

广州市广百股份有限公司 关于购买天河万科广场物业的公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，公告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

1、交易基本情况

2023年9月28日，广州市广百股份有限公司（以下简称“公司”）与广州市万旭房地产有限公司（以下简称“广州万旭”）签署《广州天河万科广场商业及车位整售协议》，公司以人民币88,000万元（不含交易税费）向广州万旭购买天河万科广场58,975.38平方米（建筑面积）商业物业及461个产权车位、790个使用权车位（以下简称“标的物业”）。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2、本次交易履行的审批程序

2023年9月28日，公司第七届董事会第九次会议审议并以一致赞成票通过《关于购买天河万科广场物业的议案》，同意公司本次购买天河万科广场物业事项。

根据《公司章程》及有关法律法规的规定，本次交易属于董事会权限范围内，无需提交股东大会审议。

广州万旭于2022年12月28日将部分标的物业抵押予中国工商银行股份有限公司广州环城支行（以下简称“工行广州环城支行”）。广州万旭本次转让标的物业之行为已取得工行广州环城支行的同意。

标的物业大部分处于出租经营状态，目前标的物业所有承租人均已不享有对标的物业的优先购买权。

二、交易对方的基本情况

1. 交易对方基本情况

企业名称：广州市万旭房地产有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91440101321026076K

注册地址：广州市天河区临江大道1号之一501室502室

法定代表人：陆言清

注册资本：13,000万元人民币

股东情况：广州精旭房地产有限公司持有该公司100%股份。

经营范围：停车场服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；房地产开发经营。

2. 广州万旭成立于2014年11月14日，为上市公司万科企业股份有限公司属下第四级企业，主要投资项目为万科云城米酷、天河万科广场。

3. 广州万旭与公司之间不存在关联关系。

4. 2023年8月，广州万旭因合同纠纷由广州市天河区人民法院执行向申请人支付421,223.67元。广州万旭现已根据要求足额缴纳执行款及执行费，执行案件已结案，目前执行结案通知书法院送达中。该事项对本次交易不构成影响。

三、交易标的基本情况

1. 交易标的概况

本次购买的标的物业包括58,975.38平方米商业物业和1,251个车位，其中商业物业包括：（1）广州市天河区华观路1932号万科云城A1幢第1-9层，证载产权建筑面积55,812.67平方米；（2）广州市天河区华观路1934号地下1层B101房-B122房、B130房，证载产权建筑面积合计3,162.71平方米；车位包括461个可以办理产权过户的“产权车位”及790个交付使用权的“使用权车位”。

天河万科广场于2019年5月1日开业，是万科集团打造的集商业、公寓、医疗、产业办公于一体的超级综合体万科云城米酷的重要组成部分，紧邻地铁21号线天河智慧城站B出口。

2. 权属状况说明

本次交易标的产权清晰，标的物业处于正常经营状态，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

广州万旭于 2022 年 12 月 28 日与中国工商银行股份有限公司广州环城支行签署《经营性物业支持借款合同》，并将部分标的物业作为抵押。广州万旭转让标的物业之行为已取得工行广州环城支行的同意。

3. 交易的定价政策及定价依据

公司聘请了具有资产评估、房地产评估资格的资产评估机构广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司对该标的物业进行了评估，并出具了《资产评估报告》（粤正诚评报字[2023]第 0075 号）。本次评估分别以成本法和收益法作为评估结果，以 2023 年 3 月 30 日为评估基准日，评估的市场价值为 923,640,000.00 元。

根据上述评估结果，并经与广州万旭充分协商一致，公司计划向广州万旭支付人民币 88,000 万元（不含交易税费）购买标的物业，双方各付各税。

四、交易协议的主要内容

1. 交易标的

(1) 商业物业，建筑面积合计 58,975.38 平方米，包括位于广州市天河区华观路 1932 号第 1-9 层的建筑面积 55,812.67 平方米的物业和位于广州市天河区华观路 1934 号地下 1 层 B101 房-B122 房、B130 房的建筑面积合计 3,162.71 平方米的物业。

(2) 车位，包括 461 个可以办理产权过户的“产权车位”及 790 个交付使用权限的“使用权车位”。

2. 交易金额

交易总价款：人民币 88,000 万元，上述价格含 9.00%的增值税。

3. 支出款项的资金来源：资金来源为公司自有资金和银行贷款 4.4 亿元。

4. 支付方式

在相关合同正式签订当天，支付总交易价款的 50%，之后根据办理网签手续、过户手续及交付进度等因素分期支付款项。

5. 过渡期安排

自完成标的物业交付之日起 90 日为本次交易过渡期。在过渡期内，应完成与公司核对广州万旭已提前收取收益的核对工作，并在核对工作完成后 20 个工作日内、将已提前收取的收益支付至公司指定银行账户。

五、涉及购买资产的其他安排

本次收购资产不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况，交易完成后不会产生关联交易；不会与关联人产生同业竞争。本次收购资产的资金来源为公司自有资金及银行贷款，收购资产与募集资金说明书所列示的项目无关。

六、购买资产的目的和对公司的影响

1. 公司通过直接投资购置标的物业，并承接现有租约及相关物业管理合同，打造符合周边消费需求的购物中心，进行自行经营和出租，以获得租金等收益和资本增值。

2. 标的物业作为广州市城市未来发展方向的核心区域及毗邻地铁+广佛城际的优质物业，对公司在天河区深化布局具有重要战略意义。项目区位优势性，辐射天河、黄埔，符合大型购物中心可持续发展的需求，也符合“粤港澳大湾区”深度布局发展战略，能进一步强化公司在天河未来核心区域的本土优势，巩固商业版图。

3. 购买标的物业可以提高公司自有物业比例，保障公司可持续和稳定经营，增强中长期发展的稳定性和可持续发展，提升公司核心竞争力及抵御市场风险的能力，为公司带来长期的收益回报以及物业固定资产增值。

4. 购买标的物业将对公司本年度或未来年度现金流产生一定影响。

七、备查文件

1. 公司第七届董事会第九次会议决议。
2. 资产评估报告及说明（粤正诚评报字[2023]第 0075 号）。
3. 广州天河万科广场商业及车位整售协议。

特此公告。

广州市广百股份有限公司董事会

2023 年 9 月 29 日