

# 北京天坛生物制品股份有限公司

## 关于租出资产暨关联交易的公告

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法律责任。

### 重要内容提示：

#### ● 交易简要内容：

北京天坛生物制品股份有限公司（以下简称“公司”）拥有北京市朝阳区双桥路乙2号院园区（以下简称“园区”）土地使用权及其地上附着物所有权，公司已与关联方北京国药资产管理有限责任公司（以下简称“国药资产公司”）签订租赁合同，将园区部分资产（实际建筑面积18,676.80平方米）租赁给国药资产公司，上述租赁合同将于2024年12月31日到期。

公司于2024年12月30日召开第九届董事会第十八次会议，审议通过《关于将双桥路乙2号院部分园区资产租赁给国药资产公司的议案》，同意公司与国药资产公司签订租赁合同，将园区部分资产续租给国药资产公司，租赁建筑面积合计18,676.80平方米，合同总金额12,308.94万元，租赁期限自2025年1月1日起至2030年12月31日止。本次关联交易金额未达到公司最近一期经审计净资产绝对值5%，无需提交股东大会审议。

● 由于国药资产公司与公司受同一控股股东中国生物技术股份有限公司控制，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易，但不构成重大资产重组。

● 过去12个月，公司与同一关联人不存在日常关联交易以外的交易；公司不存在与不同关联人进行的交易类别相关的交易。（日常关联交易已经股东大会审议通过并披露，本次不做累计计算）

### 一、关联交易概述

#### （一）本次交易的基本情况

公司拥有北京市朝阳区双桥路乙2号院园区土地使用权及其地上附着物所有权，公司已与关联方国药资产公司签订租赁合同，将北京市朝阳区双桥路乙2

号院内部分园区资产（实际建筑面积 18676.80 平方米）租赁给国药资产公司，上述租赁合同将于 2024 年 12 月 31 日到期。

公司于 2024 年 12 月 30 日召开第九届董事会第十八次会议，审议通过《关于将双桥路乙 2 号院部分园区资产租赁给国药资产公司的议案》，同意公司与国药资产公司签订租赁合同，将园区部分资产续租给国药资产公司，租赁建筑面积合计 18,676.80 平方米，合同总金额 12,308.94 万元，租赁期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2030 年 12 月 31 日止。

## （二）董事会表决结果

本次关联交易事项以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果经公司第九届董事会第十八次会议审议通过。两名关联董事回避表决。

（三）本次关联交易金额未达到公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%，无需提交股东大会审议。

（四）至本次关联交易为止过去 12 个月内，公司与同一关联人不存在日常关联交易以外的交易；公司与不同关联人之间不存在相同交易类别下标的相关的关联交易。（日常关联交易已经股东大会审议通过并披露，本次不做累计计算）

## 二、关联人介绍

### （一）关联人关系介绍

公司与国药资产公司受同一控股股东中国生物技术股份有限公司控制。

### （二）关联人基本情况

1. 名称：北京国药资产管理有限责任公司
2. 统一社会信用代码：91110105567432736R
3. 成立时间：2010-12-16
4. 注册地及办公地点：北京市朝阳区三间房南里 4 号院 105 幢 2 层 212 室
5. 法定代表人：李鸿久
6. 注册资本：5000 万元人民币
7. 主营业务：资产管理；物业管理；出租商业用房；机动车公共停车场服务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

8. 主要股东：中国生物技术股份有限公司（持股比例 100%）

（三）公司与国药资产公司之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面保持独立。

（四）关联人未被列为失信被执行人。

### 三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1. 交易名称和类别：租出资产

2. 交易标的名称和类别：北京市朝阳区双桥路乙 2 号院园区部分资产（实际建筑面积 18676.80 平方米）

3. 权属状况及运营情况说明：上述交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。上述交易标的运行正常。

（二）交易标的最近一年又一期财务报表的账面价值（单位：万元）

项目	2023 年 12 月 31 日 (已经审计)	2024 年 9 月 30 日 (未经审计)
账面原值	13,978.04	13,978.04
已计提折旧	7,217.52	7,534.96
摊销或减值准备	1.99	1.99
账面净值	6,758.52	6,441.09

