

上海复旦复华科技股份有限公司 关于子公司出售房产的公告

本公司董事会及全体董事、本公司监事会及全体监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

- 根据公司发展及资产优化需要，上海复旦复华科技股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上海克虏伯控制系统有限公司（以下简称“克虏伯”）拟通过公开挂牌的方式出售位于上海市黄浦区淮海中路 333 号 2006、2007 室办公房地产，出售价格不低于评估值，评估值为 31,053,106.00 元。
- 本次出售房产事宜尚无确定交易对象，尚无法确定是否构成关联交易。
- 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。
- 本次出售房产事宜尚需经上海市奉贤区国有资产监督管理委员会审批。
- 本次交易尚需提交股东大会审议。

一、交易概述

公司于 2023 年 10 月 11 日召开了第十届董事会第二十四次会议，会议以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于子公司出售房产的议案》。公司于同日召开的第十届监事会第十三次会议以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了上述议案。

公司全资子公司克虏伯位于上海市黄浦区淮海中路 333 号 2006、2007 室办公房地产目前处于空置状态，为进一步盘活闲置资产，提高资产运营效率，聚焦公司主营业务发展，公司拟出售该房产，出售价格不低于评估值，评估值为 31,053,106.00 元。

本次交易尚需提交股东大会审议。

二、交易标的情况

1、上海克虏伯控制系统有限公司基本情况

统一社会信用代码：91310000607320676E

类型：有限责任公司(中外合资)

注册资本：美元 970.0000 万

法定代表人：傅航翔

住所：上海市嘉定区上海复华高新技术园区内

成立日期：1994 年 06 月 23 日

营业期限：1994 年 06 月 23 日至 2039 年 06 月 22 日

经营范围：一般项目：生产开发大功率不间断电源装置（UPS）、全密封免维护蓄电池、能量控制系统（EMS）及配套设备（以上除危险品），销售自产产品，以及这类产品的维修服务；五金交电、建筑材料（钢材、水泥除外）、金属材料（钢材、贵金属、稀有金属除外）、化工原料及产品（危险品除外）、电线电缆、机电产品（特种设备除外）、电子产品、轴承及配件、润滑油（除危险品）、仪器仪表等产品的批发，自有房屋租赁。（不涉及国营贸易管理商品；涉及配额、许可证管理商品的，按照国家有关规定办理申请）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、房产信息（评估基准日：2023 年 7 月 31 日）

所在地	上海市黄浦区	上海市黄浦区
房产地址	淮海中路 333 号 2006 室	淮海中路 333 号 2007 室
房屋类型	办公楼	办公楼
建筑面积 (m ²)	193.02	255.71
使用期限	1997 年 12 月 02 日起 至 2044 年 11 月 10 日止	1997 年 12 月 02 日起 至 2044 年 11 月 10 日止
账面净值 (元)	7,652,592.29	
评估价值 (元)	13,511,400.00	17,541,706.00
拟出售价格	不低于评估值，以实际成交价为准	

3、经具有证券期货相关业务评估资格的上海财瑞资产评估有限公司评估，上述房产评估值 31,053,106.00 元，出售价格不低于评估值，实际成交价格扣除账面净值、各类税费和手续费（佣金）为公司所产生的净利润，实际净利润以最终审计结果为准。

4、拟出售房产的权属情况

本次拟出售的房产产权清晰，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。

5、是否构成重大资产重组

本次出售房产事宜未达到关于重大资产重组的标准，因此不构成重大资产重组。

6、是否构成关联交易

本次出售房产事宜尚无确定交易对象，尚无法确定是否构成关联交易。

三、定价情况

（一）评估结论

经评估，上海克虏伯控制系统有限公司委估的黄浦区淮海中路 333 号 2006、2007 室办公房地产（建筑面积合计 448.73 平方米），在评估基准日的账面价值为 7,652,592.29 元，评估值为 31,053,106.00 元，评估值大写：人民币叁仟壹佰零伍万叁仟壹佰零陆元整，增值额为 23,400,513.71 元，增值率为 305.79%。明细如下：

