

# 广州珠江实业开发股份有限公司 关于拟出售部分存量物业的公告

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：

- 广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）拟将公司持有的存量物业，合计 407 套，建筑面积 20,600 平方米，涉及评估价值 67,463 万元，作为可售存量物业。部分存量物业通过产权交易机构公开挂牌出售，挂牌价不低于评估价，处置价格以实际成交价为准。
- 本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易对方存在不确定性，尚不确定是否构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组，交易的实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易经公司第九届董事会 2019 年第十次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议，尚需履行产权交易所公开挂牌程序。

## 一、 交易概述

为了完善存量物业资产管理，同时做好存量物业销售准备工作，公司已完成全部存量物业资产评估工作，并对存量物业进行了盘点和梳理，形成系统性的管理台账和销售方案，并拟将公司持有的存量物业，合计 407 套，建筑面积 20,600 平方米，涉及评估价值 67,463 万元，作为可售存量物业。部分存量物业通过产权交易机构公开挂牌出售，挂牌价不低于评估价，处置价格以实际成交价为准。

公司于 2019 年 6 月 24 日召开了第九届董事会 2019 年第十次会议，审议通过《关于 2019 年存量物业销售方案的议案》。公司独立董事对此议案发表了同意的独立意见，具体内容披露于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。本次交

易无需提交公司股东大会审议，尚需履行产权交易所公开挂牌程序。

## 二、交易各方当事人情况介绍

本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易对方尚未确定。转让方为广州珠江实业开发股份有限公司。

## 三、交易标的基本情况

### 1、拟出售部分存量物业的基本情况

评估基准日：2018年8月31日 单位：m<sup>2</sup>、万元

业态	套数	建筑面积	评估价值	增值率
住宅	85	4,228	20,712	465%
商铺	19	12,438	33,671	250%
车位	303	3,934	13,080	285%
合计	407	20,600	67,463	

2018年12月31日 单位：m<sup>2</sup>、万元

业态	套数	建筑面积	账面原值	账面净值	折旧
住宅	85	4,228	3,974	3,676	298
商铺	19	12,438	10,798	9,661	1,137
车位	303	3,934	3,178	2,818	360
合计	407	20,600	17,950	16,155	1,794

(以上数据已经审计)

2019年3月31日 单位：m<sup>2</sup>、万元

业态	套数	建筑面积	账面原值	账面净值	折旧
住宅	85	4,228	3,974	3,651	323
商铺	19	12,438	10,798	9,571	1,226
车位	303	3,934	3,178	2,794	384
合计	407	20,600	17,950	16,017	1,933

(以上数据未经审计)

### 2、权属情况

公司在此次拟转让资产拥有清晰完整的权属，拟转让资产不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

### 3、交易标的评估情况

公司委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司对公司存量物业进行

了评估，出具了资产评估报告（财兴资评字〔2018〕第 270 号、271 号），以 2018 年 8 月 31 日为评估基准日，以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法、收益法进行评估。经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。纳入本次评估范围的公司拟出售部分存量物业评估值为 67,463 万元。评估对象建成较早，账面价值为成本价，评估价值为市场价值，价值内涵不同，造成本次评估增值。

公司拟以资产评估报告评估价作为董事会底价，所有物业实际成交价格均不低于董事会底价。部分出售的房产目前都在租赁中，销售前会向租户发出相关通知书，租户有优先购买权。出售的资金用途将用于公司主营业务。

#### **四、交易合同的主要内容及履约安排**

本次交易拟通过产权交易机构公开挂牌的方式出售上述物业，最终交易对方和交易价格将通过公开挂牌确定。公司将在受让方确定后签署协议。截至目前，本次交易暂无合同或履约安排。同时，董事会同意授权公司经营班子根据实际情况推进相关工作及办理相关手续。

#### **五、交易目的和对公司的影响**

为了完善存量物业资产管理，优化和盘活公司存量资产，同时做好存量物业销售准备工作，公司拟将公司持有的部分存量物业，合计 407 套，建筑面积 20,600 平方米，涉及评估价值 67,463 万元，作为可售存量物业。由于交易是否成交及成交价格存在不确定性，本次交易对公司经营和财务状况的最终影响尚待产生实际成交价格后方可确定。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2019 年 6 月 26 日