

## 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：

- 交易简要内容：根据上海市虹口区人民政府发布的《上海市虹口区人民政府房屋征收决定》（虹府房征[2025]3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”）位于梧州路87-89号房屋（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虹口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及其他相关程序

本次交易已经公司第十一届董事会第二次会议审议通过，未达到股东会审议标准。

### 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》，公司位于梧州路 87-89 号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虹口区住房保障和房屋管理局签署房屋征收补偿协议。

本次被征收的梧州路 87-89 号房屋认定建筑面积为 159.20 平方米，预计上述房屋的征收补偿费用总额为 2,030.32 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	梧州路 87-89 号房屋
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（万元）： <u>2,030.32</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	24 万元
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： <u>协议生效后，公司搬离原址 90 日内，由上海市虹口区房屋征收和住房更新事务中心向公司支付协议约定价的款项。</u>
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(二) 简要说明公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

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 10%，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，本事项已经公司于 2026 年 6 月 29 日召开的第十一届董事会第二次会议审议通过，无需提交公司股东会审议。

## 二、交易对方情况介绍

(一) 交易对方的基本情况

### 1、交易对方

法人/组织名称	上海市虹口区住房保障和房屋管理局
统一社会信用代码	11310109002446452E
注册地址	上海市虹口区东体育会路 359 号
主要办公地址	上海市虹口区人民政府

(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虹口区住房保障和房屋管理局，房屋征收实施单位为上海市虹口第一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、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

### 1、交易标的基本情况

地址：梧州路 87-89 号；

房屋性质：私房；房屋用途：非居；

认定建筑面积：159.20 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上海申贝办公机械有限公司（以下简称“申贝办公”），一直用于对外租赁。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。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 2025 年 6 月底停止对外租赁。

#### （二）交易标的主要财务信息

##### 1、标的资产

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	梧州路 87-89 号房屋	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	√房产及土地    □机器设备    □债权    □资产组 □其他，具体为：	
项目	2025 年 12 月 31 日 (经审计)	2026 年 3 月 31 日 (未经审计)
账面原值	24.00	24.00
已计提的折旧、摊销	24.00	24.00
减值准备	0.00	0.00
账面净值	0.00	0.00

### 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。

被征收房屋已经上海房地产估价师事务所有限公司评估。根据相关规定及基地征收补偿方案，被征收房屋补偿款（含认定房地产评估价格、停产停业损失补偿、装潢补偿、

按期签约搬迁奖、搬场费用补贴、装饰装修费用补贴、未予认定建筑面积费用、一次性补贴等) 合计为 2,030.32 万元。

## 2、标的资产的具体评估、定价情况

### (1) 标的资产

标的资产名称	梧州路 87-89 号房屋
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 (万元): <u>2,030.32</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/7/31
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 type="checkbox"/> 市场法 <input checked="" type="checkbox"/> 其他, 具体为: 标准价调整法
最终评估/估值结论	评估/估值价值: <u>1,339.03</u> (万元) 评估/估值增值率: 不适用
评估/估值机构名称	上海房地产估价师事务所有限公司

标准价调整法是对估价范围内的所有被估价房地产进行分组,使同一组内的房地产具有相似性,在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格,利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

## 五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

### (一) 签约各方主体

甲方: 上海市虹口区住房保障和房屋管理局

房屋征收实施单位: 上海市虹口第一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房地产估价师事务所有限公司评估。

### (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

乙方应在搬离原址后的 7 日内将空房完整移交甲方，不得拆除原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 85%，本协议生效。

#### （九）争议解决

甲乙双方在履行本协议的过程中发生争议，应当协商解决。协商不能解决的，由当事人向人民法院提起诉讼。

### 六、购买、出售资产对上市公司的影响

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 1,522.74 万元。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。

特此公告。

上工申贝（集团）股份有限公司董事会

二〇二六年六月三十日