

## 华电能源股份有限公司 关于出售所属单位部分非生产经营性房地产的公告

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个别及连带责任。

### 重要内容提示:

● 公司决定在黑龙江省产权交易所挂牌出售所属单位拥有的部分房产及所附属的庭院土地，挂牌底价合计不低于 4,120.70 万元。

● 上述转让未构成关联交易和重大资产重组。

### 一、交易概述

1、为了优化公司资产结构，盘活存量闲置房产，公司决定在黑龙江省产权交易所挂牌出售所属单位拥有的在哈尔滨市、齐齐哈尔市富拉尔基区部分房产及所附属的庭院土地。

2、2021年5月28日公司召开的十届九次董事会审议通过了《关于出售公司所属单位闲置非生产经营性房产的议案》。公司独立董事认为，上述议案表决程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，未发现董事会存在违反诚信原则的现象，决策程序合法有效。

### 二、交易标的基本情况

(一) 华电能源股份有限公司哈尔滨第三发电厂房地产基本情况

1、哈尔滨市道里区新阳路 290 号宏光大厦 A 座 1-2 层房产，建筑面积 569.54 平方米，原值 269.11 万元，截止 2021 年 3 月末净值 127.32 万元。该房产已办理房产证，证载用途为商服用地/商业服务，该房产已闲置。

2、哈尔滨市呼兰区光明路 168 号房地产，包括房屋建筑物及其土地使用权。房屋建筑面积 1,079 平方米，原值 140.53 万元，截至

2021年3月末账面净值44.05万元；土地面积为7,981.58平方米，原值16.94万元，截至2021年3月末账面净值10.45万元。已办理房产证及土地证，证载用途为工业厂房（其中证载面积1,059平方米，门卫房20平方米无房屋所有权证），土地性质为划拨地，该房地产已闲置。

## （二）哈尔滨热电有限责任公司房产基本情况

1、哈尔滨市香坊区安通街99号热电家属楼#14楼负一层（建筑面积480平方米）、87号热电家属楼#7楼门市（建筑面积600平方米）、101号热电家属楼#14楼门市（建筑面积74.69平方米）、101-1号热电家属楼#14楼门市（建筑面积91.53平方米）共4处房产，建筑面积共计1,246.22平方米，原值9.06万元，已提足折旧。无独立的房产证及土地证，房产证载用途为地下室及住宅，土地性质为划拨地，上述房产闲置或租赁已到期。

2、哈热公司托儿所房产，建筑面积1,699平方米，原值99.09万元，已提足折旧。该房产已办理房产证，证载用途为托儿所，无独立的土地证，土地性质为划拨地，该房产已对外租赁。

3、哈尔滨市香坊区大庆路25号供热公司四层办公楼房产，建筑面积1,184.20平方米，原值127.47万元，截至2021年3月末账面净值48.56万元。该房产已办理已办理房产证及土地证，证载用途为办公室，土地性质为划拨地，该房产已闲置。

4、哈尔滨市香坊区香安街35号负一层（建筑面积206.69平方米）、香坊区香安街37号负一层（建筑面积205.36平方米）、香坊区香安街33号负一层（建筑面积206.69平方米）共3处房产，建筑面积共计618.74平方米。无独立的房产证及土地证，房产证载用途为地下室，土地性质为划拨地，上述房产均闲置。

## （三）华电能源股份有限公司富拉尔基发电厂房地产基本情况

1、北兴办事处红星委-北楼托儿所房地产，包括房屋建筑物及其土地使用权。房屋建筑面积360.81平方米，原值9.56万元，截止2021年3月末净值4.12万元；土地面积为1,152.90平方米，账面

价值 4.84 万元。该房产已办理房产证及土地证，证载用途为托儿所，土地性质为划拨地，该房产已闲置。

2、沿江办事处红岸委员会-红岸浴池房地产，包括房屋建筑物及其土地使用权。房屋建筑面积 207.56 平方米，原值 5.01 万元，截止 2021 年 3 月末净值 1.94 万元；土地面积为 207.56 平方米，账面价值 1.16 万元。该房产已办理房产证及土地证，证载用途为浴池，土地性质为划拨地，该房产已闲置。

3、电力办事处新电街-加油站房地产，包括房屋建筑物及其土地使用权。房屋建筑面积 94.95 平方米；土地面积为 750 平方米，账面价值 2.70 万元。该房产已办理房产证及土地证，证载用途为加油站，土地性质为划拨地，该房产已闲置。

#### （四）华电能源股份有限公司富拉尔基热电厂房地产基本情况

1、华夏嘉苑 8 号楼 1 层 7 号车库房产，建筑面积 17.90 平方米，原值 8.06 万元，截止 2021 年 3 月末净值 5.03 万元。该房产已办理房产证，证载用途为交通仓储，该房产已闲置。

