

证券代码：000933

证券简称：神火股份

公告编号：2023-025

河南神火煤电股份有限公司 关于以协议转让方式出售房产涉及关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、概述

为盘活存量闲置、低效资产，优化资源配置，提高公司的资产利用效率，河南神火煤电股份有限公司（以下简称“公司”、“神火股份”）决定以协议转让方式，分别向控股股东河南神火集团有限公司（以下简称“神火集团”）转让位于北京市华荣公寓的4套住宅，转让价格为评估值15,970.89万元；向河南神火集团总医院（以下简称“神火总医院”）转让位于河南省永城市的综合大楼，转让价格为评估值10,978.52万元。

截至目前，神火集团持有本公司24.21%的股权，为公司控股股东，神火总医院为神火集团关联方，上述事项构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，也不构成重组上市。

公司于2023年3月24日召开了董事会第八届三十二次会议，会议以5票同意、0票反对、0票弃权、4票回避的表决结果审议通过了该项交易，关联董事李宏伟先生、李炜先生、崔建友先生、张伟先生回避了表决，公司独立董事文献军先生、谷秀娟女士、徐学锋先生、黄国良先生、秦永慧先生事前认可了本次交易，并对本次交易发表了明确的同意意见。

根据深圳证券交易所《股票上市规则》和《公司章程》，此项交易在董事会的审批权限内。

本次交易由具有证券、期货从业资格的中全资产评估（北京）有限公司（以下简称“中全评估”）、北京亚太联华资产评估有限公司（以下简称“亚太评估”）分别对北京市华荣公寓住宅、永城市综合大楼

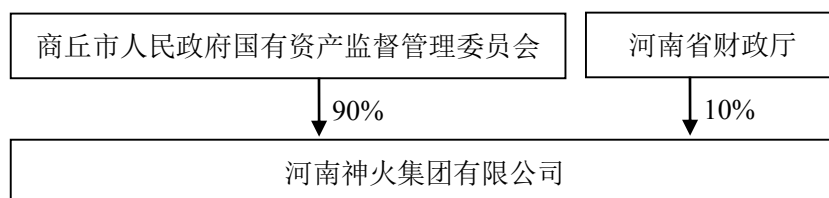
进行了评估，并以 2023 年 2 月 28 日为基准日分别出具了《公司拟转让位于北京市西城区兴盛街 2 号院 1 号楼（华荣公寓）的 4 套房产项目资产评估报告》（中全评报字【2023】第 1013 号，以下简称“《华荣公寓评估报告》”）、《公司拟转让出售资产所涉及的房屋建筑物市场价值资产评估报告》（亚评报字（2023）第 79 号，以下简称“《综合大楼评估报告》”）。

二、交易对方基本情况

（一）神火集团

- 1、名称：河南神火集团有限公司
- 2、类型：有限责任公司（国有独资）
- 3、注册地：河南省商丘市
- 4、住所：永城市东城区光明路 194 号
- 5、法定代表人：李炜
- 6、注册资本：人民币 156,975.00 万元
- 7、成立日期：1994 年 9 月 30 日
- 8、统一社会信用代码：914114001750300255
- 9、经营范围：法律、法规禁止的，不得经营；法律、法规规定经审批的，未获批准前不得经营；未规定审批的，自主选择经营项目，开展经营活动。

