

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：2023-075

## 佛山电器照明股份有限公司

### 关于公司资产处置暨签署收储协议的公告

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、本次收储事项概述

鉴于公司禅城总部生产车间已全部搬迁至高明产业基地，公司总部及研发中心也将于近期迁至位于佛山市禅城区智慧路科联大厦，届时位于佛山市禅城区汾江北路 64 号的土地及厂房将全部闲置。因此，为了盘活资产，回笼资金，进一步做强做大公司主业，公司拟将佛山市禅城区汾江北路 64 号地块（以下简称“汾江北路地块”）交给属地政府挂账收储进行盘活。

2023 年 12 月 6 日，公司召开第九届董事会第四十九次会议，以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司资产处置暨签署收储协议的议案》，董事会同意公司分别与佛山市禅城区祖庙街道办事处签订《土地储备意向书》，与佛山市禅城区土地储备中心及佛山市禅城区祖庙街道办事处签订《国有土地使用权储备协议书》。在按照相关法律法规及政策规定完成地上建筑物拆除等土地前期整理相关工作后，对汾江北路地块分三年逐批次交地进行挂账收储。独立董事对该议案发表了同意的独立意见。

该事项不构成关联交易，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，本事项尚需提交公司股东大会审议批准。同时，本事项需获得交易对方有权决策机构批准。

## 二、交易对方的基本情况

(一) 佛山市禅城区祖庙街道办事处

统一社会信用代码：114406040070439190

地址：广东省佛山市禅城区朝安北路 23 号

负责人：肖映泽

(二) 佛山市禅城区土地储备中心

统一社会信用代码：12440604789435545A

地址：广东省佛山市禅城区金澜北路 68 号 C 座 2 层 206 室

负责人：梁桂金

佛山市禅城区土地储备中心为政府法定土地储备部门，具备土地收储资格和相关职能。

经查询，上述交易对方不属于失信被执行人，与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

## 三、交易标的的基本情况

(一) 标的资产概况

汾江北路地块位于广东省佛山市禅城区汾江北路 64 号，目前国土证载为出让工业用地，证载占地面积 184,074 平方米，折合约 276.11 亩，按区域划分为南区、中区、北区，其中南区占地 47,618.77 平方米，折合约 71.43 亩，中区占地 75,952.23 平方米，折合约 113.93 亩，北区占地 60,503 平方米，折合约 90.75 亩；根据《佛山市自然资源局关于佛山电器照明股份有限公司汾江北路东侧、工业路南侧权属地块控制性指标的复函》和《佛山市自然资源局禅城分局关于提供

禅城区汾江北路东侧、工业路北侧(佛山照明厂)地块规划指引的函》，中区及南区规划用地性质已调整为二类居住用地(兼容商业商务用地，建筑面积兼容比例不大于 20%)，容积率(上限)为 3.2，建筑密度(上限)为 30%，绿地率(下限)为 30%；北区规划用地性质已调整为商业、商务、娱乐康体用地，兼容二类居住用地(兼容二类居住类建筑的计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 20%，且不得设置服务型公寓)，容积率 $\leq 4.0$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。根据《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》(佛府办〔2020〕17号)的规定，改造项目须无偿提供不低于更新单元范围用地面积的 25%的公益性用地，最终以地块城市更新批复为准。

根据测绘报告，汾江北路地块总建筑面积为 188,422.58 平方米，包括办公楼和原生产车间厂房、仓库等，其中中、南区建筑面积合计 136,540.97 平方米，北区建筑面积合计 51,881.61 平方米。截止 2023 年 9 月 30 日，汾江北路土地和地上建筑物账面净值为 7,316.60 万元。

汾江北路地块相关情况一览表

序号	所在地块	座落	地类(用途)	证号	土地使用权人	使用权类型	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期
1	中、南区	佛山市汾江北路 15 号	工业	佛府国用(2001)字第 06000613934 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	57779	2042/10/20
2	中、南区	佛山市工业大道南侧、广湛铁路西侧	工业	佛府国用(2002)第 06000619106 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	13008	2052/10/15

序号	所在地块	座落	地类(用途)	证号	土地使用权人	使用权类型	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期
3	中、南区	佛山市禅城区汾江北路 18 号	工业	佛府国用(2003)第 06000621208 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	20642	2052/9/3
4	中、南区	佛山市汾江北路东侧	工业	佛府国用(2002)字第 06000619330 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	32142	2051/8/31
小计							123571	-
5	北区	佛山市工业大道北侧	工业	佛府国用(2000)字第 06000610171 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	53690	2050/8/18
6	北区	佛山市汾江北路 22 号(厂区东北角)	工业	佛府国用(2000)第 06000610169 号	佛山电器照明股份有限公司	出让	6813	2043/6/23
小计							60503	-
合计							184074	-

