

## 上海市北高新股份有限公司 关于子公司签订房屋销售合同的公告

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：

- 合同类型：房屋销售合同
- 合同标的：上海市北高新股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上海开创企业发展有限公司（以下简称“开创发展”）与上海凯成控股有限公司（以下简称“凯成控股”）签订房屋销售合同（以下简称“合同一”），出售位于上海市静安区康宁路288弄2号11-13层以及康宁路288弄3号、5号、6号房产，建筑面积为17,493.50平方米；公司控股子公司上海市北高新云盟汇企业发展有限公司（以下简称“云盟汇”）与凯成控股签订房屋销售合同（以下简称“合同二”），出售位于上海市静安区共和新路3201弄5号15-17层房产，建筑面积为7,267.98平方米；云盟汇与凯成控股签订房屋销售合同（以下简称“合同三”），出售位于上海市静安区共和新路3201弄3、10、11、12号地下2层停车位220个，建筑面积为10,205.80平方米。
- 合同金额：合同一总房价款为人民币612,272,500.00元，合同二总房价款为人民币279,817,230.00元，合同三总价款为人民币55,000,000.00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届董事会第三十三次会议审议通过，已依法履行国资审批程序，无需提交股东会审议。
- 特别风险提示：本次交易已对合同金额、生效条件、支付方式、违约责任等内容做出了明确约定，合同双方也均有履约能力，但过程中可能存在不

可抗力等因素的影响，可能会导致合同无法如期或全面履行，敬请广大投资者注意投资风险。

## 一、合同签订的基本情况及审议程序

近日，公司全资子公司开创发展与凯成控股签订了房屋销售合同，出售位于上海市静安区康宁路 288 弄 2 号 11-13 层以及康宁路 288 弄 3 号、5 号、6 号房产，建筑面积为 17,493.50 平方米，房价款为人民币 612,272,500.00 元；公司控股子公司云盟汇与凯成控股签订了房屋销售合同，出售位于上海市静安区共和新路 3201 弄 5 号 15-17 层房产，建筑面积为 7,267.98 平方米，房价款为人民币 279,817,230.00 元；云盟汇与凯成控股签订了房屋销售合同，出售位于上海市静安区共和新路 3201 弄 3、10、11、12 号地下 2 层停车位 220 个，建筑面积为 10,205.80 平方米，总价款为人民币 55,000,000.00 元。

本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。

公司于 2026 年 6 月 16 日召开了第十届董事会第三十三次会议，以同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票审议通过了《关于子公司拟出售房产的议案》。本次交易已依法履行了国资审批程序，无需提交股东会审议。

## 二、合同对方当事人情况

企业名称：上海凯成控股有限公司

统一社会信用代码：913101061330743101

法定代表人：顾军

注册资本：人民币 20,428 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

营业期限：1994-09-05 至无固定期限

注册地址：上海市静安区共和新路 818 号二楼

经营范围：一般项目：投资管理；房屋拆迁服务；物业管理；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；养老服务（社区养老服务）；养老服务（机构养老服务）；养老服务（居家养老服务）；工程管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程监理。（依法须经批准的项目，经

相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

凯成控股与公司不存在关联关系。

### 三、合同标的情况

#### (一) 合同一标的情况

开创发展持有的上海市静安区康宁路 288 弄 2 号 11-13 层以及康宁路 288 弄 3 号、5 号、6 号房产，上述房产的规划用途为商办，建筑面积为 17,493.50 平方米，房价款为人民币 612,272,500.00 元。

#### (二) 合同二标的情况

云盟汇持有的上海市静安区共和新路 3201 弄 5 号 15-17 层房产，上述房产的规划用途为商办，建筑面积为 7,267.98 平方米，房价款为人民币 279,817,230.00 元。

#### (三) 合同三标的情况

云盟汇持有的上海市静安区共和新路 3201 弄 3、10、11、12 号地下 2 层停车位 220 个，建筑面积为 10,205.80 平方米，上述停车位总价款为人民币 55,000,000.00 元。