2、兴隆办事处正阳委一重 2#楼 00 单元 1 层 1 号房产，建筑面积 143.04 平方米，原值 71.57 万元，截止 2021 年 3 月末净值 44.45 万元。该房产已办理房产证，证载用途为商服，该房产已闲置。

3、通江路红化委 2 处仓库房地产，包括房屋建筑物及其土地使用权。房屋建筑面积分别为 286.72 平方米、159.08 平方米；土地面积为共计 648.43 平方米。上述房产具有独立房产证，证载用途为仓库，土地证为大证没有分割，土地性质为划拨地，上述房产均闲置。

### 三、评估情况

公司聘请北京中企华资产评估有限责任公司，以 2021 年 3 月 31 日为基准日对房产及所附属的庭院土地进行市场价值评估，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点，对房屋采用市场法、成本法进行评估；对土地采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。经评估，此次纳入评估范围的 21 处房地产，评估价值为 5,442.10 万元，其中：哈尔滨市道里区民安街 89 号共乐街 1 楼、哈尔滨市道

里区民茂街 54-1 号共乐街 1 楼、哈尔滨市道里区民安街 91 号共乐街 2 楼三处房产不动产权证共为一个证，目前无法进行产权分割，不具备出售条件（评估价值为 1,321.40 万元）。经公司研究将剩余的 18 处房地产挂牌出售，评估市场价值为 4,120.70 万元。上述部分房产所附属的庭院土地，为国有划拨土地的，在与房产共同出售时，涉及改变土地性质，需缴纳土地出让金，在挂牌出售时明确由购买方承担该费用。

拟出售房产评估明细表

单位：平方米、万元

序号	房地产名称	建筑面积	房屋账面价值	房屋评估价值	土地面积	土地账面价值	土地评估价值
1	道里区新阳路 290 号宏光大厦 A 座 1-2 层	569.54	127.32	506.89			
2	呼兰区光明路 168 号汽车库	1,079.00	44.05	72.05	7,981.58	10.45	71.83
	<b>哈三电厂房地产合计:</b>	<b>1,648.54</b>	<b>171.37</b>	<b>578.94</b>	<b>7,981.58</b>	<b>10.45</b>	<b>71.83</b>
3	香坊区安通街 99 号热电家属楼#14 楼负一层	480	0	320.12			
4	香坊区安通街 87 号热电家属楼#7 楼门市	600	0	616.33			
5	香坊区安通街 101 号热电家属楼#14 楼门市	74.69	0	75.64			
6	香坊区安通街 101-1 号热电家属楼#14 楼门市	91.53	0	92.70			
7	哈热公司托儿所	1,699.00	0	600.43			
8	大庆路 25 号供热公司四层办公楼	1,184.20	48.56	1,153.0			
9	香坊区香安街 35 号负一层	206.69		146.15			
10	香坊区香安街 37 号负一层	205.36		145.21			
11	香坊区香安街 33 号负一层	206.69		146.15			
	<b>哈热公司房地产合计:</b>	<b>4,748.16</b>	<b>48.56</b>	<b>3,295.75</b>			
12	北兴办事处红星委-北楼托儿所	360.81	4.12	9.10	1,152.90	4.84	45.11
13	沿江办事处红岸委员会-红岸浴池	207.56	1.94	6.48	207.56	1.16	1.23
14	电力办事处新电街-加油站	94.95		3.51	750.00	2.70	4.53
	<b>富发电厂房地产合计:</b>	<b>663.32</b>	<b>6.06</b>	<b>19.09</b>	<b>2,110.46</b>	<b>8.70</b>	<b>50.87</b>
15	华夏嘉苑 8 号楼 1 层 7 号车库	17.90	5.03	8.95			
16	兴隆办事处正阳委一重 2#楼 00 单元 1 层 1 号	143.04	44.46	53.07			
17	通江路红化委 2 处仓库	286.72		20.93	648.43		6.67
18	通江路红化委 2 处仓库	159.08		14.60			
	<b>富热电厂房地产合计:</b>	<b>606.74</b>	<b>49.49</b>	<b>97.55</b>	<b>648.43</b>		<b>6.67</b>
	<b>拟出售房地产总计:</b>	<b>7,666.76</b>	<b>275.48</b>	<b>3,991.33</b>	<b>10,740.47</b>	<b>19.15</b>	<b>129.37</b>

#### **四、交易的主要内容及定价原则**

公司决定将上述 18 处房产及对应的附属庭院土地，按照不低于评估价值的价格作为挂牌底价，分别在黑龙江省产权交易所独立挂牌出售，价高者得。

#### **五、出售资产的目的和对公司的影响**

公司所属单位拥有的上述房产均属于非生产经营性房产，目前为闲置或租赁已到期，且地理位置及市场环境较好易出售，出售该部分房产，有利于国有资产保值增值，盘活存量资产，回收现金流，缓解公司的资金压力。

#### **六、备查文件目录**

- 1、公司十届九次董事会决议
- 2、独立董事意见
- 3、评估报告

华电能源股份有限公司董事会

2021 年 5 月 29 日