

上海机电股份有限公司

关于万航渡路 2453 号、2408 号房产被征收的公告

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：

● 2024 年 9 月 27 日，上海机电股份有限公司（以下简称“公司”）第十一届董事会第七次会议审议通过《关于万航渡路 2453 号、2408 号房产征收的议案》，同意公司万航渡路 2453 号、2408 号两处房产（以下简称“两处房产”）由上海市长宁区人民政府进行征收，并授权公司经营层具体负责协议的签署等具体事宜。根据上海市长宁区人民政府房屋征收决定，因公共利益需要，对公司两处房产进行征收，征收主体：上海市长宁区住房保障和房屋管理局，房屋征收实施单位：上海市长宁第二房屋征收服务事务有限公司。征收补偿总价分别为人民币 18,660.9332 万元、1,576.0566 万元，合计为人民币 20,236.9898 万元。

● 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。本次交易已经公司董事会审议，无需提交股东大会审议。

一、本次交易概述

根据《上海市长宁区人民政府房屋征收决定》（长府房征[2020]4号），公司位于上海市万航渡路 2453 号、2408 号两处房产被纳入征收范围，近期，上海市长宁区住房保障和房屋管理局、上海市长宁第二房屋征收服务事务有限公司拟与公司签订《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》。

2024 年 9 月 27 日，公司董事会审议通过《关于万航渡路 2453 号、2408 号房产征收的议案》，同意公司两处房产由上海市长宁区人民政府进行征收，并授权公司经营层具体负责协议的签署等具体事宜。根据上海市长宁区人民政府房屋征收决定，因公共利益需要，对公司两处房产进行征收，征收主体：上海市长宁区住房保障和房屋管理局，房屋征收实施单位：上海市长宁第二房屋征收服务事务有限公司。征收补偿总价分别为人民币 18,660.9332 万元、1,576.0566 万元，合计为人民币 20,236.9898 万元。

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。本次交易无需提交股东大会审议。

二、交易对方情况

本次征收的征收方为上海市长宁区住房保障和房屋管理局，房屋征收实施单位为上海市长宁第二房屋征收服务事务有限公司，与公司均不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。

三、交易标的基本情况

本次交易标的为上海市万航渡路 2453 号、2408 号两处房产。

根据《上海市房地产权证》[沪房地长字（2007）第 021684 号]记载，上海市万航渡路 2453 号房地产权利人为本公司，建筑面积 12,314 平方米，房屋类型为工厂，用途为厂房；宗地面积 6,003 平方米，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权来源为出让，用途为工业。

根据《不动产权证书》[沪房地长字（2017）第 009612 号]记载，上海市万航渡路 2408 号房地产权利人为本公司，建筑面积 686 平方米，房屋类型为工厂，用途为厂房；宗地面积 657 平方米，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权来源为出让，用途为工业。

两处房产不存在抵押、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。

四、交易定价情况

（一）上海市万航渡路 2453 号房产

根据拟签订的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，经上海城市房地产估价有限公司评估，房地产价值补偿款合计为人民币 11,938.4230 万元，停产停业损失补偿款为人民币 1,193.8423 万元，实际用于经营损失补偿为人民币 3,581.5269 万元，其他各类补贴、奖励为人民币 1,947.1410 万元，合计人民币 18,660.9332 万元。

（二）上海市万航渡路 2408 号房产

根据拟签订的《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，经上海城市房地产估价有限公司评估，房地产价值补偿款合计为人民币 1,034.7840 万元，停产停业损失补偿款为人民币 103.4784 万元，实际用于经营损失补偿为人民币 310.4352 万元，其他各类补贴、奖励为人民币 127.3590 万元，合计人民币 1,576.0566 万元。

五、补偿协议的主要内容

（一）上海市万航渡路 2453 号房产

上海市长宁区住房保障和房屋管理局、上海市长宁第二房屋征收服务事务所有限公司拟与公司签订《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，主要条款如下：

1、被征收房屋坐落于上海市万航渡路 2453 号。

2、被征收房屋经上海城市房地产估价有限公司评估，有证房屋评估价为人民币 33,863,500 元，折合人民币 2,750 元/平方米，国有土地使用权估为人民币 85,520,730 元，折合约人民币 950 万元/亩。

3、根据相关规定及本基地征收补偿安置方案，被征收房屋价值补偿款为人民币 119,384,230 元。

4、停产停业损失补偿为人民币 11,938,423 元。

5、实际用于经营补偿为人民币 35,815,269 元。

6、其他各类补贴、奖励费用人民币 19,471,410 元。

7、补偿方式为货币补偿，本项目补偿款为人民币 186,609,332 元。

8、本协议生效后，待公司将被征收房屋及土地全部移交给征收方/房屋征收实施单位，并开具全额发票，征收方/房屋征收实施单位在收到发票的 30 日内将全部补偿款人民币 186,609,332 元直接汇入公司指定账户。

（二）上海市万航渡路 2408 号房产

上海市长宁区住房保障和房屋管理局、上海市长宁第二房屋征收服务事务所有限公司拟与公司签订《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》，主要条款如下：

1、被征收房屋坐落于上海市万航渡路 2408 号。

2、被征收房屋经上海城市房地产估价有限公司评估，有证房屋评估价为人民币 1,944,810 元，折合人民币 2,835 元/平方米，国有土地使用权估为人民币 8,403,030 元，折合约人民币 853 万元/亩。

3、根据相关规定及本基地征收补偿安置方案，被征收房屋价值补偿款为人民币 10,347,840 元。

4、停产停业损失补偿为人民币 1,034,784 元。

5、实际用于经营补偿为人民币 3,104,352 元。

6、其他各类补贴、奖励费用人民币 1,273,590 元。

7、补偿方式为货币补偿，本项目补偿款为人民币 15,760,566 元。

8、本协议生效后，待公司将被征收房屋及土地全部移交给征收方/房屋征收实施单位，并开具全额发票，征收方/房屋征收实施单位在收到发票的 30 日内将全部补偿款人民币 15,760,566 元直接汇入公司指定账户。

六、本次交易对公司的影响

本次交易系公司根据政府规划实施，交易定价依据相关规定及相关征收补偿方案，由相关方协商确定，符合公司全体股东的利益，不存在损害公司及股东利益的行为。

本次征收预计将在 2024 年度实施完成。经公司财务部门初步测算，在扣除账面净值、土地增值税等支出后，本次征收对公司 2024 年度归母净利润的影响约为人民币 13,148.84 万元，具体以审计机构年度审计确认的结果为准。

公司将密切关注本次征收的进展情况，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

上海机电股份有限公司董事会

二〇二四年九月二十八日