

## 广州珠江钢琴集团股份有限公司

## 关于物业出租的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

根据广州珠江钢琴集团股份有限公司（以下简称“公司”）战略发展方向，公司第二届董事会第五十七次会议、2016年第二次临时股东大会审议通过《关于公司非公开发行A股股票募集资金运用可行性报告（第二次修订稿）的议案》，具体详见2016年8月29日登载于巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上的《非公开发行A股股票募集资金运用可行性报告（第二次修订稿）》。广州文化产业创新创业孵化园项目（以下简称“孵化园项目”）为本次非公开发行股票募集资金投资项目之一。现根据孵化园项目建设进展情况，公司第三届董事会第十九次会议审议通过《关于广州文化产业创新创业孵化园项目1栋1至8层物业出租的议案》和《关于广州文化产业创新创业孵化园项目2栋2至7层物业出租的议案》，拟将孵化园项目1栋1至8层物业和2栋2至7层物业分别通过广州产权交易所公开招租。具体情况如下：

### 一、项目基本情况

（一）基本情况：孵化园项目是将公司渔尾西路厂区改造建设为文化创新创业孵化园区，采用自用自主经营与出租相结合的运营方式，围绕传统钢琴主业以及文化教育产业，在孵化园区自主开展珠江钢琴品牌推广项目、艺术教育项目、创意文化项目等，引入音乐产业、影视产业、设计产业、艺术教育培训、动漫游戏、广告传媒、时尚创意等大文化行业的新兴企业。孵化园项目已于2018年7月23日收到荔湾区城市更新局《关于广州文化产业创新创业孵化园项目微改造实施方案的批复》（荔更新函〔2018〕291号），孵化园项目改造方式为微改造。

公司拟将孵化园项目1栋1至8层物业和2栋2至7层物业分别通过广州产权交易所公开招租。根据资产评估及市场询价情况，公司初步确定两处出租物业标的

起始年招租底价，其中：1 栋 1 至 8 层起始年招租底价为 24 元/m<sup>2</sup>·月（含税，下同），2 栋 2 至 7 层起始年招租底价为 27 元/m<sup>2</sup>·月。两处出租物业标的租赁期限均为 12 年，租金价格从第四年起，每年递增 3%。除去免租期，两处出租物业标的 12 年租赁合同总价如下：1 栋 1 至 8 层合同总价为 10,936,066.96 元，占公司最近一期经审计净资产 0.32%；2 栋 2 至 7 层合同总价为 60,350,166.44 元，占公司最近一期经审计净资产 1.76%；合计占公司最近一期经审计净资产 2.08%。

（二）审批权限：根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，本次对外出租物业合同预计金额在董事会审批权限范围内，不涉及重大资产重组，无需提交股东大会审议。因最终租金金额将根据挂牌结果予以确定，如最终合同金额达到股东大会权限，公司将提请股东大会审议。

（三）其他：公司通过广州产权交易所公开挂牌交易，若在交易推进过程中构成关联交易，公司将按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司关联交易决策管理制度》等相关规定及时履行审批程序。

## 二、出租标的情况概述

### （一）标的物业一概况

1、出租物业标的基本情况：出租物业标的为孵化园项目 1 栋的 1 至 8 层，出租标的总面积为 3,046.6 平方米（其中包括套内面积 3,010.63 平方米，公摊面积 35.97 平方米），出租标的面积占孵化园项目建筑面积 2.1%。公司统一移除该物业原有设备，并按照建筑物现有的质量、房屋结构及房产证载用途交付承租方。承租方自行负责物业内部的装修装饰工程与二次消防改造，承租方装修改造方案须经出租方同意后方可实施。

出租物业标的房产证登记权属人为公司，权属状况清晰、明确。不存在抵押、质押或者其他第三人权力，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等。

2、规划用途：出租物业标的房产证登载规划用途为综合楼、厂房，公司根据荔更新函〔2018〕291 号文将其规划为酒店。

3、评估情况：公司委托广东中联羊城资产评估与土地房地产估价有限公司（以下简称“资产评估公司”）以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日对公司拟出租标的市场月租金进行评估并出具《资产评估报告》（羊资评字【2019】第 FYGPZ0130 号），

具体资产评估结果详见下表：

序号	物业地址	拟出租面积 (m <sup>2</sup> )	含税评估单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	含税评估总 价(元·月)	拟出租 用途	物业出租 状态
1	荔湾区花地大道南路渔尾西8号1栋的1层至8层	3,046.6	24.00	73,118.40	酒店	按物业现状出租

