

上海龙韵文创科技集团股份有限公司 关于全资子公司挂牌出售投资性房地产的公告

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：

- 公司全资子公司上海钦都实业有限公司（以下简称“钦都实业”）拟将其持有的位于上海市松江区佘山镇佘新路 99 号的投资性房地产（以下简称“标的资产”）通过上海联合产权交易所（以下简称“联交所”）公开挂牌方式出售，挂牌价格为 2025 年 12 月 31 日标的资产的评估值人民币 12,590.00 万元（最终以经国资有权部门备案的评估值为准）（以下简称“本次交易”）。
- 本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦不构成关联交易。
- 本次交易已经公司第六届董事会第二十九次会议审议通过，无需提交股东会审议。
- 鉴于本次交易需履行公开挂牌程序，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）交易主体

出让方：上海钦都实业有限公司（公司全资子公司，持股 100%）

标的资产：上海市松江区佘山镇佘新路 99 号投资性房地产（土地使用权+房屋建筑物）

挂牌平台：上海联合产权交易所

（二）交易背景与目的

为进一步盘活存量资产、优化资产结构、提高资产运营效率、回笼资金用于补充公司流动资金及主营业务投入，钦都实业拟公开挂牌出售上述投资性房地产。

（三）审议情况

公司于 2026 年 5 月 14 日召开第六届董事会第二十九次会议，审议通过《关于全资子公司公开挂牌出售投资性房地产的议案》。根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》，本次交易在董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

（四）授权事项

董事会同意授权经营层及钦都实业管理层，在本次挂牌方案框架内，全权办理本次公开挂牌出售的评估备案、挂牌信息披露、受让方遴选、合同签署、产权过户、价款回收等全部相关事宜，授权期限自本次董事会审议通过之日起 12 个月。

二、交易对方情况介绍

由于本次交易通过联交所公开挂牌转让方式征集意向受让方，尚无法确定交易对方。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的情况

1. 交易标的基本情况

本次交易标的为公司全资子公司钦都实业合法持有的上海市松江区佘山镇佘新路 99 号的投资性房地产，具体如下：

房屋建筑物：建筑面积 8,047.59 平方米

土地使用权：土地面积 17,125 平方米

权属证明：沪（2020）松字不动产权第 006294 号

2. 交易标的的权属情况

标的资产产权清晰，为钦都实业 100%合法所有；截至本公告日，标的资产在中国农业银行上海奉贤支行有一笔不超过 8,000 万元的综合授信抵押。除上述抵押之外，标的资产无查封、无冻结，不存在任何限制转让的情形，亦不涉及诉讼、仲裁或其他权属纠纷（截至本公告日）。

3. 相关资产的运营情况

该房产由钦都实业自用后转为投资性房地产，目前空置。截至 2025 年 12 月 31 日，评估值为人民币 12,590 万元，评估报告尚需履行备案程序。

4. 交易标的的具体信息

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：人民币万元

标的资产名称	上海市松江区佘山镇佘新路 99 号投资性房地产	
标的资产类型	投资性房地产	
标的资产具体类型	<input checked="" type="checkbox"/> 房产及土地 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input type="checkbox"/> 其他	
项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
账面净值	12,590.00	12,590.00
已计提的折旧、摊销	-	-
减值准备	-	-
以上数据是否经审计	是	

四、交易标的的评估、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

本次挂牌价格为不低于经国资备案的资产评估值。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	上海市松江区佘山镇佘新路 99 号投资性房地产
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input checked="" type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定，挂牌价格以评估结果为依据 <input type="checkbox"/> 其他
交易价格	<input type="checkbox"/> 已确定 <input checked="" type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025 年 12 月 31 日
采用评估/估值结果	<input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input checked="" type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他
最终评估/估值结论	评估价值：人民币 12,590.00 万元
评估/估值机构名称	上海立信资产评估有限公司

3、重要评估假设

(1) 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，且交易税费由买卖双方各自承担，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(2) 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期；

(3) 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；

(4) 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；

(5) 本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；

(6) 没有考虑基准日已设定的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

公司全资子公司钦都实业将通过在联交所公开披露转让信息，征集意向受让方，挂牌底价为人民币 12,590.00 万元。在联交所挂牌的披露公告期为 20 个工作日。

本次公开转让挂牌拟定的相关条件主要如下：

本次产权交易价款采用一次性支付，意向受让方被确定为受让方后，应在 5 个工作日内与钦都实业签订《产权交易合同》。受让方在《产权交易合同》签署之日起 5 个工作日内，将除保证金以外的交易价款和交易手续费支付到上海联合产权交易所指定银行账户。上海联合产权交易所出具产权交易凭证并经公司申请后 3 个工作日内将全部价款支付至转让方指定银行账户。钦都实业收到全部款项后 10 个工作日内与受让方签订《房地产买卖合同》。后续双方按照披露公告里的要求办理房地产过户手续，办理物业管理、公共事业（包括但不限于水、电、煤气、电话、电视、网络等）的户名变更手续后 10 个工作日内房产按现状交接。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

经公司财务部门初步测算，如本次交易以挂牌底价完成，预计对公司归母净利润影响极小，具体以审计机构审计确认后的结果为准。鉴于本次交易需履行公

开挂牌程序，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，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。

上海龙韵文创科技集团股份有限公司董事会

2026年5月14日