

证券代码：600848
900928

证券简称：上海临港
临港 B 股

公告编号：2025-031

上海临港控股股份有限公司

关于控股子公司土地收储的公告

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：

● 交易简要内容：上海市土地储备中心（以下简称“土储中心”）、上海临港控股股份有限公司（以下简称“公司”）、公司控股股东上海临港经济发展（集团）有限公司（以下简称“临港集团”）、公司下属控股子公司上海临港新片区金港荣盛置业有限公司（以下简称“金港荣盛置业”）将签订《土地收购储备协议》，对位于上海市临港新片区 DSH-04 单元 C07-01 地块进行收储。本次收储土地面积合计 78,658.60 平方米，地上计容建筑面积合计 188,780.64 平方米，拟收储价格合计 262,500 万元。

● 本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司第十二届董事会第九次会议审议通过，未达到公司股东会审议标准。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

因国家建设需要，根据中央城市工作和经济工作会议精神，以推动城市高质量发展为主题，强化“控增量、去库存、优供给”内涵式发展，土储中心、公司、临港集团及金港荣盛置业将签订《土地收购储备协议》，金港荣盛置业位于上海市临港新片区 DSH-04 单元 C07-01 地块将实施收储，土地面积合计 78,658.60

平方米，地上计容建筑面积合计 188,780.64 平方米，拟收储价格合计 262,500 万元。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	<input type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 放弃优先受让权 <input type="checkbox"/> 放弃优先认购权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为： <u>土地收储</u>
交易标的类型（可多选）	<input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	金港荣盛置业位于上海市临港新片区 DSH-04 单元 C07-01 地块
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>262,500</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	截至 2025 年 9 月 30 日，账面净值为 273,470.37 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	-4.01%
支付安排	<input type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点： _____ <input checked="" type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款：经四方协商同意，协议付款分批执行。协议签署后，在满足条件的情况下，土储中心应于 2025 年 12 月 31 日前向金港荣盛置业支付收购储备补偿款人民币 190,000 万元。金港荣盛置业在 2026 年 12 月 31 日前按照协议约定的交地标准向土储中心交付协议收储地块后，土储中心于收地后 30 日内向金港荣盛置业支付收购储备补偿款人民币 72,500 万元。
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（二）董事会审议情况

2025 年 12 月 26 日，公司召开第十二届董事会第九次会议，审议通过了《关于控股子公司土地收储的议案》。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组，无需提交公司股东会审议。

二、 交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的及股权比例或份额	对应交易金额 (万元)
1	上海市土地储备中心	金港荣盛置业位于上海市临港新片区 DSH-04 单元 C07-01 地块	262,500

(二) 交易对方的基本情况

法人/组织名称	上海市土地储备中心
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> __12310000425200833G_____ <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	1996/11/15
注册地址	上海市长宁区虹桥路 2188 弄 33 号
主要办公地址	上海市虹桥路 2188 弄 33 号
负责人	胡进
开办资金	292 万元
宗旨和业务范围	主要承担本市土地收购、储备、前期开发管理等事务性工作，协助建立土地整备机制，对城市更新单元内土地进行统筹整合、产权归集，配合开展土地储备和整备成本认定等职能。
举办单位	上海市规划和自然资源局

上海市土地储备中心与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系，具有良好的履约能力。

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

1、交易标的基本情况

金港荣盛置业位于上海市临港新片区 DSH-04 单元 C07-01 地块，坐落于滴水湖北侧约 2km 处，具体四至范围为：东至 C07-02 公共绿地、南至彩茂路、西至川枹路、北至明茂路，土地用途为住宅用地。本次收储土地面积合计 78,658.60 平方米，容积率 2.4，地上计容建筑面积 188,780.64 平方米。

2、交易标的权属情况

土地权属性质为住宅用地，土地权利人为上海临港新片区金港荣盛置业有限公司。

本次交易标的产权权属清晰，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。

3、土地开发程度

土地开发程度为宗地外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）及宗地内场地平整。

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：万元		
标的资产名称	金港荣盛置业位于上海市临港新片区 DSH-04 单元 C07-01 地块	
标的资产类型	非股权资产	
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，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
账面原值	273,406.11	273,470.37
已计提的折旧、摊销	-	-
减值准备	-	-
账面净值	273,406.11	273,470.37
以上数据是否经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