10、神火集团实际控制人为商丘市人民政府国有资产监督管理委员会，其股权结构如下图：



11、历史沿革、主要业务最近三年发展状况和最近一个会计年度的营业收入、净利润和最近一个会计期末的净资产等财务数据

1990 年，神火集团的前身--永城矿务局成立。

1994年9月，经原河南省计委批准，以永城矿务局为核心组建成立了河南神火集团有限公司，初始注册资本为2亿，2001年增资至11.2575亿。

1995年2月，神火集团被原商丘地区国资局授权为国有资产经营单位。

神火集团是以煤炭、发电和铝产品生产、加工为主的大型企业集团，近三年主要财务数据（合并报表数据）如下：

单位：人民币万元

项目	2022年9月30日 (未经审计)	2021年12月31日 (已经审计)	2020年12月31日 (已经审计)
资产总额	5,641,796.96	5,854,844.20	6,716,555.57
负债总额	3,754,611.89	4,510,214.99	5,528,675.46
归属于母公司所有者净资产	250,434.23	117,622.04	38,822.21
项目	2022年1-9月 (未经审计)	2021年度 (已经审计)	2020年度 (已经审计)
营业收入	3,398,058.03	3,558,637.97	2,001,719.01
归属于母公司所有者的净利润	161,610.34	104,131.13	36,708.64

12、与本公司的关联关系：神火集团持有本公司21.42%的股权，为公司控股股东，公司副董事长李炜先生为神火集团法定代表人。神火集团符合深圳证券交易所《股票上市规则》第6.3.3条第（一）款、第（四）款规定的关联关系情形。

13、履约能力分析：神火集团系国有全资子公司，被河南省政府明确为重点支持发展的煤炭和铝加工企业集团，盈利状况良好，经营情况正常，具有较强的履约能力。

14、公司通过信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、全国企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国执行信息公开网（<https://shixin.chinacourt.org/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网站（<http://shixin.court.gov.cn/index.html>）等途径查询，神火集团不是失信责任主体，未列入全国失信被执行人名单。

（二）神火总医院

- 1、名称：河南神火集团总医院
- 2、社会组织类型：民办非企业单位
- 3、医疗机构类别：综合医院（二级）
- 4、经营性质：非营利性（非政府办）
- 5、登记管理机关：永城市民政局
- 6、业务主管部门：永城市卫生健康委员会
- 7、地址：永城市新城光明路
- 8、法定代表人：石洪新
- 9、主要负责人：侯文贤
- 10、开办资金：人民币 220.00 万元
- 11、成立日期：2012 年 12 月 07 日
- 12、统一社会信用代码：52411481418565826H

13、诊疗项目：预防保健科、内科、外科、妇产科、妇女保健科、围产期保健专业、儿科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、皮肤科、皮肤病专业、美容牙科/传染科、肠道传染病专业（门诊）、肝炎专业（门诊）、康复医学科、职业病科、尘肺专业、麻醉科、疼痛科、重症医学科、医学检验科、病理科、医学影像、中医科。

14、实际控制人：神火集团

15、历史沿革、主要业务最近三年发展状况和最近一个会计年度的营业收入、净利润和最近一个会计期末的净资产等财务数据

神火总医院始建于 1985 年，定位于非营利性公办医院，为神火集团全资所有。经过 30 余年的发展，神火总医院已经从一所矿山救护医院发展成为学科配套、设备完善、技术力量雄厚，集医疗、康复、教学于一体的二级甲等综合性医院。

神火总医院为国家医师协会健康传播委员会正式成员，先后建成了永城市口腔医院、永城市结石病医院、骨科医院、妇产医院、中西医结合肛肠医院五个院中院，永城市肿瘤微创介入诊疗中心、永城市

女子肛肠诊疗中心两个市级诊疗中心以及八个院级特色诊疗中心，急救“五大中心”也已经全部通过上级部门验收并运营良好。

神火总医院近三年主要财务数据：

单位：人民币万元

项目	2022年12月31日 (未经审计)	2021年12月31日 (已经审计)	2020年12月31日 (已经审计)
资产总额	23,444.73	22,931.83	24,102.46
负债总额	10,936.43	10,248.68	10,149.31
净资产	12,508.3	12,683.15	13,953.15
项目	2022年度 (未经审计)	2021年度 (已经审计)	2020年度 (已经审计)
营业收入	20,662.74	20,328.28	17,928.09
净利润	-174.85	-1,269.99	3,815.77

16、与本公司的关联关系：神火总医院实际控制人神火集团持有本公司 21.42%的股权，为公司控股股东，神火总医院符合深圳证券交易所《股票上市规则》第 6.3.3 条第（二）款规定的关联关系情形。

