

广州珠江发展集团股份有限公司

关于租赁新办公场所暨关联交易的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）及子公司广州珠江城市管理服务集团股份有限公司（以下称“珠江城市服务”）、广州珠江体育文化发展股份有限公司（以下称“珠江文体”）拟租赁广州珠江商业经营管理有限公司（以下称“珠江商管”）坐落于广州市越秀区东风中路362号的颐德中心20、19、18层，作为新办公场地。租赁期限均为12年，总租金合计人民币65,500,663.14元。
- 珠江商管为公司控股股东广州珠江实业集团有限公司（以下称“珠江实业集团”）的全资子公司，公司及珠江城市服务、珠江文体拟租赁珠江商管房产（以下称“本次交易”）构成关联交易，但不构成重大资产重组。
- 本次交易前12个月内，除已经公司股东会审议通过的与控股股东珠江实业集团及其控制的下属企业发生的关联交易事项外，公司与控股股东珠江实业集团及其控制的下属企业未发生其他关联交易。
- 本次交易已经公司第十一届董事会2025年第四次独立董事专门会议审议通过，并经公司第十一届董事会2025年第十一次会议审议通过，关联董事李超佐、伍松涛回避表决，本次交易尚需提交公司股东会审议，关联股东回避表决。

一、交易概述

基于办公经营需要，公司及子公司珠江城市服务、珠江文体拟分别与珠江商管签订租赁合同，其中：公司拟租赁越秀区东风中路362号2001房（首年租金单价106元/月/平方米），珠江城市服务拟租赁越秀区东风中路362号1901

房自编之一、自编之二（首年租金单价 105 元/月/平方米），珠江文体拟租赁越秀区东风中路 362 号 1801 房（首年租金单价 104 元/月/平方米），每房建筑面积均为 1,439.7402 平方米，合计 4,319.2206 平方米，租赁期限均为 12 年，总租金合计人民币 65,500,663.14 元。

二、关联方基本情况

（一）交易对方基本情况

公司名称：广州珠江商业经营管理有限公司

统一社会信用代码：91440101MA9UL4Q1XX

成立日期：2020 年 5 月 21 日

注册地址：广州市越秀区华乐路 55，57 号三楼 301

法定代表人：曲非

注册资本：人民币 1,500 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；软件开发；数字技术服务；网络与信息安全软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；信息系统运行维护服务；物业管理；企业管理；企业管理咨询；企业形象策划；项目策划与公关服务；公共事业管理服务；市场营销策划；办公服务；办公设备租赁服务；市场主体登记注册代理；财务咨询；供应链管理服务；农副产品销售；食用农产品批发；保健食品（预包装）销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；包装服务；专业设计服务；版权代理；广告制作；广告发布；以自有资金从事投资活动；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；票务代理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；土地使用权租赁；工程管理服务；建筑物清洁服务；礼仪服务；贸易经纪；国内贸易代理；日用百货销售；日用品销售；文具用品零售；珠宝首饰零售；皮革制品销售；美发饰品销售；鞋帽零售；服装服饰零售；箱包销售；礼品花卉销售；化妆品零售；玩具销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；自动售货机销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；照相机及器材

销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；货物进出口；游乐园服务（仅限分支机构经营）；食品销售；出版物零售；拍卖业务；网络文化经营；演出场所经营；演出经纪；营业性演出；游艺娱乐活动（仅限分支机构经营）；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；小食杂；烟草制品零售。

珠江商管为珠江实业集团的全资子公司，实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2024 年 12 月 31 日，珠江商管资产总额为人民币 117,612 万元，净资产为人民币 55,307 万元；2024 年度实现的营业收入为人民币 16,157 万元，净利润为人民币-2,919 万元。（以上数据已经审计）

截至 2025 年 9 月 30 日，珠江商管资产总额为人民币 159,505 万元，净资产为人民币 67,800 万元；2025 年 9 月 30 日实现的营业收入为人民币 16,003 万元，净利润为人民币-5,210 万元。（以上数据未经审计）

