

证券代码：601016  
转债代码：113051  
债券代码：137801  
债券代码：115102  
债券代码：242007  
债券代码：242008

证券简称：节能风电  
转债简称：节能转债  
债券简称：GC 风电01  
债券简称：GC 风电 K1  
债券简称：风电 WK01  
债券简称：风电 WK02

公告编号：2025-006

## 中节能风力发电股份有限公司 关于购买资产暨关联交易的公告

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：中节能风力发电股份有限公司（以下简称“公司”）拟向中节能首座（北京）建设有限公司（下称“首座公司”）购买其开发建设的位于北京市大兴区西红门镇中节能·汇中心项目11号楼5-9层办公楼用于公司集中办公场所和员工配套设施使用，交易价格参照评估价值，并经双方协商确定交易总价为人民币422,286,756元（含增值税）（以下简称“本次交易”）。

● 首座公司与公司同属中国节能环保集团有限公司直接或间接控制的下属企业，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《企业会计准则》的相关规定，首座公司为公司关联人，本次交易构成关联交易。

● 本次交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

● 本次交易已经公司第五届董事会独立董事第五次专门会议、第

五届董事会第三十一次会议审议通过，该事项无需提交公司股东大会审议。

● 至本次关联交易为止（不含本次关联交易），过去 12 个月公司与同一关联人或与不同关联人之间进行的相同交易类别下标的相关的关联交易累计金额为人民币 16,788.27 万元。

## 一、关联交易概述

### （一）本次交易基本情况

近年来，公司不断加大主营业务的开发力度，业务规模和人员数量逐渐扩大，在北京市尚无自有办公场地，目前一直处于分散承租办公状态，现有办公环境和场地已不能完全契合公司经营发展的需要。为进一步契合公司发展战略，提升运营效率，满足业务发展及日常经营办公需求，同时稳定员工队伍，吸引优秀人才，公司拟向首座公司购买其开发建设的位于北京市大兴区西红门镇中节能·汇中心项目 11 号楼 5-9 层办公楼，所购办公楼建筑面积为 11,665.38 平方米，本次购买办公楼将作为公司集中办公场所和员工配套设施使用。

根据中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“中瑞评估”）出具的《中节能风力发电股份有限公司拟购置资产涉及的北京市大兴区西红门镇中节能·汇中心项目 11 号写字楼的 501-902 室共 14 项房地产价值评估项目资产评估报告》（中瑞评报字[2024]302332 号）（以下简称“《资产评估报告》”），上述办公楼评估总价为人民币 42,377.92 万元（含增值税）。以上述评估价值为基础，经双方协商确定本次交易价格为 422,286,756 元（含增值税）。本次交易的资金来源为公司自筹资金。

### （二）董事会审议表决情况

2025年1月10日，公司召开第五届董事会第三十一次会议审议通过了《关于购买资产暨关联交易的议案》（表决结果：5票同意，0票反对，0票弃权。关联董事刘少静、肖兰、沈军民、马西军回避表决），同意公司购买首座公司开发建设的位于北京市大兴区西红门镇中节能·汇中心项目11号楼5-9层办公楼。同意授权公司董事长及管理层办理后续具体事宜。

## 二、关联人介绍

### （一）关联人关系介绍

鉴于首座公司与公司同属中国节能环保集团有限公司直接或间接控制的下属企业，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《企业会计准则》的相关规定，首座公司为公司关联人，本次交易构成关联交易。

### （二）关联人基本情况

公司名称：中节能首座（北京）建设有限公司

成立日期：2020年11月19日

统一社会信用代码：91110115MA01XCXU6B

注册地址：北京市大兴区西红门镇中鼎北路1号2层267室

注册资本：人民币30,000万元

法人代表：贾梦辉

经营范围：专业承包；房地产开发；施工总承包；劳务分包；从事房地产经纪业务；物业管理；酒店管理；会议服务；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（不含演出）；技术开发、咨询、服务、转让。

（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(三) 公司股权结构明细如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中节能实业发展有限公司	30,000	100

(四) 关联方最近一年及一期的主要财务数据

单位: 元

项目	2023年12月末/2023年1-12月	2024年9月末/2024年1-9月
资产总额	4,263,494,792.79	4,720,409,381.12
负债总额	3,963,436,884.85	4,420,351,473.18
所有者权益	300,057,907.94	300,057,907.94
营业收入	0	0
利润总额	0	0
净利润	0	0

