

广西五洲交通股份有限公司 关于投资建设金桥三期项目的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 投资标的名称：金桥市场（三期）项目
- 投资金额：项目投资估算约 29,510.98 万元。

一、项目概述

为完善南宁金桥农产品批发市场（以下简称“金桥市场”）的业态和布局，广西五洲交通股份有限公司（以下简称“公司”）拟将 2011 年竞拍取得的金桥市场三宗土地（GC2011-080、GC2011-082、GC2011-083），共 138.79 亩，作为金桥市场（三期）项目（以下简称“金桥三期项目”，最终项目名称以备案为准），现将启动项目工程建设，进行开发。金桥三期项目投资估算 45,019.17 万元，扣除 2011 年已支出的土地成本 15,508.19 万元，剩余拟建物业的投资估算约 29,510.98 万元。

金桥三期项目的建设有利于整合南宁市现有水产批发市场，改善凌乱、规模小、配套设施差、功能不全的状态，顺应南宁市农贸市场发展趋势，有力地推动广西农业及经济的发展。

本次建设开发金桥三期项目不涉及关联交易，且不属于重大资产重组，不影响公司正常经营，经公司董事会审议通过后实施。

二、项目基本情况

金桥市场是南宁首个现代化农产品流通市场，由广西五洲金桥农产品有限公司（以下简称“金桥公司”）建设、开发、运营，项目原规划用地 1474 亩。金桥一期于 2011 年 7 月开园试业，占地 227 亩，总建筑面积 17.98 万平方米，其中可售面积 10.85 万平方米，已售 9.49 万平方米，目前主要业态有粮油、茶叶、干杂、副食品、酒水批零结合，配套有餐饮服务、汽车修理、办公及酒店等，出租率为 85%；金桥二期于 2013 年 7 月开园试业，占地 323 亩，总建筑面积 21 万

平方米，其中可售面积 2.3 万平方米，已售 1.29 万平方米，目前主要业态有蔬菜、水果、粮油批发、冻品、生鲜农贸、冷库仓储及普通仓库，出租率为 95%。

2011 年 11 月，因金桥公司地价款支付问题，由公司竞拍取得金桥市场三宗土地（GC2011-080、GC2011-082、GC2011-083），共 138.79 亩。上述三宗土地原计划作为五洲商贸中心项目，建设五洲电器物流标准仓。后因政府原因造成土地闲置等问题，上述三宗土地一直未能办理产权证和开展前期工作。2018 年 2 月，上述三宗土地办结《不动产权证书》。为简化项目后续报批手续，2019 年 11 月，GC2011-082 和 GC2011-083 两宗相邻地块办理合宗手续（合宗后 44.96 亩），取得新的不动产权证。

金桥三期项目总用地面积共 138.79 亩，分为两个独立地块，工程建设预计情况如下：

A 地块：占地 93.83 亩；以水产批发为主，零批商业为辅，配套公寓用房；拟建设水产交易区、公寓大楼、临街商铺等；投资估算 20171.04 万元。计划 2021 年下半年开工，2022 年完工并投入使用。

B 地块：占地 44.96 亩；集中承接金桥二期搬迁的粮油物流仓储业务，配套办公及酒店式公寓；拟建粮油物流仓储、酒店公寓楼等；投资估算 9339.94 万元。计划分两阶段建设。第一阶段先建设粮油区和配套设施，规划的酒店公寓暂不建设，2021 年下半年开工，2022 年完工并投入使用；二阶段拟建酒店公寓，根据市场需求开工建设，建设期 1 年。

三、对公司的影响

南宁市农产品批发市场的需求目前仍比较旺盛，而目前金桥市场业态已基本饱和，需进一步扩大规模和完善市场业态和布局。根据金桥市场的业态补充、调整和优化，对金桥三期项目进行开发，可形成一、二、三期联动、互补效应，增强金桥市场的竞争力。

金桥三期项目税后财务净现值 8,332.94 万元，税后财务内部收益率 5.45%，税后动态投资回收期 18.62 年。

四、项目风险分析及防控措施

（一）市场风险：目前南宁的水产品仍有多个市场，抢夺市场份额的竞争态势依然存在，如市场不能满足商户和消费者的需求，将会在未来的市场竞争中处于不利地位。

防范措施：金桥市场作为广西粤桂合作经营的典范项目，金桥三期项目建成后，汇合前两期将成为西南综合性最高，交易量最大，设施最完备，技术最先进的农产品批发市场，因此，市场竞争力较大，市场风险较小。

（二）经营管理风险：金桥三期项目使金桥市场规模扩大、业态丰富，对经营

管理水平有了更高的要求，如经营管理不善，可能导致预期收益难以实现，无法获得投资回报。

防范措施：金桥三期项目是在金桥市场一期、二期成熟运营的基础上进行开发。金桥市场在项目开发及运营均有一定的经验积累，基本可以防范经营管理风险。

特此公告

广西五洲交通股份有限公司董事会
2021年9月14日