

哈尔滨空调股份有限公司

关于与哈尔滨工业资产经营有限责任公司 签署承租不动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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 哈尔滨空调股份有限公司拟与哈尔滨工业资产经营有限责任公司签署承租不动产暨关联交易协议，承租其管辖企业闲置的不动产，双方协商确认以年租金人民币 400.00 万元（不包含水、电费、物业费、取暖费）作为本次交易的最终成交价格，承租期 10 年，租金共计人民币 4,000.00 万元，分三次支付，首次支付 4 年租金计人民币 1,600.00 万元。
- 本次交易构成关联交易，涉及关联交易总金额为人民币 4,000.00 万元，但未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 交易实施不存在重大法律障碍。
- 过去 12 个月内，公司与关联人预计关联交易累计金额为人民币 2,689.86 万元；与关联人实际发生的关联交易累计金额为人民币 1,957.04 万元，其中：与哈尔滨工业投资集团有限公司发生的关联交易金额为人民币 33.73 万元；与哈尔滨变压器有限责任公司发生的关联交易金额为人民币 96.11 万元；与哈尔滨第一工具制造有限公司发生的关联交易金额为人民币 289.86 万元；与哈尔滨东北水电设备制造有限公司发生的日常关联交易金额为人民币 1,537.34 万元。本次与工业资产签署承租不动产暨关联交易协议实施后，公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易预计金额为人民币 6,689.86 万元，占公司最近一期经审计净资产绝对值 9.99%。
- 本次收购股权暨关联交易事项已经公司 2020 年第六次临时董事会会议、七届十三次监事会会议审议通过，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等相关规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议。

一、交易概述

哈尔滨空调股份有限公司（以下简称：“哈空调”或“公司”）于2020年9月25日召开2020年第六次临时董事会会议，审议通过了公司《关于与哈尔滨工业资产经营有限责任公司签署承租不动产暨关联交易协议的提案》，同意公司向哈尔滨工业资产经营有限责任公司（以下简称：“工业资产”）承租其管辖企业哈尔滨市龙建翻斗车厂（以下简称：“龙建翻斗车”）位于哈尔滨市道里区机场路321号闲置的不动产，作为生产制造、经营办公场所使用，租期10年，年租金为人民币

400.00万元（不包含水、电费、物业费、取暖费），10年租金共计人民币4,000.00万元，分三次支付，首次支付4年租金计人民币1,600.00万元。

公司委托辽宁众华资产评估有限公司对拟承租不动产涉及的龙建翻斗车相关不动产年租金价值进行评估。2020年9月15日，辽宁众华资产评估有限公司出具了《哈尔滨空调股份有限公司拟承租不动产涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂不动产年租金价值资产评估报告》（众华评报字[2020]第91号）（以下简称：“评估报告”），评估基准日为2020年9月5日，评估范围为龙建翻斗车位于哈尔滨市道里区机场路321号的不动产，具体为房产及土地使用权，房产共15处，总建筑面积为13,231.73平方米；宗地总土地面积为40,119.90平方米，一年期租金评估价值为人民币421.32万元（不包含水、电费、物业费、取暖费）。

鉴于公司承租该不动产后，拟将其改造为间接空冷产品生产基地，重新优化间接空冷产品整体生产布局，淘汰落后产能。考虑到间接空冷产品为我公司的主导产品，未来需有一个相对稳定、可持续的场地进行生产制造。经协商，公司拟与工业资产签署承租不动产暨关联交易协议，承租其管辖企业龙建翻斗车闲置的位于哈尔滨市道里区机场路321号的不动产，租期10年，年租金为人民币400.00万元（不包含水、电费、物业费、取暖费），10年租金共计人民币4,000.00万元，分三次支付，首次支付4年租金计人民币1,600.00万元。

哈尔滨工业投资集团有限公司（以下简称：“工投集团”）为哈空调、工业资产的控股股东，持有哈空调34.03%的股权，持有工业资产100%的股权，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，公司与工业资产构成关联方，符合《上海证券交易所股票上市规则》第10.1.3条规定的关联关系情形，双方交易为关联交易，但未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

