

# 广州珠江实业开发股份有限公司

## 关于补充预计公司2020-2021年度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2020年第九次会议审议通过，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：公司与关联人的日常关联交易均为生产经营所必须，关联交易自愿平等公允，不构成对公司独立性的影响，没有损害公司及股东、特别是中小股东的利益。
- 公司在日常经营中，对所有依法必须进行招标的项目，均严格通过招标方式确定中标企业和交易价格。

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》等文件要求，于2019年4月11日召开第九届董事会2019年第五次会议、2019年5月22日召开2018年年度股东大会，审议通过了《关于预计2019-2021年度日常关联交易的议案》。具体详见公司于2019年4月15日披露的《关于预计2019-2021年度日常关联交易的公告》（编号：2019-025）。

2019年下半年以来，公司在项目拓展方面成果丰硕，新增珠江云上花园（品实·云湖花城）、珠江花珺苑（珠江花珺花城）、长沙珠江四方雅苑（长沙四方印）等项目和塔岗村、公安村83101234A20019号地块，嘉福酒店改造工作也在推进

过程中。公司 2020-2021 年度关联交易金额较 2019 年审议通过的金额有所增加。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.2.12 条规定，“公司实际执行中超出预计总金额的，应当根据超出量重新提请董事会或者股东大会审议并披露”。

通过对 2020 年初以来发生的关联交易进行梳理，并结合目前可以预计的交易情况，拟对公司 2020-2021 年度日常性关联交易进行补充预计。具体情况如下：

## 一、补充预计日常关联交易的基本情况

### （一）日常关联交易履行的审议程序

2020 年 12 月 3 日，公司第十届董事会审计委员会 2020 年第五次会议审议同意《关于补充预计公司 2020-2021 年度日常关联交易的提案》提交董事会审议。

2020 年 12 月 8 日，公司第十届董事会 2020 年第九次会议审议通过了《关于补充预计公司 2020-2021 年度日常关联交易的议案》，关联董事张研、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：

公司补充预计公司 2020-2021 年度日常关联交易均为生产经营所必须，对保证公司生产经营的稳定发挥了积极作用，双方的关联交易按市场化原则公平公允地进行，维护了各方的利益。关联交易不构成对公司独立性的影响，没有损害公司及股东、特别是中小股东的利益。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《关于补充预计公司 2020-2021 年度日常关联交易的议案》。

### （二）补充预计 2020 年度日常关联交易情况

币种：人民币 单位：万元

交易类别	关联方名称	2020年1-11月发生额	原预计2020年度金额	补充预计金额	调整后预计2020年度金额	调整后占同类业务比例
设计	珠江设计	0.00	123.83	0.00	123.83	0.96%
	珠江装修	110	0	110	110.00	0.86%
工程监理、全过程工程咨询及其他	珠江监理	1,355.47	476.57	878.90	1,355.47	32.33%
工程建设	珠江建设	91,368.38	53,304.23	38,064.15	91,368.38	27.62%
	珠江装修	899.96	4,977.07	4,422.89	9,399.96	2.84%
物业委托经营	珠江商管	0.00	0	3,700.00	3,700.00	100.00%
合计		<b>93,733.81</b>	<b>58,881.70</b>	<b>47,175.94</b>	<b>106,057.64</b>	

### (三) 补充预计2021年度日常关联交易情况

币种：人民币 单位：万元

交易类别	关联方名称	原预计2021年度金额	补充预计	调整后预计2021年度金额	调整后占同类业务比例
设计	珠江设计	123.83	2,433.00	2,556.83	78.51%
	珠江装修	0	160.00	160.00	4.91%
工程监理、全过程工程咨询及其他	珠江监理	476.57	1,778.70	2,255.27	42.91%
工程建设	珠江建设	10,330.49	92,990.00	103,320.49	33.66%
	珠江装修	2,488.53	1,000.00	3,488.53	1.14%
清洁服务	江迅清洁	0	190.00	190.00	100.00%
合计		<b>13,419.42</b>	<b>98,551.70</b>	<b>111,971.12</b>	

