

华夏幸福基业股份有限公司

关于下属公司出售资产的公告

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、准确性及完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 交易内容：华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”或“公司”）下属全资子公司固安华夏幸福基业房地产开发有限公司（以下简称“固安华夏幸福”）拟向固安产发园区管理有限公司（以下简称“固安产发”）转让其持有的新兴产业示范区卫星城科技大道标准厂房项目之部分房屋建筑物及国有土地使用权（以下简称“标的资产”），交易金额为人民币5.37亿元；

- 本次交易不构成关联交易；
- 本次交易不构成重大资产重组；
- 本次交易已经公司第八届董事会第二十九次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

为切实推进“保交楼”进展，加快安置房建设，确保施工进度，公司持续通过盘活资源，实现回笼资金，根据公司经营发展需要，固安华夏幸福与固安产发拟签署《固安华夏幸福基业房地产开发有限公司与固安产发园区管理有限公司之资产转让协议》（以下简称“《资产转让协议》”）。协议约定，固安华夏幸福拟以交易价格5.37亿元将其持有的标的资产转让给固安产发。本次交易回款将主要用于公司下属公司“保交楼”相关支出、回迁安置房建设支出等。

（二）本次交易的审议情况

公司于2025年3月5日以邮件等方式发出召开第八届董事会第二十九次会议的通知，并于2025年3月11日在北京市朝阳区佳程广场A座23层会议室，以现场结

合通讯的方式召开并表决。会议应出席董事8名，实际出席董事8名，公司董事会秘书、财务总监及监事列席了本次会议。本次会议由公司董事长王文学先生主持，以同意8票，反对0票，弃权0票审议通过了《关于下属公司出售资产的议案》，同意本次交易相关事项。本次交易无需提交公司股东大会审议。

根据相关法律法规及《公司章程》，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》所规定的重大资产重组。

本次交易前12个月内，公司发生同类资产出售交易累计成交金额为7.13亿元。

二、交易对方的基本情况

（一）交易对方的基本情况

公司名称：固安产发园区管理有限公司；

统一社会信用代码：91131022MA7DPH1Q3K；

成立日期：2021年11月30日；

注册资本：10,000万元人民币；

注册地址：河北省廊坊市固安县工业园北区东方街临4号；

法定代表人：丁宇；

股东情况：固安县国有企业运行服务中心持股100%；

经营范围：一般项目：园区管理服务；创业空间服务；科技中介服务；非居住房地产租赁；企业管理咨询；物业管理；会议及展览服务；停车场服务；土地整治服务；土地使用权租赁。（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）。

（二）主要财务数据

单位：元

项 目	2024年12月31日
资产总额	608,026.07
负债总额	20.55
净资产	608,005.52
项 目	2024年度
营业收入	0.00

净利润	1,859.18
-----	----------

注：以上财务数据未经审计。

(三) 公司与固安产发之间不存在关联关系，固安产发未被列为失信被执行人。

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

本次拟出售的标的资产为卫星城科技大道标准厂房项目其中的42栋房屋建筑物及相关土地使用权，该项目位于固安县新兴产业示范区，即固安县安康西街南侧，规划三路西侧，科技大道北侧。标的资产总建筑面积129,640.55平方米，按建筑面积分摊的相关土地使用权面积102,359.31平方米，具体如下：

项 目	楼栋数量	建筑面积 (m ²)	土地使用权 (m ²)
项目一期	16	45,747.37	40,120.82
项目二期	26	83,893.18	62,238.49
合 计	42	129,640.55	102,359.31

(二) 交易标的财务信息

截至2024年12月31日，标的资产账面原值为5.03亿元，账面价值为3.86亿元，该财务数据未经审计。

(三) 交易标的权属状况

本次交易的标的资产权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况；标的资产涉及诉讼事项，尚在解决过程中，不影响本次交易；不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、交易标的评估、定价

(一) 交易标的评估情况

根据评估机构出具的资产评估报告，本次评估采用成本法和市场法评估，固安华夏幸福卫星城科技大道标准厂房项目列入评估范围的42栋房屋（包含土地使用权）评估价值为5.37亿元。

(二) 交易标的定价

本次交易标的资产的转让价格为人民币5.37亿元，主要由双方参考标的资产的评估值并经协商确定。

五、《资产转让协议》的主要内容

拟签署的《资产转让协议》主要内容如下：

（一）协议主体

甲方：固安华夏幸福基业房地产开发有限公司

乙方：固安产发园区管理有限公司

（二）交易价款支付及标的资产交割

本次交易拟由固安华夏幸福直接将标的资产不动产权转移登记过户至乙方名下并交付给乙方，交易价格参考标的资产的评估值并经双方协商确定，交易价款为5.37亿元。

1、标的资产的交易价款按如下方式分期支付：

首期价款：合计为人民币13,100.86万元。自《资产转让协议》生效后7个工作日内，满足标的资产不存在新增的抵押、扣押等权利限制，乙方支付项目一期首期交易价款4,497.19万元；项目二期满足过户条件后7个工作日内，乙方支付项目二期首期交易价款8,603.67万元。

第二期价款：合计为人民币40,600万元。乙方应于项目一期过户完毕之日起10个工作日内，支付项目一期剩余交易价款13,200万元；项目二期过户完毕之日起10个工作日内，支付项目二期剩余交易价款27,400万元。

2、资产交割

自标的资产不动产权均转移登记至乙方名下之日后30个工作日内完成办理交接工作，项目一期、项目二期分别过户并分别办理：（1）资产交接手续；（2）标的资产建设、运营、出租、物业服务等相关的资料和事务的交接手续；（3）租赁合同及租赁相关协议转移至乙方出租，由甲方负责协议解除物业管理相关合同。

（三）交割后事项

标的资产交割完成后，乙方作为不动产权人即有权对标的资产运营、管理工作作出安排。

双方同意，标的资产涉及的租赁合同及租赁相关协议由双方按照协议约定进行交接，并由双方与承租人共同签署三方协议，变更乙方为出租人；标的资产完成权属转移登记日之前的租赁收益由甲方收取，权属转移登记日之后租赁收益由乙方收取，如甲方已提前收取的部分，原则上由甲方从收取的交易价款中支付给乙方。

资产交割日后，对于前述租赁合同乙方有权就相关租赁事宜重新作出安排。

（四）协议的生效与终止

本协议自双方签署之日起成立，并在双方有权审批机构以及乙方上级部门批准后生效。

各方同意，为履行相关报批手续或推进本次交易的实施，各方可就本次交易进一步签署补充协议或相关法律文件。

（五）违约责任

因甲方原因导致未能按照本协议约定按时办理完成标的资产转移登记过户手续、本协议约定的交接工作的，应自逾期之日起按照已收到的交易价款的每日万分之三向乙方支付违约金，直至转移登记全部完成或向乙方完成交接工作。

因乙方原因导致未能按照本协议约定按时足额支付交易价款的，乙方应按照其截至当时应付未付金额的每日万分之三向甲方支付违约金，直至相关价款付清为止。

六、本次交易对上市公司的影响

本次资产出售有利于公司盘活存量资源，实现资金回笼，促进公司经营与发展。

根据公司初步测算，本次资产出售交易预计对公司产生约为0.76亿元收益，最终数据将以公司审计结果为准，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2025年3月12日