

广州白云国际机场股份有限公司

关于白云机场西南商务区 F1 栋物业租赁的关联交易

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：

- 本次交易无重大风险
- 本次交易无关联人补偿承诺

在议案中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

上市公司/本公司 指 广州白云国际机场股份有限公司

商旅公司 指 广州白云国际机场商旅服务有限公司，系本公司全资子公司

集团公司/机场集团 指 广东省机场管理集团有限公司，本公司关联方

置业公司 指 广东空港置业有限公司，系集团公司全资子公司，本公司关联方

一、关联交易概述

白云机场西南商务区 F1 栋物业由广州市穗佳物流有限公司（下称“穗佳公司”）投资建设和装修，建筑面积 5458.7 平方米，物业建设完成后由集团公司收购并委托置业公司管理，但购买交易价格不含 F1 栋装修费用。2021 年 4 月，置业公司拟将该物业按毛坯出租标准进行公开招租，租赁期限 8 年，并特别说明物业已由穗佳公司完成装修，由承租方按第三方机构审核后的装修结算价向穗佳公司支付装修费用，并由承租方向第三方机构支付审核费用。2021 年 5 月，置业公司委托广东省国际工程咨询有限公司对 F1 栋装修工程进行结算审核，审核金额为 2,064.77 万元，审核费 37.72 万元，合计 2,102.49 万元。

为解决白云机场高风险岗位人员集中居住需求，结合白云机场酒店产业发展规划布局，商旅公司与置业公司协商拟租赁西南工作区 F1 栋物业开展酒店经营，初期作为高风险岗位员工集中居住用途，后续将对外开展酒店经营业务。租赁期内租金合计约 4,252.23 万元，到期后商旅公司可优先续租。为规范关联交易，拟由商旅公司、置业公司及穗佳公司签署三方协议。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易未达到上市公司最近一期经审计净资产 5%。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

本次交易对方为置业公司，系机场集团的全资子公司。机场集团是本公司控股股东，截至 2022 年 2 月 28 日，持有本公司股份 1,353,744,552 股，占公司股份总数的 57.20%（流通 A 股及限售流通 A 股）。商旅公司、置业公司及穗佳公司签署三方协议，构成上市公司的关联交易。关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第二款第（二）项规定的关联关系情形。

（二）关联人基本情况

名称：广东空港置业有限公司

住所：广东省广州市白云区机场路自编 302 栋

法定代表人：翁玉麟

注册资本：人民币伍仟万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

主营业务：房地产开发；房地产销售；房屋租赁（凭有效产权证明和委托书出租）；物业管理；酒店管理；停车场经营；餐饮服务；广告设计、制作、代理、发布；售电业务，电力项目投资，电力设备的运行维护、供热、供冷、供水服务。

股权结构：广东省机场管理集团有限公司持股 100%

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

1. 交易的名称和类别

本次关联交易类别为资产租赁。租赁物业位于广州白云国际机场空港南六路与空港南横三路交界处机场西南商务区 F1 栋，总建筑

面积 5458.7 平方米，物业权属人为机场集团，由置业公司受托管理。

（二）关联交易价格确定的原则和方法

F1 栋物业由穗佳公司投资建设和装修，由集团公司收购并委托置业公司管理，但购买交易价格不含 F1 栋装修费用，置业公司拟将 F1 栋物业以毛坯出租标准招租，并特别说明物业已由穗佳公司完成装修，由承租方按第三方机构审核后的装修结算价向穗佳公司支付装修费用。经置业公司与商旅公司协商，F1 栋物业租赁期限 8 年，自 2021 年 9 月 1 日至 2029 年 8 月 31 日，到期后商旅公司可优先续租；租金底价为 68 元/平方米·月，物业管理费 5 元/平方米·月，租金及管理费每满一年递增 3%，租赁期限内租金合计约 4,252.23 万元。

F1 栋物业装修费用由置业公司委托广东省国际工程咨询有限公司进行结算审核，审核金额为 2,064.77 万元，审核费 37.72 万元，合计 2,102.49 万元。根据商旅公司与穗佳公司双方就实际物资交付盘点结果，结算金额约为人民币 2014 万元。

四、关联交易的主要内容和履约安排

（一）关联交易合同的主要条款

1. 商旅公司承租广州白云国际机场西南商务区 F1 栋的物业，物业总建筑面积 5,458.7 平方米，原规划用途为员工宿舍用途，在置业公司将物业土地规划用途由商务设施用地调整为商业、商务混合用地后，商旅公司用作酒店用途。

2. 租赁期限自 2021 年 9 月 1 日至 2029 年 8 月 31 日，租赁合同到期后，商旅公司享有优先续租的权利。

3. 租金及管理费：首年租金按人民币 68 元/平方米/月计费；物业管理费：首年按人民币 5 元/平方米/月计费，租金及物业管理费从第二年（含）起在上一年基础上递增 3%。商旅公司在置业公司将物业土地规划用途变更之前，如该物业不再作为高风险员工居住点，自不作为高风险员工居住点之日起至该物业土地规划用途由商务设施用地调整为商业、商务混合用地之日期间的租金费用、管理费用及其他相关费用，在商旅公司不作任何使用的情况下，置业公司应予免除，商旅公司在该期间无须支付该租金费用、管理费用及其他相关费用。从该物业土地规划用途批准由商务设施用地调整为商业、商务混合用地之日起，基于商旅公司装修改造需求，置业公司给予商旅公司 2 个月免租期。

4. 装修结算金额：以结算审核金额 2102.49 万元为基础，根据商旅公司与穗佳公司双方就实际交付物资盘点结果，结算金额约为人民币 2014 万元。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易的目的解决白云机场高风险岗位员工集中居住需求，F1 栋物业距离服务保障一线距离较近，且远离居民区，场区管理较为安全规范；同时 F1 栋物业后续作为酒店开展经营可填补在白云机场西南区布局酒店的空白，符合白云机场核心区酒店“高中搭配、错位经营”的规划思路，能够改善机场内酒店供给结构，提

高白云机场旅客对出行服务的总体满意度。本次关联交易不存在损害上市公司利益的情形，不存在损害中小股东利益的情况。

六、关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易经公司第六届董事会审计委员会第三十六次会议、第六届董事会第四十六次（临时）会议审议通过。关联董事张克俭先生、钟鸣先生回避了此议案的表决，其余非关联董事一致通过了此议案。

七、独立董事的独立意见

公司独立董事许汉忠先生、毕井双先生、饶品贵先生、覃章高先生、邢益强先生就以上关联交易发表如下意见：

1. 董事会召开前，公司就该项议案与独立董事进行了沟通，同意将本次关联交易提交公司董事会审议。

2. 本次公司与关联方集团公司签署《白云机场西南商务区 F1 栋租赁合同及装修结算合同书》有利于确立法律关系、明确责任范围，满足公司在白云机场正常开展生产经营的需要。

3. 本次关联交易的定价原则遵循了公平、公正的市场价格原则以及平等协商的契约自由原则，未损害公司及全体股东（特别是中小股东）的利益。

4. 本次关联交易已得到公司董事会同意，并且关联董事在审议该关联交易议案时遵循了关联方回避原则并履行了回避表决义务。我们认为上述关联交易决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

八、上网公告附件

- (一) 经独立董事事前认可的声明
- (二) 经独立董事签字确认的独立董事意见
- (三) 董事会审计委员会对关联交易的书面审核意见

特此公告。

广州白云国际机场股份有限公司董事会

2022年3月30日