

广州珠江实业开发股份有限公司

关于预计日常关联交易的公告

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：

- 此事项已经第十届董事会 2021 年第十三次会议审议通过，关联董事回避表决；尚需提交股东大会审议，关联股东回避表决。
- 对上市公司影响：公司为关联方提供项目代建代管服务、采购服务有利于充分发挥公司的专业化房地产开发平台优势，拓展项目管理范围，提升市场竞争力和可持续经营能力，夯实公司业绩基础；公司向关联方租赁物业、采购物业服务为生产经营所必须，交易定价公平合理，不存在损害公司及中小股东利益的情况。

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）为规范关联交易行为，保障股东利益，根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》以及公司《关联交易管理制度》等规定，结合公司业务进展情况对日常关联交易进行预计，并提交股东大会审议。具体情况如下：

一、预计日常关联交易的基本情况

（一）预计日常关联交易履行的审议程序

2021 年 11 月 3 日，公司第十届董事会审计委员会 2021 年第十次会议审议同意《关于预计日常关联交易的提案》提交董事会审议。

2021 年 11 月 4 日，公司第十届董事会 2021 年第十三次会议审议通过了《关于预计日常关联交易的议案》，关联董事答恒诚、伍松涛回避表决；尚需提交股东大会审议，关联股东回避表决。

独立董事对此关联交易事项进行了事前认可并发表了独立意见如下：

公司预计的日常关联交易，均为生产经营所必须，对保证公司的生产经营的

稳定发挥了积极作用。关联交易按照市场化原则公平公允地进行，维护了各方利益。关联交易不构成对公司独立性的影响，没有损害公司及中小投资者的利益。本议案审核、表决程序均符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，董事会决议合法有效。我们一致同意《关于预计日常关联交易的议案》。

（二）2019-2021 年度日常关联交易执行情况

公司于 2019 年 5 月召开 2018 年年度股东大会，审议通过《关于预计 2019-2021 年度日常关联交易的议案》，该议案执行情况如下：

单位：万元

交易类别	关联方	2019 年 预计金额	2019 年 实际金额	2020 年 预计金额	2020 年 实际金额	2021 年 预计金额	2021 年已 发生金额
采购服务	珠实集团	324.31	-	211.27	-	211.27	89.38
设计	珠江设计	1,740.68	-	123.83	-	123.83	-
	珠江装修	-	-	-	110.00	-	-
工程监理	珠江监理	476.57	-	476.57	1,355.47	476.57	44.73
工程建设	珠江建设	159,847.55	-	53,304.23	53,888.38	10,330.49	1,493.22
	珠江装修	829.51	869.12	4,977.07	899.96	2,488.53	680.12
物业管理	珠江管理	301.09	-	151.71	-	122.34	319.96
清洁服务	江迅清洁	-	-	63.26	-	-	-
物业委托经营	珠江商管	-	-	-	3,693.60	-	-
物业租赁 (注 1)	珠江商管	-	-	-	-	-	953.58
合计		163,519.71	869.12	59,307.94	59,947.41	13,753.03	3,580.99

注 1：2021 年 6 月，广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）委托珠江商管将位于颐德大厦 29-31 层、6 层部分、4 层部分、3 层部分的物业出租给公司作为办公、商业用途使用，租金总额 953.58 万元。

注 2：以上统计不含通过公开招标进行的交易。

预计金额与实际发生额差异较大的原因：

1.2019 年度，公司与关联方广州珠江建设发展有限公司（以下简称“珠江建设”）的工程建设类交易金额小于预计数，2020 年度公司与关联方广州珠江装修工程有限公司（以下简称“珠江装修”）的工程建设类交易金额小于预计数，主要是由于部分交易采用公开招标方式，免于按照关联交易进行统计。

2.2020 年度公司在原预计范围以外，与广州珠江商业经营管理有限公司（以下简称“珠江商管”）达成物业委托经营交易金额 3,693.60 万元，系为降低公司管理成本、提高物业经营效益和物业自身价值。详见《关于委托广州珠江商业经

