

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SHANGHAI ELECTRIC GROUP COMPANY LIMITED

上海電氣集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號:02727)

關於掛牌轉讓房地產的公告

本公告乃由上海電氣集團股份有限公司（「本公司」）董事會根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.09條、證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部之內幕消息條文（定義見上市規則）及參考上市規則第13.10B條刊發。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情況

1、本次交易概況

2025年12月30日，本公司董事會五屆一百一十七次會議審議通過《關於公司轉讓所屬上海市臨春路188號房地產及附屬設施以及購置辦公用地並建設辦公大樓的議案》，同意本公司通過上海聯合產權交易所（「聯合產權交易所」）公開掛牌轉讓本公司所屬上海市閔行區臨春路188號房地產及附屬設施（「標的資產」），掛牌價格為2025年8月31日標的資產的評估值人民幣16,634.06萬元（最終以經國資有權部門備案的評估值為準）（「本次交易」）。

標的資產現作為本公司下屬上海電氣電站集團「電站集團」辦公場所使用，由於現有辦公條件制約，電站集團計劃另遷新址，並通過整合下屬企業辦公場所，實現集約化管控，提升運營效率，降低外租成本。

2、本次交易的交易要素

交易事項	<input checked="" type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 放棄優先受讓權 <input type="checkbox"/> 放棄優先認購權 <input type="checkbox"/> 其他
交易標的類型	<input type="checkbox"/> 股權資產 <input checked="" type="checkbox"/> 非股權資產
交易標的名稱	上海市閔行區臨春路188號房地產及附屬設施
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易價格	<input type="checkbox"/> 已確定 <input checked="" type="checkbox"/> 尚未確定，掛牌價格為2025年8月31日標的資產的評估值人

	民幣16,634.06萬元（最終以經國資有權部門備案的評估值為準）
帳面成本	人民幣16,400萬元
交易價格與帳面值相比的溢價情況	不適用
支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全額一次付清，約定付款時點：《產權交易合同》簽署之日起5個工作日 <input type="checkbox"/> 分期付款

（二）董事會審議情況

2025年12月30日，本公司董事會五屆一百一十七次會議審議通過《關於公司轉讓所屬上海市臨春路188號房地產及附屬設施以及購置辦公用地並建設辦公大樓的議案》。

（三）交易生效尚需履行的審批及其他程序

本次交易不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組，亦不構成關聯交易。

本次交易未達到股東會審議標準。

二、交易對方情況介紹

由於本次交易通過聯合產權交易所公開掛牌轉讓方式徵集意向受讓方，尚無法確定交易對方。

三、交易標的基本情況

（一）交易標的概況

1、交易標的基本情況

本次交易標的為本公司所屬上海市閔行區臨春路188號房地產及附屬設施。根據《不動產權證書》（滬房地閔字(2010)第057299號），標的資產土地使用權人為本公司，土地用途為工業，宗地面積為18,612平方米；房屋建築物權利人為本公司，包括三幢建築物，建築面積合計25,498.48平方米（包含地下建築面積4,840.34平方米）。

2、交易標的的權屬情況

交易標的產權清晰，不存在抵押、質押及其他任何限制轉讓的情況，不涉及訴訟、仲裁事項或查封、凍結等司法措施，不存在妨礙權屬轉移的其他情況。

3、相關資產的運營情況

本公司於2011年購入標的資產，並作為本公司下屬電站集團辦公場所使用至今，截至2025年8月31日，標的資產的帳面原值為人民幣16,400萬元，帳面淨值為人民幣2,729.57萬元。

4、交易標的具體信息

標的資產最近一年又一期財務報表的帳面價值情況如下：

單位：人民幣萬元

標的資產名稱	上海市閔行區臨春路 188 號房地產及附屬設施	
標的資產類型	非股權資產	
標的資產具體類型	<input checked="" type="checkbox"/> 房產及土地 <input type="checkbox"/> 機器設備 <input type="checkbox"/> 債權 <input type="checkbox"/> 資產組 <input type="checkbox"/> 其他	
項目	2025 年 8 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
帳面原值	16,400	16,400
已計提的折舊、攤銷	13,670.43	13,158.64
減值準備	-	-
帳面淨值	2,729.57	3,241.36
以上資料是否經審計	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

四、交易標的評估、定價情況

（一）定價情況及依據

1、本次交易的定價方法和結果

本次掛牌價格為不低於經國資備案的資產評估值。

2、標的資產的具體評估、定價情況

標的資產名稱	上海市閔行區臨春路 188 號房地產及附屬設施
定價方法	<input type="checkbox"/> 協商定價 <input type="checkbox"/> 以評估或估值結果為依據定價 <input checked="" type="checkbox"/> 公開掛牌方式確定，掛牌價格以評估結果為依據 <input type="checkbox"/> 其他
交易價格	<input type="checkbox"/> 已確定 <input checked="" type="checkbox"/> 尚未確定
評估/估值基準日	2025/08/31
採用評估/估值結果	<input type="checkbox"/> 資產基礎法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input checked="" type="checkbox"/> 市場法 <input type="checkbox"/> 其他
最終評估/估值結論	評估價值：人民幣 16,634.06 萬元 評估增值率：509.40%
評估/估值機構名稱	沃克森（北京）國際資產評估有限公司

3、重要評估假設

（1）交易假設

交易假設是假定評估對象和評估範圍內資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據交易條件等模擬市場進行評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

（2）公開市場假設

公開市場假設是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

（3）資產持續使用假設

資產持續使用假設是指資產評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

五、交易合同或協議的主要內容及履約安排

本公司將按照國有資產交易監督管理辦法的相關規定，在聯合產權交易所公開披露轉讓信息，徵集意向受讓方，掛牌底價為人民幣16,634.06萬元。在聯合產權交易所掛牌的披露公告期為20個工作日。

本次公開轉讓掛牌擬定的相關條件主要如下：

本次產權交易價款採用一次性支付，意向受讓方被確定為受讓方後，應在5個工作日內與本公司簽訂《產權交易合同》。受讓方在《產權交易合同》簽署之日起5個工作日內，將除保證金以外的交易價款和交易手續費支付到聯合產權交易所指定銀行帳戶。聯合產權交易所在出具產權交易憑證並經本公司申請後3個工作日內將全部價款支付至轉讓方指定銀行帳戶。本公司收到全部款項後180個工作日內與受讓方簽訂《房地產買賣合同》。後續雙方按照披露公告裡的要求辦理房地產過戶手續，辦理物業管理、公共事業（包括但不限於水、電、煤氣、電話、電視、網絡等）的戶名變更手續後10個工作日內房產按現狀交接。

六、出售資產對本公司的影響

經本公司財務部門初步測算，如本次交易以掛牌底價完成，預計將增加本公司歸母淨利潤約人民幣10,500萬元，具體以審計機構審計確認后的結果為準。

鑒於本次交易需履行公開掛牌程序，交易能否達成及最終成交價格均存在不確定性。本公司將密切關注本次交易的進展情況，及時履行信息披露義務。

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命

上海電氣集團股份有限公司

胡旭鵬

聯席公司秘書

中國上海，二零二五年十二月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為吳磊博士、朱兆開先生及王晨皓先生；本公司非執行董事為邵君先生及陸雯女士；本公司獨立非執行董事為劉運宏博士、杜朝輝博士及陳信元博士。

*僅供識別