



京 能 置 业 股 份 有 限 公 司

二 零 一 八 年 第 二 次 临 时 股 东 大 会

会 议 材 料

二 〇 一 八 年 六 月 二 十 七 日

京能置业股份有限公司

2018 年第二次临时股东大会会议议程

时间：2018 年 6 月 27 日（周三）下午 2：00 时

地点：北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧公司会议室

参加会议人员：

- 1、在股权登记日持有公司股份的股东。
- 2、本次股东大会的股权登记日为 2018 年 6 月 21 日，于股权登记日下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东均有权出席本次股东大会和参加表决；并可以以书面形式授权他人代为出席和参加表决（被授权人不必为本公司股东）。
- 3、公司的董事、监事和高级管理人员。
- 4、公司聘请的律师。
- 5、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 2018 年第二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挂牌转让京能天阶（北京）投资有限公司 31%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

序号	会议内容
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
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
关于挂牌转让京能天阶（北京）投资有限公司
31%股权的议案

各位股东及股东代表：

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）现拟将所持有的京能天阶（北京）投资有限公司（现名称“天阶雏菊（北京）投资有限公司”，以下简称“天阶公司”）31%股权在北京产权交易所（以下简称“北交所”）进行挂牌转让。此事项已经公司第八届董事会第一次临时会议及第八届董事会第三次临时会议审议通过。现将有关情况汇报如下：

一、天阶公司的基本情况介绍

天阶公司成立于 2010 年 11 月 1 日，注册资本 10 亿元，经营范围为项目投资；房地产开发；销售商品房；物业管理；房地产信息咨询。天阶公司目前股东出资情况为本公司出资 3.1 亿元，股权比例 31%；北京能源集团有限责任公司（以下简称“京能集团”）出资 0.9 亿元，股权比例 9%；世贸天阶投资集团有限公司（以下简称“世贸天阶”）出资 3 亿元，股权比例 30%；深圳市一带一路投资有限公司出资 3 亿元，股权比例 30%。董事会构成情况为京能集团和本公司共派出 4 名董事，世贸天阶派出 3 名董事，深圳市一带一路投资有限公司派出 2 名董事。

二、天阶公司审计和评估情况

（一）天阶公司财务状况

天阶公司经具有从事证券、期货业务资格的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字(2017)第 206027 号审计报告显示，天阶公司母公司 2017 年 8 月 31 日报表情况为：总资产为 1,001,136,377.25 元，总负债为 45,992,422.00 元，净资产 955,143,955.25 元；2017 年 1 月至 8 月，营业收入 0 元，净利润 189,142,460.32 元。

（二）天阶公司评估情况

天阶公司的资产评估报告获得了北京市国资委的核准，核准的评估结果如下：

根据具有从事证券、期货业务资格的北京中资资产评估有限公司出具的中资评报字[2017]562号评估报告显示，以2017年8月31日为基准日，该公司净资产账面价值为95,514.40万元，评估值为116,281.54万元，增值额为20,767.14万元，增值率为21.74%。本公司所持31%股权所对应的净资产评估值为36,047.2774万元。

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	92,113.01	92,113.01	-	-
非流动资产	8,000.63	28,767.77	20,767.14	259.57
长期股权投资	8,000.00	28,762.66	20,762.66	259.53
固定资产	0.63	0.30	-0.33	-52.38
无形资产		4.81	4.81	-
资产总计	100,113.64	120,880.79	20,767.14	20.74
流动负债	4,599.24	4,599.24	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	4,599.24	4,599.24	-	-
净资产（所有者权	95,514.40	116,281.54	20,767.14	21.74

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
益)				

三、股权转让方式及价格

根据北京市国资委关于国有产权管理相关规定，京能集团和本公司本次合计转让所持天阶公司 40%股权，应采取挂牌形式在北交所进行交易。现提请股东大会同意本公司转让天阶公司 31%股权的挂牌转让价格以不低于经北京市国资委核准的资产评估结果为基准（评估基准日为 2017 年 8 月 31 日，该公司净资产账面价值为 95,514.40 万元，评估值为 116,281.54 万元），本公司所持 31%股权的挂牌转让价格为不低于 36,047.2774 万元。转让价格以北京产权交易所最终交易价格为准；同意本公司放弃天阶公司其他股东转让股权时的优先受让权。本次股权转让完成后，公司将不再持有天阶公司股权。

天阶公司股东世贸天阶未放弃优先受让权，该股权在北交所挂牌时间为 20 个工作日，挂牌期满后，如果还有其它受让方参与摘牌，股权转让将进入竞价环节，股权交易价格由意向受让方通过一轮或多轮竞价确定。

四、股权转让完成对公司业绩的影响

转让天阶公司 31%股权的事项，将于本次股东大会通过后挂牌，预计于 2018 年 9 月底前完成交割。假设股权转让交易以挂牌底价（即 36,047.2774 万元）顺利成交，不考虑其他因素，预计将增加公司 2018 年的投资收益 7534.4638 万元；同时，股权转让款（即 36,047.2774 万元）进入公司账户后，将形成现金流入。

天阶公司股权转让一事，已经公司第八届董事会第一次临时会议

及第八届董事会第三次临时会议审议通过，公司将根据该事项后续进展情况及时履行信息披露义务。现将本议案提请各位股东及股东代表审议。

附件：

- 1、京能天阶（北京）投资有限公司审计报告；
- 2、北京能源集团有限责任公司与京能置业股份有限公司拟转让其所持有的京能天阶（北京）投资有限公司合计 40%股权项目资产评估报告。

上述附件详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

京能置业股份有限公司董事会

2018 年 6 月 27 日