经公开查询，珠江商管不属于失信被执行人。

（二）交易对方与公司的关系

公司控股股东珠江实业集团持有珠江商管 100%股份，根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，珠江商管属于公司的关联方。

除因业务需要与交易对方发生的经营往来外，公司、珠江城市服务、珠江文体与交易对方之间不存在其他产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。

三、交易标的基本情况

公司、珠江城市服务、珠江文体拟分别承租珠江商管位于广州市越秀区东风中路 362 号 2001 房、1901 房自编之一及自编之二、1801 房，租赁面积均为 1,439.7402 平方米，合计 4,319.2206 平方米。

本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

四、标的的评估、定价情况

根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的《广州珠江商业经

营管理有限公司拟公开招租所涉及的越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产首年月租金市场价值资产评估报告》（财兴资评字（2025）第 498 号），本次评估采用市场法、收益法测算，评估对象越秀区东风中路 362 号 1801 房等共 3 宗办公用途房地产，租赁面积合计 4,319.22 平方米。通过评估测算，评估对象采用市场法作为最终结果，即在评估基准日 2025 年 7 月 1 日的首年月租金价值为：1801 房租金单价人民币 104 元/平方米/月，1901 房自编之一、自编之二租金单价人民币 105 元/平方米/月；2001 房租金单价人民币 106 元/平方米/月。

基于上述评估结果，经各方协商确定：公司承租广州市越秀区东风中路 362 号 2001 房，建筑面积为 1,439.7402 平方米，租赁期限 12 年，租金总额人民币为 22,041,493.26 元；珠江城市服务承租广州市越秀区东风中路 362 号 1901 房自编之一、之二，建筑面积合计 1,439.7402 平方米，租赁期限 12 年，租金总额为人民币 21,833,554.14 元；珠江文体承租广州市越秀区东风中路 362 号 1801 房，建筑面积为 1,439.7402 平方米，租赁期限 12 年，租金总额为人民币 21,625,615.74 元。三家公司的租金总额合计人民币 65,500,663.14 元。

本次交易定价为双方基于评估结果协商确定。本次交易为正常商业行为，遵守了自愿、等价、有偿的原则，定价合理、公允，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，也不存在损害公司及公司股东，特别是中小股东利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容

（一）珠江股份租赁 2001 房

1. 合同主体

甲方：广州珠江商业经营管理有限公司

乙方：广州珠江发展集团股份有限公司

2. 租赁期限

租赁期为 12 年，暂定自 2026 年 1 月 1 日起至 2037 年 12 月 31 日止，具体起租日以双方签署的《租赁合同》为准。

3. 租金、物业费及收费方式

（1）该房屋 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日为装修期，2026 年 1 月

1 日至 2026 年 4 月 30 日租期总额为 152,612.46 元, 2026 年 5 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日月租金为人民币 152,612.46 元, 2029 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日月租金为人民币 157,190.84 元, 2032 年 1 月 1 日至 2032 年 3 月 31 日为优惠期, 2032 年 1 月 1 日至 2032 年 4 月 30 日租期总额为人民币 161,906.56 元, 2032 年 5 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日月租金为人民币 161,906.56 元, 2035 年 1 月 1 日至 2037 年 12 月 31 日月租金为人民币 166,763.76 元, 租赁期内总租金合计人民币 22,041,493.26 元, 为含税金额。租金按月支付, 乙方应在每月第五日前向甲方支付当月租金。

装修期和优惠期期间乙方仍需支付管理费和其他费用(包括但不限于: 管理费、电费、电话费等)。

(2) 物业管理费的标准及缴纳方式以乙方与物业服务方签署的《物业服务合同》为准。

4. 合同生效

合同自双方签字盖章之日起生效。

5. 违约责任

甲乙任何一方未履行本合同规定的条款或者违反有关法律、法规, 经催告后在合理期限内仍未履行或整改的, 造成的实际损失由责任方承担。

(二) 珠江城市服务租赁 1901 房自编之一、自编之二

1. 合同主体

甲方: 广州珠江商业经营管理有限公司

乙方: 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司

2. 租赁期限

租赁期为 12 年, 暂定自 2026 年 1 月 1 日起至 2037 年 12 月 31 日止, 具体起租日以双方签署的《租赁合同》为准。

3. 租金、物业费及收费方式

(1) 该房屋 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日为装修期, 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日租期总额为 151,172.72 元, 2026 年 5 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日月租金为人民币 151,172.72 元, 2029 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日月租金为人民币 155,707.90 元, 2032 年 1 月 1 日至 2032 年 3 月 31 日

