

证券代码：002244 证券简称：滨江集团 公告编号：2023-047

杭州滨江房产集团股份有限公司 关于新增房地产项目的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

2023年6月20日，杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“公司”）通过杭州产权交易所以2,324,922,056.64元的价格受让杭州地铁开发有限公司（以下简称“杭州地铁”）持有的杭州北鸿置业有限公司（以下简称“北鸿置业”或“标的企业”）100%股权及对应债权。标的企业持有杭州北瑞置业有限公司（以下简称“北瑞置业”或“项目公司”）51%股权，北瑞置业为“临平政储出【2021】2号”、“临平政储出【2021】3号”及“杭政储出【2022】18号”地块（以下简称“目标地块”）的开发建设主体。本次交易完成后，公司将通过标的企业获得北瑞置业51%的股权从而间接获得目标地块51%的权益。

本次交易审批权限在公司总经理权限范围内，已经公司总经理批准。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。

二、交易对方基本情况

1. 公司名称：杭州地铁开发有限公司
2. 成立日期：2008年10月8日
3. 住所：浙江省杭州市江干区彭埠镇明月桥路22号2幢

4. 法定代表人：明刚
5. 注册资本：10,000 万元
6. 经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；酒店管理；物业管理；停车场服务；住房租赁；非居住房地产租赁；广告设计、代理；广告制作；自有资金投资的资产管理服务；建筑工程机械与设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物联网技术服务；信息系统集成服务；票务代理服务；摄影扩印服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；房地产经纪；会议及展览服务；企业形象策划；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动；餐饮管理；办公服务；办公用品销售；日用百货销售；玩具、动漫及游艺用品销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；科普宣传服务（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。
7. 股东情况：杭州市地铁集团有限责任公司持有其 100% 股权
8. 杭州地铁不是失信被执行人
公司与杭州地铁不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

1. 标的企业名称：杭州北鸿置业有限公司
2. 成立日期：2021 年 9 月 2 日
3. 住所：浙江省杭州市余杭区运河街道泰极路 3 号 2 幢 A108 室
4. 法定代表人：杜增明
5. 注册资本：1,000 万元

6. 经营范围：房地产开发经营

7. 股东情况：本次转让前，杭州地铁持有其 100%股权，本次转让后，公司持有其 100%的股权。

8. 北鸿置业不是失信被执行人

9. 主要财务指标：截止 2022 年 12 月 31 日，资产总额 2,076,870,847.5 元、负债总额 2,067,429,400.14 元、净资产 9,441,447.36 元，2022 年度营业收入 0 元，营业利润 292,204.97 元，净利润 292,204.97 元（已经审计）；截止 2023 年 5 月 6 日，资产总额为 2,334,683,811.42 元，负债总额为 2,325,592,368.60 元，净资产总额为 9,091,442.82 元，期间营业收入 0 元，营业利润-350,004.54 元，净利润-350,004.54 元（已经审计）。

10. 标的评估情况：根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（华亚正信评报字【2023】第 B12-0165 号），截止至评估基准日 2023 年 5 月 6 日，北鸿置业资产评估值为 2,325,821,325.24 元，负债评估价值为 2,325,592,368.60 元，净资产评估价值为 228,956.64 元。

11. 目标地块基本情况如下：

地块名称	地块位置	土地面积 (m ²)	用途	土地出让价 款(万元)	土地使用 年限
临平政储出 [2021]2 号	东至相邻土地，南至相邻土地，西至顺意路，北至兴元路。	58193	住宅	82681.0	70 年
临平政储出 [2021]3 号	东至规划一号支路，南至宁桥大道，西至顺意路，北至兴元路。	224148	住宅、商业	269875.0	70、40 年
杭政储出 [2022]18 号	临平区，东至荷禹路，南至康信路，西至规划一号支路，北至兴元路。	55551	住宅	101103.0	70 年

本次转让标的权属清晰，交易的标的股权不存在抵押、质押或者

其他第三人权利、不存在涉及有关股权的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施的情形。本次标的转让不涉及优先权及职工安置。

四、股权转让协议主要条款

1、转让价格：根据公开挂牌结果，本次股权交易的交易对价款包括股权交易价款和标的债权款，标的股权挂牌转让成交价为 228,956.64 元，标的债权转让价为 2,324,693,100.00 元，合计转让对价款 2,324,922,056.64 元。

2、分期付款安排：第一期价款（全部股权交易价款和 30%的标的债权款）在《股权转让协议》签署之日起 5 个工作日内支付；第二期价款（标的债权价款的 30%及延期支付利息）在签署《股权转让协议》及相应地块合作协议后 6 个月内支付；第三期价款（标的债权价款的 40%及延期支付利息）在签署《股权转让协议》及相应地块合作协议后 12 个月内支付。

3、交易费用的承担：本次股权转让的交易服务费由公司承担；在办理转让标的交付过程中所涉及应缴纳的税、费，按照国家有关规定由应纳税方各自承担。

五、本次交易涉及的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况，亦不涉及关联交易，受让项目与募集资金项目无关。本次资产收购不涉及公司股权转让或高层人事变动等其他安排。

六、交易目的及对公司的影响

本次收购完成后，公司将持有北鸿置业 100%的股权，从而间接

持有目标地块 51% 的权益，有利于公司进一步增加土地储备，增强公司的可持续发展能力。公司与杭州地铁将根据共同投资、共担风险、共享收益的原则开展项目合作，力争实现项目利益最大化。本次交易对公司本年度财务状况、经营成果不存在重大影响。

特此公告。

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事会

二〇二三年六月二十一日