

广州海格通信集团股份有限公司 关于处置公司及控股子公司房产的议案

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

广州海格通信集团股份有限公司（以下简称“海格通信”、“公司”）于 2017 年 8 月 3 日召开第四届董事会第十九次会议，审议通过了《关于处置公司及控股子公司房产的议案》，为进一步优化海格通信及控股子公司现有资产，提高资产的运营效率，公司及控股子公司北京海格神舟通信科技有限公司（以下简称“海格神舟”）、北京摩诘创新科技股份有限公司（以下简称“摩诘创新”）拟委托产权交易所，以公开挂牌处置的方式，对外出售位于广州、南京、北京共计 39 套房产。其中海格通信 24 套，海格神舟 14 套，摩诘创新 1 套。

本次处置公司房产不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需提交公司股东大会审议。具体情况如下：

一、本次拟处置房产的基本情况

1、拟处置房产的基本情况

本次拟处置的 39 套房产分别位于广州、南京、北京等三地，建筑面积合计 4,706.3212 平方米，基本情况详见下表：

序号	房产名称	权属人	建筑面积 (m ²)	坐落地址	土地 用途	房屋 用途
1	广电集团华颖轩 A-506	海格通信	112.68	广州天河区员村一横路 3 号之三 506 房	住宅	住宅
2	广电集团华颖轩 A-606	海格	112.68	广州天河区员村一横路 3	住宅	住宅

序号	房产名称	权属人	建筑面积 (m ²)	坐落地址	土地用途	房屋用途
		通信		号之三 606 房		
3	广电集团华颖轩 A-706	海格通信	112.68	广州天河区员村一横路 3 号之三 706 房	住宅	住宅
4	广电集团华颖轩 A-806	海格通信	112.68	广州天河区员村一横路 3 号之三 806 房	住宅	住宅
5	兰亭上东 B1602 房	海格通信	119.2048	广州天河区员村一横路 11 号之一 1602 房	住宅	住宅
6	兰亭上东 B502 房	海格通信	119.2048	广州天河区员村一横路 11 号之一 502 房	住宅	住宅
7	兰亭上东 B602 房	海格通信	119.2048	天河区员村一横路 11 号之一 602 房	住宅	住宅
8	兰亭上东 B802 房	海格通信	119.2048	广州天河区员村一横路 11 号之一 802 房	住宅	住宅
9	兰亭上东负一层 B139 号车位	海格通信	10.542	广州天河区员村一横路 11 号(负一层) B139 号车位	车位	车位
10	领汇创展国际公寓 E2 栋 1104 房	海格通信	67.58	广州天河区菁映路 1 号之二 1104 房	住宅	住宅
11	领汇创展国际公寓 E2 栋 1201 房	海格通信	90.74	广州天河区菁映路 1 号之二 1201 房	住宅	住宅
12	领汇创展国际公寓 E2 栋 1304 房	海格通信	67.58	广州天河区菁映路 1 号之二 1304 房	住宅	住宅
13	领汇创展国际公寓 E2 栋 1401 房	海格通信	90.74	广州天河区菁映路 1 号之二 1401 房	住宅	住宅
14	领汇创展国际公寓 E2 栋 1404 房	海格通信	67.58	广州天河区菁映路 1 号之二 1404 房	住宅	住宅
15	领汇创展国际公寓 E2 栋 1504 房	海格通信	67.58	广州天河区菁映路 1 号之二 1504 房	住宅	住宅
16	领汇创展国际公寓 E2 栋 1704 房	海格通信	67.58	广州天河区菁映路 1 号之二 1704 房	住宅	住宅
17	科汇发展中心 K1-1307 房	海格通信	68.43	广州开发区科学大道 101 号 1307 房	商务金融	办公
18	科汇发展中心 K1-1308 房	海格通信	68.43	广州开发区科学大道 101 号 1308 房	商务金融	办公
19	科汇发展中心 K1-1309 房	海格通信	37.65	广州开发区科学大道 101 号 1309 房	商务金融	办公
20	科汇发展中心 K1-1310 房	海格通信	37.65	广州开发区科学大道 101 号 1310 房	商务金融	办公
21	科汇发展中心 K1-1311 房	海格通信	68.49	广州开发区科学大道 101 号 1311 房	商务金融	办公
22	南京正阳大厦 408 房	海格通信	132.72	南京市下白区御道街 56 号 408 室	商务金融	办公

