

证券代码：600170
债券代码：136955

证券简称：上海建工
债券简称：18 沪建 Y3

公告编号：临 2022—047

上海建工集团股份有限公司

关于拟出售三项房产子公司股权的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 拟通过上海联合产权交易所公开挂牌出售下属上海达豪置业有限公司、上海嘉定高科技园区建设有限公司和上海建工佳龙房产有限公司的 100% 股权。挂牌底价不低于经国资主管部门备案的评估价值，最终成交金额以公开交易结果为准。
- 本次交易拟通过公开挂牌转让方式，尚无法确定交易对象。交易在实施过程中尚存在变化可能，敬请广大投资者注意投资风险。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 交易实施不存在重大法律障碍。

一、交易概述

为盘活存量资产，拓展融资渠道，优化资本结构，上海建工集团股份有限公司（简称“上海建工”或“公司”）下属上海建工房产有限公司（简称“建工房产”）拟在上海联合产权交易所公开挂牌方式一次性转让其所持上海达豪置业有限公司（简称“达豪置业”）、上海嘉定高科技园区建设有限公司（简称“嘉定高科”）和上海建工佳龙房产有限公司（简称“建工佳龙”）的 100% 股权。本次交易不构成重大资产重组。交易完成后，公司将不再持有达豪置业、嘉定高科、建工佳龙的股权，不再将其纳入合并财务报表范围。

经上海东洲资产评估有限公司评估，在评估基准日，达豪置业股东权益账面值 9,312.40 万元，评估值 45,157.43 万元，评估增值 35,845.03 万元，增值率 384.92%；嘉定高科股东权益账面值 3,485.12 万元，评估值 28,569.47 万元，评估增值 25,084.35 万元，增值率 719.76%；建工佳龙股东权益账面值 9,338.63

万元，评估值 31,042.11 万元，评估增值 21,703.48 万元，增值率 232.41%。上述三项股权合计评估值 104,769.01 万元。本次交易采取公开挂牌方式，达豪置业、嘉定高科、建工佳龙 100%股权挂牌转让底价均不低于评估值（最终交易价格根据公开征集意向受让方、竞价结果确定）。

公司于 2022 年 8 月 30 日召开第八届董事会第二十九次会议。本次会议由董事长徐征先生召集、主持，应参加董事 8 名，实际参加董事 8 名，符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。本次会议以记名投票方式一致审议通过了《上海建工集团股份有限公司关于拟出售三项房产子公司股权的议案》，同意建工房产在上海联合产权交易所公开挂牌方式一次性转让其所持达豪置业、嘉定高科、建工佳龙的 100%股权，挂牌底价不得低于评估结果（表决结果：8 票同意，0 票弃权，0 票反对）。董事会认为公司聘请的资产评估机构、审计机构具备从事证券、期货业务资格，且独立于公司及控股股东，具备开展本项交易所涉评估、审计工作的业务资质和能力；评估机构选用的评估方法、评估结论合理。授权公司管理层办理与本次交易相关的事宜，并根据市场条件、政策环境以及监管部门的要求修订和调整交易方案，包括但不限于：提请国资管理部门审批、申请挂牌、与交易对方协商、签订股权转让协议、报国有产权主管部门备案登记、办理股权交割以及工商变更登记等。

二、交易对方情况

达豪置业、嘉定高科、建工佳龙等三公司 100%股权将在上海联合产权交易所公开挂牌出售，尚无法确定交易对方。

三、交易标的基本情况

本次交易标的挂牌价格以股东全部权益评估价值为依据。公司已聘请具有从事证券、期货业务资格的评估机构对交易标的就评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

达豪置业、嘉定高科、建工佳龙等三公司基本情况如下：

（一）达豪置业

名称：	上海达豪置业有限公司
统一社会信用代码：	91310104787825128Y
公司类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
公司住所：	上海市徐汇区宜山路 439 号 1701 室-1
法定代表人：	俞超

注册资本:	10,000 万元人民币
成立时间:	2006 年 4 月 19 日
经营范围:	房地产开发经营, 物业管理。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】
股权结构:	上海建工房产有限公司持有达豪置业 100% 股权

