

证券代码：600638 证券简称：新黄浦 公告编号：临 2025-018

上海新黄浦实业集团股份有限公司 关于收购北京昌平项目的公告

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：

- 上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟收购北京市昌平区硅谷 SOHO-2 号楼项目，产权对价为人民币 21,500 万元。
- 本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易已经公司第九届董事会 2025 年第一次临时会议审议通过，无需提交股东大会审议批准。

一、交易概述

（一）公司拟收购北京博兴众业房地产开发有限公司（以下简称“博兴众业”）位于北京市昌平区中兴路 21 号院 2 号楼（以下简称“标的资产”）的产权。产权对价为人民币 21,500 万元，按照建筑面积 21759 m² 计算，每平米单价 9,880 元人民币。

（二）2025 年 5 月 15 日，公司召开了第九届董事会 2025 年第一次临时会议，审议通过了《关于收购北京市昌平区硅谷 SOHO-2 号楼项目的议案》，全票同意公司拟收购北京昌平项目。本次交易无需经公司股东大会审议批准。

二、交易对方

博兴众业于 2015 年 8 月 19 日注册成立，统一社会信用代码：9111011435296468XC。

住所：北京市昌平区城南街道中兴路 21 号院 4 号楼 23 层 2306 室。

经营范围：房地产开发；销售商品房、建筑材料、日用品；投资咨询（不含中介服务）；技术咨询、技术转让；出租商业用房、出租办公用房；物业管理。

（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类

产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

三、交易标的基本情况

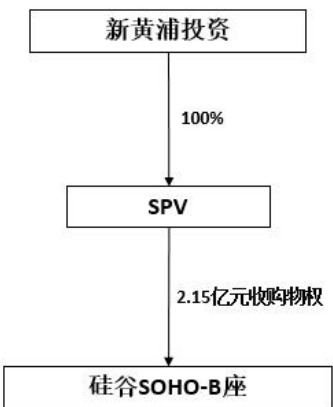
（一）硅谷 SOHO-2 号楼的基本信息

硅谷 SOHO-2 号楼是北京正宏置业集团有限公司子公司博兴众业于 2017 年中期开发的一处办公写字楼项目，位于北京市昌平区中兴路 21 号院，土地使用年限为 2000 年 5 月至 2050 年 5 月，建筑总面积为 21759 m²，南北朝向，共 17 层，已划分为 415 套房，配备 3 部电梯，主力户型为 36 m²（套内建筑面积），均为毛坯状态，处于整体空置待出售状态。

（二）交易结构和交易要素

公司全资子公司上海新黄浦投资管理有限公司独资成立 SPV，以 SPV 名义出资 21,500 万元收购标的资产产权。项目总成本投入预计 28,349 万元，其中标的资产收购价 21,500 万元、契税 645 万元、装修改造费用 6204 万元。

交易结构如下：



四、交易标的资产评估情况

根据公司委托北京康正宏基房地产评估有限公司出具的评估报告（康正评字 2025-1-0250-F01DYGJ1 号），评估基准日为 2025 年 3 月 31 日，采用市场法评估后标的资产价值为 33,113 万元，单价为 15,218 元/平方米。

五、交易协议的主要内容

（一）标的资产产权对价：本次公司拟收购标的资产产权对价为人民币 21,500 万元，按照建筑面积 21759 m² 计算，每平米单价 9,880 元人民币；

（二）付款方式及时间节点：公司需在《不动产买卖合同》签订之日起三个工作日内支付标的资产转让价款首付款，即标的资产转让价款全额的 30%；在办理完成标的资产网签手续后的 30 日内，公司需支付完毕标的资产转让价款尾款，即标的资产转让价款全额的 70%；

（三）解押、过户时间及违约责任：博兴众业应当在公司支付完毕标的资产转让价款尾款当日或次日（该日非工作日的，则顺延至下一个工作日），向昌平区自然资源确权登记事务中心提交标的资产的解押申请，同时配合公司提交标的资产的转让过户申请。如因非公司原因未能按期完成，公司有权以书面通知的方式解除合同并要求博兴众业返还全部价款及资金占用费；

（四）纳入保障性住房：博兴众业有义务配合公司将标的资产纳入北京市保障性住房体系，包括并不限于提供所需资料，并协助公司与政府部门沟通；

（五）物业及装修改造配合：明确了停车位、物业服务内容和费用标准，以及博兴众业在公司进行装修改造时需要提供的配合，包括图纸、设施设备修复、提供材料堆放场地等。

六、交易对公司的影响

通过本次资产收购交易将进一步提高公司业务规模，扩大公司业务区域布局，强化市场开拓能力，增强公司持续经营能力和盈利能力，符合公司未来发展战略和全体股东利益。

七、风险提示

本次交易尚在实施过程中，可能受到包括但不限于政策法规、市场变化、交易标的运营管理等多种因素的影响，公司将持续跟进本次交易的进展情况及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

上海新黄浦实业集团股份有限公司

董事会

2025 年 5 月 16 日