注: 以上 2023 年年度财务数据来源于大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字(2024)0011020933 号《审计报告》, 该所具有从事证券、期货业务资格; 2024 年财务数据未经审计。

(五) 其它关系的说明

公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面独立于首座公司。

(六) 资信情况

截至目前, 经国家企业信用信息公示系统查询, 首座公司不存在行政处罚、列入经营异常名录信息、列入严重违法失信企业(黑名单)信息的情形。

三、关联交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

1. 交易的名称和类别

本次交易类别为购买资产, 标的资产位于北京市大兴区西红门镇中节能·汇中心项目 11 号楼 5-9 层办公楼, 建筑总面积 11,665.38 平方米。

2. 交易标的权属状况

本次交易标的产权清晰，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，也不存在妨碍权属转移的其他情况。标的资产尚未取得分户不动产权证，已取得 11 号楼不动产权证及现房销售备案证明。

### 3、交易标的运营情况

标的资产名称	土地使用证号	不动产证号/房屋所有权证号	房屋用途	土地使用年限
北京市大兴区西红门镇中节能·汇中心项目 11 号楼 5-9 层办公楼	京(2021)大不动产权第 0022952	京(2024)大不动产权第 0032511 号	办公	2020-12-24 起至 2060-12-23 止

### (二) 交易标的主要财务信息

单位：元

标的资产名称	科目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 9 月 30 日
北京市大兴区西红门镇中节能·汇中心项目 11 号楼 5-9 层办公楼	账面原值	351,127,900	409,362,400
	已计提折旧	0	0
	摊销或减值准备	0	0
	账面净值	351,127,900	409,362,400

注：由于项目尚未完成竣工结算，因此账面价值为预估值。

## 四、交易标的的评估、定价情况

### (一) 定价情况及依据

1、本次交易由具有从事证券期货相关业务资格的中瑞评估以截至 2024 年 11 月 30 日为评估基准日对标的资产进行了估价，并于 2024 年 12 月 25 日出具了《资产评估报告》，评估总价为 42,377.92 万元（含增值税）。

### 2、标的资产的评估方法、评估过程及结论

#### (1) 评估方法

房地产评估的基本方法包括市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，有条件选用市场比较法进行估价的应以市场比较法为主，

收益性房地产的估价应选用收益法作为估价方法之一，具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价应选用假设开发法，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。中瑞评估根据评估对象的结构特点、建筑结构、使用性质，评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估对标的资产采用市场法进行评估。

## （2）评估过程

本次采用市场法评估将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格（不含税）作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区位因素调整系数×实物因素调整系数×权属因素调整系数

经过比较修正后，选取的同地区三个可比实例调整后的价值较接近，故选取三个可比实例修正调整后价值的简单算术平均数作为最终比较价值，即：评估对象比较价值=32,267.33 元/平方米，评估对象适用 9%的增值税率，故中节能·汇中心办公楼 11 号楼 501 室房屋的含税价为：32,267.33×9%=35,170.00 元/平方米（十位取整）。以 501 室的市场法评估价值为基准价，对其他房屋进行楼层、面积、朝向进行修正，按修正后的单价乘建筑面积求得市场比较法评估总价为 42,377.92 万元（含增值税）。

## （3）评估结论

公司本次拟购买的办公楼(中节能·汇中心项目 11 号楼 5-9 层)评估总价为人民币 42,377.92 万元(含增值税),评估结论有效期为自评估基准日 2024 年 11 月 30 日起至 2025 年 11 月 29 日止。

经双方友好协商,以上述评估结果为依据,按照公平、合理的定价原则,下浮 149.24 万元(下浮 0.35%),确定本次交易总价为人民币 422,286,756 元(含增值税),交易均价 36,200 元/平方米。

## **(二) 定价合理性分析**

本次关联交易价格依据评估报告评估价值为基础,经双方协商,在评估总价的基础上略有下浮,交易定价遵循客观、公平、公允的交易原则,符合相关法律、法规以及公司章程的规定,不影响公司的独立性,不存在损害公司及股东利益的情形。

## **五、关联交易协议的主要内容及履约安排**

### **1、合同双方当事人**

出卖人:中节能首座(北京)建设有限公司

买受人:中节能风力发电股份有限公司

### **2、房屋基本情况**

(1) 房屋用途:办公;

(2) 房屋位置、项目及面积:

位置:大兴区宏康东路 37 号院 11 号楼

项目:中节能·汇中心项目

面积:11,665.38 平方米

房屋不动产权证号:京(2024)大不动产权第 0032511 号;