### 四、交易标的的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

公司聘请具有房地产土地资产评估资格的第三方机构北京仁达房地产土地资产评估有限公司（以下简称“仁达评估”）对本次租出资产租赁价格进行了评估，并出具了《房地产租金咨询报告》（仁达咨字[2024]第 202401117018158 号）。仁达评估实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，评估得到交易标的于价值时点（2025 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日），在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
	2025.1.1- 2025.12.31	2026.1.1- 2026.12.31	2027.1.1- 2027.12.31	2028.1.1- 2028.12.31	2029.1.1- 2029.12.31	2030.1.1- 2030.12.31

年租金(含税,万元)	2017.86	2017.86	2017.86	2017.86	2118.75	2118.75
日租金(含税,元/ m <sup>2</sup> ·天)	2.96	2.96	2.96	2.96	3.11	3.11

(二) 本次出租的租赁价格

经与国药资产公司协商,本次出租价格与仁达评估出具的《房地产租金咨询报告》的结果保持一致。

**五、关联交易合同主要内容和履约安排**

(一) 关联交易合同的主要条款

1. 合同主体:

甲方:北京天坛生物制品股份有限公司

乙方:北京国药资产管理有限责任公司

2. 交易价格:合同总金额 12,308.94 万元(含税)

3. 合同期限:本合同的租赁期为自 2025 年 1 月 1 日起至 2030 年 12 月 31 日止。

4. 支付方式:租金按季度支付。本合同总金额(含增值税)为 12,308.94 万元,2025 年第一季度租金应在 2025 年 1 月 31 日前支付,其后在每个季度首月 15 日前支付该季度相应应付的租金。

5. 合同的生效条件:本合同经双方盖章并由法定代表人或授权代表签署后生效。

6. 违约责任:

(1) 任何一方违反本合同约定均应承担违约责任,如果造成对方经济损失的,违约方应予以赔偿。

(2) 租赁期间,乙方应当及时履行对出租物业的维修、保养义务,若乙方不及时履行该义务,致使由于房屋损坏而造成乙方或第三方财产损失或人身伤害的,乙方应承担赔偿责任。

(3) 在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下,在租赁期内乙方若违反本合同项下任何付款责任,甲方经事先通知乙方后有权切断物业水、电供应或其它服务或者采取合法的其它措施、行动,直到乙方前述的违反得到改正,在前述切断水、电供应或其它服务期间乙方仍须按照本合同的规定支付租金,乙方并应承担因此而产生的一切其它后果及所有因此而引起的费用(包括重新接驳水、电

供应的费用)。

(4) 乙方未按本合同规定支付租金的, 每逾期一日, 则应按逾期支付之款项的万分之五支付违约金。逾期超过七日的, 甲方有权经书面通知乙方而解除本合同, 乙方并应当向甲方支付相当于六个月月固定租金金额的违约金。

(5) 乙方逾期支付物业管理费、水费、电费、天然气费、通讯费, 每逾期一日, 除向公用事业费的机关缴纳滞纳金外, 若甲方代为支付的, 还应向甲方支付按逾期支付之款项的万分之五的支付违约金。

(6) 乙方按照本合同的规定对物业及附属设施进行保管和保养, 如因乙方的故意、过错、过失和/或疏忽行为对物业造成损害(包括但不限于房屋灭失的), 从而影响该物业的全部或部分正常运营的, 乙方承诺将自费负责有关损害的修复工作或者赔偿甲方的实际损失并继续按本合同向甲方支付租金及物业管理费等相关费用直至租赁期满为止。

## (二) 关联人履约能力

国药资产公司运营情况良好, 具有履约和支付能力。国药资产公司最近一年主要财务指标如下(单位: 万元):

项目	2023年12月31日(已经审计)
资产总额	61,902.63
净资产	53,096.42
项目	2023年度
营业收入	19,550.94
净利润	4,522.74

## 六、关联交易对上市公司的影响

本次交易符合公司经营发展需要, 有利于公司盘活资产, 提高现有资产的使用效率, 增加上市公司经济效益; 交易价格根据具有房地产评估资格的第三方评估机构评估结果确定, 定价原则公允、合理, 不存在损害公司和全体股东利益的情形。

## 七、该关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易事项经独立董事会议事前认可, 经公司第九届董事会第十八会议审议通过, 关联董事回避表决。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等规则和制度的规定, 本次关联交易事项无需提交股东大会审议。

特此公告。

北京天坛生物制品股份有限公司

2024年12月30日