注：汾江北路地块剩余一宗地块及房产，土地证号为佛府国用(2002)字第 06000618671 号，用途为商业(商品展销部)，土地证载使用权面积(共用) 420 平方米；房地产权证号为粤房地证字第 C1181699 号，证载建筑面积 234.07 平方米，位于首层，房屋用途为商业。该房产所在楼宇二层及以上为住宅且产权不属于公司，本次处置资产不含该地块及房产。

## (二) 权属状况说明

汾江北路拟处置地块资产产权清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，也不存在查封、冻结或妨碍其权属转移的其他情况。

## (三) 土地估价结果

根据广东卓越土地房地产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》，对公司汾江北路地块进行评估，估价结果为：估价日期为2023年8月11日，采用市场比较法、基准地价系数修正法加权算术平均值

的评估方法(市场比较法取权重0.9,基准地价系数修正法取权重0.1),按照估价设定用途、设定年限及开发程度等条件下的土地使用权市场价值为:总地价361,843.14万元,其中,中、南区地价318,877.48万元,北区地价42,965.66万元。按照《佛山市禅城区人民政府关于印发佛山市禅城区国有土地使用权出让收入分配方案的通知》(佛禅府〔2019〕53号)规定的补偿标准,公司通过挂账收储预计可以获得的土地补偿收入为150,606.21万元,其中,中南区补偿收入为128,049.24万元,北区补偿收入为22,556.97万元。估价详细内容请见同日刊登于巨潮资讯网的《土地估价报告》。

按照相关规定,地块交政府收储挂牌前,由政府相关部门选定评估机构对地块进行评估后设定挂牌底价公开挂牌出让,其评估结果可能与广东卓越土地房地产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》的估价结果不一致,最终以实际挂牌成交价格及审计后的数据为准。

#### 四、交易协议的主要内容

##### (一)《土地储备意向书》的主要内容

甲方:佛山市禅城区祖庙街道办事处

乙方:佛山电器照明股份有限公司

**第一条** 甲乙双方同意共同推进乙方位于佛山市禅城区汾江北路东侧地块的国有土地使用权纳入政府土地储备,收储面积共184,074平方米(折约276.11亩)(证载面积,实际面积以地块城市更新批复为准),涉及6个土地证(以下简称“本地块”),均为出让性质工业用地。

**第二条** 甲乙双方同意本地块纳入政府储备,并在取得地块城市更新实施方案批复后,按照《佛山市禅城区人民政府关于印发佛山市

禅城区国有土地使用权出让收入分配方案的通知》（佛禅府〔2019〕53号）文件精神，乙方享有城市更新（“三旧”改造）实施方案相应的补偿：

挂账收储“工改商”土地出让变现后，按照以下补偿标准补偿：城市更新项目规划容积率3.0(含)以下部分，按该部分土地出让价款收入的60%补偿；城市更新项目规划容积率3.0以上部分，按该部分土地出让价款收入的30%补偿。

挂账收储“工改居”类土地出让变现后，按照以下补偿标准补偿：城市更新项目规划容积率2.5(含)以下部分，按该部分土地出让价款的50%补偿；城市更新项目规划容积率2.5以上部分，按该部分土地出让价款的5%补偿。

本地块原地上建筑物不作补偿。乙方为实现收储而产生的前期费用（损失）由乙方自行承担。

**第三条** 本意向书经甲乙双方签字盖章和有权决策机构批准后生效，最终以甲乙双方与禅城区土地储备中心签订的《国有土地使用权储备协议书》为准。

## （二）《国有土地使用权储备协议书》的主要内容

甲方：佛山市禅城区土地储备中心

乙方：佛山电器照明股份有限公司

丙方：佛山市禅城区祖庙街道办事处

**第二条** 经佛山市禅城区人民政府批准同意（区府办办文反馈表（禅府办呈2022-562）），将乙方位于禅城区汾江北路东侧地块的国有土地使用权纳入政府土地储备，收储面积共184,074平方米（折约276.11亩）（证载面积，实际面积以地块城市更新批复为准），涉及6个不动产权证，均为出让性质工业用地（以下简称上述地块），上述