1、达豪置业资产概况

达豪置业主营房地产开发, 开发了汇豪商务广场等办公楼及商业独栋。截至评估基准日, 销售剩余 1 栋办公楼、1 栋低层独栋办公楼、附属商业裙房 (含 2 层楼面) 及 278 个地下车位。

本次交易涉及的资产为达豪置业拥有的流动资产、非流动资产, 其中流动资产主要由货币资金、应收账款等组成; 非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、递延所得税资产等组成。主要如下:

(1) 投资性房地产

截至评估基准日, 被评估单位共有 8 项投资性房地产, 主要是位于上海市徐汇区吴中路 51、55-58 号 (单)、古井南路 88 号建工汇豪商务广场的商铺、办公楼及地下车位、上海市徐汇区吴中路 4 幢 69 号 2 号楼独栋办公楼, 账面原值 59,414.97 万元, 账面净值 45,844.80 万元。清单如下:

权证编号	房地坐落	室号	土地使用权来源	土地用途	土地面积 (平方米)	房屋用途	建筑面积 (平方米)
沪房地徐字 (2015) 第 010855 号、沪房地徐字 (2015) 第 010861 号	吴中路 51、55-58 号 (单); 古井南路 88 号	1 幢 51 号 1-2 层邮局	出让	公共绿地及商业办公用房	22398	邮局	1,513.57
		1 幢 51、55、57、59、61、63、65、67 号 1-2 层				商业	2,109.61
		1 幢 3-14 层办公用房				办公	23,025.48
		8 幢 85 号地下 1、地下 2 层车库				特种用途	14,021.35
沪房地徐字 (2015) 第 010855 号	吴中路 4 幢 69 号 2 号楼	吴中路 4 幢 69 号 2 号楼独栋办公楼				办公	943.14
合计							41,613.15

(2) 固定资产

被评估单位共拥有设备 9 台, 均为电子设备, 主要为电脑、打印机、照相机等, 存放在企业办公室内。

(3) 应收账款账面合计 3,681.17 万元, 主要为应收的房屋租赁费。递延所得税资产系公司坏账准备引起的可抵扣暂时性差异。

2、达豪置业经营概况

截止 2022 年 8 月 18 日(评估基准日),达豪置业资产总额 56,808.79 万元,负债总额 47,496.39 万元,净资产总额 9,312.40 万元。公司 2020 年度、2021 年度及基准日资产、负债、财务状况如下表:

单位:万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 18 日
总资产	55,301.73	56,300.79	56,808.79
负债	44,102.48	46,667.64	47,496.39
净资产	11,199.25	9,633.15	9,312.40
项目	2020 年	2021 年	2022 年 1 月-8 月 18 日
营业收入	3,835.25	3,722.22	2,108.56
营业利润	-1,544.38	-1,744.10	-322.96
净利润	-1,060.66	-1,566.09	-320.75

上述财务数据为本次交易(股权转让)范围的资产及负债。达豪置业财务报表已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所审计,并出具了无保留意见审计报告。

3、达豪置业评估概况

依据《上海建工房产有限公司拟转让上海达豪置业有限公司所涉及的上海达豪置业有限公司股东全部权益价值》(东洲评报字[2022]第 1541 号),采用资产基础法,达豪置业股东权益账面值 9,312.40 万元,评估值 45,157.43 万元,评估增值 35,845.03 万元,增值率 384.92%。采用收益法,达豪置业股东权益账面值为 9,312.40 万元,评估值 44,530.00 万元,评估增值 35,217.60 万元,增值率 378.18%。

达豪置业主营业务为房地产出租,鉴于已在资产基础法中对核心资产采用了市场法进行评估,其测算的价格能客观地反映出市场价值,评估机构选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。评估结果如下:

单位:万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	10,960.35	10,960.35	0.00	0.00
2	非流动资产	45,848.44	81,693.47	35,845.03	78.18
3	其中:投资性房地产	45,844.80	81,689.52	35,844.72	78.19
4	固定资产	0.21	0.52	0.31	147.62
5	递延所得税资产	3.43	3.43	0.00	0.00
6	资产总计	56,808.79	92,653.82	35,845.03	63.10
7	流动负债	47,496.39	47,496.39	0.00	0.00
8	非流动负债				

