

**深圳市广聚能源股份有限公司**  
**关于全资子公司广聚置业拟公开挂牌**  
**出售部分投资性房地产的公告**

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

**特别提示：**

- 本次交易以公开挂牌转让方式进行，尚未确定交易对方，暂不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易结果存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

**一、交易概述**

为优化资产配置，盘活公司存量资产，深圳市广聚能源股份有限公司（以下简称“公司”“本公司”）计划将全资子公司深圳广聚置业有限公司（以下简称“广聚置业”）位于深圳市南山区前海东岸花园同胜阁 13 套、同达阁 9 套，总计 22 套房产（合计面积 2,552.96 平方米），以单套房产为单位在深圳联合产权交易所（以下简称“深圳联交所”）挂牌出售。

本次出售房产有关事项已经公司于 2022 年 3 月 23 日召开的第八届董事会第六次会议审议通过，董事会同意公司以单套房产为单位，在董事会审批交易权限范围内，挂牌出售上述房产，授权根据国有资产交易相关规定以每套房产评估价作为首次挂牌底价并可根据市场情况，以每套下调不超过其评估价 10%（含本数）的价格在深圳联交所挂牌出售，授权董事长指定专人成立项目工作组全权办理本次挂牌转让手续及签署相关文件等事宜。

前海东岸花园物业系公司之全资子公司深圳市南山石油有限公司（以下简称“南山石油”）与深圳市前海股份有限公司合作统一开发的房产。该物业 2018 年

建成后，本公司所属 159 套住宅、3 套商铺（合计建筑面积 13,555.75 平方米）移交至南山石油名下，后由南山石油通过存续分立的方式新设的广聚置业承继其名下的 162 套房产。目前，该 162 套房产（含本次拟出售的 22 套）由广聚置业进行对外出租经营。

公司聘请深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司为本次拟挂牌出售的 22 套房产（以下简称“拟出售资产”）出具评估报告。根据评估报告，本次拟出售资产评估值合计为 240,777,068 元。本次挂牌转让价格以深圳市政府二手房指导价、专业评估机构出具的资产评估价为基础，并综合考虑取得成本、相关税费、周边同类可比房产市价及挂售费用等其他多方面因素，最终确定每套房产以评估价为首次挂牌底价。如首次挂售后于规定期限内未成交，公司将根据《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部第 32 号令）等法规，在国有资产监督管理允许的范围内变更受让条件，下调挂牌价格，重新在深圳联交所发布产权转让信息继续征集受让方，每套房产挂售价格下调幅度合计不超过其评估价的 10%（含本数）。

根据《公司法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，本次交易不构成重大资产重组，公司将实际交易金额进行当期损益核算，若达到股东大会审批权限，公司将依法履行相应的审议程序和信息披露义务，切实维护好上市公司、中小股东以及公众投资者的利益。

## 二、 交易对方的基本情况

本次交易对方将在深圳联交所以公开挂牌转让方式征集产生，交易对方尚无法确定，最终以深圳联交所履行公开挂牌程序确定的交易对方为准。如因面向不特定对象公开挂牌导致公司与关联人的关联交易时，按照《深圳证券交易所股票上市规则》及公司《关联交易管理规定》等有关规定，公司可以向深圳证券交易所申请豁免按规定需履行的信息披露或其他相关义务。

## 三、 交易标的基本情况

### （一）标的资产概况

本次拟挂牌出售的 22 套房产位于深圳市南山区北环大道 11018 号，该房产土地用途为居住用地，房屋用途为住宅，权利性质为出让/商品房，土地使用年限自 2012 年 7 月 27 日起至 2082 年 7 月 26 日止。

### （二）标的资产的权属情况

本次拟挂牌转让的 22 套房产权属明确，不存在抵押、担保、限制转让及债权债务诉讼等情况，不存在查封、冻结等司法措施。除同达阁 127.59 平方米处于出租状态（租赁截止日期至 2022 年 4 月），其余房产均处于闲置中。

（三）交易标的资产评估情况

本次拟挂牌出售的 22 套房产由具有房地产估价资质的深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司进行资产评估并出具了《深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产市场价值评估报告》（深同诚评字(2022A)01YQC 第 001 号）、《深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同达阁 701 等合计 9 套住宅房地产市场价值评估报告》（深同诚评字(2022A)01YQC 第 008 号），评估报告内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的同名公告。估价人员在实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，最终确定前海东岸花园 22 套拟出售资产于评估基准日 2021 年 12 月 28 日的评估总值为 240,777,068 元。具体如下：