序号	房产名称	权属人	建筑面积 (m ²)	坐落地址	土地用途	房屋用途
23	南京正阳大厦 409 房	海格通信	280.98	南京市下白区御道街 56 号 409 室	商务金融	办公
24	南京正阳大厦 410 房	海格通信	83.99	南京市下白区御道街 56 号 410 室	商务金融	办公
25	怡海花园 6 号楼 101	海格神舟	208.06	北京市丰台区怡海花园恒泰园 6 号楼 101	住宅	住宅
26	怡海花园 6 号楼 104	海格神舟	207.15	北京市丰台区怡海花园恒泰园 6 号楼 104	住宅	住宅
27	怡海花园 3 号楼 2301	海格神舟	62.25	北京市丰台区怡海花园恒丰园 3 号楼 2301	住宅	住宅
28	怡海花园 3 号楼 2302	海格神舟	62.74	北京市丰台区怡海花园恒丰园 3 号楼 2302	住宅	住宅
29	怡海花园 1 号楼 2701	海格神舟	98.92	北京市丰台区怡海花园恒丰园 1 号楼 2701	住宅	住宅
30	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 101 号	海格神舟	85.88	北京市丰台区富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 101 号	住宅	住宅
31	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 102 号	海格神舟	120.54	北京市丰台区富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 102 号	住宅	住宅
32	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 201 号	海格神舟	87.57	北京市丰台区富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 201 号	住宅	住宅
33	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 202 号	海格神舟	123.04	北京市丰台区富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 202 号	住宅	住宅
34	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 301 号	海格神舟	87.57	北京市丰台区富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 301 号	住宅	住宅
35	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 302 号	海格神舟	123.04	北京市丰台区富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 302 号	住宅	住宅
36	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 402 号	海格神舟	120.54	北京市丰台区富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 402 号	住宅	住宅
37	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 501 号	海格神舟	86.38	北京市丰台区富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 501 号	住宅	住宅
38	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 502 号	海格神舟	120.54	北京市丰台区富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 502 号	住宅	住宅
39	世奥国际中心 B 座 702 室	摩诘创新	876.3	北京市朝阳区芍药居北里 101 号 1 幢 6 层 702	办公	办公
合计			4,706.3212			

2、拟处置房产权属情况说明

拟处置的上述 39 套房产均已办理《房地产权证》，权属清晰，不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，也不涉及诉讼、仲裁或查封、冻结等司法事项。其

中 1-21 号房产目前作为住宅用途出租给员工使用，租赁关系将于公开挂牌处置前解除；其中 22-24 号房产目前作为公司自用办公场地使用。25-38 号房产目前作为住宅用途出租给员工使用，租赁关系将于公开挂牌处置前解除；39 号房产目前处于闲置状态。

3、估价情况

公司及控股子公司摩诘创新、海格神舟已委托具有资产评估、房地产估价相关业务资格的广东中联羊城资产评估有限公司对拟处置的房产进行了资产评估。

根据《广州海格通信集团股份有限公司拟进行资产转让涉及广州市天河员村一横路 3 号之三 1006 房等 12 套房地产价值资产评估报告书》（中联羊城评字【2017】第 FYGPD0264 号）、《广州海格通信集团股份有限公司拟进行资产转让涉及广州市天河区菁映路 1 号之二 1104 房等 12 套房地产价值资产评估报告书》（中联羊城评字【2017】第 FYGPD0288 号）、《广州海格通信集团股份有限公司拟进行资产转让涉及南京市白下区御道街 56 号 408 室等 3 套办公物业价值资产评估报告书》（中联羊城评字【2017】第 FYGPD0289 号），采用市场比较法进行评估，本次拟处置的海格通信 24 套房产在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的账面净值合计为 1,609.54 万元，评估值合计为 7,097.31 万元，较账面净值增值 5,487.77 万元，增值率为 340.95%。