17、履约能力分析：神火总医院有神火集团的扶持，经营情况正常，具有较好的履约能力。

18、公司通过信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、全国企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国执行信息公开网（<https://shixin.chinacourt.org/>）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网站（<http://shixin.court.gov.cn/index.html>）等途径查询，神火总医院不是失信责任主体，未列入全国失信被执行人名单。

三、交易标的基本情况

（一）北京华荣公寓房产

该房产位于北京西城区兴盛街 2 号院 1 号楼的 4 门 1001、1002 及 5 门 1001、1002，面积共 1,011.94 m²，为公司 2005 年购置的住宅，其截至 2023 年 2 月 28 日具体情况如下表：

房号	产权证编号	权属人	用途	建筑面积 (m ²)	账面原值 (万元)	已计提折旧 (万元)	账面净值 (万元)	评估值 (万元)
4 门 1001	京房权证西股 字第 114172 号	河南 神火 煤电 股份 有限 公司	住宅	254.76	475.30	187.65	287.65	4,020.11
4 门 1002	京房权证西股 字第 114173 号		住宅	247.58	461.91	182.36	279.54	3,909.29
5 门 1001	京房权证西股 字第 114166 号		住宅	254.80	475.36	187.68	287.70	4,020.74
5 门 1002	京房权证西股 字第 114171 号		住宅	254.80	475.38	187.68	287.70	4,020.74
合 计				1,011.94	1,887.95	745.37	1,142.58	15,970.89

(二) 永城综合大楼

综合大楼位于河南省永城市新城区光明路与雪枫路交叉口，2016年12月竣工，地下1层，地上23层，建筑面积48,157.20 m²；其依附土地所有方为神火集团，土地性质为划拨用地，房产所有方为公司，目前暂未办理房产证。

截至2023年2月28日，永城综合大楼具体情况如下表：

账面原值（万元）	已计提折旧（万元）	账面净值（万元）	评估值（万元）
13,727.60	2,031.54	11,696.06	10,978.52

本次交易涉及的资产均不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及有关资产的重大争议、诉讼或者仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施的情形，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、资产评估情况

(一) 《华荣公寓评估报告》

1、评估目的：就神火股份拟转让位于北京西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产之经济行为，对所涉及北京西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产在评估基准日的市场价值进行了评估。

2、评估对象：神火股份拥有的位于北京西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）的4套房产。

3、评估范围：位于北京西城区兴盛街2号院1号楼（华荣公寓）

的 4 门 1001、1002 及 5 门 1001、1002 的 4 套房产，总建筑面积 1,011.94 平方米。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2023 年 2 月 28 日。

6、评估方法：市场法。

委估资产为住宅，成本法无法合理反映其市场价值；委估资产未用于出租，历史上无收益，且考虑到北京住宅类房产的租售比不合理，不适宜采用收益法；委估资产具有丰富的可比交易案例，可采用市场法进行评估。综上，本次评估确定采用市场法进行评估。

7、评估结论：截至评估基准日，神火股份拥有的位于北京西城区兴盛街 2 号院 1 号楼（华荣公寓）的 4 套房产账面价值为 1,142.58 万元，评估价值为 15,970.89 万元，增值额为 14,828.31 万元，增值率为 1,297.79%。

8、对评估结论的说明：

（1）本次评估结果为含增值税价。

（2）本评估报告未考虑实现本次评估目的相应经济行为可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑该评估对象因抵押、担保或其他可能引起产权纠纷的情形对评估结论的影响。

9、评估结论使用有效期：2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 27 日。

（二）《综合大楼评估报告》

1、评估目的：确定神火股份申报的房屋建筑物的价值，为神火股份拟转让出售提供价值参考。

2、评估对象：神火股份申报位于永城市新城光明路与雪枫路交叉口的综合大楼。

3、评估范围：神火股份申报位于永城市新城光明路与雪枫路交叉口的综合大楼，建筑面积 48,157.20 平方米。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2023年2月28日。

