



市北高新
SHIBEI HI-TECH PARK

上海市北高新股份有限公司

2026 年第二次临时股东会

会议资料

上海市北高新股份有限公司

2026 年第二次临时股东大会议程

时间：2026 年 9 月 28 日下午 14:00

地点：上海市静安区江场三路 238 号一楼会议室。交通方式：地铁一号线汶水路站换乘公交 04 路至市北高新园区总部经济园站。

会议主持：董事长 孙中峰先生

见证律师：国浩律师（上海）事务所 律师

会议议程：

一、宣读会议注意事项；

二、会议审议事项：

非累积投票议案

1、关于子公司拟出售地下车位暨关联交易的议案

三、股东提问与发言；

四、会议进行表决；

五、宣布表决结果；

六、宣读法律意见书；

七、宣读 2026 年第二次临时股东会决议；

八、宣布会议结束。

议案一：审议《关于子公司拟出售地下车位暨关联交易的议案》

各位股东：

一、关联交易概述

上海市北高新股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上海市北生产性企业服务发展有限公司（以下简称“市北发展”）拟向上海市北高新（集团）有限公司（以下简称“市北集团”）出售位于寿阳路 99 弄 24 号地下 1 层车位 1-116、118-229、231-236 号车位；地下 2 层车位 1-18、20-87、89-118、120-145、147-226、229-264、266-694 号车位（921 个），寿阳路地下车位建筑面积为 56,461.83 平方米，合计金额为人民币 275,770,880.00 元（具体出售面积与金额以签署的《销售合同》为准）。

鉴于市北集团为公司控股股东，本次向市北集团出售地下车位构成关联交易，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。

至本次关联交易为止，本公司过去 12 个月内与同一关联人的关联交易金额已达到 3,000 万元，且已达到公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%以上。此项交易尚须获得股东会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东会上对该议案的投票权。

根据国资监管规定，本次交易还需依法履行国资审批程序，最终交易以合同签订为准。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

市北集团为公司控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》相关规定，市北集团为公司的关联法人。

（二）关联方基本情况

上海市北高新（集团）有限公司

统一社会信用代码：913100001346996465

类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：孙中峰

注册资本：215,000 万人民币

成立日期：1999 年 04 月 07 日

住所：上海市静安区江场三路 238 号 16 楼

经营范围：投资与资产管理，市政工程，企业管理咨询，物业管理，在计算机技术专业领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，经济信息咨询服务（除经纪）。【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】

市北集团成立于 1999 年 4 月，由上海市静安区国有资产监督管理委员会出资组建，为公司控股股东。

市北集团最近一年又一期财务数据（合并口径）

单位：万元

科目	2026 年 06 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
资产总额	3,836,166.32	3,893,770.25
负债总额	2,666,838.88	2,711,758.16
所有者权益总额	1,169,327.44	1,182,012.10
资产负债率	69.52%	69.64%
科目	2026 年 01-06 月	2025 年度
营业收入	213,068.15	295,540.76
净利润	-11,047.62	-29,151.59

关联方的资质信用状况：市北集团资质良好，未被列为失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

（一）本次交易的类别：寿阳路 99 弄 24 号地下 1 层车位 1-116、118-229、231-236 号车位；地下 2 层车位 1-18、20-87、89-118、120-145、147-226、229-264、266-694 号车位（921 个），为公司存量房地产存货，因此本次关联交易为向关联方销售商品。

（二）交易标的基本情况：本次拟出售的寿阳路 99 弄 24 号地下车位（921 个），建筑面积为 56,461.83 平方米，寿阳路地下车位权属清晰，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，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、交易标的的评估、定价情况

根据上海加策资产评估有限公司出具的《上海市北生产性企业服务发展有限公司拟出售地下车库事宜所涉及的位于上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值资产评估报告》（沪加评报字（2026）第 0322 号），本次评估采用市场法和收益法，评估结论依据市场法。评估对象为上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库房地产价值，评估范围为上海市北生产性企业服务发展有限公司拥有的上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1、地下 2 层车库，其中地下 1 层普通车位 207 个、地下 1 层微型车位 4 个、地下 1 层无障碍车位 23 个、地下 2 层普通车位 478 个、地下 2 层普通车位（人防）177 个、地下 2 层微型车位 24 个、地下 2 层微型车位（人防）8 个，共计 921 个车位，建筑面积合计为 56461.83 平方米。评估基准日的账面原值为 325,865,161.08 元，账面净值为 221,632,513.22 元。评估结论：经评估，上海市北生产性企业服务发展有限公司委估资产在评估基准日 2026 年 7 月 31 日的评估价值为人民币 275,770,880.00 元，大写人民币贰亿柒仟伍佰柒拾柒万零捌佰捌拾元，评估增值 54,138,366.78 元，增值率 24.43%。

基于评估结果，经双方协商确定，本次交易价格为 275,770,880.00 元。

五、关联交易合同的主要内容和履约安排

甲方：市北发展

乙方：市北集团

1、合同标的：甲方位于上海市静安区寿阳路 99 弄 24 号地下 1 层车位 1-116、118-229、231-236 号车位；地下 2 层车位 1-18、20-87、89-118、120-145、147-226、229-264、266-694 号车位（921 个），建筑面积为 56,461.83 平方米。

2、合同价款及支付方式：

乙方购买该整体车位的总价款为人民币 275,770,880.00 元。

（1）首期付款：

乙方于 2026 年 9 月 30 日前(含)，须向甲方指定的账户支付 51%的价款，即

人民币 140,643,148.80 元（含税价）。

（2）尾款支付：

乙方于 2027 年 3 月 31 日前（含），须向甲方指定的账户支付剩余 49% 的价款，即人民币 135,127,731.20 元（含税价）。

3、车位交付：

甲方定于 2026 年 9 月 30 日前（含）将该整体车位交付给乙方。该整体车位交付之日起，该整体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。赔偿金额为总价款的 5%，甲方有权在乙方已支付的价款中扣除乙方应支付的赔偿金额，剩余款项无息退还给乙方。如乙方已支付的价款不足赔偿的，乙方应予以补足，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，甲方如未在本合同第 3.1 条约定的日期内将该整体车位交付乙方使用，应当向乙方支付违约金，违约金按乙方已支付的价款日万分之五计算，违约金自本合同第三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，依法向该合同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。

六、关联交易对上市公司的影响

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。

本次交易的履行对公司业务的独立性不构成影响，不会因履行本交易而对交易对方形成依赖。本次交易为正常的商业行为，定价原则合理、公允，遵守了自愿、等价、有偿的原则，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，也不存在损害公司及公司股东，特别是中小股东利益的情形。

本议案业经公司第十届董事会第三十七次会议审议通过，请各位股东予以审议。

本议案内容涉及关联交易事项，关联股东上海市北高新（集团）有限公司及市北高新集团（香港）有限公司请回避表决。

上海市北高新股份有限公司董事会
二〇二六年九月十八日