

广州珠江实业开发股份有限公司 关于受广州市住宅建设发展有限公司委托 开发管理珠江金悦项目暨关联交易的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）拟受广州市住宅建设发展有限公司（以下简称“广州住建公司”）委托，对其名下的珠江金悦项目进行开发管理。
- 过去 12 个月，公司与关联法人广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）累计进行了 3 次关联交易，累计审议金额约 241,692.82 万元（不含本次）。公司未与其他关联人发生委托开发管理相关的关联交易。
- 本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易已经公司第九届董事会 2019 年第十七次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、 交易概述

（一）交易基本情况

公司拟受广州住建公司委托，对其名下的荔湾区西湾路 156 号地块（珠江金悦项目）进行开发管理。2018 年 12 月 12 日，广州住建公司通过参与广州市土地公开挂牌出让，竞得该地块，总用地面积 6,151 平方米，其中可建用地面积 3,597 平方米，城市道路用地 2,554 平方米。土地用途为二类居住用地，容积率 5.5，计容面积 19,784 平方米。须在用地范围内配建 5,547 平方米住宅，建成后由广州住建公司用于安置被拆迁人；2,554 平方米城市道路需配建后无偿移交给

政府。

(二)广州住建公司为公司控股股东广州珠江实业集团有限公司全资子公司,根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条规定,广州住建公司为公司关联法人,上述交易构成关联交易,但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

(三)过去 12 个月,公司与关联法人珠实集团,发生的关联交易情况如下:

1. 公司按照持股比例 25.952%向参股子公司广州捷星房地产开发有限公司补缴出资款人民币 5,514.40 万元,增资人民币 2,641.64 万元,详见《关于向广州捷星房地产开发有限公司补缴出资款及增资暨关联交易的公告》(编号:2019-005)。

2. 公司非公开发行公司债券不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元),珠实集团为公司提供连带责任担保,由公司对珠实集团提供相应反担保,详见《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》(编号:2019-031)。

3. 公司以人民币 335,367,775.64 元股权对价款收购公司控股股东珠实集团持有的广州市品实房地产开发有限公司 51%股权。详见《关于收购广州市品实房地产开发有限公司 51%股权暨关联交易的公告》(编号:2019-069)。

(四) 董事会审议决策情况

1. 公司于 2019 年 12 月 20 日第九届董事会审计委员会 2019 年第七次会议审议通过《关于受广州市住宅建设发展有限公司委托开发管理珠江金悦项目暨关联交易的提案》,同意该议案提交董事会审议。

2. 公司于 2019 年 12 月 20 日以书面送达和电子邮件方式发出通知和会议材料,全体董事认真讨论,深入研究。公司于 2019 年 12 月 27 日以现场方式召开第九届董事会 2019 年第十七次会议,审议通过《关于受广州市住宅建设发展有限公司委托开发管理珠江金悦项目暨关联交易的议案》。

3. 公司独立董事对此事项发表同意的事前认可意见及独立意见,具体内容披露于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二、交易对方暨关联方介绍

(一) 名称:广州市住宅建设发展有限公司

(二) 类型:有限责任公司(法人独资)

(三) 住所：广州市越秀区环市东路 476 号之一 10-17 层

(四) 法定代表人：卢志瑜

(五) 注册资本：50,084.7296 万人民币

(六) 成立日期：1957 年 11 月 18 日

(七) 统一社会信用代码：9144010119045212XH

(八) 股东：广州珠江实业集团有限公司（100%）

(九) 经营范围：房屋建筑业

广州市住宅建设发展有限公司系公司控股股东广州珠江实业集团有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，本次交易构成关联交易。

三、交易合同或协议的主要内容

公司拟与住建公司签署《广州市荔湾区珠江金悦项目管理服务合同》（以下简称“管理服务合同”）、《广州市荔湾区珠江金悦项目工程技术咨询合同》（以下简称“技术咨询合同”）。

委托方（甲方）：广州市住宅建设发展有限公司

受托方（乙方）：广州珠江实业开发股份有限公司

（一）管理服务合同主要内容如下：

1. 委托管理基本原则

（1）甲方作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中的投资和本合同约定的决策权、监督权、建议权和知情权。甲方依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

（2）乙方根据本合同约定履行受托管理职责和义务，组建项目小组，乙方委派胡波为项目负责人，对甲方负责，在本合同约定或甲方的特别授权许可范围内代表甲方行使项目营销及后勤管理权，努力实现项目营销及后勤管理的各项目标，获得本合同约定的收益。

（3）项目中的各类合同以甲方名义签订，由乙方进行合同履行的全过程管理。

2. 委托管理范围

甲方委托乙方对珠江金悦项目进行营销及后勤管理，具体管理范围如下：

(1) 营销管理：乙方负责对项目房地产市场定位进行规划并制订销售目标和计划，选定各类营销专业工作单位并进行统筹管理，对项目的策划、推广、销售过程进行全面管理，实现项目销售目标。

