

证券简称：北方国际

证券代码：000065

公告编码：2022-072

转债简称：北方转债

转债代码：127014

北方国际合作股份有限公司

关于公司拟向北京北方昊天科技有限公司购置科技创新用房暨关联交易的公告

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、关联交易概述

（一）北方国际合作股份有限公司（以下简称“公司”）拟购置北京北方昊天科技有限公司（以下简称“昊天公司”）正在开发建设的北方房山科技创新创业园项目（以下简称“北方房山园”或“园区”）的 2A#、6#楼作为科技创新用房，合计购置费为 13,908 万元，税费预估约 425 万元。税费等支出据实结算。

（二）2022 年 8 月 17 日，公司八届十四次董事会对本次关联交易事项进行了审议。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，公司 9 名董事成员中，同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票，关联董事陈德芳、王庆康、蔡航清回避表决。本次关联交易获得董事会审议通过。

（三）昊天公司为公司控股股东中国北方工业有限公司的全资孙公司，按照《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条的规定，昊天公司为公司的关联法人，本次交易构成关联交易。

（四）本次交易无需经股东大会的审议，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。

（五）昊天公司为年度关联交易预计之外新增关联方，本次关联交易未包含在 2022 年度日常关联交易预计之中。

二、关联方情况

（一）基本情况

公司名称：北京北方昊天科技有限公司

企业性质：有限责任公司

统一社会信用代码：911101111027187937

法定代表人：吕勇

注册资本：1000 万元人民币

注册地址：北京市房山区良乡梅花街 7 号

主要办公地点：北京市房山区良乡梅花街 7 号

实际控制人：中国北方工业有限公司

股东及出资情况：中国北方工业有限公司全资子公司北方工业产业园投资发展有限公司持有昊天公司 100%的股份，实缴资本 1,000 万人民币

（二）关联方关系

昊天公司为公司控股股东中国北方工业有限公司的全资孙公司，按照《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条的规定，昊天公司为公司的关联法人，本次交易构成关联交易。

（三）主营业务及历史沿革

昊天公司 1960 年开始筹建时称第一机械工业部第二零一库，1969 年称第五机械工业部第五三五库，1987 年更名为中国北方工业公司北京储运公司，1992 年更名为北京昊天工业公司，2017 年进行改制后更名为北京北方昊天科技有限公司。

近年来，昊天公司主营业务为资产管理及土地开发，在国家推动“军民融合”、京津冀一体化、雄安新区建设等战略背景下，充分发挥地缘优势，更好地开发和利用现有土地资源，实现长期可持续发展。

（四）财务数据

昊天公司最近一个会计年度的营业收入为 64 万元、净利润为-96 万元，截至 2021 年 12 月 31 日，总资产 64,549 万元，净资产 1,106 万元。

（五）昊天公司不是失信被执行人。

三、关联交易标的的基本情况

北方房山园位于北京市房山区政府所在地良乡镇拱辰街道，园区建筑面积 65,262.64 平方米，房山科技创新创业园项目已经取得京（2020）房不动产权第 0003513 号《不动产权证》、2016 规（房）地字 0020 号《建设用地规划许可证》、

2018 规土（房）建字 0057 号《建设工程规划许可证》、（2019）施（房）建字 0043 号《建筑工程施工许可证》、京房售证字（2020）172 号《商品房预售许可证》，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及该项资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。

园区商务办公楼主体已施工完成，外墙和地面在施工中，预计 2022 年 9 月完工，按毛坯交付。

公司拟投资购置 2A#、6#楼，建筑面积 7,726.58 平方米，其中 2A#房屋面积 3,901.5 平方米、6#房屋面积 3,825.08 平方米。

四、交易的定价政策及定价依据

（一）关联交易的价格确定

根据具有从事证券、期货业务资格的地产市场价值咨询机构中瑞世联资产评估集团有限公司出具的《北京北方昊天科技有限公司拟转让房地产涉及的北京房山科技创新创业园 18 栋房地产市场价值咨询报告》（中瑞咨报字[2022]第 000084 号），北京北方昊天科技有限公司申报的北京房山科技创新创业园 18 栋房地产于基准日 2022 年 07 月 31 日的账面价值为 52,478.04 万元，估值为 125,304.27 万元，估值价值类型为市场价值，估值方法选用了市场比较法。公司此次拟购置的 2A#商务办公楼面积为 3,901.50 平方米，市场价值估值为 7,490.88 万元，拟购置的 6#商务办公楼面积为 3,825.08 平方米，市场价值估值为 7,344.15 万元，总计 14,835.03 万元。

