

证券代码：834342

证券简称：慧云股份

主办券商：东吴证券

## 慧云新科技股份有限公司出售资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

### 一、交易概况

#### （一）基本情况

为盘活公司资产，增加资金流动性，加大人工智能研发投入，慧云新科技股份有限公司（以下简称“公司”）拟将位于上海市浦东新区紫竹路 383 弄 47 号全幢商业房地产（以下简称“上海东郊物业”）进行出售，交易价格不低于上海加策资产评估有限公司（以下简称“上海加策”）评估价人民币 83,000,000.00 元整（大写：捌仟叁佰万元整），最终交易价格及条款条件以买卖双方签订的正式协议为准。后续公司将根据本次交易的结果，及时披露交易信息。

#### （二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》规定，公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占挂牌公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；

（二）购买、出售的资产净额占挂牌公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占挂牌公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第三十五条（二）规定：购买的资产为非股权资产的，其资产总额以该资产的账面值和成交金额二者中的

较高者为准，资产净额以相关资产与负债账面值的差额和成交金额二者中的较高者为准；出售的资产为非股权资产的，其资产总额、资产净额分别以该资产的账面值、相关资产与负债账面值的差额为准；该非股权资产不涉及负债的，不适用本办法第二条第三款第(二)项规定的资产净额标准。

公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额为 1,068,389,818.36 元，净资产为 536,843,681.36 元。

本次出售的上海东郊物业，经上海加策专业评估，采用收益法评估得出公司持有的上海东郊物业价值（含增值税）为人民币 83,000,000.00 元（暂定为本次交易的金额），占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例为 7.77%，占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例为 15.46%。

综上，本次交易未达到《非上市公司重大资产重组管理办法》关于非上市公司重大资产重组交易的有关规定，不构成重大资产重组。如后续交易金额达到上述管理办法有关规定构成重大资产重组，公司将按照规定重新进行审议。

### （三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易，如后续交易涉及关联交易，公司将根据《公司法》、《公司章程》等相关规定重新进行审议。

### （四）审议和表决情况

公司于 2025 年 4 月 7 日召开第四届董事会第五次会议，审议通过《关于公司出售资产》的议案，会议应出席董事 5 人，实际出席董事 4 人。表决结果：同意 4 票，反对 0 票，弃权 0 票。根据《公司法》、《公司章程》等相关规定，本次出售资产的事项无需经股东大会审议批准。

### （五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

## （六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

## 二、交易标的情况

### （一）交易标的基本情况

- 交易标的名称：上海市浦东新区紫竹路 383 弄 47 号全幢商业房地产
- 交易标的类别： 固定资产  无形资产  股权类资产  其他
- 交易标的所在地：上海市浦东新区
- 交易标的其他情况

交易标的位于上海市浦东新区紫竹路 383 弄 47 号，不动产权证号码：沪（2023）浦字不动产权第 002615 号。该处房产房屋建筑面积 1384.79 平方米。目前处于自用状态，法定用途为商业，实际作办公使用。

上海东郊物业自 2015 年 6 月购置以来，至 2025 年 2 月 28 日评估基准日已持有逾十年。在此期间，上海市房地产市场历经跨越式发展，尤其在标的物业所处的东郊国际别墅区，其价值增长呈现显著态势：位于东郊别墅区，其周边配套完善，从而提升了区域的整体价值；后续市场较少提供类似开发条件（低密度的多层建筑物）的土地资源，形成了该类产品的市场稀缺性，故增值较大。

### （二）交易标的资产权属情况

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及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，不存在妨碍权属转移的其他情况。

## 三、定价情况

### （一）交易标的财务信息及审计评估情况

截至 2025 年 2 月 28 日，公司持有的上海东郊物业账面原值为 59,357,627.62 元，账面净值为 45,458,725.91 元。

为准确评估该资产价值，公司特委托上海加策资产评估有限公司开展相关评估工作。该评估机构出具了《慧云新科技股份有限公司拟转让资产所涉及的上海市浦东新区紫竹路 383 弄 47 号全幢商业房地产市场价值资产评估报告》

(沪加评报字(2025)第0056号),评估基准日确定为2025年2月28日。经专业评估,采用收益法评估得出公司持有的上海东郊物业价值(含增值税)为人民币83,000,000.00元。

#### (二) 定价依据

本次交易的定价依据为参照上海加策资产评估有限公司出具的资产评估报告以及同地区同类二手房交易价基础上,经双方协商一致确定。

#### (三) 交易定价的公允性

本次交易双方遵循公开、自愿原则协商确定,不会影响公司正常业务和生产经营活动的开展,符合公司日常发展及经营需要,不存在损害公司利益的情形。

### 四、交易协议的主要内容

#### (一) 交易协议主要内容

本次交易尚未签署交易协议。

#### (二) 交易协议的其他情况

无。

### 五、交易目的、存在的风险和对公司的影响

#### (一) 本次交易的目的

随着公司总部搬迁至泰兴,研发团队将围绕公司总部及各项目地进行组建。为更好地利用现有资源,提升资金使用效率,加大人工智能研发投入,进一步提升公司的综合竞争力。

#### (二) 本次交易存在的风险

本次出售资产是根据公司战略发展需要做出的慎重决策,将对公司长远发展产生积极影响。因本次出售资产尚未签署交易协议,交易结果存在不确定性,

公司后续将根据本次交易的进展情况，及时履行信息披露的义务，敬请投资者注意投资风险。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次交易符合公司发展战略规划，对公司未来财务状况成果将会产生积极影响，有利于公司的业务发展，不会对公司经营成果产生不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、备查文件目录

- 1、《慧云新科技股份有限公司第四届董事会第五次会议决议》

慧云新科技股份有限公司

董事会

2025年4月7日