9	负债总计	47,496.39	47,496.39	0.00	0.00
10	净资产（所有者权益）	9,312.40	45,157.43	35,845.03	384.92

达豪置业评估增值主要为“投资性房地产”“固定资产”。其中：投资性房地产增值，是因账面值反映的是开发项目的物业建造成本，近年来上海市房地产市场价值不断上涨，故导致评估增值。

固定资产—设备类评估增值的原因系由于企业拥有的电子设备已超过财务折旧年限，账面净值已为残值，但尚处于正常使用状态，经评估后体现了其价值，致使评估增值。

（二）嘉定高科

名称：	上海嘉定高科技园区建设有限公司
统一社会信用代码：	91310114758443067G
公司类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
公司住所：	上海市嘉定工业区叶城路 1288 号
法定代表人：	裘磊
注册资本：	12,000 万元人民币
成立时间：	2004 年 1 月 19 日
经营范围：	园区建设，土地开发【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
股权结构：	上海建工房产有限公司持有嘉定高科 100% 股权

1、嘉定高科资产概况

嘉定高科主营园区地产，开发了建工嘉定工业园区，于评估基准日持有位于上海市嘉定区北和公路 255 号的厂房 12 幢及配套设施、地面停车位等。

本次交易涉及的资产为嘉定高科所拥有的流动资产、非流动资产，其中流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产等组成；非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、递延所得税资产等组成。主要如下：

（1）投资性房地产

被评估单位拥有的投资性房地产主要位于北和公路 255 号，含厂房共 12 幢、门卫、水泵房、开关站、垃圾房等辅助用房 7 幢，相应的土地使用权为 1 幅，出让工业用地，土地面积为 71,058.00 平方米，账面原值 18,990.40 万元，账面净值 7,746.96 万元。具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 (m ²)
1	沪房地嘉字(2008)第 001957 号	嘉定厂房 1 幢	钢混	2007 年	4,829.30
2	沪房地嘉字(2008)第 001957 号	嘉定厂房 2 幢	钢混	2007 年	4,829.30

3	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房3幢	钢混	2007年	4,829.30
4	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房4幢	钢混	2007年	4,829.30
5	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房5幢	钢混	2007年	7,291.64
6	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房6幢	钢混	2007年	4,912.28
7	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房7幢	钢混	2007年	4,912.28
8	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房8幢	钢混	2007年	7,291.64
9	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房9幢	钢混	2007年	9,795.99
10	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房10幢	钢混	2007年	9,795.99
11	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房11幢	钢混	2007年	9,766.51
12	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房12幢	钢混	2007年	9,766.51
13	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房13幢(北门卫)	钢混	2007年	63.56
14	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房14幢(东门卫)	钢混	2007年	59.94
15	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房15幢(垃圾房)	钢混	2007年	68.70
16	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房16幢(地下一层)水泵房	钢混	2007年	79.91
17	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房16幢低压配电房	钢混	2007年	36.83
18	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房17幢(开关站)高压配电房	钢混	2007年	128.81
19	沪房地嘉字(2008)第001957号	嘉定厂房17幢(开关站)	钢混	2007年	61.24
20		108个车位			
		合计			83,349.03

所涉及的土地使用权情况:

权证编号	证载权利人	宗地位置	土地性质	土地用途	准用年限	土地面积(m ²)
沪房地嘉字(2008)第001957号	上海嘉定高科技园区建设有限公司	嘉定区北和公路255号	出让	工业	2004.11.15-2054.11.14	71,058.00

(2) 固定资产

被评估单位持有设备类资产总计10台,均为电子设备及其他设备。主要有打印机、传真机、空调、复印机等,存放在企业办公室内。

(3) 应收账款合计210.47万元,系该公司应收的房屋租赁费等。其他应收

款 5,445.52 万元，系嘉定高科划拨建工房产日常经营用资金。递延所得税资产系公司坏账准备引起的可抵扣暂时性差异。

嘉定高科资产抵押事项如下：

嘉定高科与兴业银行股份有限公司上海陆家嘴支行签订了编号为 RL2014-001 的《固定资产借款合同》，剩余待偿还的本金 9,450.00 万元。上述借款同时签订了编号为 FRL2014-001 的《经营性物业抵押贷款资金封闭运作管理协议书》，抵押物名称为上海建工嘉定工业园的物业，座落于嘉定区北和公路 255 号，建筑面积 83,349.03 平方米，房屋产权证号：沪房地嘉字(2008)第 001957 号。