截至本次关联交易，过去12个月内，公司与工业资产未发生关联交易；公司与关联人预计关联交易累计金额为人民币2,689.86万元；与关联人实际发生的关联交易累计金额为人民币1,957.04万元，其中：与哈尔滨工业投资集团有限公司发生的关联交易金额为人民币33.73万元；与哈尔滨变压器有限责任公司发生的关联交易金额为人民币96.11万元；与哈尔滨第一工具制造有限公司发生的关联交易金额为人民币289.86万元；与哈尔滨东北水电设备制造有限公司发生的日常关联交易金额为人民币1,537.34万元。本次与工业资产签署承租不动产暨关联交易协议实施后，公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易预计金额为人民币6,689.86万元，占公司最近一期经审计净资产绝对值9.99%，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等相关规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议。

一、关联方介绍

名称：哈尔滨工业资产经营有限责任公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：哈尔滨市南岗区一曼街189号

法定代表人：吕刚

注册资本：肆仟万圆整

经营范围：哈尔滨市国有资产监督管理委员会授权范围内的国有资产经营与资本运营和管理及国有产权管理；融资与投资；产权收购、兼并及转让；资产托管。（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）

工业资产成立于 2006 年 04 月 14 日，2019 年 8 月，按照哈尔滨市国有企业布局结构战略性调整和深化国企改革的总体部署，被降为公司控股股东——工投集团的二级直管企业，同时有效整合了工投集团系统内含留守企业、破产企业、僵尸企业等并对这些企业实行统一管理。改革后，工业资产主要职能有所调整，主要功能定位于企业人员托管和资产运营。

根据哈尔滨市厂办大集体改革工作领导小组办公室对哈尔滨市厂办大集体改革范围的审批、界定，龙建翻斗车为国有企业——哈尔滨拖拉机厂主办的厂办大集体企业；哈尔滨拖拉机厂的国有企业主管部门为工业资产。龙建翻斗车自 2010 年完成哈尔滨市厂办大集体改革后，已停止经营，无职工在岗；其主办国有企业哈尔滨拖拉机厂现也处于停止经营状态，目前龙建翻斗车及哈尔滨拖拉机厂的企业公章、法人证件及相关资产等归工业资产统一管理。

截止 2019 年 12 月 31 日，工业资产总资产 664,432.56 万元，净资产-151,053.58 万元；2019 年 1 至 12 月，实现营业总收入 31,033.36 万元，净利润 14,386.11 万元。

2020 年 6 月 30 日，工业资产总资产 649,970.35 万元，净资产-135,966.69 万元，2020 年 1 至 6 月，实现营业总收入 3,666.24 万元，净利润为 8,148.61 万元。

二、交易标的基本情况

本次交易的标的为拟承租工业资产管辖企业龙建翻斗车闲置不动产涉及的龙建翻斗车相关不动产 10 年期租金价值（不包含水、电费、物业费、取暖费）。该不动产位于哈尔滨市道里区机场路 321 号，具体为房产及土地使用权，房产共 15 处，有办公楼、机加车间、冲焊车间、收发室、锅炉房、变电所、机加装配厂、小车库、综合厂房、仓库、露天铁架库、门卫办公室、小门卫、大车库、食堂等，建成于 1997 年和 2012 年，总建筑面积为 13,231.73 平方米；宗地总土地面积为 40,119.90 平方米，至评估基准日，该不动产未设定抵押、担保、租赁等其他项权利。

三、关联交易协议的主要条款

承租不动产暨关联交易协议的主要内容如下：

1、承租不动产基本情况

工业资产拟将其管辖企业哈尔滨市龙建翻斗车厂坐落于哈尔滨市道里区机场路 321 号的不动产出租给甲方，具体为房产及土地使用权，房产共 15 处，总建筑面积为 13,231.73 平方米；宗地总土地面积为 40,119.90 平方米。甲方承租该不动产作为生产制造、经营办公场所使用。

2、承租期限

承租期 10 年，自 2020 年 10 月至 2030 年 9 月止。

3、租金及支付方式

年租金：人民币 400.00 万元，（不包含水、电费、物业费、取暖费），10 年租金共计人民币 4,000.00 万元，甲方分三次支付给乙方，首次支付 4 年租金计人民币 1,600.00 万元。