营管理有限公司管理经营物业暨关联交易的公告》（编号：编号：2020-084）。

3.2021 年度公司与珠江建设的工程建设类交易金额小于预计数，系由于实际发生额仅统计至 2021 年 10 月末。

（三）补充预计 2021 年度日常关联交易情况

根据公司业务发展的需要，在原预计 2021 年度关联交易基础上，补充预计公司与珠实集团或其他关联企业发生的项目代建代管、物业管理及物业租赁交易，具体情况如下：

单位：万元

交易类别	关联方	原预计 2021 年度金额	补充预计 金额	调整后预计 2021 年金额
项目代建代管	珠实集团或其他 关联企业	-	30,000.00	30,000.00
物业管理	珠江管理	122.34	197.62	319.96
物业租赁	珠江商管	-	953.58	953.58
其他（参见上表）		13,630.69	-	13,630.69
合计		13,753.03	31,151.20	44,904.23

关联交易的主要内容如下：

1.项目代建代管

“十四五”期间，公司将在坚持做强做优做大房地产主业的同时，积极拓展政策支持方向，探索“房地产+”业务，将公司打造成为综合性发展公司。作为珠实集团市场化房地产开发业务的核心平台，为整合资源，提升综合效益，公司拟为珠实集团或其他关联企业投资开发的房地产项目提供代建代管服务，包括但不限于工程咨询、项目管理、销售管理等业务。

本交易的具体协议签订时间和金额存在不确定性，预计 2021 年、2022 年合同总金额分别不超过 3 亿元、4 亿元。该预计金额不构成业绩承诺，具体交易内容及金额以实际签订为准。

2.物业管理

公司向关联方广州珠江城市管理服务集团股份有限公司（以下简称“珠江管理”）采购物业管理服务，珠江管理综合实力位居行业前列。

3.物业租赁

公司向关联方租赁颐德大厦以及其他经营所必须物业。

（四）预计 2022 年度日常关联交易情况

2022 年度，预计日常关联交易主要包括项目代建代管、采购服务、物业管理和物业租赁等事项，具体金额如下：

单位：万元

交易类别	关联方	2022 年预计发生额
项目代建代管	珠实集团或其他关联企业	40,000.00
采购服务		300.00
物业管理		352.00
物业租赁		1,164.00
合计		41,816.00

其中“采购服务”系公司借助丰富的供应商资源和规范化采购流程，为关联方提供专业采购服务并收取费用。

二、关联方介绍和关联关系

以上预计关联交易所涉及关联方为珠实集团或其他关联企业，珠实集团系公司控股股东，其基本情况如下：

（一）注册资本：800,000 万元人民币

（二）成立时间：1983 年 9 月 9 日

（三）注册地址：广州市越秀区环市东路 371--375 号世贸中心大厦南塔 28、29、30 楼

（四）经营范围：企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；对外承包工程；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；专业设计服务；日用化学产品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；日用家电零售；家具销售；食用农产品初加工；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游览景区管理；日用品出租；花卉绿植租借与代管理；房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程监理；工程造价咨询业务；建设工程设计；货物进出口；技术进出口；劳务派遣服务。

（五）财务情况

2020 年年度，珠实集团营业收入为 1,223,892.70 万元，净利润为 3,232.83 万元；截至 2020 年末，珠实集团总资产为 11,463,647.20 万元，净资产为 2,923,976.10 万元。（以上数据已经审计）

2021 年 1-9 月，珠实集团营业收入为 1,068,556.02 万元，净利润为 38,601.98 万元；截至 2021 年 9 月末，珠实集团总资产为 14,228,538.23 万元，净资产为 3,738,578.98 万元。（以上数据未经审计）

（六）履约能力分析

公司与上述关联方之间的关联交易严格履行合同或协议内容，不存在关联方占用公司资金并形成坏账的可能性，关联方具有良好的履约能力。

三、日常关联交易的定价政策

公司为关联方提供房地产项目代建代管服务以及采购服务的定价，根据所涉及的人工成本、管理费用及合理利润等因素协商确定。公司向关联方租赁物业的价格参考市场价协商确定。公司与关联方的关联交易定价公平、合理，不存在损害公司及中小股东利益的情况。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司为关联方提供项目代建代管服务、采购服务有利于充分发挥公司的专业化房地产开发平台优势，拓展项目管理范围，提升市场竞争力和可持续经营能力，夯实公司业绩基础。公司向关联方租赁物业、采购物业服务为生产经营所必须，交易定价公平合理，不存在损害公司及中小股东利益的情况，不影响公司独立性，对关联方不存在依赖。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2021 年 11 月 6 日