公司与昊天公司在参考估值后通过一致协商，确定交易价格在估值结果的基础上作折扣处理，最终交易价格为 13,908 万元，差异率为-6.25%（差异率=（交易价格-评估值）/评估值）。

（二）定价的公平合理性分析

本次交易定价是在评估值的基础上经交易双方协商以折扣确定，本次交易定价遵循公平、公正、公允的原则，交易价格公平合理，本次交易价格的差异主要系关联方在合理范围内对本次交易中商业利益的让渡；本次交易价格与评估值不存在重大差异，与资产价格的市场趋势亦不存在重大背离，交易定价合理，不存在损害上市公司和中小股东利益的情形，不存在同业竞争的情形。本次关联交易

不会对公司独立性产生影响，不存在损害公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

公司拟与昊天公司签署《北京市商品房预售合同》，其主要内容如下：

出卖人：北京北方昊天科技有限公司

买受人：北方国际合作股份有限公司

（一）商品房基本情况：出卖人以出让方式取得坐落于北京市房山区拱辰街道梅花庄村商业金融项目地块的建设用地使用权，买受人购买该项目中的2A#和6#幢，预测建筑面积共7,726.58平方米。与该商品房有关的抵押情况为未抵押，出卖人对该商品房享有合法权利，该商品房未出售并保证不出售给除本合同买受人以外的其他人，该商品房无司法查封或其他限制转让的情况；

（二）商品房价款：总价款为人民币13,908万元；

（三）交付条件：该商品房交付时应当符合下列条件：1、该商品房已取得规划核验验收合格文件和建设工程竣工验收合格证明文件；2、该商品房已取得有资质的房产测绘机构出具的《房屋面积测算技术报告书（实测绘）》；3、满足出卖人承诺的基础设施设备、公共服务及其他配套设施达到的条件。同时，出卖人还应当提供《房屋建筑质量保证书》（该商品房为住宅的，应当提供《住宅质量保证书》）、《房屋建筑使用说明书》以及《住宅工程质量分户验收表》；

（四）争议解决方式：合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可申请北京房地产业协会或消费者协会等相关机构调解；或依法向房屋所在地人民法院起诉。

六、交易目的和对上市公司的影响

公司此次购置科技创新办公用房，是根据公司发展规划及创新管理需要，逐步安排落位公司技术研究中心及建设中的科技成果孵化平台、产业发展平台，以进一步提升公司技术研发能力和科技创新能力，满足公司战略和业务发展的需要。

公司先后调研了丰科中心、金茂广场等11个项目，北方房山园位于房山区政商中心，是市区两级政府规划重点发展的区域，综合交通便利，配套设施完善，园区内部环境优美、公共功能齐备，配套服务优良，入园政策优惠，综合考虑各项因素，北方房山园符合公司科技创新场所的相关需求。

本次关联交易经双方友好协商确定的，协议签署遵循了平等、自愿、公平和诚信的原则，不存在损害公司其他股东利益的情形，对公司的财务状况及经营成果不构成重大影响。

七、当年年初至披露日公司与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额为 0 万元人民币

八、独立董事事前认可和独立意见

独立董事事前认可和对本次关联交易发表的意见如下：

根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，我们作为上市公司的独立董事，经事前认可，现就公司拟向北京北方昊天科技有限公司购置科技创新用房暨关联交易的事项发表如下独立意见：

1、公司向北京北方昊天科技有限公司购置科技创新用房的程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规以及《公司章程》的有关规定。

2、公司向北京北方昊天科技有限公司购置科技创新用房的关联交易事项遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，本次交易价格参考评估价格并予以折扣协商确定，与资产价格的市场趋势亦不存在重大背离，交易定价合理，不存在利益转移或者损害上市公司和中小股东利益的情形，不存在同业竞争的情形。

3、在议案表决时，关联董事回避了表决，执行了有关的回避表决制度。交易及决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，符合上市公司和全体股东的利益，未损害公司及其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

九、保荐机构核查意见

经核查，广发证券认为：

1、本次关联交易已经公司董事会审议批准，关联董事回避表决，独立董事发表了同意意见。上述事项无需提交公司股东大会审议。针对上述事项公司已履行了必要的决策程序，符合有关法律法规和《公司章程》的规定；

2、本次关联交易的定价原则遵循公平公允原则，没有损害公司及公司非关联股东，特别是中小股东的利益。本保荐机构对公司本次关联交易无异议。

十、备查文件

- 1、八届十四次董事会决议
- 2、独立董事事前认可和独立意见
- 3、保荐机构核查意见
- 4、北京北方昊天科技有限公司拟转让房地产涉及的北京房山科技创新创业园 18 栋房地产市场价格价值咨询报告

北方国际合作股份有限公司董事会

二〇二二年八月十九日