2、嘉定高科经营概况

截止 2022 年 4 月 30 日(评估基准日)，嘉定高科资产总额 14,047.67 万元，负债总额 10,562.55 万元，净资产总额 3,485.12 万元。公司 2020 年度、2021 年度及基准日资产、负债、财务状况如下表：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 4 月 30 日
总资产	15,990.15	14,535.63	14,047.67
负债	11,876.90	10,613.88	10,562.55
净资产	4,113.25	3,921.75	3,485.12
项目	2020 年	2021 年	2022 年 1-4 月
营业收入	1,498.44	1,847.98	556.46
营业利润	-489.05	-271.17	-483.35
净利润	-492.02	-191.49	-436.64

上述财务数据为本次交易(股权转让)范围的资产及负债。嘉定高科财务报表已由立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

3、嘉定高科评估概况

依据《上海建工房产有限公司拟转让上海嘉定高科技园区建设有限公司所涉及的上海嘉定高科技园区建设有限公司股东全部权益价值》(东洲评报字[2022]第1438号)，采用资产基础法，评估基准日，被评估单位股东权益账面值3,485.12万元，评估值28,569.47万元，评估增值25,084.35万元，增值率719.76%。采用收益法，嘉定高科股东权益账面值为3,485.12万元，评估值22,370.00万元，评估增值18,884.88万元，增值率541.87%。

嘉定高科主营业务为房地产出租，鉴于已在资产基础法中对核心资产采用了收益法进行评估，其测算的价格能客观地反映出市场价值，评估机构选用资产基

础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。评估结果如下：

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	6,293.63	6,293.63	0.00	0.00
2	非流动资产	7,754.04	32,838.39	25,084.35	323.50
3	其中：投资性房地产	7,746.96	32,831.52	25,084.56	323.80
4	固定资产	4.31	4.10	-0.21	-4.87
5	递延所得税资产	2.77	2.77	0.00	0.00
6	资产总计	14,047.67	39,132.02	25,084.35	178.57
7	流动负债	2,612.55	2,612.55	0.00	0.00
8	非流动负债	7,950.00	7,950.00	0.00	0.00
9	负债总计	10,562.55	10,562.55	0.00	0.00
10	净资产（所有者权益）	3,485.12	28,569.47	25,084.35	719.76

嘉定高科本次评估增值主要为“投资性房地产”评估增值以及“固定资产”评估减值。其中：

投资性房地产增值，因近年来上海市房地产租金收益不断上涨，账面值反映的是建造成本折旧后余额，而故导致增值。

固定资产—设备类减值，系由于近年来电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，故致使电子设备评估减值。

（三）建工佳龙

名称：	上海建工佳龙房产有限公司
统一社会信用代码：	913101101321744324
公司类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
公司住所：	上海市杨浦区营口路666弄45号1层
法定代表人：	裘磊
注册资本：	500万元人民币
成立时间：	2000年12月26日
经营范围：	房地产开发及经营，自有房屋租赁【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
股权结构：	上海建工房产有限公司持有建工佳龙100%股权

1、建工佳龙资产概况

建工佳龙开发了佳龙花园、海尚佳园两个住宅项目以及沿街商铺、海尚杰座办公楼项目。目前住宅项目仅剩零星车位可售，佳木斯路沿街商铺作为自持进行经营性租赁。海尚杰座办公楼项目也已经基本出售，目前剩余1楼，2楼，10楼18楼部分办公及商业部分作为自持进行经营性租赁。

本次交易涉及的资产为建工佳龙所拥有的流动资产、非流动资产，其中流动

资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货等组成;非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、递延所得税资产等组成。主要如下:

(1) 存货

存货一开发产品主要是位于上海市杨浦区营口路 600 弄(佳龙花园一期)地下车位、上海市杨浦区长阳路 1658 号(海尚佳园)地下车位、上海市杨浦区营口路 588 号部分办公楼和店铺、上海市徐汇区宛平南路 19 弄 1 号 1307 室公寓,建筑面积合计 3,035.05 平方米,账面值 493.80 万元。存货一开发产品的清单如下:

