

**广州珠江啤酒股份有限公司**  
**关于调整珠江·琶醍啤酒文化创意园区改造升级项目**  
**可行性研究报告的公告**

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。

**一、原可研报告的相关情况**

2016年7月，广州珠江啤酒股份有限公司（以下简称“公司”）编制了《珠江·琶醍啤酒文化创意园区改造升级项目（以下简称“项目”）可行性研究报告》（以下简称“原可研报告”），其主要内容包括：

1、根据广东省政府“三旧改造”政策的要求，公司计划对公司广州总部保留地块进行改造，积极发展文化休闲饮食娱乐等文化产业，打造广州旅游休闲观光新名片。项目建设内容主要包括现状厂区工业建筑升级改造工程、国际啤酒总部大楼以及酒类综合体新建工程、室外工程以及配套公用工程等。

2、项目建设所在地为现公司总部经政府征收后留存的部分土地，公司拥有该部分土地的土地使用权。该部分土地其时正在履行土地性质变更的程序，后续将补缴土地价款并换取相关土地使用权证。

3、项目建设期为3.5年。项目投资经估算为180,528万元，流动资金约为877万元，总投资为181,405万元。由于补交土地价款具体金额尚未确定，总投资未包含补交土地价款金额。

4、本项目建成后，投资税后内部收益率为12.2%，投资回收期为5.8年（不含建设期）。

5、项目是公司非公开发行股票募集资金投资项目之一，拟使用募集资金14亿元。

以上内容具体详见公司于2016年7月20日披露于巨潮资讯网的《广州珠江啤

酒股份有限公司募集资金使用的可行性分析报告（二次修订稿）》。

## 二、本次调整原因

由于土地性质转变审批至2019年9月方完成，导致项目建设进度推迟。目前项目所在区域的规划条件及市场环境已发生较大变化，原可研报告内容已难以满足项目建设需要。因此，为了更好地指导项目建设，更客观地反映项目的各项经济指标，公司对原可研报告进行了调整，并重新编制了新的可行性研究报告。

## 三、本次调整的具体情况

### 1、建设标准调整情况

项目所处区域原定位为“琶洲互联网集聚区”，现已由市级战略规划上升为省级战略规划，其定位提升至广东省“人工智能与数字经济创新试验区”。同时，随着设计指标、规划条件的进一步明确，公司经反复论证，确定了围绕“文化商业”主题，充分挖掘地域商业价值，打造高标准高水平总部品牌的建设目标。项目将遵循建筑现代化、设施现代化和管理现代化的建设原则，运用先进的数字化、智能化技术，致力于将项目打造成为智慧建筑。因此，调整后的项目将按甲级写字楼的标准建设。

### 2、投资额调整情况

由于前述建设标准提升，项目工程费用单价有提升，导致项目总投资额增加90,045万元，投资总额调整为271,450万元。

单位：万元

指标	调整前	调整后	增加额
工程费用	167,156	258,524	91,368
预备费用	13,372	12,926	-446
流动资金	877	0	-877
投资总额	181,405	271,450	90,045

备注：按建筑面积计算，调整前的工程费用为6,363.00元/平方米；调整后为9,947.06元/平方米，与甲级写字楼的建设单价基本相当；

此外，公司已于 2019 年 9 月完成土地性质变更程序，并使用自有资金支付了土地性质变更价款、税费及相关费用 186,518 万元；土地上旧建筑价值 16,497 万元。虽然土地价款及地上旧建筑物无需公司另外再投入购买资金，但为客观评价项目的回报率及回收期，公司在计算这两个指标时，将会考虑土地及地上旧建筑物的价值并相应调整投资总额，即：计算项目税后财务内部收益率及回收期时投资总额将调增 203,015 万元，调整为 474,465 万元。

### **3、建设工期调整情况**

原可研报告建设工期 3.5 年，调整后的可研报告建设工期为 6 年，即从 2019 年起至 2024 年底。

### **4、经济回报指标调整情况**

根据调整后的投资总额，充分考虑土地及地上旧建筑物的价值，本项目税后财务内部收益率 6.0%，税后投资回收期 16.9 年(不含 6 年建设期)。

### **5、使用募集资金金额的调整**

项目原计划使用募集资金14亿元，项目总投资额的调整将可能会导致募集资金使用计划的调整。公司现正研究分析其他募投项目的可行性，以编制募集资金使用计划的整体调整方案，故暂未确定本项目此后使用募集资金的金额，待相关方案完善后再另行审议并公告。

## **三、本次调整目的、存在风险及对公司的影响**

本次调整是根据内部和外部环境因素变化，结合当前规划条件和产业布局等因素而做出的。调整后的可研报告能更好地指导项目建设，有利于加快项目建设进度；调整后的可研报告更客观地反映项目投资情况，有利于公司合理评价项目可行性。

调整后的项目税后财务内部收益率有所降低，回收期延长。对此，公司将按调整后的可研报告，加快推进项目建设，加强工程建设管理及建成后的项目运营管理，努力提升项目盈利能力。

#### 四、 备查文件

公司第四届董事会第六十次会议决议。

特此公告。

广州珠江啤酒股份有限公司董事会

2020年9月29日