

广州珠江钢琴集团股份有限公司

关于资产处置的公告

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。

一、交易概述

(一)基本情况:为盘活公司存量资产,提高资产运营效率,广州珠江钢琴集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2024年5月7日召开第四届董事会第二十六次会议审议通过《关于资产处置的议案》。公司拟对外转让全资子公司香港音乐贸易有限公司(以下简称“香港公司”)权属下的物业,该物业位于香港铜锣湾加宁街13-15号美亚美大厦2FD室房地产(以下简称“香港物业”或“标的资产”)。

公司拟通过广州产权交易所有限公司等中介机构以不低于评估价值12,428,640.00港元(折合人民币11,302,480.93元)的公开挂牌价格对外转让香港物业。

(二)审批权限:本次交易预计产生利润约947万元人民币(以香港物业评估基准日汇率及评估值初步测算),占公司2023年度经审计归属于母公司股东净利润的50%以上,最终以实际交易金额为准。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》《公司股东大会议事规则》等相关规定,本议案需提交公司股东大会审议。本次资产处置不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

(三)其他:本次交易公司将通过广州产权交易所有限公司等中介机构公开挂牌交易,最终交易对方尚不确定,目前无法判断是否构成关联交易。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》等相关规定履行相应的审议程序及信息披露义务。

二、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

公司本次拟转让的物业位于香港铜锣湾加宁街13-15号美亚美大厦2FD室房地产，资产类别为投资性房地产，权属方为香港公司。该物业不存在抵押、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，不存在查封、冻结等司法措施等。

香港公司于1989年5月3日以1,780,000.00港元购置该物业，规划用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土，该物业主要用于对外出租，目前处于闲置待售状态。

因香港公司于1989年购买取得该物业，购买成本较低，经过多年折旧及摊销，故账面净值较低，且近几年香港特别行政区住宅房地产上涨幅度较大，故评估值较资产账面价值增长幅度较大。

（二）资产评估情况

香港公司委托具有从事证券、期货相关评估业务资格的国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“评估公司”）以2024年1月5日为评估基准日对标的资产的市场价值进行了评估，并出具《资产评估报告》（国众联评报字(2024)第2-0088号）。

评估结论为：标的资产账面原值为2,653,538港元（折合人民币2,413,100.92元），于评估基准日2024年01月05日账面净值1,389,148.86港元（折合人民币1,263,278.08元）。评估公司采用市场法和收益法对标的资产进行评估，采用市场法进行评估得出标的资产市场价值为12,428,640.00港元（折合人民币11,302,480.93元）；采用收益法进行评估得出标的资产市场价值为9,817,920.00港元（折合人民币8,928,318.27元）。

市场法直接通过市场途径模拟市场交易定价，可比性及说服力更强，故市场法能客观地反映标的资产的正常市场价值水平；收益法是通过预计标的资产未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算标的资产的客观合理价格或价值的方法，据评估公司调查了解近几年香港房地产售价与租金增长或者下跌的幅度是不匹配的，各区域房地产租售比差异较大。在实际房地产出租经营过程中，实际租赁收益和现房地产价值的比率与评估理论中的租售比相差较大，收益法测算结果不能准确反映标的资产的正常市场价值水平，以此方法推算出来的收益价值与客观市场价值有一定差异，故本次评估不适宜采用

收益法测算的结果。即本次以市场法测算标的资产市场价值作为最终评估结果，标的资产于评估基准日的市场价值为12,428,640.00港元，于评估基准日2024年01月05日汇率为1港元对人民币0.90939元，折合人民币11,302,480.93元。资产评估结果明细表如下：

序号	地址	权属人	用途	实用面积 (m ²)	实用面积 (平方呎)	账面原值 (港元)	账面净值 (港元)	单价(港元 /平方呎)	评估价 (港元)	增减值 (港元)	增值率 (%)
1	香港铜锣湾加 宁街 13-15 号 美亚美大厦 2FD 室	香港音乐 贸易有限 公司	住宅	93.60	1008	2,653,538	1,389,148.86	12,330	12,428,640	11,039,491.14	794.69
合计				93.60	1008	2,653,538	1,389,148.86	12,330	12,428,640	11,039,491.14	794.69

(三) 本次资产处置不涉及债权债务转移。

三、资产处置的其他安排

本次资产处置不涉及人员安置、土地租赁及债务重组等情况，不涉及公司股权转让或高层人员变动。

四、本次资产处置的目的及对公司的影响

本次资产处置有利于公司进一步盘活资产，提高资产运营效率，有利于获得货币资金支持公司主营业务发展。

本次交易能否最终完成以及最终完成的时间均存在不确定性。若交易完成，预计产生利润约947万元人民币(以香港物业评估基准日汇率及评估值初步测算)，最终以公司年度审计机构的审计结果为准。

五、风险提示

本次资产处置拟经过广州产权交易所有限公司等中介机构公开挂牌交易，公开征集受让方，能否最终完成以及最终完成的时间均存在不确定性。

六、备查文件

- (一) 第四届董事会第二十六次会议决议；
- (二) 《资产评估报告》(国众联评报字(2024)第 2-0088 号)。

特此公告。

广州珠江钢琴集团股份有限公司

董事会

二〇二四年五月七日