序号	权证编号	建筑物名称	房屋类型	结构	建成年	建筑面积 m ²
1	沪房地杨字 2004 第 033611 号	佳龙花园一期 44 号地下车位 78 (营口路 600 弄)	车位	钢混	2004 年	30.70
2	沪房地杨字 2004 第 033611 号	佳龙花园一期 44 号地下车位 147 (营口路 600 弄)	车位	钢混	2004 年	30.70
3	沪房地杨字 2004 第 033611 号	佳龙花园一期 44 号地下车位 298 (营口路 600 弄)	车位	钢混	2004 年	30.70
4	沪房地杨字 2007 第 003884 号	海尚佳园 1658 弄 20 号地下车位 67 (长阳路 1658 号)	车位	钢混	2006 年	35.10
5	沪房地杨字 2007 第 003884 号	海尚佳园 1658 弄 20 号地下车位 8 (长阳路 1658 号)	车位	钢混	2006 年	35.10
6	沪房地杨字 2007 第 003884 号	海尚佳园 1658 弄 20 号地下车位 5 (长阳路 1658 号)	车位	钢混	2006 年	35.10
7	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1801 室	办公	钢混	2007 年	57.47
8	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1802 室	办公	钢混	2007 年	52.11
9	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1803 室	办公	钢混	2007 年	52.11
10	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1804 室	办公	钢混	2007 年	52.74
11	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1805 室	办公	钢混	2007 年	52.11
12	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1806 室	办公	钢混	2007 年	103.96
13	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1812 室	办公	钢混	2007 年	97.98
14	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1813 室	办公	钢混	2007 年	50.41
15	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1814 室	办公	钢混	2007 年	59.42

16	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 578 号 913 室	办公	钢混	2007 年	110.45
17	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 108 室	店铺	钢混	2007 年	27.38
18	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 109 室	店铺	钢混	2007 年	71.84
19	沪房地徐字 2007 第 005947 号	宛平南路 19 弄 1 号 1307 室	公寓	钢混	1993 年	49.45
20	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 6	车位	钢混	2006 年	35.10
21	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 21	车位	钢混	2006 年	35.10
22	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 24	车位	钢混	2006 年	35.10
23	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 26	车位	钢混	2006 年	35.10
24	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 27	车位	钢混	2006 年	35.10
25	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 33	车位	钢混	2006 年	35.10
26	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 45	车位	钢混	2006 年	35.10
27	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 60	车位	钢混	2006 年	35.10
28	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 63	车位	钢混	2006 年	35.10
29	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 73	车位	钢混	2006 年	35.10
30	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 74	车位	钢混	2006 年	35.10
31	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 82	车位	钢混	2006 年	35.10
32	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 84	车位	钢混	2006 年	35.10
33	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 90	车位	钢混	2006 年	35.10
34	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 94	车位	钢混	2006 年	35.10
35	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 98	车位	钢混	2006 年	35.10
36	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 20 号 108	车位	钢混	2006 年	35.10
37	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 1	车位	钢混	2006 年	32.64

38	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 9	车位	钢混	2006 年	32.64
39	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 10	车位	钢混	2006 年	32.64
40	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 12	车位	钢混	2006 年	32.64
41	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 15	车位	钢混	2006 年	32.64
42	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 16	车位	钢混	2006 年	32.64
43	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 17	车位	钢混	2006 年	32.64
44	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 24	车位	钢混	2006 年	32.64
45	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 25	车位	钢混	2006 年	32.64
46	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 26	车位	钢混	2006 年	32.64
47	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 27	车位	钢混	2006 年	32.64
48	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 29	车位	钢混	2006 年	32.64
49	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 30	车位	钢混	2006 年	32.64
50	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 31	车位	钢混	2006 年	32.64
51	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 32	车位	钢混	2006 年	32.64
52	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 33	车位	钢混	2006 年	32.64
53	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 34	车位	钢混	2006 年	32.64
54	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 35	车位	钢混	2006 年	32.64
55	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 36	车位	钢混	2006 年	32.64
56	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 37	车位	钢混	2006 年	32.64
57	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 39	车位	钢混	2006 年	32.64
58	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 43	车位	钢混	2006 年	32.64
59	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 44	车位	钢混	2006 年	32.64