序号	拟出售资产	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (元)	账面价值 (元)	增减值 (元)	增减率 (%)
1	前海东岸花园 5 栋同胜阁 701	124.82	91,200	11,383,584	650,526.86	10,733,057.14	1,650%
2	前海东岸花园 5 栋同胜阁 702	124.82	91,200	11,383,584	650,526.86	10,733,057.14	1,650%
3	前海东岸花园 5 栋同胜阁 703	88.38	101,500	8,970,570	460,611.79	8,509,958.21	1,848%
4	前海东岸花园 5 栋同胜阁 704	88.38	101,500	8,970,570	460,611.79	8,509,958.21	1,848%
5	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1601	127.57	92,200	11,761,954	664,859.08	11,097,094.92	1,669%
6	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1602	127.57	92,200	11,761,954	664,859.08	11,097,094.92	1,669%
7	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1604	88.60	102,500	9,081,500	461,758.37	8,619,741.63	1,867%
8	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1801	127.57	92,400	11,787,468	664,859.08	11,122,608.92	1,673%
9	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1802	127.57	92,400	11,787,468	664,859.08	11,122,608.92	1,673%
10	前海东岸花园 5	88.60	102,700	9,099,220	461,758.37	8,637,461.63	1,871%

	栋同胜阁 1803						
11	前海东岸花园 5 栋同胜阁 1804	88.60	102,700	9,099,220	461,758.37	8,637,461.63	1,871%
12	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2701	125.50	93,300	11,709,150	654,070.83	11,055,079.17	1,690%
13	前海东岸花园 5 栋同胜阁 2702	125.50	93,300	11,709,150	654,070.83	11,055,079.17	1,690%
14	前海东岸花园 5 栋同达阁 701	124.84	91,200	11,385,408	650,631.09	10,734,776.91	1,650%
15	前海东岸花园 5 栋同达阁 702	124.84	91,200	11,385,408	650,631.09	10,734,776.91	1,650%
16	前海东岸花园 5 栋同达阁 703	88.40	101,500	8,972,600	460,716.02	8,511,883.98	1,848%
17	前海东岸花园 5 栋同达阁 1601	127.59	92,200	11,763,798	664,963.32	11,098,834.68	1,669%
18	前海东岸花园 5 栋同达阁 1602	127.59	92,200	11,763,798	664,963.32	11,098,834.68	1,669%
19	前海东岸花园 5 栋同达阁 1801	127.59	92,400	11,789,316	664,963.32	11,124,352.68	1,673%
20	前海东岸花园 5 栋同达阁 1802	127.59	92,400	11,789,316	664,963.32	11,124,352.68	1,673%
21	前海东岸花园 5 栋同达阁 2701	125.52	93,300	11,711,016	654,175.06	11,056,840.94	1,690%
22	前海东岸花园 5 栋同达阁 2702	125.52	93,300	11,711,016	654,175.06	11,056,840.94	1,690%
<b>合计</b>	-	<b>2,552.96</b>	-	<b>240,777,068</b>	<b>13,305,311.98</b>	<b>227,471,756.02</b>	<b>1,710%</b>

截至评估基准日 2021 年 12 月 28 日本次拟出售资产账面价值合计 13,305,311.98 元，已累计计提折旧 542,144.33 元，未计提减值准备；评估值合计为 240,777,068 元，较账面价值增值 227,471,756.02 元，增值率 1,710%。主要原因：前海东岸花园项目系 2013 年与深圳市前海股份有限公司合作开发建设而成，归属于本公司权益下的房产按取得时的成本确认为投资性房地产项目，并采用成本模式进行后续计量，而近年来深圳市房价涨幅较大，故评估值较房产账面价值增加幅度较大。

#### 四、 交易合同或协议的主要内容及履约安排

由于拟出售资产将在深圳联交所公开挂牌转让，交易对方尚不明确，尚未签署

交易合同及协议，尚无履约安排，公司将根据上市公司信息披露的要求披露标的资产挂牌出售的进展情况。

## 五、 出售资产的目的和对公司的影响

考虑到目前房地产政策及发展趋势，物业维护成本和资产收益，本次交易有利于优化资产结构，不会对公司正常经营造成影响，符合公司整体发展的需要。根据董事会授权的交易价格，经初步测算，若全部完成出售，扣除账面价值及各类税费后，本次拟出售资产预计实现净利润约 5,800 万元。

公司将严格按照国有资产监督管理、公司内部制度等相关规定履行交易手续，并将按照《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规和规范性文件的要求和实际进展情况，及时履行相应的审批程序和信息披露义务。

鉴于拟出售资产于深圳联交所挂牌公开征集受让方，并受深圳严格的房产调控政策影响，政策变动情况、出售情况、最终成交价格以及最终完成全部交易的时间均存在不确定性，亦存在交易无法完成的可能，公司将以实际交易金额进行当期损益核算。敬请广大投资者注意投资风险。

## 六、 备查文件

1. 经与会董事签字并加盖董事会印章的第八届董事会第六次会议决议；
2. 深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同达阁 701 等合计 9 套住宅房地产市场价值评估报告；
3. 深圳市南山区南头街道北环大道前海东岸花园 5 栋同胜阁 701 等合计 13 套住宅房地产市场价值评估报告；
4. 深交所要求的其他文件。

特此公告。

深圳市广聚能源股份有限公司

董 事 会

二〇二二年三月二十五日