

北京京城机电股份有限公司

BEIJING JINGCHENG MACHINERY ELECTRIC COMPANY LIMITED

(在中华人民共和国注册成立之股份有限公司)

2020 年第一次临时股东大会会议资料

2020 年 10 月 28 日

北京京城机电股份有限公司
2020年第一次临时股东大会会议议程

时间：2020年10月28日（星期三）上午9：30

地点：北京市通州区漷县镇漷县南三街2号的会议室

主持人：董事长王军

会议议程：

一、会议签到。

二、董事长宣布大会开始及到会人数

根据统计，公司股份总数为485,000,000股，有表决权股份总数为485,000,000股。出席本次股东大会的股东及股东代表_____名，代表的股份为_____股，占公司有表决权股份总数的_____%。其中A股_____股，占公司有表决权股份总数的_____%，H股_____股，占公司有表决权股份总数的_____%。符合《公司法》、公司章程及其他有关法律、法规的规定。出席本届会议的股东及股东代表的股数达到规定召开股东大会的有效数额。

三、董事会秘书栾杰先生宣读大会须知。

四、推选监票人。

五、审议临时股东大会议案。

普通决议案：

1、审议《关于北京天海工业有限公司五方桥房地产处置，并授权北京天海董事会办理转让事宜的议案》；

2、审议《监事报酬及订立书面合同的议案》；

3、审议《选举田东强先生为第十届监事会监事的议案》。

六、董事、监事、董事会秘书就股东发言及质询作说明。

七、董事长王军先生宣布表决结果。

八、康达律师事务所律师做本次会议的见证意见。

九、董事长王军先生宣布大会结束。

北京京城机电股份有限公司董事会

2020年10月28日

北京京城机电股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会

会 议 须 知

为维护投资者的合法权益，确保公司股东大会的正常秩序和议事效率，根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》以及中国证监会《上市公司股东大会规范意见》的相关规定，制定以下会议须知，请出席股东大会的全体人员严格遵守。

1、会议期间，全体与会人员应以维护股东的合法权益、确保大会正常秩序和议事效率为原则，自觉履行法定义务。

2、为保证会场秩序，场内请勿大声喧哗。对干扰会议正常秩序、寻衅滋事和侵犯其他股东合法权益的行为，工作人员有权予以制止，并及时报告有关部门查处。

3、大会设有秘书处，不明事项请到大会秘书处查询。

4、根据公司章程规定，会议资料已送达每位股东，如需查看其他资料可到大会秘书处查看。

5、本次会议有集中安排出席会议的股东或授权代理人发言的程序，要求发言或就有关问题提出质询的股东或授权代表请在会议主持人完成会议审议议程后先向大会秘书处报名，发言时间不得超过 5 分钟。

6、本次会议采用现场投票和网络投票的表决方式。

7、请将手机等通讯工具关闭或置于静音状态。

北京京城机电股份有限公司董事会

2020 年 10 月 28 日

北京京城机电股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会

议案 1: 审议《关于北京天海工业有限公司五方桥房地产处置, 并授权北京天海董事会办理转让事宜的议案》

各位股东及股东代表: 大家好!

我受本公司董事会委托, 宣读《审议关于北京天海工业有限公司五方桥房地产处置, 并授权北京天海董事会办理转让事宜的议案》, 请予以审议。

近几年, 受经济形势下行、中美贸易摩擦和疫情等因素的持续影响, 公司下属北京天海工业有限公司(以下简称“北京天海”)经营受到影响, 为改善公司资产结构、盘活资产, 获取现金流, 支持公司主要业务的持续、稳定发展, 北京天海拟将五方桥房地产进行处置。

