

广东省广告集团股份有限公司

关于全资孙公司向关联方租赁物业的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

为充分利用公司资源优势，打造文化创意产业园，公司全资孙公司深圳创元资产管理有限公司拟与关联公司广东省东方进出口有限公司（以下简称：“东方公司”）签订租赁协议，租赁东方公司位于深圳市福田区上步工业区鹏基上步工业厂房104栋物业（以下简称：“华强北项目”），本次租赁物业建筑面积约8,978.8平方米（租赁面积以房产证登记有效面积为准），租赁期自2023年9月1日至2033年1月2日，预计租金总额约11,855万元，所涉物业管理费总额约1,984万元。该事项属于董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

二、关联方基本情况

- 名称：广东省东方进出口有限公司
- 类型：有限责任公司（法人独资）
- 注册地址：广东省深圳市福田区园岭街道华林社区八卦路25号八卦岭工业区514栋201
- 法定代表人：张晓军
- 注册资本：7,424万元人民币
- 成立日期：1982年5月12日
- 经营范围：物业管理；自有物业租赁；自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易（按粤外经贸进字[98]400号文经营）。本公司出口商品转内销和进口商品内销业务。

8、最近一年又一期主要财务数据：

单位：万元

项目	2022年12月31日 (经审计)	2023年6月30日 (未经审计)
资产总额	43,190.05	43,790.81
净资产	26,609.48	27,148.31
营业收入	710.86	652.51
净利润	-57.41	249.77

9、与公司的关联关系：东方公司系公司控股股东广东省广新控股集团有限公司的全资孙公司，与公司构成关联关系。

10、经核实，东方公司不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

1、租赁标的：深圳市福田区上步工业区鹏基上步工业厂房104栋。

2、租赁面积：8,978.8平方米（租赁面积以房产证登记有效面积为准）。

3、租赁用途：文化创意产业园及相关商业配套。

4、租赁期限：2023年9月1日至2033年1月2日。

5、租金：起始租金为113元/m²/月，至2033年1月2日为止，预计租金总额约11,855万元。

6、物业管理费：起始收费标准为15元/m²/月，至2033年1月2日为止，预计物业管理费总额约1,984万元。

7、该物业产权清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

8、本次交易的租赁价格参考当地同类租赁项目市场价格，经双方协商确定，实行市场定价，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，也不存在损害公司合法利益及向关联方输送利益的情形。

四、本次租赁协议的主要内容

1、协议主体

甲方（出租方）：广东省东方进出口有限公司

乙方（承租方）：深圳创元资产管理有限公司

2、主要内容

(1) 标的物业位于深圳市福田区上步工业区鹏基上步工业厂房 104 栋，建筑面积约 8,978.8 平方米，产权用途为工业仓储/厂房，产权使用期限自 1983 年 1 月 3 日至 2033 年 1 月 2 日。

(2) 甲方以物业出租方式向乙方提供标的物业整栋作为经营场地，由乙方按照自主决定的经营方式开展商业经营活动。甲方除提供房屋本体内的基础物业管理服务外，不参与标的物业的经营；乙方负责标的物业经营和相关经营费用的投入（包括但不限于场地装修、乙方人员工资、招商、广告、物业管理费等一切支出和费用），按期向甲方交纳租金及物业管理费。

(3) 甲乙双方就本次租赁合作期限约定如下：2023 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日为改造建设期，其中 2023 年 9 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日为无偿使用期；2024 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日为试运营培育期；2025 年 8 月 31 日起为租赁期的起始日，租赁期暂至 2033 年 1 月 2 日止。如在 2033 年 1 月 2 日后，标的物业可以正常使用至租赁期起始日后第 10 年为止的，经乙方确认，租赁期的终止日可自动顺延至 2035 年 8 月 31 日为止。乙方在改造建设期和试运营培育期内对该物业实施改造和试运营，按时缴交租金，并享有 6 个月无偿使用该物业的权利。

(4) 甲乙双方就本次租赁所涉租金及物业管理费约定如下：本次租赁所涉租金及物业管理费按标的物业建筑面积 8,978.8 平方米乘以单价计算，按月支付，改造建设期（共 1 年，其中第 1-6 月为无偿使用期）租金为 113 元/m²/月，甲方免收乙方无偿使用期内的租金；试运营培育期（共 1 年）租金递增 2%，即 115.26 元/m²/月；租赁期第 1-4 年租金按年递增 2%（其中第 1 年的租金以试运营培育期租金为基数增加 2%），第 5 年起的租金按年递增 3%；物业管理费由乙方承担，无偿使用期内收费标准为 15 元/m²/月，无偿使用期之外收费标准为 20 元/m²/月。至 2033 年 1 月 2 日为止，预计租金总额约 11,855 万元，预计物业管理费总额约 1,984 万元。

五、关联交易目的和对上市公司的影响

华强北项目位于深圳市福田区华强北商圈，具有高密度商业服务配套，近年

来在政府的规划下，华强北正积极向“科技+文创”转型，公司以此为契机，拟将华强北项目改造建设为文化创意产业园，凭借自身营销资源优势，发挥资源优化配置效应，丰富公司广告营销传播模式，进一步提升公司行业竞争力。短期内暂不会对公司经营业绩产生重大影响。

六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年初至今，公司及控股子公司与关联方东方公司及其关联方发生的各类关联交易的总金额约为人民币 77.72 万元（未经审计）。

七、独立董事事前认可和独立意见

1、关于全资孙公司向关联方租赁物业的事前认可意见

经审核，我们认为：本次向关联方租赁物业遵循了公平、公正的原则，价格公允，不存在损害公司及股东尤其是中小股东利益的行为，不会对公司独立性产生不利影响，符合有关法律、法规和政策的规定，符合公司的业务发展需要。因此，我们一致同意该议案提交公司第六届董事会第四次会议审议，公司关联董事需就此议案回避表决。

2、关于全资孙公司向关联方租赁物业的独立意见

公司事先已将向关联方租赁物业所涉及事项与我们进行了沟通，我们听取了有关人员的汇报并审阅了相关材料。经审核，我们认为：本次关联交易事项定价公允，不存在损害公司及股东尤其是中小股东利益的情形。该议案事项已经我们事前认可。公司董事会在审议该交易事项时，严格遵守关联交易相关审议程序，审议及表决程序合法有效，符合有关法律法规的规定。因此我们同意本议案事项。

八、备查文件

- 1、第六届董事会第四次会议决议；
- 2、第六届监事会第三次会议决议；
- 3、独立董事关于相关事项的事前认可意见及独立意见；
- 4、华强北项目租赁合同；
- 5、华强北项目商业用途房地产租金市场价值的资产评估报告。

特此公告

广东省广告集团股份有限公司

董 事 会

二〇二三年八月廿五日