60	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 46	车位	钢混	2006 年	32.64
61	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 48	车位	钢混	2006 年	32.64
62	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 49	车位	钢混	2006 年	32.64
63	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 50	车位	钢混	2006 年	32.64
64	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 51	车位	钢混	2006 年	32.64
65	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 54	车位	钢混	2006 年	32.64
66	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 55	车位	钢混	2006 年	32.64
67	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 58	车位	钢混	2006 年	32.64
68	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 59	车位	钢混	2006 年	32.64
69	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 62	车位	钢混	2006 年	32.64
70	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 63	车位	钢混	2006 年	32.64
71	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 65	车位	钢混	2006 年	32.64
72	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 66	车位	钢混	2006 年	32.64
73	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 68	车位	钢混	2006 年	32.64
74	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 69	车位	钢混	2006 年	32.64
75	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 71	车位	钢混	2006 年	32.64
76	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 73	车位	钢混	2006 年	32.64
77	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 74	车位	钢混	2006 年	32.64
78	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 76	车位	钢混	2006 年	32.64
79	沪房地杨字 2007 第 003884 号	长阳路 1658 弄 21 号 81	车位	钢混	2006 年	32.64
		小计				3,035.05

(2) 投资性房地产

被评估单位拥有投资性房地产共 47 项，主要分布在上海市杨浦区佳木斯路

店铺和商场、上海市杨浦区营口路 588 号 2 楼会所、上海市杨浦区营口路 588 号办公、商场和地下车位、上海市杨浦区营口路 606 号商场，建筑面积合计为 23,420.36 平方米，账面原值 5,419.46 万元，账面净值 2,851.13 万元。投资性房地产的清单如下：

序号	权证编号	项目名称	房屋类型	结构	建成年	建筑面积 m ²
1	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 19 幢 282 号	店铺	混合	2004 年	28.51
2	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 19 幢 284 号	店铺	混合	2004 年	52.49
3	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 19 幢 286 号	店铺	混合	2004 年	149.04
4	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 19 幢 288-294 号	店铺	混合	2004 年	389.11
5	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 20 幢 306 号	店铺	混合	2004 年	28.51
6	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 20 幢 308 号	店铺	混合	2004 年	52.49
7	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 20 幢 310 号	店铺	混合	2004 年	149.04
8	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 20 幢 312-318 号 (双号)	店铺	混合	2004 年	389.11
9	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 21 幢 328 号	店铺	混合	2004 年	27.67
10	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 21 幢 330 号	店铺	混合	2004 年	42.41
11	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 21 幢 332 号	店铺	混合	2004 年	106.74
12	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 21 幢 334 号	店铺	混合	2004 年	85.21
13	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 21 幢 338 号	店铺	混合	2004 年	101.90
14	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 21 幢 340 号	店铺	混合	2004 年	110.55
15	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 21 幢 342 号	店铺	混合	2004 年	226.00
16	沪房地杨字 2004 第 026130 号	佳木斯路 22 幢 350 号	店铺	混合	2004 年	78.16
17	沪房地杨字 (2011) 第 006173 号	佳木斯路 358 号 (振新物业)	商场	混合	2004 年	3,610.76
18	沪房地杨字 2004 第 033611 号	佳木斯路 488 号 1-2 层 (超市)	店铺	混合	2004 年	1,451.87
19	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 101 室	店铺	钢混	2007 年	45.67
20	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 102 室	店铺	钢混	2007 年	43.59

