

银座集团股份有限公司
2026年第一次临时股东会资料

二〇二六年十一月九日

目 录

议案：关于子公司拟出售资产的议案	3
------------------------	---

议案

关于子公司拟出售资产的议案

各位股东及股东代表：

一、交易概述

（一）本次交易概况

为盘活存量资产，优化资源配置，公司子公司泰安银座商城有限公司（以下简称“泰安银座商城”）拟通过山东产权交易中心以公开挂牌方式转让其持有的位于泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼房产及对应分摊的土地使用权。本次公开挂牌转让价格 4,888.65 万元，最终交易对方和交易价格将根据山东产权交易中心交易规则市场化产生和确定。

（二）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	泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼房产及对应分摊的土地使用权
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
账面成本	截至 2026 年 9 月 30 日，账面价值为 2,438.86 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	尚未确定
支付安排	☒ 全额一次付清 ☐ 分期付款，约定分期条款：_____
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

二、交易对方情况介绍

本次交易采取公开挂牌方式转让，交易对方尚不确定。公司将根据山东产权交易中心挂牌进展情况，及时披露交易对方及相关后续进展情况。

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

本次拟转让的标的资产位于泰安市灵山大街 276 号，权利人为泰安银座商城，包括二楼、四楼房产及对应分摊的土地使用权。其中，二楼、四楼房产建于 2006 年 9 月，建筑面积合计 7,333.40 平方米，规划用途为商业；二楼、四楼分摊的土地使用权面积 2,353.31 平方米，土地用途为商服。

2、交易标的的权属情况

本次交易标的系泰安银座商城依据法院作出的生效执行裁定书，依法取得交易标的对应权益；交易标的对应土地使用权已取得权属证书，对应房产暂未办理不动产登记。除此之外，交易标的不存在抵押、质押情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

3、相关资产的运营情况

本次交易的资产目前处于闲置状态。

（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：

单位：万元

标的资产名称	泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼房产及对应分摊的土地使用权	
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 09 月 30 日
账面原值	5,896.04	5,896.04
已计提的折旧、摊销	3,274.51	3,457.18
减值准备	/	/
账面净值	2,621.53	2,438.86
以上数据是否经审计	2025 年 12 月 31 日数据已经审计，2026 年 9 月 30 日数据未经审计	

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

泰安银座商城委托山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司（以下简称“山东中创”）对本次标的资产进行了评估，并出具《泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置涉及的泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地的公开市场价值资产评估报告》（以下简称《资产评估报告》）。本次评估以 2026 年 3 月 31 日为基准日，

采用收益法进行评估，资产评估值合计 4,888.65 万元，增值率 90.92%。

本次交易采取公开挂牌方式确定交易价格，首次挂牌价格 4,888.65 万元，最终交易对方和交易价格将根据产权交易中心交易规则市场化产生和确定。

（二）定价合理性分析

本次交易以山东中创出具的评估值 4,888.65 万元为依据确定挂牌价格，最终转让价格以山东产权交易中心挂牌成交价格为准。本次定价公允，不存在损害公司及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

本次交易事项拟通过山东产权交易中心公开挂牌方式转让，受让方及最终交易价格存在不确定性，尚未签署相关协议。后期涉及本次交易相关协议签订等事项，公司将按照《上海证券交易所股票上市规则》等规定及时履行信息披露义务。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

本次标的资产挂牌出售完成后，将进一步盘活存量资产、优化资产结构，增加现金流入，降低资产负债率，提升公司盈利能力与市场竞争力，增强可持续发展能力，符合公司及全体股东的整体利益。

若标的资产完成出售，本次交易预计增加公司归属于母公司所有者的净利润。最终会计处理及相关财务数据，以会计师事务所年度审计确认结果为准。

以上议案已经公司第十四届董事会 2026 年第三次临时会议审议通过，现提交本次股东会，请各位股东及股东代表予以审议。

2026 年 11 月 9 日