6、评估方法：成本法。

本次评估可以收集到各项资产的构建资料，委托评估的资产能够履行现场勘查程序，满足成本法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本次选用成本法对神火股份综合大楼进行评估。

7、评估结论：在评估基准日2023年2月28日，神火股份拟转让出售的房屋建筑物的评估值为10,978.52万元，与账面值11,696.06万元相比，评估减值717.54万元，减值率为6.13%。

8、对评估结论的说明：

(1) 根据本次的评估目的，评估结论为评估基准日含增值税价值；

(2) 本次委估的房屋建筑物坐落于土地权证编号为《永国用（土籍）字第0301号》的土地上，根据土地证显示，该土地使用权的用途为综合用地，本次评估范围仅包含综合大楼，不包含该大楼所占土地使用权。

9、评估结论使用有效期：2023年2月28日至2024年2月27日。

五、公司董事会关于房产评估情况的说明

公司位于北京市华荣公寓的4套房产账面价值为1,142.58万元，评估价值为15,970.89万元，增值率为1,297.79%，评估价值与账面价值差异较大的原因是随着国家持续推进城市化进程，北京市房价大幅上涨。

公司位于永城市的综合大楼账面价值为11,696.06万元，评估价值为10,978.52万元，减值率为6.13%，评估价值与账面价值不存在较大差异。

六、关联交易的定价政策及定价依据

本次交易以具有证券、期货从业资格的中全评估、亚太评估出具的资产评估报告作为定价依据，并经公司与交易对方协商一致，同意

确定本次资产转让价格分别为 15,970.89 万元、10,978.52 万元。

本次关联交易遵循了市场定价的原则，交易价格公允、合理，不存在损害公司及公司股东特别是中小股东利益的情形。

七、拟签协议主要内容

转让方（甲方）：神火股份

受让方（乙方）：神火集团/神火总医院

1、转让房产的基本情况

（1）北京市华荣公寓转让协议：转让房产（以下简称该房产）位于北京西城区兴盛街 2 号院 1 号楼的 4 门 1001、1002 及 5 门 1001、1002，面积共 1,011.94 m²。具体以中全评估出具的《华荣公寓评估报告》【中全评报字（2023）第 1013 号】载明的资产为准。

（2）永城市综合大楼转让协议：转让房产（以下简称该房产）位于河南省永城市新城光明路与雪枫路交叉口永城综合大楼，地下 1 层，地上 23 层，建筑面积 48,157 m²。具体以亚太联华评估出具的《综合大楼评估报告》【亚评报字（2023）第 79 号】载明的资产为准。

2、转让价款

（1）北京市华荣公寓转让协议：以评估价格为基础，甲方自愿将该房产以人民币壹亿伍仟玖佰柒拾万捌仟捌佰玖拾元（¥159,708,890.00）价格转让给乙方，乙方同意按此价款受让该房产。

（2）永城市综合大楼转让协议：以评估价格为基础，甲方自愿将该房产以人民币壹亿零玖佰柒拾捌万伍仟贰佰元（¥109,785,200.00）价格转让给乙方，乙方同意按此价款受让该房产。

3、付款方式

双方一致同意转让价款由乙方分期支付，合同生效后 30 日支付转让价款的 30%，剩余价款在 2023 年 12 月 31 日前一次付清。甲方在收款时应向乙方出具收据。

4、违约责任

(1) 本协议生效后，任何一方无故提出终止协议，应按照本协议转让价款的 10%向对方一次性支付违约金，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

(2) 乙方未按协议约定期限支付转让价款的，应向甲方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付价款的每日万分之五计算。逾期付款超过 60 日，甲方有权解除协议，要求乙方按照本协议转让价款的 10%承担违约责任，并要求乙方承担甲方因此造成的损失。