(一) 资产转让范围

北京天海拟转让位于北京市朝阳区天盈北路 9 号的占地面积 87,541.76 平方米的工业用地和建筑面积为 45,143.62 平方米的房屋建筑物, 土地证编号为: 京朝国用(2005 出)第 0242 号, 使用年限截至 2054 年 10 月 28 日止。房屋建筑物权证为: X 京房权证朝字第 607418 号、X 京房权证朝字第 727497 号。根据经备案后的评估值确定的转让价格为人民币 41,019.50 万元(含增值税价格)。土地、房屋权属清晰, 不存在抵押、担保等情形, 不存在法律纠纷。

目前, 该房地产出租给北京天海的参股子公司北京京城海通科技文化发展有限公司(以下简称“京城海通”)进行产业园开发, 尚未实现招商出租。北京天海与京城海通于 2018 年 9 月 4 日签订了《租赁合同》, 租赁期限为 18 年。

(二) 资产转让原因

本次资产处置是北京天海依据自身发展做出的战略调整, 盘活资产获得的现金流可以有效支撑北京天海主营业务持续、稳定发展。

本次资产处置有利于北京天海聚焦主业、剥离非主营业务的战略调整，有利于北京天海十四五期间氢能、工业气体、天然气三大主营业务板块的持续稳定发展。

首先，北京天海战略性氢能业务板块需巩固技术领先地位，加大投入、迅速发展。十四五期间，北京天海明确了“理性分析市场需求、精确定位产品方向、适时利用资本和战略合作方资源、扩大生产规模、抢占行业先机”的战略方向，需要获得更多的资金支持以抢占发展机会；其次，北京天海传统工业气体板块的发展面临着优化工艺布局、提升智能化和信息化水平的战略性要求，需要资金投入；再次，天然气板块的发展面临资金占用大、回款周期长、市场波动较大等因素的影响，也需要稳定的现金流支持。因此，盘活资产获得现金流支撑，对于三大主营业务板块的发展具有战略支撑意义。

（三）资产处置方案及交易对方

北京天海依据国务院国资委、财政部第 32 号令《企业国有资产交易监督管理办法》、北京市国资委、北京市财政局 10 号令《关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉的意见》，北京京城机电控股有限责任公司（以下简称“京城机电”）《国有土地使用权和房屋建筑物处置的管理办法》《实物资产内部调配管理办法》等相关制度和程序，制定五方桥房地产处置方案：

1. 北京天海拟将五方桥房地产通过内部调配的方式转让给北京京城机电资产管理有限责任公司（以下简称“资产公司”），根据经京城机电备案后的评估值确定的转让价格为人民币 41,019.50 万元（含增值税价格）。

2. 鉴于北京天海于 2018 年 9 月 4 日与京城海通签订了《北京天海工业有限公司与北京京城海通科技文化发展有限公司关于北京市朝阳区天盈北路 9 号场地及厂房之租赁合同》。根据法律规定，京城海通作为承租方，在同等条件下享有土地房产的优先购买权。北京天

海已就本次转让行为书面通知京城海通，京城海通已明示无条件、不可撤销地放弃优先购买权，并出具文号为北海发股（决）[2020]1号的股东会决议。

本次房地产转让的同时，北京天海、京城海通和资产公司三方签署《租赁合同主体变更协议》，将《北京天海工业有限公司与北京京城海通科技文化发展有限公司关于北京市朝阳区天盈北路9号场地及厂房之租赁合同》项下的北京天海所有权利和义务概括转让予资产公司。转让后，资产公司作为出租方继续履行原租赁合同，并承继原租赁合同的全部权利和义务，北京天海所有享有的原出租合同项下所规定的权利和义务即时终止。

本次转让的房地产资产最近一年又一期财务报表的账面价值如下：

单位：人民币 元

时间	名称	原值	累计折旧/摊销	净值	是否经过审计
2019.12.31	房屋	65,425,484.59	44,519,346.52	20,906,138.07	是
	土地	9,008,627.00	1,996,910.44	7,011,716.86	
合计		74,434,111.59	46,516,256.96	27,917,854.63	
2020.6.30	房屋	65,425,484.59	44,832,284.22	20,593,200.37	否
	土地	9,008,627.00	2,086,996.71	6,921,630.29	
合计		74,434,111.59	46,919,280.93	27,514,830.66	

