

证券简称：北方国际

证券代码：000065

公告编号：2018-066

北方国际合作股份有限公司
关于公司出售控股子公司北方国际地产有限公司 80%股权
暨关联交易的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

北方国际合作股份有限公司（以下简称“公司”或“北方国际”）于 2018 年 10 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网披露了《关于公司出售控股子公司北方国际地产有限公司 80%股权暨关联交易的公告》（公告编号:2018-063），公司拟通过协议转让方式将持有的北方国际地产有限公司（以下简称“北方国际地产”）80%股权出售给公司实际控制人中国北方工业有限公司（以下简称“北方公司”），交易价格拟定为 52,500.26 万元（以下简称“本次关联交易”）。为了让投资者更加充分了解本次关联交易情况，现对上述公告的相关情况补充如下：

一、在“三、关联交易标的基本情况”中新增“关联交易标的主要资产情况”，具体内容如下：

11、关联交易标的主要资产情况

北方国际地产的主要资产包括：

（1）北方物业开发有限公司 20% 的股权，账面余额 977,300.00 元

（2）北方国际地产（佛山顺德）有限公司 100% 的股权，账面价值 13,754,914.24 元。北方国际地产（佛山顺德）有限公司拥有紫悦台花园项目及南沙境界项目两个在开发项目。

紫悦台花园项目规划用地面积 31,218.09 平方米，规划总建筑面积 123,562.51 平方米，总可售面积 95,714.91 平方米，主要为住宅商品房、商铺、车位等，截止基准日住宅商品房已全部签约销售，商铺已销售大部分，剩余 8 间商

铺仍未出售，车位共有810个，尚未开始销售。

南沙境界项目规划用地面积213,334.00平方米，规划总建筑面积272,176.08平方米，总可售面积 219,973.68平方米，主要为住宅商品房、别墅、商铺、车位等，截止基准日住宅商品房和别墅已全部签约销售，商铺和车位已销售大部分，剩余1间商铺仍未出售，车位剩余157个尚未出售。

(3) 北方国际大厦一层商铺、地下车位及地下库房，分布位于石景山区政达路6号北方国际大厦1层、-2层、-3层。

(4) 北方国际大厦办公用房，分布位于石景山区政达路6号北方国际大厦18层。

(5) 其他运输设备及电子办公设备。

二、在“四、关联交易的定价政策及定价依据”中新增“关联交易标的资产评估情况”，具体内容如下：

1、评估方法的选择

本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

2、资产基础法评估结论

经资产基础法评估，北方国际地产总资产账面价值为71,762.84万元，评估价值为 87,810.40 万元，增值额为 16,047.56 万元，增值率为 22.36 %；总负债账面价值为 22,185.08 万元，评估价值为 22,185.08 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 49,577.76 万元，评估价值为 65,625.32 万元，增值额为 16,047.56 万元，增值率为 32.37 %。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	57,043.65	57,043.65	-	-
非流动资产	14,719.19	30,766.75	16,047.56	109.02
其中：长期股权投资	11,375.49	23,056.14	11,680.65	102.68
投资性房地产	1,154.56	1,899.71	745.15	64.54
固定资产	2,082.86	5,493.26	3,410.40	163.74
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	17.24	17.24	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	106.28	300.40	194.12	182.65
资产总计	71,762.84	87,810.40	16,047.56	22.36
流动负债	22,185.08	22,185.08	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	22,185.08	22,185.08	-	-
净资产	49,577.76	65,625.32	16,047.56	32.37

3、收益法评估结果

采用收益法评估后的北方国际地产公司股东全部权益价值为65,206.47万元，评估增值15,628.71万元，增值率为31.52%。

4、评估结果的最终确定

收益法得出的评估结果低于资产基础法评估结果，差异原因主要为对北方国际地产本部采用的两种评估方法考虑的角度不同。收益法是从公司的未来获利能力角度考虑，由于北方国际地产本部为管理平台公司，自己不进行房地产项目开发，没有房地产开发收入，仅有投资性房地产的租赁收入，销售费用和管理费用中也主要是职工薪酬，收益法仅体现了可能的成本支出。房地产开发企业的核心价值在于其开发项目的价值，由于房地产开发项目受到政策、地域、市场情况的影响，每个开发项目的预期收益都不一样，与其他行业相比不能量化的因素较多，所以在预测中不可能做到象其他行业一样以一个相对稳定的现金流来预测房地产企业的预期收益。也就是说房地产开发企业不能预测其未来项目开发带来的收益，但企业要运营下去，合理必要的经营成本还是要预测的，所以收益法的评估结果低于资产基础法；考虑到收益法评估结果无法完整体现公司未来可能的收益

构成，而资产基础法主要体现的是基准日时对应的资产负债价值从成本构建的角度，基于所涉及的资产及相关负债进行的。因此，本评估报告评估结论选用资产基础法评估结果。

北方国际地产的股东全部权益项目价值为 65,625.32 万元。

具体评估过程详见2018年10月31日在《中国证券报》《证券时报》及巨潮资讯网披露的《拟转让股权所涉及之北方国际地产有限公司股东全部权益项目资产评估报告》及《拟转让股权所涉及之北方国际地产有限公司股东全部权益项目资产评估说明》。

特此公告。

北方国际合作股份有限公司董事会

二〇一八年十一月十五日