说明：（1）租金为含税净租金，租赁双方税费各付，租金不包含管理费、水电费等其他相关费用；（2）此表评估基准日为2019年7月31日，有效期与年度资产评估报告相同，需每年重新评估。物业出租底价按照下述“5、交易价格”之“（1）租金价格”，遵循孰高原则定价。

4、出租方式：公司将通过广州产权交易所公开挂牌招租确定最终承租单位。

#### 5、交易价格

（1）租金价格：由于本出租物业标的租赁用途为酒店，单位面积装修成本高，升级改造投入较大，承租方自行负责物业内部的装修装饰工程与二次消防改造，公司以资产评估公司出具的租金评估价为定价基础，在高于评估价的前提下，以周边相同地段、功能和用途类似的物业的市场出租价格及广州市房屋租金参考价作为参考依据，结合园区的市场询价及供求情况，遵循孰高原则。目前初步确定挂牌出租物业标的起始年招租底价为24元/m<sup>2</sup>·月，年租金价格为877,420.80元；租赁期限为12年，租金价格从第四年起，每年递增3%，最终租金金额将根据挂牌结果予以确定。

年度	第一年~第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
租金递增(元/m <sup>2</sup> ·月)	24	24.72	25.46	26.23	27.01
年度租金(元)	877,420.80	903,743.42	930,855.73	958,781.40	987,544.84
年度	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
租金递增(元/m <sup>2</sup> ·月)	27.82	28.66	29.52	30.40	31.31
年度租金(元)	1,017,171.19	1,047,686.32	1,079,116.91	1,111,490.42	1,144,835.13

（2）免租期：因园区整体仍处于改造施工状态，承租方装修改造工作量大、周期长，且租赁中期存在二次装修改造的共性。经市场调查，市场普遍反映需要12个月的免租期。鉴于市场实际情况及标的物业现状，公司拟予以承租方12个月的免租期。

（3）若公开招租成功后，以上租赁条件作为基础，最终以实际签订的合同为准。

#### （二）标的物业二概况

1、出租物业标的基本情况：出租物业标的为孵化园项目2栋的2至7层，出租标的总面积为14,944.46平方米（其中包括套内面积14,070平方米，公摊面积874.46平方米），出租标的面积占孵化园项目建筑面积10.5%。公司统一对该物业进行一

次消防、外立面及房屋结构进行改造，并按照建筑物现有的质量及房产证载用途交付承租方。承租方自行负责物业内部的装修装饰工程与二次消防改造，承租方装修改造方案须经出租方同意后方可实施。

出租物业标的房产证登记权属人为公司，权属状况清晰、明确。不存在抵押、质押或者其他第三人权力，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等。

2、规划用途：出租标的物业房产证登载规划用途为综合楼、厂房，公司根据荔更新函〔2018〕291号文将其规划为公寓。

3、评估情况：公司委托资产评估公司以2019年7月31日为评估基准日对公司拟出租物业标的市场月租金进行评估并出具《资产评估报告》（羊资评字【2019】第FYGPZ0130号），具体资产评估结果详见下表：

序号	物业地址	拟出租面积 (m <sup>2</sup> )	含税评估单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	含税评估总价 (元·月)	拟出租用途	物业出租状态
1	荔湾区花地大道南路渔尾西8号2栋的2层至7层	14,944.46	27.00	403,500.42	公寓	按物业现状出租

说明：（1）租金为含税净租金，租赁双方税费各付，租金不包含管理费、水电费等其他相关费用；（2）此表评估基准日为2019年7月31日，有效期与年度资产评估报告相同，需每年重新评估。物业出租底价按照下述“5、交易价格”之“（1）租金价格”，遵循孰高原则定价。

4、出租方式：公司将通过广州产权交易所公开挂牌招租确定最终承租单位。

#### 5、交易价格

（1）租金价格：由于本出租物业标的租赁用途为公寓，单位面积装修成本高，升级改造投入较大，承租方自行负责物业内部的装修装饰工程与二次消防改造，公司以资产评估公司出具的租金评估价为定价基础，在高于评估价的前提下，以周边相同地段、功能和用途类似的物业的市场出租价格及广州市房屋租金参考价作为参考依据，结合园区的市场询价及供求情况，遵循孰高原则。目前初步确定挂牌出租物业标的起始年招租底价为27元/m<sup>2</sup>·月，年租金价格为4,842,005.04元；租赁期限为12年，租金价格从第四年起，每年递增3%，最终租金金额将根据挂牌结果予以确定。

