



BEH-P
京能置业

京能置业股份有限公司

二零二一年第三次临时股东大会

会议材料

二〇二一年九月十六日

京能置业股份有限公司 2021 年第三次临时股东大会会议议程

时间：2021 年 9 月 16 日（星期四）下午 14 点 30 分

地点：北京市丰台区汽车博物馆东路 2 号院 4 号楼 2 单元公司
会议室

参加会议人员：

1. 在股权登记日持有公司股份的股东。
2. 公司的董事、监事和高级管理人员。
3. 公司聘请的律师。
4. 工作人员。

序号	会议内容
一	宣布到会股东人数和代表股份数
二	宣布公司 2021 年第三次临时股东大会开幕
三	审议如下议案
1	京能置业股份有限公司关于收购北京丽富房地产开发有限公司 100%股权的议案
四	大会推举两名股东代表及一名监事代表参加计票和监票
五	对上述议案进行表决
六	由律师、股东代表、监事代表共同负责计票和监票

序号	会议内容
七	监事代表宣布表决结果
八	宣读股东大会决议
九	股东大会见证律师宣读对本次股东大会的法律意见书
十	签署决议和会议记录
十一	会议结束

议案一：

京能置业股份有限公司 关于收购北京丽富房地产开发有限公司 100%股权的议案

各位尊敬的股东及股东代表：

京能置业股份有限公司（以下简称“公司”或“京能置业”）拟以 36084.67 万元人民币通过北京产权交易所协议收购北京金泰房地产开发有限责任公司（以下简称“金泰地产”）持有的北京丽富房地产开发有限公司（以下简称“丽富公司”）100%股权。根据《资产评估报告》（中资评报字[2021]155 号），评估值为 36084.67 万元，本交易转让金额为 36084.67 万元。现将股权收购事宜提报如下：

一、标的公司概况

1. 丽富公司成立于 2004 年 4 月 21 日，为金泰地产全资子公司；丽富公司注册资金 20000 万元，是一家以开发建设保障性住房为核心业务的房地产公司，公司股权结构为金泰地产 100% 全资所有；丽富公司产权清晰，无抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及重大未决诉讼、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。

2. 丽富公司先后开发建设了金泰丽富嘉园项目和大兴采育回迁安置房项目，目前在建项目为丽富嘉园 4 期。

3. 丽富公司最近一年又一期的主要财务指标：截止 2020 年 12 月 31 日，公司经审计的资产总额 84,563.14 万元、资产净额 31,132 万元、营业收入总额 1288.01 万元，净利润 137.69 万元、扣除非经常性损益后的净利润 137.69 万元。截止 2021 年 06 月 30 日，丽富公司未经审计的资产总额 92138.83 万元、资产净额 30726.99 万元、营业收入总额 326.49 万元，净利润-405 万元、扣除非经常性损益后的净利润-405 万元。

4. 本次股权转让完成后，丽富公司将纳入京能置业合并报表范围，京能置业不存在为丽富公司担保、委托丽富公司理财的情况，丽富公司不存在占用公司资金等方面的情况。

二、关联方情况说明

1. 金泰地产成立于 1998 年 12 月 2 日，为国有独资企业。公司注册地址：北京市门头沟区新桥南大街 2,4 号 12 幢 2 层。公司法定代表人：赵方程，注册资本：15.6 亿元，主营业务：房地产项目开发、物业管理。

2. 2014 年，根据北京市政府的统一部署，公司控股股东北京能源集团有限责任公司（以下简称“京能集团”）与北京京煤集团有限责任公司（国有独资公司，以下简称“京煤集团”）进行了合并，导致京煤集团下属企业金泰地产与公司形成了同业竞争。京能集团多次研究解决途径，制定解决方案，对于金泰地产现有业务决定于三年内完成退出，不再拓展新项目。具体内容详见公司于 2021 年 1 月 20 日披露的《公司关于控股股东同业

竞争承诺事项履行情况的公告》（临 2021-001 号）。

3. 金泰地产与公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面相互独立。

4. 金泰地产最近一年主要财务指标：截止 2020 年底，金泰地产经审计的资产总额 158.98 亿元、净资产 9.28 亿元，金泰地产 2020 年营业收入 33.63 亿元，利润总额 0.50 亿元，净利润-0.53 亿元。

三、本次关联交易定价原则

1. 本次股权收购的对价以北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案的评估报告结果作为基准。经双方协商一致，交易标的丽富公司 100% 股权的交易价格为以资产基础法确定的评估值 36084.67 万元人民币。

2. 交易标的定价情况及公平合理性分析。本次股权收购价格不高于丽富公司净资产评估值。净资产评估值与账面值相比增值 10403.31 万元，增值率为 40.51%。主要原因如下：

（1）流动资产：增值 6515.86 万元，增值率为 8.93%，主要为存货金泰丽富嘉园 1-3 期尾盘及 4 期在建项目市场价值扣减后续成本及相关税费后高于账面成本。