四、交易标的评估、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

本次评估采用剩余法、公示地价系数修正法作为测算估价对象国有出让土地使用权价格的估价方法。

上海城市房地产估价有限公司出具了《土地估价报告》（沪城估（2025）（估）字第 02618 号），根据《城镇土地估价规程》，估算估价对象于估价期日 2025 年 12 月 12 日，设定土地用途为住宅用地，土地面积为 78,658.60 平方米，容积率为 2.4，计容建筑面积 188,780.64 平方米，土地开发程度为宗地外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）及宗地内场地平整条件下

的国有出让土地使用权价格为 263, 576 万元。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	金港荣盛置业位于上海市临港新片区 DSH-04 单元 C07-01 地块
定价方法	<div><input type="checkbox"/> 协商定价</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价</div> <div><input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定</div> <div><input type="checkbox"/> 其他：_____</div>
交易价格	<div><input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）：_____ 262, 500</div> <div><input type="checkbox"/> 尚未确定</div>
评估/估值基准日	2025/12/12
采用评估/估值结果（单选）	<div><input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为：剩余法、公示地价系数修正法</div>
最终评估/估值结论	评估/估值价值：_____ 263, 576 _____（万元） 评估/估值增值率： -3. 62%
评估/估值机构名称	上海城市房地产估价有限公司

（二）定价合理性分析

本次交易对象的估价结果是根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）进行测算。本次交易价格依据估价结果，系在综合考虑了所在区域市场形势及近期收储政策等因素的情况下，经各方协商确定，交易定价公允。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）协议当事人

甲方：上海市土地储备中心

乙方：上海临港控股股份有限公司

丙方：上海临港经济发展（集团）有限公司

丁方：上海临港新片区金港荣盛置业有限公司

（二）收购储备土地的概况

1、收储地块四至范围：东至 C07-02 公共绿地、南至彩茂路、西至川桤路、北至明茂路

2、土地面积：78,658.60 平方米

（三）收购储备补偿款：262,500 万元

（四）补偿款的支付：经四方协商同意，协议付款分批执行。协议签署后，在满足条件的情况下，甲方应于 2025 年 12 月 31 日前向丁方支付收购储备补偿款人民币 190,000 万元。丁方在 2026 年 12 月 31 日前按照协议约定的交地标准向甲方交付协议收储地块后，甲方于收地后 30 日内向丁方支付收购储备补偿款人民币 72,500 万元。

（五）交地：丁方应在 2026 年 12 月 31 日之前，完成收购储备地块的交地标准，并向甲方交付土地。在收购储备地块达到交地标准后，丁方应提前 10 天通知甲方进行交地验收；交地验收由甲方、乙方、丙方等相关单位共同参加，以经四方授权代表签署的《储备土地交接确认书》作为正式交地的依据。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响

根据中央城市工作和经济工作会议精神，以推动城市高质量发展为主题，强化“控增量、去库存、优供给”内涵式发展，为优化公司现有土地资源配置和资产结构，盘活公司资产，提升资产周转效率，进一步减轻市场去化压力，提升公司盈利能力，加快公司由重资产开发向轻资产运营转型，公司实施本次收储工作。收储完成后，预计将回笼资金约 26.25 亿元。经初步测算，地块不再开发，同时将原来计提的递延所得税资产冲回，短期内预计减少公司 2025 年度归母净利润约 9,300 万元，但从中长期来看，有效避免了大额资金沉淀和可能的更大亏损。上述数据仅作参考，尚存在不确定性，具体会计处理及相关财务数据的最终影响金额，以审计机构年度审计确认的结果为准。本次收储符合公司的长远发展目标，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形，也不存在违反相关法律法规的情形。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况

本次交易不涉及公司管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

（三）交易完成后是否可能产生关联交易的说明

本次交易不会产生关联交易。

（四）本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施

本次交易不会产生同业竞争。

七、风险提示

本次交易已经公司第十二届董事会第九次会议审议通过，交易各方尚需签署《土地收购储备协议》，满足相关手续、交易对方按照协议约定完成交易对价支付等条件后，方能正式完成。公司将严格按照相关法律、法规及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意二级市场交易风险，审慎投资。

特此公告。

上海临港控股股份有限公司董事会

2025 年 12 月 27 日