

证券代码：603237

证券简称：五芳斋

公告编号：2026-053

浙江五芳斋实业股份有限公司

关于出售公司投资性房产的公告

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：

● 为进一步优化公司的资产结构和资源配置，减少维护成本，提高资产使用效率，浙江五芳斋实业股份有限公司（以下简称“公司”）拟将位于上海市普陀区云岭东路 599 弄 11 号 804 室的房产出售给公司非关联方吴某某，房屋建筑面积为 124m²。买卖双方拟签署《上海市房地产买卖合同》，出售价格为 410.00 万元（含税）。

● 本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。本次交易已经公司第十届董事会第十次会议审议通过，无需提交股东会审议。

● 本次出售房产相关事项尚需交易双方根据合同约定完成款项支付、产权交割等手续后方能正式完成。合同在履行过程中如果遇到不可预计或不可抗力等因素，有可能导致合同无法全部履行或终止。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为进一步优化公司的资产结构和资源配置，减少维护成本，提高资产使用效率，公司拟将位于上海市普陀区云岭东路 599 弄 11 号 804 室的房产出售给公司非关联方吴某某，房屋建筑面积为 124m²。买卖双方拟签署《上海市房地产买卖合同》，出售价格为 410.00 万元（含税）。

2、本次交易的交易要素

交易事项	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	上海市普陀区云岭东路 599 弄 11 号 804 室
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：410.00 万元 ☐ 尚未确定
账面成本	272.27 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	溢价 137.73 万元
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点：_____ ☒ 分期付款，约定分期条款： (1) 定金：签订网签合同当日支付 10.00 万元； (2) 首付款：办理网签手续后 3 日内支付 395.00 万元； (3) 尾款：交房当日，支付 5.00 万元。
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2026 年 9 月 24 日，公司第十届董事会第十次会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《关于出售公司投资性房产的议案》。会议同意公司出售上海市普陀区云岭东路 599 弄 11 号 804 室的房产，同意授权经营管理层在董事会决议范畴内与意向方签署《上海市房地产买卖合同》，落实房产出售、房产过户、资金回收等事宜。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易无需提交公司股东会审议。

二、交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的	对应交易金额（万元）
1	吴某某	上海市普陀区云岭东路 599	410.00

		弄 11 号 804 室	
--	--	--------------	--

(二) 交易对方的基本情况

姓名	吴某某
是否为失信被执行人	☐ 是 ☒ 否

(三) 本次交易的交易对方资信状况良好，未被列为失信被执行人。

(四) 除上述交易关系外，交易对方与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

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

标的名称：上海市普陀区云岭东路 599 弄 11 号 804 室

房地产权证号：沪房地普字（2016）第 000332 号

房屋类型：办公楼

房屋建筑面积：124m²

2、交易标的的权属情况

交易标的的产权为公司单独所有，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

公司于 2015 年 12 月拍卖取得该房产，购入成本为 372.32 万元。截至 2026 年 8 月，累计折旧为 100.05 万元，净值为 272.27 万元。截至本公告披露日，该资产处于出租状态，合同约定租赁到期日为 2026 年 10 月 31 日。

(二) 交易标的主要财务信息

单位：万元

标的资产名称	上海市普陀区云岭东路 599 弄 11 号 804 室
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	2026 年 8 月 31 日 (未经审计)	2025 年 12 月 31 日 (经审计)
账面原值	372.32	372.32
已计提的折旧、摊销	100.05	93.77
减值准备	-	-
账面净值	272.27	278.55

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。

本次交易定价以标的区域同类房产近期成交价、周边配套资源影响及第三方市场调研数据为核心依据，结合资产账面价值，综合锚定公允价值，确保定价公平、公正、合理。

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	上海市普陀区云岭东路 599 弄 11 号 804 室
定价方法	☒ 协商定价 ☐ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：410.00 万元 ☐ 尚未确定

(二) 定价合理性分析

本次交易定价基于标的区域同类房产近期成交价、周边配套资源价值及第三方市场数据锚定的公允价值，经双方平等协商确定，充分体现资产市场价值，程序公允，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情形。

五、前十二个月内公司发生的出售房产情况

公司于 2025 年 12 月起累计出售上海市普陀区云岭东路 599 弄 11 号 14 层 1401-1410 室 10 间和 8 层 801 室、810 室 2 间房产，合计产生利润约为 1,120.45 万元，其中 2026 年出售利润未经审计，最终以审定口径为准。

六、交易合同的主要内容

卖售人（甲方）：浙江五芳斋实业股份有限公司

买受人（乙方）：吴某某

1、房屋基本情况

房地产坐落于云岭东路 599 弄 11 号（部位：804），房屋类型为办公楼，结构为钢混，房屋建筑面积为 124 平方米。

2、房地产转让价款共计人民币 410.00 万元（大写）：肆佰壹拾万元整。

3、付款方式：

（1）定金：签订网签合同当日支付人民币 10.00 万元；

（2）首付款：办理网签手续后 3 日内支付人民币 395.00 万元；

（3）尾款：交房当日，甲、乙双方勘验房屋无误后，乙方向甲方支付人民币 5.00 万元。

4、房产过户：在 2026 年 10 月 31 日之前，甲乙双方共同向房地产交易中心申请办理转让过户手续。

5、违约责任：本合同签订后，甲、乙双方均应诚信履行。

除本合同另有约定外，任何一方未按照约定履行的，违约方应向守约方支付违约金，每逾期一日，违约方应按照房屋总价款的万分之五向守约方支付违约金；逾期超过二十日的，守约方有权书面通知违约方解除本合同，违约方应按照总房价款的百分之二十承担违约责任。

甲乙双方同意上述违约责任的约定和违约金的计算方式均为合理安排，双方在任何情况下均不认为违约金过高；如涉诉，违约方无权向法院主张调整违约金且应承担守约方支付的律师费、公证费、鉴定费等。但若上述违约金不足以偿付守约方的损失，守约方有权要求违约方支付实际损失。

6、合同的生效：本合同自甲、乙双方签订之日起生效。

七、出售资产对上市公司的影响

本次交易涉及房产的出售有利于盘活公司存量资产，有效回笼资金，提高资产运营效率，不会影响公司日常经营生产的办公场所使用，不会对公司持续经营能力造成不利影响。

若上述房产完成出售，暂以截至 2026 年 8 月 31 日的账面价值初步测算，扣除账面净值、各项税费、中介佣金及手续费后，预计将增加当期报表利润总额约 134.50 万元。公司将根据《企业会计准则》等有关规定进行会计处理，具体以

2026 年度审计结果为准。

八、风险提示

本次出售房产相关事项尚需交易双方根据合同约定完成款项支付、产权交割等手续后方能正式完成。合同在履行过程中如果遇到不可预计或不可抗力等因素，有可能导致合同无法全部履行或终止。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

特此公告。

浙江五芳斋实业股份有限公司董事会

2026 年 9 月 25 日