## 二、关联方介绍和关联关系

### (一) 基本情况

#### 1. 广州珠江外资建筑设计院有限公司（以下简称“珠江设计”）

(1) 法定代表人：杨坚

(2) 注册资本：2,336 万元人民币

(3) 成立时间：1986 年 5 月 6 日

(4) 注册地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 2201-10 房

(5) 经营范围：专业技术服务业。建筑行业（建筑工程）甲级。

(6) 最近一个会计年度的主要财务数据：2019 年度营业收入 15,884.43 万元，净利润 1,363.50 万元；2019 年 12 月 31 日总资产 15,059.31 万元，净资产 13,619.58 万元。（以上数据已经审计）

2020 年 1-6 月营业收入 11,243.95 万元，净利润 811.66 万元；2020 年 6 月 30 日总资产 19,321.21 万元，净资产 13,911.47 万元。（以上数据未经审计）

## **2. 广州珠江装修工程有限公司（以下简称“珠江装修”）**

(1) 法定代表人：吕铭晓

(2) 注册资本：8,000 万元人民币

(3) 成立时间：1984 年 12 月 27 日

(4) 注册地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号 30 层 3001-10 房

(5) 经营范围：建筑装饰和其他建筑业。

(6) 最近一个会计年度的主要财务数据：2019 年年度营业收入 98,937.6 万元，净利润 2,759.5 万元；2019 年 12 月 31 日总资产 137,503.2 万元，净资产 20,391.6 万元。（以上数据已经审计）

2020 年 1-6 月营业收入 50,128.1 万元，净利润 1,477.4 万元；2020 年 6 月 30 日总资产 132,469.0 万元，净资产 20,489.2 万元。（以上数据未经审计）

## **3. 广州珠江工程建设监理有限公司（以下简称“珠江监理”）**

(1) 法定代表人：徐柱

(2) 注册资本：3,800 万元人民币

(3) 成立时间：1991 年 5 月 23 日

(4) 注册地址：广州市越秀区永泰路 50 号 101 房

(5) 经营范围：专业技术服务。工程监理服务；工程项目管理服务；工程技术咨询服务；能源技术研究、技术开发服务；工程建设项目招标代理服务；房

地产中介服务；房地产咨询服务；投资咨询服务；投资管理服务。

(6) 最近一个会计年度的主要财务数据：2019 年度营业收入 39,377.34 万元，净利润 3,459.49 万元；2019 年末总资产 18,946.19 万元，净资产 12,803.15 万元。（以上数据已经审计）

2020 年 1-6 月营业收入 21,904.73 万元，净利润 1,652.72 万元；2020 年 6 月 30 日总资产 25,995.46 万元，净资产 13,516.13 万元（以上数据未经审计）

#### **4. 广州珠江建设发展有限公司（以下简称“珠江建设”）**

(1) 法定代表人：王志强

(2) 注册资本：50,084.7296 万元人民币

(3) 成立时间：1957 年 11 月 18 日

(4) 注册地址：广州市越秀区环市东路 476 号之一 10—17 层

(5) 经营范围：房屋建筑业。

(6) 最近一个会计年度的主要财务数据：2019 年度营业收入 268,029.03 万元，净利润 1,011.35 万元；2019 年末总资产 447,664.37 万元，净资产 93,046.31 万元。（以上数据已经审计）

2020 年 1-6 月营业收入 229,272.76 万元，净利润 389.76 万元；2020 年 6 月 30 日总资产 514,529.15 万元，净资产 78,370.25 万元。（以上数据未经审计）

#### **5. 广州珠江商业经营管理有限公司（以下简称“珠江商管”）**

(1) 法定代表人：王友华

(2) 注册资本：1,500 万元人民币

(3) 成立时间：2020 年 5 月 21 日

(4) 注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号 7 楼 701 室

(5) 经营范围：房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；企业自有资金投资；企业管理咨询服务；房地产中介服务；房地产咨询服务；商品信息咨询

服务；会议及展览服务；停车场经营；广告业；大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；超级市场零售（食品零售除外）；便利店经营和便利店连锁经营；小型综合商店、小卖部；烟草制品零售。

（6）股东及其财务情况：

广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）是珠江商管的全资控股股东。截至 2019 年 12 月 31 日，珠实集团总资产为 10,073,820.92 万元，净资产为 2,950,631.18 万元；2019 年度营业收入为 1,833,792.27 万元，净利润为 92,998.23 万元。（以上数据已经审计）

截至 2020 年 6 月 30 日，珠实集团总资产为 9,681,341.36 万元，净资产为 2,996,789.01 万元；2020 年 1-6 月，营业收入为 731,321.26 万元，净利润为 55,296.14 万元。（以上数据未经审计）