### 四、合同主要条款

#### (一) 合同一主要条款

甲方：开创发展

乙方：凯成控股

1、合同标的：甲方持有的上海市静安区康宁路 288 弄 2 号 11-13 层以及康宁路 288 弄 3 号、5 号、6 号房产，建筑面积为 17,493.50 平方米

2、合同价款及支付方式：

乙方购买该房屋的总房价款为人民币 612,272,500.00 元。该房屋的总房价款是指该房屋所有权和该房屋占用范围内土地使用权总价格。

#### (1) 首期付款：

乙方于 2026 年 6 月 25 日前，须向甲方指定的账户支付 20% 的房价款，即

人民币 122,454,500.00 元（含税价）。

(2) 第二次付款：

乙方于 2026 年 6 月 30 日前，须向甲方指定的账户支付 65% 的房价款，即人民币 397,977,125.00 元（含税价）。

(3) 尾款支付：

乙方于 2026 年 9 月 30 日前，须向甲方指定的账户支付剩余 15% 的房价款，即人民币 91,840,875.00 元（含税价）。

3、房屋交付：

甲方定于 2026 年 6 月 30 日前将该房屋交付给乙方。该房屋交付的标志为签订《房屋验收单》及交付钥匙。该房屋交付之日起，该房屋的风险责任由甲方转移给乙方。

4、违约责任：

乙方若未在本合同约定的时间内足额付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款额的日万分之五计算，违约金自乙方应付款之日第二天起算（含）至实际付款之日止（含），逾期超过 30 个自然日后，甲方有权单方面解除本合同，乙方应当承担赔偿责任。赔偿金额为总房价款的 5%，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金额，剩余房款无息退还给乙方。如乙方已支付的房价款不足赔偿的，乙方应予补足，甲方有权追索。甲方如行使解除合同权的，应当书面通知乙方，合同自通知送达（送达信息到达乙方地址即为有效送达）至乙方之日起解除。

除因不可抗力及乙方原因外，甲方如未在本合同约定的日期内将该房屋交付乙方使用，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之五计算，违约金自本合同第七条约定的最后交付期限之第二天起算（含）至实际交付之日止（含）。逾期超过 30 天，乙方有权单方面解除本合同。

5、争议解决方式：

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，依法向该房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

6、合同生效条件：

本合同自甲、乙方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

## （二）合同二主要条款

甲方：云盟汇

乙方：凯成控股

1、合同标的：甲方持有的上海市静安区共和新路 3201 弄 5 号 15-17 层房产，建筑面积为 7,267.98 平方米。

### 2、合同价款及支付方式：

乙方购买该房屋的总房价款为人民币 279,817,230.00 元。该房屋的总房价款是指该房屋所有权和该房屋占用范围内土地使用权总价格。

#### （1）首期付款：

乙方于 2026 年 6 月 25 日前，须向甲方指定的账户支付 20% 的房价款，即人民币 55,963,446.00 元（含税价）。

#### （2）第二次付款：

乙方于 2026 年 6 月 30 日前，须向甲方指定的账户支付 65% 的房价款，即人民币 181,881,199.50 元（含税价）。

#### （3）尾款支付：

乙方于 2026 年 9 月 30 日前，须向甲方指定的账户支付剩余 15% 的房价款，即人民币 41,972,584.50 元（含税价）。

### 3、房屋交付：

甲方定于 2026 年 6 月 30 日前将该房屋交付给乙方。该房屋交付的标志为签订《房屋验收单》及交付钥匙。该房屋交付之日起，该房屋的风险责任由甲方转移给乙方。

