

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：2021-095

佛山电器照明股份有限公司 关于处置物业资产的公告

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

2020年11月16日公司召开第九届董事会第五次会议审议通过了《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、禅城区的八项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。

2021年5月21日公司召开第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于对物业资产进行调整处置的议案》，董事会同意按有关规定，调整转让价格并重新通过产权交易所挂牌交易。截至目前，上述物业中公司已处置4项物业，合计成交金额为6140万元。但仍有4项物业未成功转让，且评估报告有效期已满。

为盘活公司物业资产，提高资产收益率，公司于2021年11月23日召开第九届董事会第二十三次会议，会议以同9票，反对0票，弃权0票审议通过了《关于处置物业资产的议案》，董事会同意公司将4项尚未成功转让的物业资产以及新增一处物业资产通过产权交易所重新挂牌出售，并授权管理层按照有关规定进行处置。

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。本次处置物业资产事项在董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

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基本情况如下：

1、佛山市禅城区光华街 14 号 508 房，建筑面积 67.85 m²，权证号：粤房字第 3880610 号。

2、南海区罗村镇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。

3、南海区罗村镇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。

4、南海区罗村镇乐安开发区乐城一路一号之一（二、三层）建筑面积，共 4449.8 m²，权证号：粤房字第 4229794 号。

5、南海市罗村镇乐安开发区乐城三路三街 6 号，建筑面积 5581.10 m²，权证号：粤房字第 4229798 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

公司聘请了广东同信房地产土地资产评估有限公司对本次转让的物业资产采用比较法和收益法对估价对象进行了评估，上述物业资产在 2021 年 11 月 8 日的市场价值为人民币 5151 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	估价对象	建筑面积 m ²	土地 用途	账面 原值	累计 折旧	账面 净值	评估 方法	评估值
1	佛山市禅城区光华街 14 号 508 房	67.85	住宅	29.62	28.14	1.48	比较法 收益法	47.00
2	南海区罗村镇乐安开发区乐城三路四	5876.00	工业用 地	233.06	221.41	11.65	比较法 收益法	1510.00

	街 2 号							
3	南海区罗村镇乐安开发区乐城三路三街 4 号	3206.07	工业用地	183.84	128.66	55.18	比较法收益法	830.00
4	南海罗村镇乐安开发区乐城一路一号之一（二层、三层）	4449.80	城镇混合住宅用地	448.46	412.07	36.39	比较法收益法	1335.00
5	南海市罗村镇乐安开发区乐城三路三街 6 号	5581.10	工业用地	430.18	408.67	21.51	比较法收益法	1429.00
	合计	19180.82		1325.16	1198.95	126.21		5151.00

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,首次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。

五、 处置资产的目的和对公司的影响

本次转让物业资产总体上是对去年开始的物业资产处置的延续,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,预计增加公司净利润约 3464 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

公司本次处置物业资产总体上是对去年开始的物业资产处置的延续,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。我们同意本次处置物业资产的议案。

七、 备查文件

- 1、第九届董事会第二十三次会议决议；
- 2、独立董事关于公司第九届董事会第二十三次会议相关事项的独立意见。

佛山电器照明股份有限公司

董 事 会

2021年11月23日