地块按区域分为北区、中区、南区三大地块，各地块占地面积如下：

区域地块	不动产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )
北区地块	佛府国用(2000)字第 06000610171 号	60,503
	佛府国用(2000)第 06000610169 号	
中区地块	佛府国用(2001)字第 06000613934 号 (部分)	75,952.23
	佛府国用(2002)第 06000619106 号	
	佛府国用(2003)第 06000621208 号 (部分)	
	佛府国用(2002)字第 06000619330 号 (部分)	
南区地块	佛府国用(2001)字第 06000613934 号 (部分)	47,618.77
	佛府国用(2003)第 06000621208 号 (部分)	
	佛府国用(2002)字第 06000619330 号 (部分)	

**第三条** 上述地块必须按城市更新相关计划、方案和批复要求将公益性用地无偿移交甲方，公益性用地应为国有建设用地，面积及位置最终以城市更新相关计划、方案和批复为准，乙方不参与应无偿移交作为公益性用地的土地相关收益补偿。

如上述地块纳入政府土地储备后分批次出让，则公益性用地也可以按出让的批次分批次移交。分批次移交的公益性用地面积按出让净用地面积占本项目总净用地面积的比例计算（当批次移交的公益性用地面积=本项目须移交的公益性用地总面积×当批次出让净用地面积÷本项目总净用地面积），总移交面积不少于城市更新实施方案规定的面积，公益性用地总移交面积不少于城市更新实施方案规定的面积。

**第四条** 乙方应在签订本协议之日起，按照分三年逐批次交地即第一年交付南区地块、第二年交付中区地块、第三年交付北区地块的

总体安排向甲方交地，具体交付时间三方另行协商确定。

**第五条** 上述地块补偿按《佛山市禅城区人民政府关于印发佛山市禅城区国有土地使用权出让收入分配方案的通知》(佛禅府〔2019〕53号)文件精神执行，即属“工改居”类挂账收储城市更新项目，土地出让变现后，按照以下标准补偿原土地权属人：城市更新项目规划容积率 2.5（含）以下部分，按该部分土地出让价款收入的 50%补偿；城市更新项目规划容积率 2.5 以上部分，按该部分土地出让价款收入的 5%补偿；属“工改商”类挂账收储城市更新项目，土地出让变现后，按照以下标准补偿原土地权属人：城市更新项目规划容积率 3.0（含）以下部分，按该部分土地出让价款收入的 60%补偿；城市更新项目规划容积率 3.0 以上部分，按该部分土地出让价款收入的 30%补偿。

具体城市更新项目类型以城市更新相关计划、方案和批复为准，因城市更新项目类型（如“工改居”、“工改商”类变为工改其他用途）发生变化而导致土地补偿标准变化的，三方另行协商解决。

上述“土地出让价款收入”仅指地块实际出让成交金额，不包含土地出让后土地竞得人因延迟支付土地出让金等原因而需对政府缴交的利息及违约金。

上述地块地上建筑物不作补偿。

#### **第六条 甲方的义务**

上述地块正在办理城市更新单元计划及实施方案等相关手续，待乙方取得上述地块城市更新单元计划及实施方案批复后，甲方根据出让地块的土地出让价款收入支付补偿款，鉴于土地使用权竞得人分期缴付土地出让价款，甲方在土地使用权竞得人每期缴付土地出让价款后 30 天内按进度比例向乙方支付土地收储补偿款。

## 第七条 乙方的义务

（一）乙方必须按照本协议第三条、第四条以及本条第（六）款约定的要求将土地净地移交给甲方。

（二）乙方保证上述土地使用权及地上建筑物或构筑物没有设定抵押，未用于出租、出借等他项权利，未被法院查封或执行处置，所提供的产权证和产权证明资料合法、准确、真实，否则乙方愿承担一切经济 and 法律责任。

（三）乙方在签订本协议后，乙方不得转让该土地使用权或进行交易，也不得设立抵押权、地役权等他项权利，土地移交甲方前的合法收益由乙方收取。

（四）乙方交地给甲方前的安全、卫生、环保等一切管理责任由乙方承担。

（五）甲方在办理上述土地权属变更、开发时，乙方需无条件及时协助，办理手续的费用按相关规定各自承担。

（六）乙方在土地移交前应接受甲、丙方监管，做好日常管理工作，并完成本协议约定收储范围内（包含公益性用地）土地的围蔽、现状建（构）筑物拆除、土地平整（含破除地面硬底化及清理相应建筑垃圾）、裸土覆盖、管线勘探及迁改、土壤污染状况调查、土壤修复（如需）、现状普查、宗地界址确认、不动产权证注销等土地前期整理工作。乙方应在现状建（构）筑物拆除动工前至少一周告知甲方、丙方具体动工时间，并及时向佛山市禅城区住房和城乡建设和水利局（城乡建设）进行报备。乙方应在丙方的指引统筹下，严格按照《佛山市扬尘污染防治条例》，在落实扬尘防治措施等前提下开展上述地块拆除工作，承担因上述拆除工作引起的城市管理相关责任。

