

上海凤凰企业（集团）股份有限公司

关于第二次挂牌转让闲置房产的提示性公告

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：

● 上海凤凰企业（集团）股份有限公司（以下简称公司）于 2025 年 10 月 14 日披露《关于预挂牌转让闲置房产的提示性公告》（编号：2025-054），拟公开挂牌转让上海市静安区镇宁路 200 号西楼 4 处房产。截至本公告披露日，首次挂牌下 1 处房产已完成摘牌，剩余 3 处房产将通过上海联合产权交易所（以下简称联交所）进行二次公开挂牌转让。

● 本次二次挂牌转让标的为上述剩余 3 处房产，首次挂牌转让价格合计 2,508 万元，本次二次挂牌转让价格合计为 2,262 万元，最终交易金额以实际成交价格为准。

● 本次二次挂牌仍为信息披露，不构成最终交易行为，交易对手方尚未确定，未签署正式交易合同，无明确履约安排。

● 本次交易对公司利润的影响需结合已售房产成交情况及剩余房产最终成交结果综合测算，目前暂无法准确预估；本次交易不涉及《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准。

● 本次二次挂牌存在再次无人摘牌、成交价格不及预期的风险，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）首次挂牌情况回顾

为盘活闲置资产、提高资产运营效率，公司 2025 年 10 月 14 日披露首次预挂牌公告，拟通过联交所公开挂牌转让持有的以下 4 处房产，首次挂牌转让价格合计 3,076 万元。截止目前共完成 1 套房产摘牌，为进一步推进本项转让事宜，

公司拟将剩余 3 处房产进行第二次挂牌。

（二）首次挂牌进展情况

单位：万元

序号	已售 权证编号	建筑物名称	建筑面积	成交金额	摘牌对象
1	沪（2025）静 字不动产权 第 009699 号	上海市静安区镇 宁路 200 号西楼 11 层 D 室	112.64	592.00	陈晨、赵宸

上述房产摘牌对象与公司无任何关联关系，不涉及关联交易，目前已完成联交所摘牌阶段，正在履行后续交易手续。该房产不存在抵押、质押、诉讼等妨碍权属转移的情形，相关交易合同条款已明确价款支付、权属过户等履约安排。

（三）剩余房产二次挂牌情况

二次挂牌标的：首次挂牌剩余 3 处房产。

挂牌平台：上海联合产权交易所。

二次挂牌定价依据：联交所规定，第一次挂牌流标，第二次挂牌可以在 9 折以内调整价格，结合首次挂牌市场反馈、近期区域房地产市场行情，公司综合确定剩余房产二次挂牌价格。

二次挂牌价格：剩余 3 处房产二次挂牌转让价格合计 2,262 万元，单套价格详见下表：

单位：万元

序号	权证编号	建筑物名称	权属单位	建筑面积 (M ²)	二次挂牌 价格
1	沪（2025）静字不动 产权第 009700 号	上海市静安区镇宁路 200 号西楼 12 层 A 室	上海凤凰 企业（集 团）股份有 限公司	190.58	870
2	沪（2025）静字不动 产权第 009698 号	上海市静安区镇宁路 200 号西楼 12 层 B 室		150.73	697
3	沪（2025）静字不动 产权第 009701 号	上海市静安区镇宁路 200 号西楼 11 层 C 室		150.73	695
合计				604.68	2,262

二、交易标的权属及合规情况

本次二次挂牌的 3 处剩余房产，公司已取得完整的不动产权证书（权证编号详见上表），标的房产权属清晰，不存在抵押、质押、留置等担保权利限制；不存在涉及标的房产的诉讼、仲裁事项，亦无查封、冻结等司法强制措施；不存在其他妨碍房产转让及权属转移的情形。

三、本次交易对公司的影响

1. 本次挂牌转让公司的自有房产，有利于公司整合资源，降低运营成本，聚焦主业，同时盘活公司收益较低资产，提高公司可持续经营能力。

2. 上述拟公开二次挂牌转让房产事项，因交易对手方等交易信息尚未确定，公司目前暂无法准确判断对公司本期利润或期后利润的整体影响，待最终签署协议后，公司将根据相关法律法规及时履行信息披露义务。

3. 公司通过产权交易所公开挂牌转让公司自有房产，不存在损害公司及广大股东利益的情形。

四、本次交易的风险提示

1. 二次挂牌流拍风险：本次剩余房产通过联交所公开挂牌转让，可能存在再次无人摘牌的情况，导致交易无法达成。

2. 成交价格不确定性风险：最终成交价格以联交所摘牌价格为准，对公司利润的影响存在不确定性。

3. 已售房产履约风险：已售房产若存在交易对手方未按合同约定支付价款、办理过户的情况，可能导致交易延迟或终止。

4. 市场波动风险：房地产市场行情变化可能进一步影响剩余房产的转让效率及成交价格。

特此公告。

上海凤凰企业（集团）股份有限公司董事会

2025 年 11 月 15 日