（2）投资性房地产增值 1679.68 万元，增值率 12.45%，主要原因为投资性房地产租金价格上涨所致。

（3）固定资产-房屋建筑物：评估增值 2375.00 万元，增值率 249.20%，主要是自用配套商业用房的市价值高于企业账

面成本。

四、审计、评估情况说明

公司委托大华会计师事务所、中资资产评估有限公司，以 2020 年 10 月 31 日为基准日，分别对丽富公司进行审计、评估，目前，审计、评估工作均已全部完成。

根据大华会计师事务所出具的《专项审计报告》（大华审字[2021]0011192 号），截至 2020 年 10 月 31 日，丽富公司资产总额 90060 万元，负债总额 64379 万元，所有者权益 25681 万元，资产负债率 71.48%。根据中资资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中资评报字[2021]155 号），评估基准日为 2020 年 10 月 31 日，评估值为 36084.67 万元。

五、主要合同条款说明

1. 合同主体

转让方：金泰地产；受让方：京能置业；目标公司：丽富公司。

2. 交易价格

该价格由双方以目标公司审计评估基准日，经双方认可的审计报告、经备案的评估报告为基础协商确定。

3. 支付方式

受让方采用分期付款方式，具体按照以下约定顺序及条件支付：

第一笔付款：本合同生效之日后十五个工作日内，受让方支付转让价格的 50%；

第二笔付款：交接完成日后十五个工作日内，受让方支付转让价格的 50%。

转让方应当在收到前述每笔款项后十个工作日内，向受让方出具记载前述款项之收款凭证。

4. 关于重大风险的承诺

(1) 转让方承诺，如因相关房屋建筑未办理土地使用证而开工建设，所引发的行政处罚或民事赔偿，使目标公司及受让方受到的所有损失由转让方承担；如因其与昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）签订的《财务顾问协议》，所引发的行政处罚或民事赔偿，使目标公司及受让方受到的所有损失由转让方承担；如因其与北京市朝阳区东坝乡人民政府履行《拆迁协议书》存在违约情形所引发的民事赔偿，使目标公司及受让方受到的所有损失由转让方承担。

(2) 转让方承诺，丽富嘉园一、二、三期相关的拆迁费用已结算完毕，如因各种原因增加的拆迁补偿费用而对目标公司造成的所有损失由转让方承担。

(3) 转让方承诺，丽富嘉园四期销售及政府核价、五期拆迁等项目开发建设过程中需要与政府及政府相关部门沟通、审批时，给予目标公司及受让方必要的协助。

5. 违约责任

(1) 转让方应当严格按照本合同约定期限向受让方完成全

部交接工作，逾期超过 45 日仍未完成交接工作的，受让方有权解除本合同。转让方除应支付协议解除前已发生的违约金、返还受让方已支付的全部股权转让价款外，还应当赔偿受让方因协议解除而发生的全部损失。

(2) 转让方应当严格按照本合同约定期限完成股权交割全部工作，逾期超过 45 日仍未完成交割工作的，受让方有权解除本合同。转让方除应支付协议解除前已发生的违约金、返还受让方支付的全部股权转让价款外，还应当赔偿受让方因协议解除而发生的全部损失。

(3) 转让方或者标的企业有下列情形之一的，转让方应当赔偿给受让方造成的损失：

在完成股权交割后，受让方发现目标股权或标的企业相关资产在交割完成日前存在权属争议、瑕疵或者存在抵押、质押、查封等权利限制或第三方权利的；

在完成交接后，受让方发现标的企业相关资质、证照、许可、批文等存在瑕疵，影响标的企业对其合法持有和使用，或影响标的企业生产经营，或致使标的企业遭受处罚的；

若因交割完成日前标的企业存在土地审批手续不全、土地权属存在争议、项目审批验收不规范、生产经营违反国家及地方要求等违法违规情形，从而造成标的企业在本合同生效日后遭受行政处罚或经济损失的。

6. 其他重要条款

(1) 过渡期安排

除非转让方未尽足够的善良管理义务，标的企业有关资产的损益均由受让方承担。

（2）其他事宜

转让方承诺，在受让方支付首付款后 15 日内全额偿还其与标的企业的借款及利息。

本合同签订后，若项目四期政府回购价格未达到收购评估价值及预期收益，则低于受让方预期收益部分由转让方补偿给受让方。

7. 生效时间

本合同自双方盖章且法定代表人或授权代表签字之日起生效。

六、关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易完成后，公司将持有丽富公司 100% 的股权，丽富公司成为公司全资子公司，纳入公司合并报表范围。本次关联交易有利于解决公司同业竞争问题，有利于扩大公司保障房领域的业务范围，有利于扩大公司经营规模，增强公司盈利能力。本次关联交易对公司 2021 年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，对公司未来影响尚无法准确预测。本次关联交易的交易价款以经北京市国有资产监督管理委员会授权机构核准备案的《资产评估报告》的评估价值为基准确定，交易价格定价合理、公平、公允，符合公司和全体股东的利益。

综上所述，京能置业拟以 36084.67 万元人民币通过北京产权交易所协议收购金泰地产持有的丽富公司 100% 股权，收购总金额为人民币 36084.67 万元。此议案已经公司第九届董事会第一次临时会议审议通过，现将此议案提请各股东及股东代表审议。上述事项为关联交易，关联股东京能集团需回避表决。

京能置业股份有限公司

2021 年 9 月 16 日