

北京空港科技园区股份有限公司 关于出售控股子公司股权暨关联交易的公告

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“公司”）拟以非公开协议转让的方式将所持有的北京空港亿兆地产开发有限公司（以下简称“亿兆地产”）80%股权转让给北京空港物流基地开发有限公司（以下简称“物流基地开发公司”），转让价格以经评估的亿兆地产 100%股权的价值 149.62 万元为定价依据，80%的股权价值为 119.7 万元。

● 本次交易构成关联交易，交易对方物流基地开发公司为公司控股股东北京空港经济开发有限公司（以下简称“开发公司”）的全资子公司，为公司关联方。过去 12 个月内，公司与物流基地开发公司未发生过交易。

- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易需提交公司股东大会审议。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。

● 本次交易已经公司第七届董事会第三次会议审议通过，评估结果尚需国有资产监督管理部门的核准，并按照《顺义区人民政府国有资产监督管理委员会关于印发顺义区企业国有资产交易实施办法的通知》（顺国资发[2018]70 号）采取非公开协议转让的方式进行交易。

● 风险提示：交易标的的评估结果尚需国有资产监督管理部门的核准，本次交易的最终价格存在不确定性，存在交易无法实施的风险。

一、关联交易概述

为优化公司业务布局、调整产业结构，减少缺乏竞争力的资产对公司整体利润的影响，公司拟将所持有的亿兆地产 80%股权转让给物流基地开发公司，物流基地开发公司为公司控股股东开发公司的全资子公司，本次交易构成关联交易。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内，公司与物流基地开发公司未发生过交易。

本次交易事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

本次交易对方为物流基地开发公司，物流基地开发公司为公司控股股东开发公司的全资子公司，为公司的关联人。

（二）关联人基本情况

企业名称：北京空港物流基地开发有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：北京市顺义区北京空港物流基地内

法定代表人：陈文松

注册资本：36836.36 万人民币

成立时间：2002 年 7 月 17 日

主营业务：土地开发、土地整理；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

实际控制人：北京空港经济开发有限公司

主要财务指标：截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额 686,167,370.43 元，净资产额为 624,232,929.26 元，2019 年实现营业收入 1,814,003.23 元，净利润 42,908,466.50 元。（以上财务数据已经审计）。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的：亿兆地产 80%的股权

1、亿兆地产基本情况

企业名称：北京空港亿兆地产开发有限公司

企业性质：其他有限责任公司

住所：北京市顺义区赵全营镇兆丰产业基地东盈路 19 号

法定代表人：王鹏

注册资本：4500 万人民币

成立时间：2008 年 11 月 17 日

主营业务：房地产开发；土地开发；投资管理；物业管理；园林绿化服务；专业承包。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

实际控制人：北京空港经济开发有限公司

2、权属情况说明

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。

3、交易标的运营情况

亿兆地产主要从事土地一级开发业务，属资金密集型业务，近年来，受北京市产业政策及产业定位的不断调整影响，其开发土地的入市规模、入市进度明显下降，运营成本高，近五年（2015 年至 2019 年）仅 2015 年实现盈利，截止到 2019 年末，已经资不抵债。

4、有优先受让权的亿兆地产另一股东开发公司承诺放弃优先受让权。

（二）亿兆地产主要财务指标

截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额为 322,051,410.22 元，净资产额为-48,758,125.66 元，2019 年实现营业收入 30,010,971.32 元，净利润-20,943,652.20 元，扣除非经常性损益后的净利润为-22,160,797.46 元。

亿兆地产截至 2019 年 12 月 31 日财务数据已经中审亚太会计师事务所（特

殊普通合伙）审计，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）具有从事证券、期货业务资格。

截至 2020 年 6 月 30 日，资产总额为 312,653,678.31 元，净资产额为-53,964,144.57 元，2020 年 1 至 6 月年实现营业收入 22,841,262.14 元，净利润-5,206,018.91 元，扣除非经常性损益后的净利润为-6,000,144.70 元。