不动产承租期间所发生的水费、电费、物业费、取暖费等一切费用均由甲方负责。

4、定价政策和定价依据

甲乙双方涉及的承租不动产暨关联交易，遵循公平、公开、公正的原则，辽宁众华资产评估有限公司出具了《哈尔滨空调股份有限公司拟承租不动产涉及的哈尔滨市龙建翻斗车厂不动产年租金价值资产评估报告》（众华评报字[2020]第 91 号），评估基准日为 2020 年 9 月 5 日，评估范围为龙建翻斗车厂位于哈尔滨市道里区机场路 321 号的不动产，具体为房产及土地使用权，房产共 15 处，总建筑面积为 13,231.73 平方米；宗地总土地面积为 40,119.90 平方米，一年期租金评估价值为人民币 421.32 万元（不包含水、电费、物业费、取暖费）。甲乙双方以该评估价格为定价依据，确定该不动产一年期租金的实际交易价格为年租金人民币 400.00 万元（不包含水、电费、物业费、取暖费），双方签订相关不动产承租协议，确保交易合理、公平。

5、租赁期间的不动产改造、装修、装饰、修缮

甲方在承租期间，因使用需要，可以进行不动产改造、装修、装饰、修缮并承担相关费用。

6、违约责任

1、因甲方原因单方解除合同时，甲方应提前书面告知乙方，乙方应退还甲方未履行期间的租金。

2、因乙方原因单方解除合同时，乙方应至少提前 3 个月书面告知甲方，乙方应退还甲方未履行期间的租金。

7、免责条件

如因不可抗力的原因导致损毁或造成甲乙双方损失的，甲乙双方互补承担责任。租金按实际使用时间计算，多退少补。

8、其他约定事项

本协议如有遗漏和未完善之处，可在补充协议中明确，补充协议作为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

合同期满后，如甲方同意继续承租该不动产，双方应重新签订承租协议。

四、关联交易的目的及对本公司的影响

2018 年 4 月，公司因 2016 年、2017 年连续两个会计年度经审计的归属于上市公司股东的净利润为负值，被上海证券交易所实施了退市风险警示，当时为缓解资金压力，公司将暂时闲置的南湖路厂区资产、王岗厂区资产（含天功公司位于王岗厂区资产）在哈尔滨产权交易中心挂牌转让，两处资产成交价格合计人民

币 28,609 万元。2018 年 7 月，新一届领导班子上任以来，公司从加快推进“三项制度”改革入手，大刀阔斧深化企业改革，对外充分发挥公司在行业内的优势地位，努力提升产品销售额；对内通过运用精细化管理手段，缩减管理成本、严控原材料采购和外协加工成本，改善生产工艺、提高技术水平、不断提升产品质量、提高生产效率。经过两年多的不懈努力，公司经营状况发生了巨大变化，2017 年营业收入为 27,346 万元，净利润为-8,752 万元；2018 年营业收入为 76,881 万元，净利润为 2,084 万元；2019 年营业收入为 90,450 万元，净利润为 5,056 万元。目前，公司已走出低谷，重新焕发出活力，整体发展已步入快速上升的轨道。南湖路厂区资产、王岗厂区资产（含天功公司位于王岗厂区资产）转让完成后，公司仅剩一处生产制造厂区，位于滇池街 7 号总部，厂区内占地已满且周围密布其他企业，已无拓展空间，现有的生产制造场地已难以满足公司“加快推动产业升级，使公司在同质化中突围，实现升级和稳定可持续发展”的目标。经考察，公司拟租入工业资产管辖企业龙建翻斗车闲置的位于哈尔滨市道里区机场路 321 号的不动产，该处距公司滇池街 7 号总部较近，比公司王岗厂区的生产基地面积大，租赁价格适合，公司承租该不动产后，拟将其改造为间接空冷产品生产制造、运营办公基地，有利于优化产业布局、降低生产运营成本。该关联交易符合相关法律法规的规定，不存在损害公司及股东利益的情形，对公司的独立性无影响，公司的主要生产经营业务不会因此类交易而对关联方形成依赖。

特此公告。

哈尔滨空调股份有限公司董事会
2020 年 9 月 26 日