证券代码：A 600689　　证券简称：上海三毛　　编号：临2026-038
B900922　　三毛B股

上海三毛企业（集团）股份有限公司
关于拟公开挂牌转让部分房产的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

上海三毛企业（集团）股份有限公司（以下简称“上海三毛”或“公司”）拟以评估值为依据通过产权交易机构公开挂牌出售公司位于重庆、深圳的3处住宅房产。首次公开挂牌价格将以各标的经评估后的评估值为转让底价，最终交易金额以实际成交价为准。

因本次交易拟通过公开挂牌的方式进行，交易对方尚不能确定，暂无法确定是否构成关联交易。

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。

本次交易事项已经公司第十二届董事会第七次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。

本公告所有数字均保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

由于本次交易为挂牌转让，最终交易能否成交、受让方及成交金额均存在不确定性，对业绩的影响亦存在不确定性，公司将根据该事项的进展

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。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1. 本次交易概况

为全面落实控股股东关于非资管企业非生产性及闲置生产性不动产处置“清零行动”工作部署，进一步优化公司资产结构，聚焦主业高质量发展，公司拟以评估值为依据通过产权交易机构公开挂牌出售公司位于重庆、深圳的3处住宅房产。首次公开挂牌价格将以各标的经评估后的评估值为转让底价，最终交易金额以实际成交价为准。

2. 本次交易的交易要素

交易事项	√出售 □放弃优先受让权 □放弃优先认购权 □其他，具体为：
交易标的类型	□股权资产 √非股权资产
交易标的名称	深圳市南山区海王大厦住宅楼13B、13C；重庆市渝北区人和镇龙湖西路6号C-9-5号
是否涉及跨境交易	□是 √否
交易价格	□ 已确定，具体金额（万元）： √尚未确定 本次挂牌转让价格以评估值1,681.24万元为依据，首次公开挂牌转让价格为1,681.24万元，最终交易金额以实际成交价格为准。
账面成本	标的资产账面原值合计约为650.23万元，账面净值合计约为386.08万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	首次挂牌价格将以评估值为依据，深圳市南山区海王大厦住宅楼13B、13C的评估值较账面净值增值率均为475%；重庆市渝北区人和镇龙湖西路6号C-9-5号的评估值较账面净值增值率为244%。
支付安排	√全额一次付清，约定付款时点：暂未确定 □ 分期付款，约定分期条款：

（二）交易生效尚需履行的审批及其他程序

依据首次公开挂牌转让价格判断，若最终按照公开挂牌转让价格成交，交易产生的利润预计将达到公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过500万元。因此，本次交易在董事会审议通过后，尚需经公司股东会批准后方可施行。

二、交易对方情况介绍

本次交易采取公开挂牌转让方式，交易对方尚未确定。

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

本次交易标的为公司名下位于深圳市南山区海王大厦住宅楼13B（深房地字第4000564048号）、深圳市南山区海王大厦住宅楼13C（深房地字第4000564043号）以及重庆市渝北区人和镇龙湖西路6号C-9-5号（北新高112房地证2009字第04189号）的房地产。交易标的类型为非股权资产（房地产）。

2. 交易标的权属情况

交易标的权属清晰，不存在抵押、质押或者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，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

3. 相关资产的运营情况

（1）海王大厦住宅楼13B

该宗房产位于广东省深圳市南山区，建筑面积130.32平方米，房屋用途为住宅，竣工日期为1994年12月20日。公司于2013年购入，账面原值为136.36万元，截至评估基准日（2026年5月31日）累计折旧57.09万元，账面净值为79.27万元。目前，该宗房产处于对外租赁状态，租赁期限自2025年1月1日起至2026年12月31日止。

（2）海王大厦住宅楼13C

该宗房产位于广东省深圳市南山区，建筑面积121.2平方米，房屋用途为住宅，竣工日期为1994年12月20日。公司于2013年购入，账面原值为126.81万元，截至评估基准日（2026年5月31日）累计折旧53.09万元，账面净值为73.72万元。目前，该宗房产处于对外租赁状态，租赁期限自2025年1月1日起至2026年12月31日止。

（3）龙湖西路6号C-9-5号

该宗房产位于重庆市渝北区人和镇，建筑面积305.55平方米（套内建筑面积290.9平方米，公摊面积14.65平方米），房屋用途为别墅住宅，房屋结构为框架结构，楼层为-1至3层，2001年竣工。公司于2009年购入，账面原值为387.06万元，截至评估基准日（2026年5月31日）累计折旧153.98万元，账面净值为233.08万元。目前，该宗房产处于对外租赁状态，租赁期限自2025年8月1日起至2028年7月31日止。

（二）交易标的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

1. 海王大厦住宅楼13B　　单位：元

标的资产名称	海王大厦住宅楼13B
标的资产类型	非股权资产

标的资产具体类型	√房产及土地 □机器设备 □债权 □资产组 □其他，具体为：	
项目	**2025年12月31日**	**2026年5月31日**
账面原值	1,363,570.86	1,363,570.86
已计提的折旧、摊销	552,554.30	570,850.80
减值准备	0.00	0.00
账面净值	811,016.56	792,720.06
以上数据是否经审计	√是 □否	□是 √否

2. 海王大厦住宅楼13C 单位：元

标的资产名称	海王大厦住宅楼13C	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	√房产及土地 □机器设备 □债权 □资产组 □其他，具体为：	
项目	**2025年12月31日**	**2026年5月31日**
账面原值	1,268,146.01	1,268,146.01
已计提的折旧、摊销	513,886.22	530,902.32
减值准备	0.00	0.00
账面净值	754,259.79	737,243.69
以上数据是否经审计	√是 □否	□是 √否