亿兆地产截至 2020 年 6 月 30 日财务数据未经审计。

（三）交易标的的评估情况

- 1、评估事务所名称：北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、是否具有从事证券、期货业务资格：是
- 3、评估对象：亿兆地产于评估基准日的股东全部权益
- 4、评估范围：亿兆地产的整体资产，包括全部资产及相关负债
- 5、价值类型：市场价值
- 6、评估基准日：2019 年 12 月 31 日
- 7、评估方法：资产基础法
- 8、评估结论：

在评估基准日，持续经营假设前提下，经资产基础法评估，亿兆地产总资产账面价值为 32,205.14 万元，评估价值为 37,230.57 万元，增值额为 5,025.43 万元，增值率为 15.60%；负债账面价值为 37,080.95 万元，评估价值为 37,080.95 万元，无增减值；净资产账面价值为-4,875.81 万元，评估价值为 149.62 万元，增值额为 5,025.43 万元。具体评估结果如下：

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	21,404.16	22,487.00	1,082.84	5.06
	其中： 存货	18,365.53	19,448.38	1,082.85	5.90
2	非流动资产	10,800.98	14,743.57	3,942.59	36.50
	其中： 其他权益工具投资	9,963.00	13,864.71	3,901.71	39.16
	固定资产	31.11	70.34	39.23	126.10
	无形资产	5.18	6.63	1.45	27.99
	其他	801.69	801.89	0.20	0.02
3	资产总计	32,205.14	37,230.57	5,025.43	15.60
4	流动负债	36,803.54	36,803.54	-	-
5	非流动负债	277.41	277.41	-	-
6	负债总计	37,080.95	37,080.95	-	-
7	净资产（所有者权益）	-4,875.81	149.62	5,025.43	

上述评估项目中，增值额较大的是存货（土地一级开发投入）和其他权益投资工具。其中：

（1）存货增值的主要原因是评估值中包括了出让地块的配套服务费；

（2）其他权益投资工具增值的主要原因是评估值中含亿兆地产与北京北小营宏大工业开发中心（以下简称“宏大开发中心”）签署的《项目合作开发协议》中约定的利润和利息。

2013年10月16日，亿兆地产与宏大开发中心签订《项目合作开发协议》，参与北京市顺义区北小营宏大二三产业基地部分地块的开发。《项目合作开发协议》约定双方合作开发总占地面积约275亩的地块，开发该地块投资总额为11070万元，其中，亿兆地产投资9963万元，占比90%，宏大开发中心投资1107万元，占比10%。双方约定合作开发地块入市后的收益分配方式为：

合作项目地块以宏大开发中心作为开发主体入市公开交易，所获收益由双方按9:1的比例分配，即亿兆地产获得90%，宏大开发中心获得10%。同时宏大开发中心应保证亿兆地产获得的收益（扣除亿兆地产投入期间的利息费用，年利率按照7%计算），不低于亿兆地产投入的8%，不足部分由宏大开发中心补足亿兆地产。

四、交易标的的定价情况

根据《顺义区人民政府国有资产监督管理委员会关于印发顺义区企业国有资产交易实施办法的通知》（顺国资发[2018]70 号），本次交易可采用非公开协议转让的方式，转让价格以经评估的亿兆地产 100%股权的价值 149.62 万元为定价依据，80%的股权价值为 119.7 万元。

五、《股权转让协议》的主要内容及履约安排

（一）《股权转让协议》主体

甲方：北京空港科技园区股份有限公司

乙方：北京空港物流基地开发有限公司

（二）交易价格

甲乙双方一致同意以北京天健兴业资产评估有限公司出具的《北京空港科技园区股份有限公司拟转让所持北京空港亿兆地产开发有限公司股权项目资产评估报告》（天兴评报字（2020）第 0531 号）为基础，转让价格以经评估的亿兆地产 100%股权的价值 149.62 万元为定价依据，80%的股权价值为 119.7 万元。

