

# 深圳证券交易所

---

## 关于对北京华大九天科技股份有限公司的关注函

创业板关注函（2022）第 378 号

### 北京华大九天科技股份有限公司董事会：

2022 年 10 月 18 日早间，你公司披露《关于购买上海临港公租房的公告》，称拟通过全资子公司上海华大九天信息科技有限公司（以下简称“上海九天”）购买中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会（以下简称“临港管委会”）提供的 42 套“先租后售”公租房，合计建筑面积约为 4,420.88 平方米，总价款约为 11,114.79 万元。我部对此表示关注，请你公司核实并说明以下情况：

1. 本次拟购买的公租房分别位于海洋七路 999 弄 11 号、木荷路 515 弄 18 号，相关房产无抵押、无租赁；你公司将于 2022 年 11 月 30 日前完成房款支付，临港管委会将于 2024 年 3 月 31 日前将房产交付你公司，交付条件之一为临港管委会“对房屋设定的抵押已注销”。你公司未披露公租房的评估价值。请你公司：

（1）补充披露公租房房产状态，核实公租房是否存在抵押、担保等权利限制情况，说明公租房“无抵押、无租赁”与“对房屋设定的抵押已注销”前后表述是否矛盾，本次交易是否存在法律、经济纠纷风险。

(2) 补充披露本次交易的资金来源、是否存在融资安排、是否涉及募集资金变相投向房地产业务的情形，说明房款支付与房屋交付时间存在较大差距的原因，并结合公开市场可比房产交易价格、公租房评估价值，说明本次购买房产的定价依据及公允性。

(3) 结合前述问题及答复，说明本次交易的合规性、是否符合相关法律、法规及政策规定，相关房产是否存在无法顺利交付的风险、对应权责归属。

2. 你公司拟将公租房用于吸引和激励核心人员，公租房的经营模式为“先租后售”。请你公司：

(1) 说明公租房“先租后售”的具体经营模式，包括但不限于出租或出售的面积、期限、价格、后续安排、出租或出售获得资金的用途，激励对象范围及确定标准、是否存在公司外部人员，并结合公开市场可比房地产价格，说明公租房出租或出售的价格是否公允。

(2) 说明你公司及子公司、参股公司经营范围是否涉及房地产开发相关业务类型，是否具有房地产开发资质。结合前述问题及答复，说明你公司购买公租房并出租或出售是否涉及房地产开发、运营等业务，相关业务开展是否合法合规。

3. 结合前述问题及答复，说明你公司购买公租房并对员工出租、出售是否有利于吸引和激励核心人员、是否存在可能损害上市公司利益的情形。

4. 请保荐机构核查以上问题并发表明确意见。

请你公司就上述事项做出书面说明，在 2022 年 10 月 26 日前将

有关说明材料报送我部并对外披露，并抄送北京证监局上市公司监管处。同时，提醒你公司：上市公司必须按照国家法律、法规和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》，认真和及时地履行信息披露义务。上市公司的董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担个别和连带的责任。

特此函告。

创业板公司管理部

2022年10月19日