3. 受让方资产公司基本情况

资产公司成立于2011年10月26日，是京城机电投资的国有法人独资公司，注册资本为2亿元，定位于现代服务业。资产公司管控的物业资产有工业厂房、中高端商业楼宇、普通办公用房等类别。资产公司以市场化的租赁经营、物业管理与服务、投资等为主要经营业态，并重点向酒店产业、文化创意产业开发和经营等高端资产经营方向发展。

（四）资产评估情况

依据北京中同华资产评估有限公司出具的《北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产项目》资产评

估报告（中同华评报字（2020）第 050665 号），评估对象是北京天海所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产的市场价值，评估范围是北京天海所持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产。房屋建筑物账面原值为人民币 65,425,484.59 元，账面净值为人民币 20,697,512.94 元。土地使用权原始入账价值为人民币 9,008,627.00 元，截至评估基准日账面净值人民币 6,951,659.05 元。

评估基准日：2020 年 4 月 30 日。

采用的评估方法：成本法和收益法。两种评估方法差异较小，因此本次采用简单算术平均法确定委估房地产的评估值。

评估结果：采用算术平均法确定的评估值为人民币 41,019.50 万元（含增值税价格），评估增值人民币 38,254.58 万元，增值率 1,383.57%。

单位：人民币 万元

评估方法	账面净值	评估值	权重	评估结果	增值额	增值率%
成本法	2,764.92	40,862.64	50%	41,019.50	38,254.58	1,383.57
收益法		41,176.36	50%			

上述评估结果已经京城机电备案。

（五）资产转让价格

本次交易价格以经京城机电备案后的北京中同华资产评估有限公司于 2020 年 9 月 4 日出具的《北京天海工业有限公司拟转让其持有的位于北京市朝阳区五方桥厂区房地产项目》（中同华评报字（2020）第 050665 号）（“以下简称《评估报告》”）的评估结果作为定价依据，确定的转让价格为人民币 41,019.50 万元（含增值税价格）。

（六）资产转让风险

本次转让项目存在公司股东大会决策风险、无法如期完成过户的风险等，请广大投资者注意投资风险。

综上所述，本次转让项目符合国家相关政策，符合北京天海聚焦

主业、剥离非主业的战略调整需求，具有重大的战略意义。项目审批所需要件齐全，存在的风险基本可控，项目具有可行性。

北京京城机电股份有限公司董事会

2020年10月28日

北京京城机电股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会

议案 2: 审议《监事报酬及订立书面合同的议案》

各位股东及股东代表：大家好！

我受本公司监事会委托，宣读《审议监事报酬及订立书面合同的议案》，请予以审议。

按照法律法规要求，本公司应与监事签署《监事服务合约》，约定相应的责任、权利和报酬等。

监事不领取监事袍金，但有权根据在本公司及附属公司所任职务（除监事职务外）领取薪酬。

北京京城机电股份有限公司监事会

2020 年 10 月 28 日

北京京城机电股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会

议案 3：审议选举田东强先生为第十届监事会监事的议案

各位股东及股东代表：大家好！

我受公司监事会委托，宣读《审议选举田东强先生为第十届监事会监事的议案》，请予以审议。

苗俊宏先生由于工作变动原因，向公司监事会提交辞职报告，提出辞去本公司第十届监事会主席并监事职务。公司第十届监事会第七次会议补选田东强先生为公司第十届监事会监事候选人。建议监事任期从 2020 年第一次临时股东大会批准日起至 2022 年股东周年大会为止。

以上监事候选人之简历已于 2020 年 9 月 22 日在《第十届监事会第七次会议决议公告》中详细披露，并刊登在《上海证券报》和上海交易所网站、香港交易所披露易网站。

北京京城机电股份有限公司监事会

2020 年 10 月 28 日