(3) 甲方未按本协议约定交付房产的，乙方有权解除本协议，并要求甲方按照本协议转让价款的 10%向乙方支付违约金。

(4) 转让房产存在重大事项未披露或存在遗漏，对标的资产可能造成重大不利影响，或可能影响转让价格的，乙方有权解除协议，并要求甲方按照本协议转让价款的 10%承担违约责任。

5、管辖及争议解决方式

有关本协议的解释或履行，当事人之间发生争议的，应由双方协商解决；协商解决不成的，依法向甲方住所地人民法院起诉。

6、本协议自双方签字盖章之日起生效。

八、涉及的其他安排

公司本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债权债务转移等情况，交易完成后不会产生同业竞争，不会新增关联交易。

九、本次交易的目的和对公司的影响

公司本次转让房产的主要目的在于盘活存量闲置、低效资产，优化资源配置，提高公司的资产利用效率；选择神火集团及其关联方神火总医院作为交易对方，主要是为了减少交易成本，提高交易效率。公司本次转让房产不会对公司业务独立性造成影响。

本次转让房产所得款项将用于置换银行贷款及补充流动资金，有利于降低财务费用。经初步核算，公司转让位于北京市华荣公寓的 4 套住宅预计将实现资产处置收益 14,826.30 万元，公司转让位于永城

市的综合大楼预计将实现资产处置损失 719.54 万元。

十、公司独立董事关于以协议转让方式出售房产涉及关联交易的事前认可和独立意见

（一）事前认可意见

董事会在审议《关于以协议转让方式出售房产涉及关联交易的议案》前，已取得了独立董事的事前认可，独立董事认为：公司出售该等房产主要是为了盘活存量闲置、低效资产，优化资源配置，提高公司的资源利用效率；选择神火集团及其关联方河南神火集团总医院作为交易对方，主要是为了减少交易成本，提高交易效率。神火集团作为公司控股股东，本次交易构成关联交易，该等交易定价依据公允、合理，不存在损害公司和股东特别是中小股东利益的情形；我们同意将该议案提交公司董事会八届三十二次会议审议，公司董事会审议该议案时，关联董事应回避表决。

（二）独立意见

1、本议案在提交公司董事会会议审议前，已经我们事前认可。

2、公司出售房产主要是为了盘活存量闲置、低效资产，优化资源配置，提高公司的资源利用效率；选择关联方作为交易对方，主要是为了减少交易成本，提高交易效率。

3、本次交易以具有证券、期货从业资格的资产评估公司出具的资产评估报告作为定价依据，由交易双方在平等、自愿的基础上协商一致达成，交易定价方式合理，交易价格公允；因此，我们认为本次交易公平、合理，不存在利益输送问题，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

4、本次交易对方为公司的控股股东神火集团及其关联方神火总医院，因此本次交易构成关联交易。相关议案经过我们事前审核同意后提交公司董事会审议，并在关联董事回避表决的情形下，经公司董事会第八届三十二次会议审议通过，董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，表决结果合法、有效。

综上，我们同意本次交易事项。

十一、当年年初至披露日与该关联交易所累计已发生的各类关联交易的总金额

关联交易类别	关联人	年初至披露日发生的关联交易金额（万元）
销售铝产品	神火集团	0.00
接受医疗服务	神火总医院	230.52

十二、备查文件

- 1、公司董事会第八届三十二次会议决议；
 - 2、神火集团营业执照；
 - 3、神火总医院医疗机构许可证；
 - 4、北京市华荣公寓房产证；
 - 5、中全评估出具的《公司拟转让位于北京市西城区兴盛街 2 号院 1 号楼（华荣公寓）的 4 套房产项目资产评估报告》（中全评报字【2023】第 1013 号）；
 - 6、亚太评估出具的《公司拟转让出售资产所涉及的房屋建筑物市场价值资产评估报告》（亚评报字（2023）第 79 号）；
 - 7、公司独立董事关于 2022 年年度报告有关事项的事前认可意见；
 - 8、公司独立董事关于 2022 年年度报告有关事项的独立意见。
- 特此公告。

河南神火煤电股份有限公司董事会

2023 年 3 月 28 日