

广州珠江实业开发股份有限公司

关于调整存量物业销售方案的公告

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”）将持有的部分存量物业作为可售存量物业，其中商铺和住宅通过产权交易机构公开挂牌出售，挂牌价不低于最新的评估价，最终处置价格以实际成交价为准。并授权公司经营班子根据相关规定组织评估工作，确定销售时间，推进相关工作及办理相关手续。
- 本次评估合计商铺和住宅 110 套，建筑面积 29,834.45 平方米，涉及评估价值 79,686.06 万元。
- 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 年第十七次会议审议通过，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。

公司于 2019 年 6 月 24 日第九届董事会 2019 年第十次会议审议通过了《关于 2019 年存量物业销售方案的议案》，同意公司将持有的部分存量物业，合计 407 套，（以下简称“上述可售存量物业”）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。当时，公司委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司以 2018 年 8 月 31 日为评估基准日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）。具体内容详见《关于拟出售部分存量物业的公告》（编号：2019-048）。目前，该评估报告已到期，为了延续挂牌，公司委托国众联资产评估土地房地产估价有限公司以评估基准日 2019 年 8 月 31 日对上述可售存量物业中的商铺和住宅，合计 110 套（商铺有新增）进行了新一轮评估，出具了资产评估报告（国众联评报字〔2019〕第 3-0046 号）。

一、交易概述

公司将持有的部分存量物业作为可售存量物业，商铺和住宅通过产权交易机构公开挂牌出售，挂牌价不低于最新的评估价，最终处置价格以实际成交价为准。并授权公司经营班子根据相关规定组织评估工作，并确定销售时间，推进相关工作及办理相关手续。本次评估合计商铺和住宅 110 套，建筑面积 29,834.45 平方米，涉及评估价值 79,686.06 万元。

公司于 2019 年 12 月 27 日召开了第九届董事会 2019 年第十七次会议，审议通过《关于调整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）。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

商铺和住宅通过产权交易机构公开挂牌出售，挂牌价不低于评估价。本次交易对方尚未确定。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

（一）可售存量物业的基本情况

评估基准日：2019 年 8 月 31 日 单位：m²、万元

业态	套数	建筑面积	评估价值	增值率
住宅	85	4227.75	18897.91	400.33%
商铺	25	25606.70	60788.15	326.58%
合计	110	29834.45	79686.06	341.82%

评估基准日：2019 年 8 月 31 日 单位：m²、万元

业态	套数	建筑面积	账面原值	账面净值	折旧
住宅	85	4227.75	3974.34	3610.03	364.31
商铺	25	25606.70	17048.21	13867.97	3180.25
合计	110	29834.45	21022.55	17477.00	3544.56

（二）权属情况

公司拥有拟转让资产清晰完整的权属，拟转让资产部分存在抵押，除了文化里 11 号 1106 房这一套住宅存在涉及诉讼，其余物业不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）交易标的评估情况

公司委托国众联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《广州珠江实业开发股份有限公司拟资产转让所涉及的广州市海珠区玉菡路 28 号 3009 房等 112 套房地产市场价值》（国众联评报字（2019）第 3-0046 号），以 2019 年 8 月 31 日为评估基准日，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法和收益法进行评估。纳入本次评估范围的公司拟出售部分存量物业评估值为 79,686.06 万元。评估增值的原因主要是因大部分存量物业开发时间早，经过多年的折旧后的账面价值较低，因此和现在市场评估价相比存在较大差额。

公司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房地产主营业务。

四、交易合同的主要内容及履约安排

本次交易受让方尚未确定，公司将在受让方确定后签署协议。截至目前，未实质性的有意向客户。

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，公司将持有的部分存量物业作为可售存量物业。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。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2019 年 12 月 31 日