坐落	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (元)
淮海中路 333 号 2006 室	193.02	70,000.00	13,511,400.00
淮海中路 333 号 2007 室	255.71	68,600.00	17,541,706.00
合计	448.73		31,053,106.00

评估对象账面值为 7,652,592.29 元，评估值为 31,053,106.00 元，增值额为 23,400,513.71 元，增值率为 305.79%，增值原因是该房产取得时间较早，近年来评估对象周边同类房地产市场价格持续上涨所致。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2023 年 7 月 31 日至 2024 年 7 月 30

日止。

(二) 评估目的：资产转让

(三) 评估对象及评估范围：评估对象为黄浦区淮海中路 333 号 2006、2007 室办公房地产市场价值，评估范围为黄浦区淮海中路 333 号 2006、2007 室办公房地产，建筑面积合计为 448.73 平方米，资产评估申报列示的账面净值为 7,652,592.29 元。

(四) 评估方法：市场法和收益法，评估结论依据市场法。

1、评估方法适用性分析及选择

1.1 市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：(1) 要有一个活跃的公开市场；(2) 公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

根据委估的房地产特点，该资产市场交易较多，能够取得足够的接近本次评估基准日的交易案例，因此，本次评估适用市场法评估。

1.2 收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：(1) 委估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；(2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；(3) 委估资产预期获利年限可以预测。

根据委估的房地产特点，可以找到周边同类租金案例，未来收益可预测，故采用收益法测算评估对象市场价值。

1.3 成本法是指首先估测委估资产的重置成本，然后估测委估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的各种评估技术方法的总称。

评估对象虽能采用成本法测算，但测算结果的合理性相对市场法、收益法而言较差，经分析，不宜采用成本法进行评估。

故本次评估对象采用市场法、收益法进行评估，评估结论依据市场法。

(五) 评估基准日：2023 年 7 月 31 日

(六) 本次拟出售房产的定价依据：上述房产的出售价格不低于上海财瑞资

产评估有限公司出具的“沪财瑞评报字（2023）第 2044 号”评估报告中所示的评估值。

四、出售房产目的及对公司的影响

本次出售房产事宜符合公司生产经营发展的需要，可盘活公司资产，有效回笼资金，对公司财务状况有积极影响，对公司正常生产经营不存在不利影响，符合全体股东和公司利益。

本次出售房产事宜尚需经上海市奉贤区国有资产监督管理委员会审批，该事项不存在重大法律障碍。本次交易将通过公开挂牌的方式进行，最终交易对方、交易价格、交易完成时间等尚不能确定。公司若完成本次房产出售，将对公司本年度利润产生一定影响，具体影响金额将根据实际成交情况计算，以经审计的会计报表披露数为准。

五、涉及转让资产的其他安排

为及时高效完成上述房产出售事宜，公司提请股东大会授权董事会转授权经营层在法律、法规及公司章程允许的范围内，根据公司和市场的具体情况全权处理公司出售上述房产的相关事宜，含签署及更改相关协议。

六、独立董事意见

公司独立董事对子公司出售房产的事项发表独立意见如下：1. 该议案的审议、表决程序符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。2. 公司聘请了评估机构对本次拟出售的资产进行评估，评估机构遵循独立客观公正等原则，对评估对象进行科学、客观、公正的评估，并出具专业评估报告。3. 本次出售资产有利于优化资产结构，有效回笼资金，提高资产运营效率，该事项不存在损害公司和全体股东、特别是中小股东利益的情形，我们一致同意该事项并提请股东大会审议。

七、风险提示

本次出售房产事宜尚需经上海市奉贤区国有资产监督管理委员会审批，不存在重大法律障碍，本次交易方式为公开转让，交易存在不确定性，请投资者理性投资，注意投资风险。

本次交易尚需提交股东大会审议，公司将严格按照《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，履行相应的审批程序和信息披露义务。

特此公告。

上海复旦复华科技股份有限公司董事会

2023年10月12日