根据《北京海格神舟通信科技有限公司拟进行资产转让涉及位于北京市丰台区怡海花园恒泰园 6 号楼 101 等 14 套房地产价值资产评估报告书》（中联羊城评字【2017】第 FYGPD0265 号），采用市场比较法进行评估，本次拟处置的海格神舟 14 套房产在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的账面净值合计为 1,249.28 万元，评估值合计为 8,652.32 万元，较账面净值增 7,403.04 万元，增值率为 592.59%。

根据《北京摩诘创新科技股份有限公司拟进行资产转让涉及位于北京市朝阳区芍药居北里 101 号 1 幢 6 层 702 办公用房的市值资产评估报告书》（中联

羊城评字【2017】第 FYGPD0266 号），采用市场比较法进行评估，本次拟处置的摩洁创新 1 套房产在评估基准日 2017 年 4 月 30 日的账面净值合计为 2,772.76 万元，评估值合计为 3,307.16 万元，较账面净值增值 534.40 万元，增值率为 19.27%。

具体情况如下表所示：

序号	房产名称	建筑面积 (m ²)	权证编号	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	增值率 (%)
1	广电集团华颖轩 A-506	112.68	粤房地权证穗字 第 0150010647 号	34.71	432.24	1145.37%
2	广电集团华颖轩 A-606	112.68	粤房地权证穗字 第 0150010696 号	34.71	436.52	1157.70%
3	广电集团华颖轩 A-706	112.68	粤房地权证穗字 第 0150022245 号	34.71	440.92	1170.38%
4	广电集团华颖轩 A-806	112.68	粤房地权证穗字 第 0150022258 号	34.71	445.2	1182.71%
5	兰亭上东 B1602 房	119.20	粤房地证字第 C6611721 号	74.08	572.42	672.71%
6	兰亭上东 B502 房	119.21	粤房地证字第 C6463639 号	71.43	515.68	621.94%
7	兰亭上东 B602 房	119.20	粤房地证字第 C6463640 号	71.43	520.81	629.12%
8	兰亭上东 B802 房	119.20	粤房地证字第 C6463642 号	71.43	531.18	643.64%
9	兰亭上东负一层 B139 号车位	10.54	粤房地证字第 C6611702 号	12.63	28.83	128.28%
10	领汇创展国际公 寓 E2 栋 1104 房	67.58	粤房地权证穗字 第 0120047060 号	42.78	220.72	415.90%
11	领汇创展国际公 寓 E2 栋 1201 房	90.74	粤房地权证穗字 第 0120047046 号	55.67	305.34	448.52%
12	领汇创展国际公 寓 E2 栋 1304 房	67.58	粤房地权证穗字 第 0120047036 号	43.11	225.11	422.17%
13	领汇创展国际公 寓 E2 栋 1401 房	90.74	粤房地权证穗字 第 0120046999 号	56.11	311.33	454.83%
14	领汇创展国际公 寓 E2 栋 1404 房	67.58	粤房地权证穗字 第 0120047009 号	43.28	227.34	425.29%
15	领汇创展国际公 寓 E2 栋 1504 房	67.58	粤房地权证穗字 第 0120047295 号	43.45	229.57	428.37%
16	领汇创展国际公 寓 E2 栋 1704 房	67.58	粤房地权证穗字 第 0120047305 号	43.78	233.96	434.45%