**6. 广州江迅清洁服务有限公司（以下简称“江迅清洁”）**

（1）法定代表人：邝静嫦

（2）注册资本：300 万元人民币

（3）成立时间：1990 年 9 月 24 日

（4）注册地址：广州市越秀区人民北路 668 号蓝宝石大厦第九层 913-920 室

（5）经营范围：防虫灭鼠服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程服务；生活清洗、消毒服务。

（6）最近一个会计年度的主要财务数据：2019 年营业收入为 11,891 万元，净利润 369 万元；2019 年末总资产 4,840 万元，净资产 2,162 万元。（以上数据已经审计）

2020 年 1-6 月营业收入 4,759 万元，净利润 126 万元；2020 年 6 月 30 日总资产 4,717 万元，净资产 2,101 万元。（以上数据未经审计）

## （二）关联关系

关联方名称	与公司的关联关系
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江建设发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司	母公司的全资子公司
广州江迅清洁服务有限公司	母公司的全资子公司

## （三）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、补充预计日常关联交易的主要内容和定价政策

### （一）补充预计日常关联交易的主要内容

补充预计 2020-2021 年度日常关联交易的主要内容包括设计、工程监理、全过程工程咨询及其他、工程建设、清洁服务和物业委托经营等事项。其中物业委托经营为新增日常关联交易事项，其具体情况如下：

#### 1. 物业委托经营的基本情况

为充分发挥珠江商管在专业化、集约化和规模化经营方面的综合优势，进一步提升公司物业的经营效益及物业自身价值，公司拟委托珠实集团全资子公司珠江商管经营管理公司部分物业。

#### 2. 委托经营的物业范围

公司拟与珠江商管签订《广州珠江实业开发股份有限公司物业委托经营协议》（以下简称“《物业委托经营协议》”），委托珠江商管经营的物业（不含珠江颐德大厦）位于广州市越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区等市区内共 276 处，建筑面积共 42,941.77 m<sup>2</sup>，包括商业、办公、住宅、车场等用途。

#### 3. 委托经营期限、委托管理服务费标准及结算方式

公司授权委托珠江商管对约定的经营物业范围统一实施租赁经营管理。委托期内，由珠江商管负责以公司名义签订房屋租赁合同、收缴租金、监督经营物业安全生产等相关经营管理事项。委托经营期限自 2021 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。在《物业委托经营协议》期限内，公司向珠江商管支付的委托经营管理服务费按每月人民币 51.30 万元（含税）计，其中不含增值税价 48.40 万元，增值税率 6%。

#### 4. 双方权利责任

公司享有该物业的所有租金收益，承担该物业空置期间的物业管理费及其水电费。珠江商管负责公司委托的该物业经营管理工作，确保各项经营管理工作符合各级政策法规要求；负责定期向公司提交经营性项目的市场研究、项目日常工作报告；负责租赁合同的编制及审批；负责追缴租户欠缴的租金、水电费及物业管理费。委托期内，珠江商管负责做好该物业的安全管理工作，按规定做好经营物业的出租范围内的消防及安全生产维护和监督管理；负责委托评估公司进行物业租金评估并负责该物业租金评估的全流程工作；负责该物业出租经营策划方案的制定与审批工作；负责该物业招租信息编制、审批及发布工作；负责该物业的维修改造实施工作；负责处理受托经营管理期间该物业因租赁合同产生的纠纷。

### （二）关联交易价格的确定原则

1. 达到招投标标准的，采用招投标方式定价；
2. 有国家规定价格的，依照该价格定价；
3. 没有政府定价的，有可适用行业价格标准的，依照该价格定价；
4. 如无适用的行业价格标准，依据市场价格定价；
5. 没有市场价参照的，参照产品的实际成本加合理的利润定价。

### 四、关联交易目的和对上市公司的影响

珠实集团作为公司控股股东，不干涉公司及附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。公司不为上述关联方提供任何优于其他市场主体的特殊或优惠政策。公司与上述关联方进



行的日常关联交易，均为生产经营所必须，对保证公司生产经营的稳定发挥了积极作用，双方的关联交易按市场化原则公平公允地进行，维护了各方的利益。关联交易不构成对公司独立性的影响，没有损害公司及股东、特别是中小股东的利益。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2020年12月9日