

股票简称：佛山照明（A股） 粤照明 B（B股）
股票代码：000541（A股） 200541（B股）
公告编号：2020-057

佛山电器照明股份有限公司 关于处置部分物业资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

本公司于 2020 年 11 月 16 日召开第九届董事会第五次会议，会议以同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票审议通过了《关于拟处置部分物业资产的议案》，董事会同意将公司位于广东省佛山市南海区、禅城区的八处物业资产通过产权交易所公开挂牌转让的方式对外出售，挂牌价格不低于评估价，最终转让价格以实际成交价格为准。

本次转让物业资产尚无法确定交易对象，因此无法确定是否构成关联交易。

本次转让物业资产事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易标的基本情况

（一）标的资产基本情况

本次转让的物业资产包括国有出让工业用地及配套用房 2 处、住宅物业 3 处、商业物业 3 处，基本情况如下：

1、国有出让工业用地及配套用房一：南海区罗村乐安开发区乐城三路四街 2 号，建筑面积共计 5876 m²，权证号：粤房字第 4229796 号。

2、国有出让工业用地及配套用房二：南海区罗村乐安开发区乐

城三路三街 4 号，建筑面积共计 3206.07 m²，权证号：粤房地证字第 C1664033 号。

3、住宅物业一：南海区罗村乐城一号群楼共 48 套房产，均有独立房产证，建筑面积共计 5579.64 m²。

4、住宅物业二：禅城区光华街 8 套独立房产，均有独立房产证，建筑面积共计 749.27 m²。

5、住宅物业三：南海区罗村镇乐安开发区乐城二路 59 号，建筑面积 4570.7 m²，权证号：粤房地证字第 C0504079 号。

6、商业物业一：南海区罗村乐安开发区乐城一路一号之一首层、二层、三层，建筑面积 5688.62 m²，其中首层 1238.82 m²，权证号：粤房字第 4229797 号，二、三层共 4449.8 m²，权证号：粤房字第 4229794 号。

7、商业物业二：禅城区福华路 11 号首层 P1 号商铺，产权面积 457.81 m²（套内建筑面积 387.61 m²），权证号：粤（2017）佛禅不动产权第 0077895 号。

8、商业物业三：卫国路 33 号第 1 号铺之三，建筑面积 61.6 m²，权证号：粤房地证字第 2108114 号。

上述物业资产的产权皆属于本公司，权属清晰、完整，不存在抵押、质押或其他第三人权利的情况，不存在诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，无妨碍权属转移的其他情况。

(二) 账面价值和评估价值情况

公司委托广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司对本次转让的物业资产均以 2020 年 10 月 10 日为基准日进行了评估，并出具了相应的《资产评估报告》，具体评估情况如下表：

单位：万元

序号	物业类别	土地/房屋性质	物业	账面原值	累计折旧	账面净值	评估方法	评估价值
1	土地及配套用房	国有出让工业用地	南海区罗村镇乐安开发区乐城三路四街 2 号	233.06	221.41	11.65	市场法收益法	2027.22
2		及地上建筑物	南海区罗村镇乐安开发区乐城三路三街 4 号	183.84	122.83	61.01	市场法收益法	1138.15
3	住宅物业	国有出让	南海区罗村镇乐城一路一号群楼中座及北座	1212.14	941.60	270.54	市场法	2892.16
4		国有划拨	佛山市城区光华街 14 号	327.12	310.77	16.35	市场法	673.14
5		国有出让	南海区罗村镇乐安开发区乐城二路 59 号住宅物业	513.02	487.37	25.65	市场法收益法	2088.81
6	商业物业	国有出让	南海区罗村乐安开发区乐城一路一号之一首层、二层、三层	672.69	596.81	75.88	市场法收益法	2473.02
7		国有出让	佛山市禅城区福华路 11 号首层 P1 号商铺	273.06	259.41	13.65	市场法收益法	800.25
8		国有划拨	佛山市市区卫国路 33 号第 1 号铺之三	33.28	31.62	1.66	市场法收益法	160.84
合计				3448.21	2971.82	476.39		12253.59

三、交易协议的主要内容

本次物业资产将通过产权交易所以公开挂牌方式进行转让,挂牌价格不低于评估价,因此,公司现尚无法确定具体的交易对方、成交金额、支付方式等事项。

四、涉及处置资产的其他安排

公司本次转让物业资产不涉及人员安置情况,交易完成后不会产生关联交易的情况。

五、处置资产的目的和对公司的影响

本次转让物业资产有利于盘活公司固定资产,提高资产运营效率,从而进一步集中资源、聚焦主业,符合公司发展战略。若本次物业资产按照评估价值全部转让出去,扣除资产净值和税费后,预计增加公司收益 8567.8 万元。以上数据仅为初步测算的结果,最终收益结果将根据实际出售情况以审计确认后的结果为准。

六、独立董事意见

公司本次处置部分物业资产,有利于盘活固定资产,优化资产结构,提高资产运营效率,进一步集中资源、聚焦主业。本次处置的资产的转让价格以评估机构出具的评估报告确定的评估价值为定价依据,转让价格公允、合理,转让方式符合相关规定。公司董事会对该议案的审议、表决程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定,不存在损害公司及全体股东利益的行为。我们同意本次处置部分物业资产的议案。

七、其他

公司将按照证监会、深圳证券交易所的相关规定,及时披露本次交易的进展情况。

八、备查文件

- 1、第九届董事会第五次会议决议；
- 2、独立董事关于处置部分物业资产的独立意见；
- 3、资产评估报告书。

佛山电器照明股份有限公司

董 事 会

2020年11月16日