>18,891.48</u> （万元）（房屋、装修和设备、库存评估价格） 评估/估值增值率：不适用
评估/估值机构名称	上海金虹房地产估价有限公司

注：评估方法：证载房地产采用比较法、收益法；装饰装修、附属设施采用清单综合单价法；机器设备重新购置价采用成本累加法；物资搬运杂费采用市场询价法。

五、交易协议的主要内容及履约安排

（一）签约各方主体

甲方：上海市徐汇区住房保障和房屋管理局

房屋征收实施单位：上海徐汇第三房屋征收服务事务所有限公司

乙方：上工申贝（集团）股份有限公司

（二）房屋评估

上述被征收房屋已经上海金虹房地产估价有限公司评估。

（三）征收补偿

根据相关规定及本基地征收补偿方案，本次征收补偿款包括被征收房屋价值补偿款、停产停业损失补偿、装潢补偿和其他各类补贴、奖励费用等。约定的各类奖励费按实结算，最终费用以结算清单为准。

（四）权证移交

乙方应当在协议生效后当日内将被征收房屋的《公房租赁凭证》或《房地产权证》

及相关权属证明材料（原件）交甲方报有关部门办理注销手续。

（五）搬离原址

在协议生效后 15 日内搬离原址，并负责房屋使用人按期搬迁，房屋使用人未搬迁的，乙方承担未按期搬迁的相关责任。

（六）空房移交

在搬离原址后当日内将空房完整移交甲方，不得拆除房屋中的房屋设备和建筑材料。

（七）款项支付

协议生效后，乙方搬离原址 90 日内，甲方向乙方支付协议约定价值补偿款、停产停业损失补偿、装潢补偿、其他各类补贴及奖励费用等。

（八）协议生效条件

本地块适用征询制，在规定的签约期内（含签约附加期），房屋征收决定范围内签约户数达到被征收总户数的 95%，本协议生效。

（九）争议解决

双方在履行协议过程中发生的争议，应当协商解决。协商不能解决的，当事人可以依法提起行政复议或者行政诉讼。

六、对上市公司的影响

本次房屋征收不会对公司生产经营产生影响，系公司根据政府的城市规划要求实施，交易定价依据有关征收的规定，由相关方协商确定，符合公司全体股东的利益，不存在损害公司及股东利益的行为。

经公司财务部门初步测算，上述事项预计将增加公司净利润约 1.75 亿元。公司将按照企业会计准则的相关要求进行会计处理，具体会计处理及影响数据以经审计后确认的结果为准。

七、风险提示

公司需要根据上述房屋征收具体实施情况以及补偿费用收取的时间，来核定相应会计年度的净利润金额，具体金额尚存在不确定性。公司将按照相关法律法规规定，对本次房屋收储的后续进展情况履行信息披露义务。

特此公告。

上工申贝（集团）股份有限公司董事会

二〇二五年八月二十九日