3. 龙湖西路6号C-9-5号 单位：元

标的资产名称	龙湖西路6号C-9-5号
标的资产类型	非股权资产
标的资产具体类型	√房产及土地 □机器设备 □债权 □资产组 □其他，具体为：

项目	2025年12月31日	2026年5月31日
账面原值	3,870,587.46	3,870,587.46
已计提的折旧、摊销	1,501,465.50	1,539,768.20
减值准备	0.00	0.00
账面净值	2,369,121.96	2,330,819.26
以上数据是否经审计	√是 □否	□是 √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

公司聘请评估机构格律（上海）资产评估有限公司（已在中国证监会备案）对交易标的逐一进行评估，并出具专项评估报告（格律沪评报字(2026)第296号、格律沪评报字(2026)第297号、格律沪评报字(2026)第298号，详见附件2-4）。

在评估基准日2026年5月31日，交易标的3宗房产账面净值合计为3,860,783.01元，采用市场法（辅以收益法验证）评估后评估净值合计为16,812,400.00元。

本次交易拟以各标的的评估值作为首次挂牌转让底价，转让价格以最终成交价为准。

2. 标的资产的具体评估、定价情况

（1）海王大厦住宅楼13B

标的资产名称	海王大厦住宅楼13B
定价方法	□协商定价

	□ 以评估或估值结果为依据定价 √ 公开挂牌方式确定 □ 其他：
评估/估值基准日	2026年5月31日
采用评估/估值结果（单选）	□资产基础法 □收益法 √市场法（辅以收益法验证） □其他，具体为：
最终评估/估值结论	评估/估值价值：455.60（万元） 评估/估值增值率：475%
评估/估值机构名称	格律（上海）资产评估有限公司

本次评估选用市场法（辅以收益法验证）的评估值作为评估结论，并出具专项资产评估报告（格律沪评报字(2026)第296号）。根据评估报告，截至评估基准日2026年5月31日，经市场法评估，公司所有的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼13B市场价值为 455.60 万元（大写：肆佰伍拾伍万陆仟元整），折合单价为34,960 元/平方米。较账面净值的增值率为475%。

（2）海王大厦住宅楼13C

标的资产名称	海王大厦住宅楼13C
定价方法	□协商定价 □ 以评估或估值结果为依据定价 √ 公开挂牌方式确定 □ 其他：
评估/估值基准日	2026年5月31日
采用评估/估值结果（单选）	□资产基础法 □收益法 √市场法（辅以收益法验证）

	□其他，具体为：
最终评估/估值结论	评估/估值价值：423.72（万元） 评估/估值增值率：475%
评估/估值机构名称	格律（上海）资产评估有限公司

本次评估选用市场法（辅以收益法验证）的评估值作为评估结论，并出具专项资产评估报告（格律沪评报字(2026)第297号）。根据评估报告，截至评估基准日2026年5月31日，经市场法评估，公司所有的广东省深圳市南山区海王大厦住宅楼13C市场价值为 455.60万元（大写：肆佰伍拾伍万陆仟元整），折合单价为34,960 元/平方米。较账面净值的增值率为475%。

（3）龙湖西路6号C-9-5号

标的资产名称	龙湖西路6号C-9-5号
定价方法	□协商定价 □ 以评估或估值结果为依据定价 √ 公开挂牌方式确定 □ 其他：
评估/估值基准日	2026年5月31日
采用评估/估值结果（单选）	□资产基础法 □收益法 √市场法（辅以收益法验证） □其他，具体为：
最终评估/估值结论	评估/估值价值：801.92（万元） 评估/估值增值率：244%
评估/估值机构名称	格律（上海）资产评估有限公司

本次评估选用市场法（辅以收益法验证）的评估值作为评估结论，并出具专项资产评估报告（格律沪评报字(2026)第298号）。根据评估报告，截至评估基准日2026年5月31日，经市场法评估，公司所有的重庆市渝北区人和镇龙湖西路6号C-9-5号市场价值为801.92 万元（大写：捌佰零壹万玖仟贰佰元整），折合单价为 26,245 元/平方米。较账面净值的增值率为244%。

2. 评估结论使用注意事项

评估结论与账面净值差异显著，主要原因为：企业财务核算采用的折旧政策导致该房产在会计账面上的净值与评估基准日公开市场的公允交易价值存在差异。本次评估采用市场法，结论更能反映该资产在评估基准日的公开市场价值。

（二）定价合理性分析

本次交易以格律（上海）资产评估有限公司出具的专项评估报告为主要定价依据，首次公开挂牌转让价格以各标的经评估后的评估值为底价，定价公平、合理，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

公司拟分别通过重庆联合产权交易所、深圳联合产权交易所，以公开挂牌方式转让对应重庆、深圳地区的标的资产；最终交易合同或协议的主要条款和履约安排将在产生具体受让方后确定。

截至目前，本次交易暂无合同或履约安排。

六、本次交易对公司的影响

为全面落实控股股东关于非资管企业非生产性及闲置生产性不动产处置“清零行动”工作部署，进一步优化公司资产结构，聚焦主业高质量发展，公司拟处置位于重庆及深圳的3宗异地住宅房产。若前述房产均按评估值完成出售，扣除账面净值、各类税费和手续费后，预计合计可产生净利润约820万元。由于交易是否成交及成交价格存在不确定性，本次交易对公司经营和财务状况的最终影响尚待产生实际成交价格后方可确定。

七、本次交易风险提示

由于本次交易拟通过公开挂牌的方式进行，最终交易能否成交、受让方及成交金额均存在不确定性。公司将根据该事项的进展情况，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。

上海三毛企业（集团）股份有限公司

二〇二六年十月三十一日