

## 京能置业股份有限公司 关于控股子公司拟出售资产的公告

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法律责任。

### 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”）控股子公司北京国电房地产开发有限公司（以下简称“国电公司”）拟在北京产权交易所以公开挂牌方式转让其所持天创科技大厦（以下简称“天科大厦”）资产。
- 本次交易未构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易的评估报告已取得北京市国有资产监督管理委员会授权机构核准。

### 一、交易概述

（一）公司控股子公司国电公司拟在北京产权交易所以公开挂牌方式转让所持天创科技大厦资产，挂牌价原则上不低于评估价格 5552.16 万元（其中 B1 层为 2621.84 万元，B2 层 1250.51 万元，B3 层为 1679.81 万元）。

（二）本次资产交易的目的和原因

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，实现存量资产去化、回笼资金的工作目标，改善公司财务状况。

(三) 2022年8月24日，公司召开第九届董事会第十二次临时会议，以7票同意、0票反对、0票弃权的结果审议通过了《公司关于控股子公司转让天创科技大厦资产的议案》。

(四) 本次交易所涉资产的评估报告已经北京市国有资产监督管理委员会授权机构核准。本次交易尚需在北京产权交易所履行公开挂牌转让程序。

## 二、交易标的基本情况

(一) 天科大厦项目位于北京市海淀区彩和坊路8号。国电公司现持有天科大厦部分房产，房产位置、面积如下：

天创科技大厦存量资产统计表					
产权单位	房产名称	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	现状	备注
北京国电房地产开发有限公司	天创科技大厦	B1	2206.21	部分出租	地下商业
	天创科技大厦	B2	5208.92	出租	车库
	天创科技大厦	B3	5856.84	出租	车库

(二) 本次转让的资产产权清晰，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、交易标的评估情况

(一) 本次交易的评估机构：中资资产评估有限公司。

(二) 评估方法：收益法。

1. 根据评估人员调查，评估对象所在区域租赁市场活跃，信息资

料较易收集，具备收益法评估的条件，故采用收益法进行评估。

2. 未选用评估方法理由：

①成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，而本次评估范围内房地产对象作为地下车库、地下商铺出租，有一定的收益，而且，近几年北京市房地产市场发展较快，从成本角度已经较难反映出委估对象的客观市场价值，故不适宜用成本法进行估价。

②评估范围内涉及的房屋用途为：写字楼地下车库及地下商铺，周围交易市场并不活跃，信息资料不易收集，不具备市场法评估的条件，故本次评估不采用市场法评估。

(三) 评估基准日：2022年3月31日

房产名称	楼层	账面价值(单位：万元)	评估值(单位：万元)	利润
天创科技大厦	B1	2514.23	2621.84	107.61
天创科技大厦	B2	1218.95	1250.51	31.56
天创科技大厦	B3	1627.96	1679.81	51.85
合计：		5361.14	5552.16	191.02

评估结论：经收益法评估，北京国电房地产开发有限公司拥有的房地产评估基准日时账面价值 5361.14 万元，评估值 5552.16 万元，评估增值 191.02 万元，增值率 3.56%。本次评估结果为委估资产市场价值，为含增值税价值，不包含交易环节税费。

**四、交易标的的转让方式及定价**

公司控股子公司将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，在北京产权交易所以公开挂牌方式转让天科大厦资产。挂牌价原则上不低于评估价格 5552.16 万元（其中 B1 层为 2621.84 万元，B2 层 1250.51 万元，B3 层为 1679.81 万元）。

## 五、出售资产对上市公司的影响

（一）本次评估值为 5552.16 万元，其中 B1 层为 2621.84 万元，B2 层 1250.51 万元，B3 层为 1679.81 万元，按此价格测算，预计此次资产转让将产生利润 191.02 万元。

（二）本次转让的资产不存在任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不涉及人员安置、土地租赁等情况，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）本次转让完成后不会产生关联交易。

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2022 年 8 月 26 日