（三）支付期限及支付方式

本协议生效后 10 个工作日内，乙方以货币资金形式一次性向甲方指定收款账户支付股权转让款人民币 119.7 万元。

（四）协议生效条件、生效时间

本协议自双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章后成立，经双方有权机构批准后生效。

（五）违约责任

1、双方均需全面履行本协议约定的内容，任何一方不履行或不完全履行本协议的约定或其附属、补充条款的约定均视为该方对另一方的违约，另一方有权要求该方支付违约金并赔偿相应损失。

2、本协议的违约金为本次股权转让价款总额的 5%，损失仅指一方直接的、实际的损失，不包括其他。

3、遵守协议的一方在追究违约一方违约责任的前提下，仍可要求继续履行

本协议或终止本协议的履行。

（六）争议解决方式

1、本协议及股权转让中的行为均适用中华人民共和国法律。

2、双方因本协议的解释或履行发生争议的，首先应由双方协商解决；协商解决不成的，依法向协议签订地有管辖权的法院起诉，所发生的律师费、诉讼费等由败诉方承担。

（二）董事会对本次付款方支付能力的判断和说明

公司董事会通过对物流基地开发公司发展状况以及最近一年及一期的主要财务指标的认真审查，认为物流基地开发公司具备按协议约定支付本次交易款项的能力。

六、涉及本次交易的其他说明

上述股权转让完成后，公司将不再持有亿兆地产股权，亿兆地产不再列入公司合并报表范围。亿兆地产现有人员仍在亿兆地产任职。

公司不存在为亿兆地产提供担保，委托亿兆地产理财情况。

根据公司与亿兆地产签署的《借款合同》，截至 2020 年 7 月 31 日，公司向亿兆地产提供借款本金约 2.6 亿元，应收未收利息约 1.04 亿元，公司与亿兆地产协商同意并签署《还款协议》，约定：前述资金由亿兆地产分三年分次还清（即 2021 年 10 月 31 日前付清总额的 30%，2022 年 10 月 31 日前付清总额的 30%，2023 年 10 月 31 日前付清总额的 40%）。尚未清偿的部分仍按原《借款合同》相关条款继续计提利息，并继续执行原《借款合同》的相关罚息、逾期利息和复利等条款，直至全部本息清偿完毕为止。

七、关联交易对上市公司的影响

根据公司发展战略，为优化公司业务布局、调整产业结构，减少缺乏竞争力的资产对公司整体利润的影响，本次股权转让有利于改善公司资产结构，缩减运营成本，促进公司持续、稳定发展，符合公司整体利益和发展策略。

八、本次关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易经公司独立董事事前认可、董事会审计委员会审核并出具审核

意见后，提交董事会审议。公司第七届董事会第三次会议审议通过了《关于出售控股子公司股权暨关联交易的议案》，同意公司以非公开协议转让的方式转让所持有的亿兆地产 80%股权。依照《公司章程》等有关规定，本次转让事项需提交公司股东大会审议。

公司独立董事对本议案发表了同意的独立意见：

（一）本次股权转让事项属于关联交易，公司已经履行了必要的审议、决策程序，符合《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》《公司关联交易内部决策规则》的有关规定；

（二）公司本次股权转让将根据国有资产转让相关规定，采取非公开协议转让的方式，且转让价款以具有相关业务资质的评估机构的评估结果为依据，未损害公司及公司股东利益，不存在损害中小股东利益的情形；

（三）公司本次股权转让，有利于公司优化产业结构，促进公司持续、稳定发展。

我们同意本次董事会会议关于公司出售控股子公司股权暨关联交易的议案。

九、上网公告附件

- （一）独立董事关于对相关事项的事前认可
- （二）独立董事关于对相关事项的独立意见
- （三）董事会审计委员会关于关联交易事项的书面审核意见
- （四）《北京空港亿兆地产开发有限公司 2019 年度财务报表审计报告》
- （五）《北京空港科技园区股份有限公司拟转让所持北京空港亿兆地产开发有限公司股权项目资产评估报告》

十、报备文件

《股权转让协议》

特此公告。

北京空港科技园区股份有限公司董事会

2020 年 8 月 27 日