21	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 103 室	店铺	钢混	2007 年	43.59
22	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 104 室	店铺	钢混	2007 年	45.67
23	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 105 室	店铺	钢混	2007 年	87.97
24	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 106 室	店铺	钢混	2007 年	77.50
25	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 107 室	店铺	钢混	2007 年	47.50
26	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 110 室	店铺	钢混	2007 年	16.06
27	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 111 室	店铺	钢混	2007 年	22.98
28		营口路 588 号 2 楼会所	会所	钢混	2007 年	1,589.48
29	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1001 室	办公	钢混	2007 年	55.97
30	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1002 室	办公	钢混	2007 年	50.75
31	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1003 室	办公	钢混	2007 年	50.75
32	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1004 室	办公	钢混	2007 年	51.36
33	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1005 室	办公	钢混	2007 年	50.75
34	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1006 室	办公	钢混	2007 年	101.24
35	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1007 室	办公	钢混	2007 年	101.24
36	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1008 室	办公	钢混	2007 年	50.75
37	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1009 室	办公	钢混	2007 年	104.26
38	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1010 室	办公	钢混	2007 年	104.37
39	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1011 室	办公	钢混	2007 年	104.92
40	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1012 室	办公	钢混	2007 年	89.67
41	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1013 室	办公	钢混	2007 年	49.37
42	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 1014 室	办公	钢混	2007 年	57.87
43	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 578 号 1-2 层	商业	钢混	2007 年	3,726.12
44	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 578 号 803 室	办公	钢混	2007 年	48.43
45	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 578 号 1604 室	办公	钢混	2007 年	47.41

46	沪房地杨字 2007 第 025988 号	营口路 606 号佳龙 40 商场 103 层	商场	钢混	2007 年	2,506.58
47	沪房地杨字 2007 第 015217 号	营口路 588 号 159 个地下车位	车位	钢混	2007 年	6,968.97
	合计					23,420.36

(3) 固定资产

被评估单位持有设备类资产总计 81 台（套），均为电子设备及其他设备。主要有钢琴、多功能音响、空调、复印机、数码相机等，存放在企业办公室内。

(4) 其他应收款 7,533.32 万，主要系建工佳龙划拨建工房产日常经营所需用资金。

(5) 应收账款账面系该公司应收的房屋租赁费等。递延所得税资产系公司坏账准备引起的可抵扣暂时性差异。其他流动资产为预交税费。

建工佳龙资产抵押事项如下：

建工佳龙与宁波银行股份有限公司上海分行签订了编号为 07001GK20148000 的《固定资产贷款合同》，剩余待偿还的本金 1,365.00 万元。上述借款同时签订了编号为 07001DY20148000 的《抵押合同》，抵押物为沪房地杨字 2004 第 026130 号、沪房地杨字 2004 第 033611 号、沪房地杨字 2007 第 025988 号、沪房地杨字 2007 第 015217 号物业。

2、建工佳龙经营概况

截止 2022 年 4 月 30 日（评估基准日），建工佳龙资产总额 11,476.58 万元，负债总额 2,137.95 万元，净资产总额 9,338.63 万元。公司 2020 年度、2021 年度及基准日资产、负债、财务状况如下表：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 4 月 30 日
总资产	12,148.41	11,467.28	11,476.58
负债	2,913.34	2,270.49	2,137.95
净资产	9,235.07	9,196.79	9,338.63
项目	2020 年	2021 年	2022 年 1-4 月
营业收入	890.50	1,129.06	321.71
营业利润	-218.45	-39.93	5.70
净利润	-220.41	-38.28	205.57

上述财务数据为本次交易（股权转让）范围的资产及负债。建工佳龙财务报表已由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

3、建工佳龙评估概况

依据《上海建工房产有限公司拟转让上海建工佳龙房产有限公司所涉及的上

海建工佳龙房产有限公司股东全部权益价值》（东洲评报字[2022]第 1439 号），采用资产基础法，建工佳龙股东权益账面值 9,338.63 万元，评估值 31,042.11 万元，评估增值 21,703.48 万元，增值率 232.41%；采用收益法，建工佳龙股东权益账面价值为 9,338.63 万元，评估值 27,950.00 万元，评估增值 18,611.37 万元，增值率 199.29%。