土地使用权证号:京(2021)大不动产权第 0022952。

### **3、计价方式及价款**

该房屋为整栋楼房，出卖人与买受人约定按照建筑面积计算，该房屋总价款为人民币 422,286,756 元（大写 肆亿贰仟贰佰贰拾捌万陆仟柒佰伍拾陆元整）。

#### 4、付款方式及期限

买受人采取分期付款的方式付款，于 2025 年 6 月 30 日前分 3 期支付该房屋全部房款：

第一次付款：2025 年 1 月 28 日前支付房屋总房款的 50%，含税金额 211,143,378 元（大写 贰亿壹仟壹佰壹拾肆万叁仟叁佰柒拾捌元整）；

第二次付款：2025 年 3 月 28 日前支付房屋总房款的 40%，含税金额 168,914,702.40 元（大写 壹亿陆仟捌佰玖拾壹万肆仟柒佰零贰元肆角）；

第三次付款：2025 年 6 月 30 日前支付房屋总房款的 10%，含税金额 42,228,675.60 元（大写 肆仟贰佰贰拾贰万捌仟陆佰柒拾伍元陆角）。

#### 5、交付时间及交付条件

该房屋交付时应当符合下列第（1）（2）（4）项所列条件；同时，出卖人还应当提供《房屋建筑质量保证书》、《房屋建筑使用说明书》。

（1）该房屋已取得有资质的房产测绘机构出具的《房屋面积实测技术报告书》《房屋面积测算技术报告书（不动产登记）》；

（2）满足第十一条中出卖人承诺的基础设施设备、公共服务及其他配套设施达到的条件；

.....



(4) 买受人已经按照合同约定结清房款、违约金（如有）、本合同及其附件约定的相关款项；

.....

## 6、合同的生效与解除

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

## 7、违约责任

除合同及合同《补充协议》约定以外，无其他相关安排。

## 六、关联交易对公司的影响

公司本次购买房产主要用于日常办公，改善原有租赁办公场所不能满足实际运营需要且使用紧张的情况，解决公司本部与风电研究院分散租赁的办公状态，进一步促进各业务部门之间的协同效应，降低运营成本。同时为公司员工改善办公条件，稳定员工体系，提高团队工作效率，既满足公司生产经营的实际需要，又为未来长远发展预留空间，对提升公司外部形象及综合竞争力具有积极的作用，符合公司长远战略规划。

本次购买房产的资金为自筹资金，本次交易不会对日常经营的现金流、财务状况产生重大影响。本次交易价格是在评估价格的基础上经双方协商确定，略有下浮，交易定价遵循公平公允自愿原则，有利于公司业务开展，不存在损害公司及股东利益的情形。

## 七、本次关联交易需履行的其他程序

### (一) 独立董事专门会议审议情况

公司于 2025 年 1 月 8 日召开第五届董事会独立董事第五次专门会议，以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于购买资产暨关联交易的议案》。

经审核，公司独立董事认为：“公司本次购买中节能·汇中心5-9层办公楼暨关联交易事项是为改善公司现有办公环境同时满足业务发展对办公场所的新增需求，并综合考虑公司未来长远发展而作出，符合公司日常生产经营的实际情况及长远战略规划。公司聘请了具有证券、期货从业资格的评估机构对本次拟收购房产进行评估，并依据评估结果，按照自愿公平公允的原则确定交易总价，交易总价在评估总价的基础上略有下浮，交易合同不存在显失公允的交易条款，交易决策程序和信息披露符合法律规定，没有损害公司或股东特别是中小股东利益的情形。本次关联交易不影响公司的独立性，不会对公司的持续经营能力、盈利能力及资产状况造成重大影响，不会对关联方形成较大依赖。不存在关联交易非关联化的问题，不存在其他不当利益安排以及通过关联交易实施舞弊的风险等。

我们一致同意本次购买中节能·汇中心5-9层办公楼暨关联交易的事项，并同意将该事项提交公司第五届董事会第三十一次会议审议。”

## **（二）其他说明**

除日常性关联交易外，至本次关联交易为止（不含本次关联交易），过去12个月公司与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易累计金额16,788.27万元，未达到3,000万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。依据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》、公司《关联交易决策制度》等有关规定，本次关联交易所涉金额无需提交公司股东大会审议。

特此公告。

中节能风力发电股份有限公司

董 事 会

2025 年 1 月 11 日