年度	第一年~第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
租金递增（元/m <sup>2</sup> ·月）	27	27.81	28.64	29.50	30.39
年度租金（元）	4,842,005.04	4,987,265.19	5,136,883.15	5,290,989.64	5,449,719.33
年度	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年
租金递增（元/m <sup>2</sup> ·月）	31.30	32.24	33.21	34.20	35.23

年度租金(元)	5,613,210.91	5,781,607.24	5,955,055.45	6,133,707.12	6,317,718.33
---------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

(2) 免租期：因园区整体仍处于改造施工状态，承租方装修改造工作量大、周期长，且租赁中期存在二次装修改造的共性。经市场调查，市场普遍反映需要 12 个月的免租期。鉴于市场实际情况及标的物业现状，公司拟予以承租方 12 个月的免租期。

(3) 若公开招租成功后，以上租赁条件作为基础，最终以实际签订的合同为准。

### 三、承租方资质要求

(一) 意向承租方必须为自然人或合法存续的企业法人(须提供营业执照原件及复印件);

(二) 意向承租方承诺，承租后在出租方标的地址内注册公司运营本项目;

(三) 意向承租方承诺，如被确认为承租方，需按公司提供的租赁合同版本签署;承租方须在租赁合同签订之日向出租方支付履约保证金(2 个月租金)和首月租金。

### 四、物业出租的其他安排

若挂牌期间无意向方摘牌，公司可按不低于原招租底价的95% (可等于原招租底价的95%) 价格重新公开招租，具体价格由公司总经理办公会根据市场情况决定;若仍无意向方摘牌，公司将根据市场情况重新公开招租。

### 五、本次对外出租物业对公司产生的影响

孵化园项目的投资建设是围绕公司促进传统钢琴主业以及文化教育产业的发展，主要引入音乐产业、影视产业、设计产业、艺术教育培训、动漫游戏、广告传媒、时尚创意等大文化行业的新兴企业。本次出租物业用途为酒店和公寓，可满足园区入驻企业商务接待等需求，为园区职工住宿提供相关配套服务，不断完善园区配套设施，提高园区综合竞争力，有利于园区其它板块招商，提升园区招商吸引力。此外，公司可获得出租物业租金、管理费等间接收益，促进企业经营业绩的增长。

本次物业出租能否最终完成以及最终完成的时间均存在不确定性，公司尚无法就本次交易对公司经营业绩的影响作出判断。

### 六、独立董事意见

根据孵化园项目建设进展情况，公司拟将孵化园项目1栋的1至8层和2栋的2至7层分别通过广州产权交易所公开招租，本次对外出租物业公司委托专业评估机构对公司拟出租物业标的市场月租金进行评估并出具《资产评估报告》(羊资评字【2019】

第FYGPZ0130号)，评估方法、评估结果合理公允。公司以评估价为定价基础，在高于评估价的前提下，以周边相同地段、功能和用途类似的物业的市场出租价格及广州市房屋租金参考价作为参考依据，结合园区市场询价及供求情况，遵循孰高原则，符合公司及全体股东的利益，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

本次对外出租物业合同预计金额在董事会审批权限范围内，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，无需提交股东大会审议。因最终租金金额将根据挂牌结果予以确定，如最终合同金额达到股东大会权限，公司将提请股东大会审议。该事项审议、表决程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《公司章程》等相关规定。

综上所述，独立董事一致同意公司《关于广州文化产业创新创业孵化园项目1栋1至8层物业出租的议案》和《关于广州文化产业创新创业孵化园项目2栋2至7层物业出租的议案》。

## 七、风险提示

本次物业出租经过广州产权交易所挂牌进行，公开征集承租方，能否最终完成以及最终完成的时间均存在不确定性。

公司将按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定及时披露本次物业出租的进展情况，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

## 八、备查文件

- (一) 第三届董事会第十九次会议决议；
- (二) 独立董事意见；
- (三) 《资产评估报告》（羊资评字【2019】第FYGPZ0130号）。

特此公告。

广州珠江钢琴集团股份有限公司

董事会

二〇二〇年六月二十九日