## 第八条 丙方的义务

（一）丙方需统筹、监管乙方完成现状建（构）筑物拆除、土地平整、裸土覆盖、管线勘探及迁改、土壤污染状况调查、土壤修复（如需）、现状普查、宗地界址确认等土地整理工作。

（二）乙方交地给甲方后，丙方需按照《佛山市禅城区人民政府办公室关于印发佛山市禅城区储备土地整理开发及日常管理办法（修订）的通知》（佛禅府办函〔2023〕19号）要求对地块进行管理。

**第九条** 如上述地块纳入政府土地储备后分批次出让的，由甲乙丙三方及佛山市自然资源局禅城分局共同协商确定各批次挂牌出让范围、时间等细则。

#### **第十条 违约责任**

（一）如甲方违反本协议第六条约定，未按时向乙方支付土地收储补偿款，乙方有权暂停按本协议第四条的约定向甲方交付后续批次土地。如乙方违反本协议第七条约定的乙方义务，甲方相应顺延土地收储补偿款的支付时间。

（二）如乙方违反本协议第七条第（一）款约定，甲方有权暂停支付乙方应无偿提供的公益性用地同等面积出让净用地对应的土地补偿款，待乙方履约后甲方再行支付。

如乙方违反本协议第七条第（二）（三）款约定，应向甲方支付违约金，违约金按本协议第五条约定的土地收储补偿款总额的 5%进行计算，甲方、丙方因乙方违约造成的损失由乙方承担；且若由于乙方违反本协议第七条第（二）（三）款约定，致使地块未出让，第五条中的“土地收储补偿款总额”按以下方式计算：甲、乙、丙三方共同委托有资质的评估机构按规划功能出具出让土地评估价，将该评估价作为公开市场成交价并按本协议第五条来测算补偿款总额。

**第十一条** 如乙方自签订本协议之日起三年内，不及时向相关政

府部门申请上述地块城市更新实施方案批复，或因乙方违反本协议第七条第（二）（三）款约定致使未取得上述地块城市更新实施方案批复的，乙方将不再享受挂账收储补偿政策，由此造成的损失由乙方自行承担后果。如乙方已及时向相关政府部门申请上述地块城市更新实施方案批复，但相关政府部门未及时批复，则乙方按本协议第四条约定的交地时间相应顺延，但乙方申请上述地块城市更新实施方案并获政府相关部门批复时间最长不能超过收储协议签订之日起五年。

**第十五条** 甲乙丙三方在签署本协议前应自行履行各自的审批、审核、审议等相关内部批准程序，在本协议签字盖章即视为已完成并通过各自内部批准程序，本协议在三方签字盖章之日起生效。

## **五、交易的其他安排**

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况，交易完成后不会新增关联交易的情形。

## **六、交易目的和对公司的影响**

公司本次对汾江北路地块进行挂账收储，主要是为了盘活公司资产，提高资产收益率，为公司未来主营业务发展提供资金支持。公司汾江北路地块按照估价结果进行测算，公司预计可收到挂账收储补偿收入约 15.06 亿元（其中南区约 4.86 亿元、中区约 7.94 亿元，北区约 2.26 亿元），在扣除收储前相关成本费用、土地和建筑物账面净值及税费后，预计净收益约为 10.68 亿元，最终以收储后实际挂牌成交价及经审计后的数据为准。

## **七、独立董事意见**

经审核，我们认为：本次土地挂账收储事项将有利于盘活公司存量资产，提高资产收益率，为公司主营业务发展提供资金支持，符合

公司战略发展规划。本事项的审议符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定，不存在损害公司及股东利益的情形。我们一致同意本次土地挂账收储事项，并同意将此事项提交公司股东大会审议。

## 八、风险提示

公司本次对汾江北路地块进行挂账收储事宜，尚需公司股东大会审议同意和交易对方履行决策审批程序。地块的具体收储挂牌时间及是否能够顺利成交尚存在不确定性。公司将按照有关法律法规及规范性文件的要求，对本事项的进展情况及时进行信息披露。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

## 九、备查文件

1. 第九届董事会第四十九次会议决议；
2. 独立董事发表的独立意见；
3. 各方拟签署的《土地储备意向书》和《国有土地使用权储备协议书》；
4. 土地估价报告。

特此公告。

佛山电器照明股份有限公司

董 事 会

2023年12月6日