### 4、违约责任：

乙方若未在本合同约定的时间内足额付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款额的日万分之五计算，违约金自乙方应付款之日第二天起算（含）至实际付款之日止（含），逾期超过 30 个自然日后，甲方有权单方面解除本合同，乙方应当承担赔偿责任。赔偿金额为总房价款的 5%，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金额，剩余房款无息退还给乙方。如乙方已支付的房价款不足赔偿的，乙方应予补足，甲方有权追索。甲方如行使解除合同权的，应当书面通知乙方，合同自通知送达（送达信息到达乙方地址即为有效送达）至

乙方之日起解除。

除因不可抗力及乙方原因外，甲方如未在本合同约定的日期内将该房屋交付乙方使用，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之五计算，违约金自本合同第七条约定的最后交付期限之第二天起算（含）至实际交付之日止（含）。逾期超过 30 天，乙方有权单方面解除本合同。

#### 5、争议解决方式：

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，依法向该房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

#### 6、合同生效条件：

本合同自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

#### （三）合同三主要条款

甲方：云盟汇

乙方：凯成控股

1、合同标的：甲方持有的上海市静安区共和新路 3201 弄 3、10、11、12 号地下 2 层停车位 220 个，建筑面积为 10,205.80 平方米。

#### 2、合同价款及支付方式：

乙方购买该车位的总价款为人民币 55,000,000.00 元。

##### （1）首期付款：

乙方于 2026 年 6 月 25 日前，须向甲方指定的账户支付 20%的款项，即人民币 11,000,000.00 元（含税价）。

##### （2）第二次付款：

乙方于 2026 年 6 月 30 日前，须向甲方指定的账户支付 65%的款项，即人民币 35,750,000.00 元（含税价）。

##### （3）尾款支付：

乙方于 2026 年 9 月 30 日前，须向甲方指定的账户支付剩余 15%的款项，即人民币 8,250,000.00 元（含税价）。

#### 3、车位交付：

甲方定于 2026 年 6 月 30 日前将该车位交付给乙方。该车位交付之日起，该车位的风险责任由甲方转移给乙方。

#### 4、违约责任：

乙方若未在本合同约定的时间内足额付款，应当向甲方支付违约金，违约金按逾期未付款额的日万分之五计算，违约金自乙方应付款之日第二天起算（含）至实际付款之日止（含），逾期超过 30 个自然日后，甲方有权单方面解除本合同，乙方应当承担赔偿责任。赔偿金额为总房价款的 5%，甲方有权在乙方已支付的房价款中扣除乙方应支付的赔偿金额，剩余房款无息退还给乙方。如乙方已支付的房价款不足赔偿的，乙方应予补足，甲方有权追索。甲方如行使解除合同权的，应当书面通知乙方，合同自通知送达（送达信息到达乙方地址即为有效送达）至乙方之日起解除。

除因不可抗力及乙方原因外，甲方如未在本合同约定的日期内将该房屋交付乙方使用，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的房价款日万分之五计算，违约金自本合同第七条约定的最后交付期限之第二天起算（含）至实际交付之日止（含）。逾期超过 30 天，乙方有权单方面解除本合同。

#### 5、争议解决方式：

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，依法向该标的所在地有管辖权的人民法院起诉。

#### 6、合同生效条件：

本合同自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

### 五、合同履行对上市公司的影响

（一）本次签订的合同为日常经营合同，若合同顺利履行，将对公司的营业收入和净利润产生积极的影响。公司将根据合同履约义务以及收入确认原则在相应的会计期间确认收入，具体会计处理以及对公司经营业绩的影响情况需以审计机构年度审计确认后的结果为准。

（二）本次签订合同的履行对公司业务的独立性不构成影响，不会因履行本合同而对合同对方形成依赖。

### 六、合同履行的风险分析

（一）本次签订的合同采取分期多次付款的方式，可能存在不能及时收回部

分合同款的风险。

（二）本次签订的合同已对合同金额、生效条件、支付方式、违约责任等内容做出了明确约定，合同双方也均有履约能力，但过程中可能存在不可抗力等因素的影响，可能会导致合同无法如期或全面履行。

敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海市北高新股份有限公司董事会

二〇二六年六月二十四日