为优惠期，2032 年 1 月 1 日至 2032 年 4 月 30 日租期总额为人民币 160,379.14 元，2032 年 5 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日月租金为人民币 160,379.14 元，2035 年 1 月 1 日至 2037 年 12 月 31 日月租金为人民币 165,190.51 元，租赁期内总租金合计人民币 21,833,554.14 元，为含税金额。租金按月支付，乙方应在每月第五日前向甲方支付当月租金。

装修期和优惠期期间乙方仍需支付管理费和其他费用（包括但不限于：管理费、电费、电话费等）。

（2）物业管理费的标准及缴纳方式以乙方与物业服务方签署的《物业服务合同》为准。

4. 合同生效

合同自双方签字盖章之日起生效。

5. 违约责任

甲乙任何一方未履行本合同规定的条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行或整改的，造成的实际损失由责任方承担。

（三）珠江文体租赁 1801 房

1. 合同主体

甲方：广州珠江商业经营管理有限公司

乙方：广州珠江体育文化发展股份有限公司

2. 租赁期限

租赁期为 12 年，暂定自 2026 年 1 月 1 日起至 2037 年 12 月 31 日止，具体起租日以双方签署的《租赁合同》为准。

3. 租金、物业费及收费方式

（1）该房屋 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日为装修期，2026 年 1 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日租期总额为 149,732.98 元，2026 年 5 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日月租金为人民币 149,732.98 元，2029 年 1 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日月租金为人民币 154,224.97 元，2032 年 1 月 1 日至 2032 年 3 月 31 日为优惠期，2032 年 1 月 1 日至 2032 年 4 月 30 日租期总额为人民币 158,851.72 元，2032 年 5 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日月租金为人民币 158,851.72 元，2035 年 1 月 1 日至 2037 年 12 月 31 日月租金为人民币 163,617.27 元，租赁期

内总租金合计人民币 21,625,615.74 元，为含税金额。租金按月支付，乙方应在每月第五日前向甲方支付当月租金。

装修期和优惠期期间乙方仍需支付管理费和其他费用（包括但不限于：管理费、电费、电话费等）。

（2）物业管理费的标准及缴纳方式以乙方与物业服务方签署的《物业服务合同》为准。

4. 合同生效

合同自双方签字盖章之日起生效。

5. 违约责任

甲乙任何一方未履行本合同规定的条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行或整改的，造成的实际损失由责任方承担。

六、对公司的影响

本次租赁新办公场所是基于长远发展的战略考量，有利于整合办公资源、提升企业形象。本次交易定价合理公允，遵守了自愿、等价、有偿的原则，不存在利用关联交易输送利益或侵占公司利益的情形，也不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形，不会对公司财务状况、经营成果产生不利影响，不会对公司业务独立性造成影响。

七、该关联交易应当履行的审议程序

2025 年 12 月 4 日，公司第十一届董事会 2025 年第四次独立董事专门会议审议通过《关于租赁新办公场所暨关联交易的议案》。

2025 年 12 月 9 日，公司第十一届董事会 2025 年第十一次会议以“同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票”的表决结果审议通过《关于租赁新办公场所暨关联交易的议案》，关联董事李超佐、伍松涛回避表决。

本议案尚需提交公司股东会审议，关联股东回避表决。

八、历史关联交易（日常关联交易除外）情况

本次交易前 12 个月内，除已经公司股东会审议通过的与控股股东珠江实业集团及其控制的下属企业发生的关联交易事项外，公司与控股股东珠江实业集团及其控制的下属企业未发生其他关联交易。

特此公告。

广州珠江发展集团股份有限公司董事会

2025 年 12 月 10 日