建工佳龙主营业务为房地产出租，鉴于已在资产基础法中对核心资产采用了收益法进行评估，其测算的价格能客观地反映出市场价值，评估机构选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。评估结果如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	8,622.31	9,520.46	898.15	10.42
2	非流动资产	2,854.27	23,595.87	20,741.60	726.69
3	其中：投资性房地产	2,851.13	23,591.79	20,740.66	727.45
4	固定资产	2.46	3.40	0.94	38.21
5	递延所得税资产	0.68	0.68	0.00	0.00
6	资产总计	11,476.58	33,116.33	21,639.75	188.56
7	流动负债	1,455.45	1,391.72	-63.73	-4.38
8	非流动负债	682.50	682.50	0.00	0.00
9	负债总计	2,137.95	2,074.22	-63.73	-2.98
10	净资产（所有者权益）	9,338.63	31,042.11	21,703.48	232.41

建工佳龙本次评估增值主要为“存货”“投资性房地产”“固定资产”评估增值以及“其他应付款”评估减值。其中：

（1）存货增值和投资性房地产增值，是因账面价值反映的是开发项目的建设成本，待售尾盘土地取得时间较早，土地成本较低，而近年来上海市房地产租金收益不断上涨，评估增值。

（2）固定资产—设备类评估增值的原因系由于企业财务对电子设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值；有较多数量的电子设备已超过财务折旧年限，账面净值已为零（或已为残值），但尚处于正常使用状态，经评估后体现了其价值，致使评估增值。

（3）流动负债减值是由于对应付建工房产的宛平南路房产收益评估为零，其他应付款评估减值 63.73 万元。

四、交易内容及履约安排

公司将按照国有资产交易监督管理办法相关规定,尽快在上海联合产权交易所发布产权转让披露信息,征集意向受让方。若仅征集到一家符合资格的意向受让方,则采取协议转让的方式确定最终受让方;若征集到两家或以上符合资格的意向受让方,采用网络竞价(一次报价或多次报价)方式确定最终受让方。在确定最终受让方后,交易双方应签订《产权交易合同》,结算交易资金,办理工商登记变更等手续。

鉴于本项交易需履行上海联合产权交易所公开挂牌程序,交易进程及交易能否达成、最终成交价格均存在不确定性。

五、交易目的和对公司的影响

公司在上海地区拥有多处优质的商办物业资产,出售达豪置业、嘉定高科、建工佳龙有利于盘活公司存量资产,拓展融资渠道,优化资本结构,促进房地产业从“重资产”向“轻资产”运营转型,降低资产负债率,提高发展质量。

若以评估金额达成交易,预计本项交易的投资收益约 7.35 亿元,将对公司交易年度利润产生较大影响,占公司 2021 年度经审计的归属于母公司股东的净利润的 19.5%。交易完成后,达豪置业、嘉定高科、建工佳龙不再纳入公司合并报表范围。本项交易相关会计处理将以会计师事务所出具的年度审计报告为准。截至报告日,公司未对达豪置业、嘉定高科、建工佳龙提供担保、委托其理财或提供借款。

六、中介机构对本次资产出售交易的意见

公司聘请会计师事务所、资产评估机构和法律顾问对标的公司进行了财务审计、资产评估和法务调查,未发现交易标的存在妨碍权属转移的实质性法律障碍和重大不利影响的情形。

七、公告附件

(一) 独立董事意见

(二) 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)《上海达豪置业有限公司审计报告》(天职业字[2022] 39713 号)

(三) 上海东洲资产评估有限公司《上海建工房产有限公司拟转让上海达豪置业有限公司股权所涉及的上海达豪置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(东洲评报字【2022】第 1541 号)

(四) 立信会计师事务所(特殊普通合伙)《上海嘉定高科技园区建设有限

公司审计报告及财务报表》（信会师报字[2022] 第 ZA15689 号）

（五）上海东洲资产评估有限公司《上海建工房产有限公司拟转让上海嘉定高科技园区建设有限公司股权所涉及的上海嘉定高科技园区建设有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（东洲评报字【2022】第 1438 号）

（六）立信会计师事务所（特殊普通合伙）《上海建工佳龙房产有限公司审计报告及财务报表》（信会师报字[2022] 第 ZA15688 号）

（七）上海东洲资产评估有限公司《上海建工房产有限公司拟转让上海建工佳龙房产有限公司股权所涉及的上海建工佳龙房产有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（东洲评报字【2022】第 1439 号）

本次交易在实施过程中尚存在变化可能，公司将根据交易进展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。

上海建工集团股份有限公司董事会

2022 年 8 月 31 日