序号	房产名称	建筑面积 (m ²)	权证编号	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	增值率 (%)
17	科汇发展中心 K1-1307房	68.43	粤房地权证穗字 第0520048407号	97.90	127.76	30.50%
18	科汇发展中心 K1-1308房	68.43	粤房地权证穗字 第0520048408号	97.92	127.76	30.47%
19	科汇发展中心 K1-1309房	37.65	粤房地权证穗字 第0520048409号	57.58	73.79	28.15%
20	科汇发展中心 K1-1310房	37.65	粤房地权证穗字 第0520048410号	57.60	73.79	28.11%
21	科汇发展中心 K1-1311房	68.49	粤房地权证穗字 第0520048411号	98.40	127.87	29.94%
22	南京正阳大厦 408 房	132.72	宁房权证白转字 第307811号	130.46	240.36	84.24%
23	南京正阳大厦 409 房	280.98	宁房权证白转字 第307809号	232.28	493.68	112.54%
24	南京正阳大厦 410 房	83.99	宁房权证白转字 第307810号	69.39	155.13	123.55%
25	怡海花园 6 号楼 101	208.06	X 京房权证市其 字第019028号	116.50	1,082.74	829.39%
26	怡海花园 6 号楼 104	207.15	X 京房权证市其 字第019027号	118.33	1,078.01	811.05%
27	怡海花园 3 号楼 2301	62.25	X 京房权证市其 字第019017号	33.11	422.24	1175.14%
28	怡海花园 3 号楼 2302	62.74	X 京房权证市其 字第019016号	33.60	425.57	1166.43%
29	怡海花园 1 号楼 2701	98.92	X 京房权证市其 字第019018号	54.11	681.36	1159.31%
30	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 101 号	85.88	X 京房权证丰股 字第048256号	79.84	424.68	431.89%
31	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 102 号	120.54	X 京房权证丰股 字第048260号	109.20	596.07	445.87%
32	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 201 号	87.57	X 京房权证丰股 字第048262号	83.36	476.29	471.37%
33	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 202 号	123.04	X 京房权证丰股 字第048265号	114.24	669.21	485.78%
34	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 301 号	87.57	X 京房权证丰股 字第048267号	85.48	481.11	462.83%
35	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 302 号	123.04	X 京房权证丰股 字第048270号	117.22	675.98	476.66%
36	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 402 号	120.54	X 京房权证丰股 字第048274号	113.17	615.84	444.15%
37	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 501 号	86.38	X 京房权证丰股 字第048276号	80.95	427.15	427.64%

序号	房产名称	建筑面积 (m ²)	权证编号	账面净值 (万元)	评估价值 (万元)	增值率 (%)
38	富锦嘉园 1 区 15 号楼 4 单元 502 号	120.54	X 京房权证丰股 字第 048278 号	110.15	596.07	441.12%
39	世奥国际中心 B 座 702 室	876.3	X 京房权证朝字 第 118559 号	2,772.76	3,307.16	19.27%
合计		4,706.3212		5,631.58	19,056.79	238.39%

二、本次处置房产事项的方案

公司拟通过房产所在地的产权交易所挂牌出售 39 套房产，转让价格以根据产权交易所交易规则进入竞价程序并最终确认的竞拍价格为准，交易结果存在一定的不确定性。公司董事会授权公司管理层办理本次处置房产事项相关的具体事宜（包括但不限于交易挂牌、签署相应协议、办理转让手续等事宜），公司董事会将根据本次处置房产事项的进展情况及时履行信息披露义务。

本次处置房产事项不涉及人员安置等情况。

三、本次处置房产事项对公司的影响

本次房产优化处置事项将集约公司资源，充分发挥公司位于广州科学城产业园面向高中级人才的配套设施，提升海格慧德谷公寓和佳大公寓的使用效率，有利于降低运营成本。

本次评估总价合计 19,056.79 万元，预计产生收益约 7,000 万元左右，约占公司 2016 年度经审计净利润 53,015.07 万元的 13%。若本次处置房产事项能够在 2017 年度内完成交易，将会对公司 2017 年度经营业绩产生影响。

四、备查文件

1、广州海格通信集团股份有限公司第四届董事会第十九次会议决议。

特此公告。

广州海格通信集团股份有限公司

董 事 会

2017年8月3日