

京能置业股份有限公司

关于拟出售资产的进展公告

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：

● **交易简要内容：**京能置业股份有限公司（以下简称“公司”或“京能置业”）拟在北京产权交易所以公开挂牌方式转让全资子公司京能（北京）物业管理有限公司（以下简称“京能物业”）100%股权及相应债权。挂牌价不低于评估价格 2,477.52 万元（评估报告已经北京市国有资产监督管理委员会授权单位核准），同时由受让方偿还京能置业债权 4,590.29 万元。

- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍
- 本次交易尚需北京市国有资产监督管理委员会履行相关流程；尚需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

京能置业拟在北京产权交易所以公开挂牌方式转让京能物业 100% 股权及相应债权。挂牌价不低于评估价格 2,477.52 万元，同时由受

让方偿还京能置业债权 4,590.29 万元。

（二）本次交易相关审批程序

经京能置业第九届董事会第一次临时会议审议，通过了《京能置业股份有限公司关于转让京能（北京）物业管理有限公司 100%股权及相应债权的议案》。此议案尚需提交公司股东大会审议，本次股东大会的生效条件为北京市国有资产监督管理委员会履行相关程序且同意。

二、交易各方基本情况

因京能置业将采用公开挂牌方式转让股权，交易对手方暂不明确。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的基本情况

详细内容见公司已披露的《京能置业股份有限公司关于拟出售资产的公告》（临 2021-034 号）。

（二）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，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）交易标的审计评估工作情况

京能置业委托致同会计师事务所（特殊普通合伙）以 2021 年 3 月 31 日为基准日对京能物业开展审计工作；公司委托中资资产评估有限公司以 2021 年 3 月 31 日为基准日对京能物业开展资产评估工作。具体审计评估情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	476.97	476.97	-	-
非流动资产	1,712.40	6,966.11	5,253.71	306.80
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	615.40	605.40	-10.00	-1.62
固定资产	1,081.24	6,339.90	5,258.66	486.35
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	3.09	8.14	5.05	163.43
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	12.67	12.67	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	2,189.37	7,443.08	5,253.71	239.96
流动负债	4,945.24	4,945.24	-	-
非流动负债	22.82	20.32	-2.50	-10.96
负债合计	4,968.06	4,965.56	-2.50	-0.05
净资产（所有者权益）	-2,778.69	2,477.52	5,256.21	189.16

本次评估整体采用资产基础法，评估值已经北京市国有资产监督管理委员会授权单位核准。评估前账面总资产为 2,189.37 万元，总负债为 4,968.06 万元，净资产为-2,778.69 万元；评估后总资产 7,443.08 万元，总负债 4,965.56 万元，净资产 2,477.52 万元，净资产增值额为 5,256.21 万元，增值率为 189.16%。

资产增值原因主要是固定资产-房屋建筑物-北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层办公楼评估增值，增值金额 5,258.74 万元，增值率 486.41%。天创科技大厦 12 层办公楼建筑面积 2,019.07 平方米，账面为原始建造成本，账面原值 1,786.79 万元，折合成本单价 8,849.57(元/平方米)，账面净值 1,081.14 万元，折合单价

5,354.62(元/平方米)。此项资产的评估采用了市场法，评估单价为31,400.00(元/平方米)。

四、交易标的的转让方式及定价

京能置业拟根据北京市国有资产监督管理委员会关于国有产权管理等相关法律法规，在北京产权交易所公开挂牌转让京能物业100%股权（现已进行预披露）。挂牌价不低于评估价格2,477.52万元，同时由受让方偿还京能置业债权4,590.29万元。

五、交易目的和对公司的影响

（一）本次出售资产完成后，京能物业将不再纳入京能置业合并报表范围，京能置业不存在为京能物业担保、委托京能物业理财的情况，京能物业将不存在占用京能置业资金等方面的情况。

（二）本次交易不会对公司正常生产经营造成重大影响。交易完成后将进一步促进公司提高资产质量，改善公司财务状况。本次交易符合公司高质量、可持续发展战略。

六、交易风险提示

（一）本次交易尚需北京市国有资产监督管理委员会履行相关流程，尚需提交公司股东大会审议，是否能够获批尚存在不确定性。

（二）本次交易的挂牌时间、最终交易价格、能否成交，以及对公司经营业绩的影响未知，因此该事项尚存在不确定性。

公司将根据后续工作进展及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

七、上网公告附件

1. 《专项审计报告》（致同审字（2021）第 110C016566 号）
2. 《资产评估报告》（中资评报字(2021)288 号）

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2021 年 11 月 6 日