

上海凤凰企业（集团）股份有限公司 关于预挂牌转让闲置房产的提示性公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

● 上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟将持有的上海市静安区镇宁路 200 号西楼 12 层 A 室、12 层 B 室、11 层 C 室及 11 层 D 室四处房产通过上海联合产权交易所公开挂牌的方式出售，首次挂牌转让价格合计为 30,760,000.00 元。

● 本次预挂牌仅为信息预披露，不构成交易行为。本次交易的交易对手尚不明确，亦未签署有关交易合同，无履约安排。

● 本次交易对公司利润的影响需根据实际成交情况进行测算，目前暂无法预估，本次交易不涉及《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准。

● 本次交易通过联交所公开挂牌方式进行，交易成交价格以最后的摘牌价格为准，可能存在挂牌后无人摘牌的风险，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）交易基本情况

为盘活闲置资产，提高资产运营效率，上海凤凰企业（集团）股份有限公司（以下简称公司）拟将自身持有的位于上海市静安区镇宁路 200 号西楼 12 层 A 室、12 层 B 室、11 层 C 室及 11 层 D 室四处房产通过上海联合产权交易所（以下简称联交所）以公开挂牌的形式出售，本次挂牌转让价格以上海申威资产评估有限公司出具的评估报告为依据，首次公开挂牌转让价格合计为 30,760,000.00 元，最终交易金额以实际成交价格为准。

（二）交易对方情况介绍

本次交易采取公开挂牌方式进行，交易对方尚不确定。公司将根据联交所挂

牌进展情况，及时披露交易对方及相关后续进展情况。

（三）交易标的基本情况

单位：万元

序号	权证编号	建筑物名称	权属单位	建筑面积 (M ²)	账面净值	评估值
1	沪（2025）静字不动 产权第 009700 号	上海市静安区镇宁路 200 号西楼 12 层 A 室	上海凤凰 企业（集 团）股份 有限公司	190.58	64.27	964.00
2	沪（2025）静字不动 产权第 009698 号	上海市静安区镇宁路 200 号西楼 12 层 B 室		150.73	50.83	774.00
3	沪（2025）静字不动 产权第 009701 号	上海市静安区镇宁路 200 号西楼 11 层 C 室		150.73	50.83	770.00
4	沪（2025）静字不动 产权第 009699 号	上海市静安区镇宁路 200 号西楼 11 层 D 室		112.64	38.00	568.00
合计				604.68	203.93	3,076.00

（四）标的资产权属情况

公司已取得本次挂牌转让房产的所有权证及土地使用权证，相关房产不存在抵押、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。

二、交易标的评估、定价情况

（一）评估情况

公司聘请了上海申威资产评估有限公司（以下简称申威评估）对上述 4 处房产进行评估。根据申威评估出具的《上海凤凰企业（集团）股份有限公司拟资产转让涉及的上海市静安区镇宁路 200 号西楼 12 层 A 室、12 层 B 室、11 层 C 室及 11 层 D 室住宅房地产市场价值资产评估报告》（沪申威评报字（2025）第 0810 号），于评估基准日 2025 年 5 月 31 日，公司相关房产的评估值（含税）合计为 30,760,000.00 元。

（二）定价情况

本次交易以申威评估出具的评估报告为主要定价依据，且通过联交所以公开挂牌转让的方式进行，交易转让定价公平、合理，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

三、交易合同或协议的主要内容及履约安排

本次交易通过联交所公开挂牌的方式出售标的资产，最终出售资产协议的主要条款和履约安排将在确定具体受让方后确定。

四、本次交易对公司的影响

1. 本次挂牌转让公司的自有房产，有利于公司整合资源，降低运营成本，聚焦主业，同时盘活公司收益较低资产，提高公司可持续经营能力。

2. 上述拟公开挂牌转让房产事项，因交易对手方等交易信息尚未确定，公司目前暂无法准确判断对公司本期利润或期后利润的整体影响，待最终签署协议后，公司将根据相关法律法规及时履行信息披露义务。

3. 公司通过产权交易所公开挂牌转让公司自有房产，不存在损害公司及广大股东利益的情形。

五、本次交易的风险提示

本次交易通过公开挂牌的方式转让，交易成交价格以最后的摘牌价格为准，可能存在挂牌后无人摘牌的风险，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性。

公司将密切关注本次交易的进展情况，严格按照《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海凤凰企业（集团）股份有限公司董事会

2025 年 10 月 14 日