(2) 交付管理：乙方负责制定房屋交付方案及准备相关资料，并向物业管理机构移交房屋交付工作。

(3) 售后管理：乙方在本合同约定期限内搭建客服服务体系及维保管理体系，并向物业管理机构移交客户服务、维保管理工作。乙方应负责协调完成房屋面积测绘，并根据本项目所在地相关政府主管部门规定或要求负责办理房屋使用权初始登记手续和小业主的不动产权证。

(4) 前期物业服务督导：乙方负责选择前期物业管理单位，协调制定物业服务方案，在本合同约定期限内对物业服务质量进行督导。

(5) 行政管理：乙方负责项目小组的行政后勤管理、公文管理、信息管理工作。

(6) 财务管理：乙方负责协助甲方对项目的财务管控，及时完成各类资金支付审核及指导甲方进行会计核算、纳税申报、预算管理等工作。

(7) 法务管理：乙方在合同约定期限内负责协调处理与项目相关的法律纠纷，有权选择第三方法律服务机构提供常年法律顾问服务并与其签订法律服务合同，常年法律顾问服务费用由乙方承担。

(8) 项目明源系统管理：乙方负责组建项目明源系统架构，设置甲方节点，保留甲方的知情权和监督权；乙方负责项目明源系统的上线和数据录入工作，相关费用支出由甲方承担。

3. 合同期限

(1) 合同期限自委托合同生效之日起至以下三个条件全部完成之日止：住宅实际签约销售面积达到可售面积（项目整体取得预售许可证记载的可售面积与经政府批准同意对外销售的配建住宅面积之和，下同）的 100%；房屋完成交付的面积达到已签约销售面积的 90%；组织一次集中的车位销售。

合同期限届满，乙方有权撤出全部管理团队，甲方需在合同期限届满后 10 个工作日内配合乙方完成管理移交工作。

(2) 根据项目需要，应甲方要求并由甲乙双方协商一致后，可延长合同期

限，届时根据延长期间的工作内容，由甲乙双方签订书面合同约定具体的服务内容及计费方式。

4. 委托管理服务费用

(1) 就本合同项下的委托事项，甲方应按本合同约定的标准和支付方式向乙方支付委托管理服务费用，委托管理服务费包含两部分：企业管理服务费及业绩奖励/罚金。

针对乙方所提供的营销及后勤管理服务，甲方向乙方支付企业管理服务费，企业管理服务费依据相关销售节点由甲方分批次向乙方支付；

为激励乙方实现本项目经济利益最大化，甲乙双方约定业绩奖励/罚金；项目委托管理服务费用由甲方支付给乙方，每次付款前，乙方应向甲方开具合法有效的增值税专用发票。委托管理服务费用包含两部分：企业管理服务费及业绩奖励费。企业管理服务费及业绩奖励费总额上限为 5,000 万元。

(2) 在本合同履行过程中，乙方发生合同约定外工作事项的，根据乙方的实际增加工作量，由甲方、乙方另行协商费用标准及支付方式。

(3) 乙方按本条约定收取的委托管理服务费用，不包含项目实际发生的应由甲方承担并支付给相关第三方的费用，以上第三方费用包括但不限于财务费用、各类营销费用、各类评奖费用、财务审计、物业服务等各类费用。

(二) 技术咨询合同主要内容如下：

1. 委托管理基本原则

(1) 甲方作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中的投资和本合同约定的决策权、监督权、建议权和知情权。甲方依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

(2) 乙方根据本合同约定履行受托管理职责和义务，组建项目小组，乙方委派胡波为项目负责人，对甲方负责，在本合同约定或甲方的特别授权许可范围内代表甲方行使项目开发建设管理权，努力实现项目开发建设各项目标，获得本合同约定的收益。

(3) 项目开发建设过程中的各类合同以甲方名义签订，由乙方进行合同履行的全过程管理。

2. 委托管理范围

甲方委托乙方对本合同第一部分第一条所述项目进行开发管理,乙方管理范围包括前述《出让宗地平面界址图》中所示红线范围内的部分和前述《国有建设用地使用权出让合同》中约定配建的市政道路,以及与珠江金悦项目开发建设相关的其他事宜。

具体管理范围如下:

(1) 前期管理与开发报建管理:乙方负责对项目的整体定位及运营思路和方案进行统筹规划,并负责办理项目开发建设所需要的各种审批及许可程序。

(2) 规划设计管理:乙方负责根据项目类型和实际情况选择并委托各阶段各类规划设计单位,把控设计进度及设计成果质量。

(3) 工程管理:本项目为甲方自建项目,甲方将作为本项目的施工总承包单位,乙方不负责施工总承包单位的选择。乙方负责通过市场化方式选择监理单位、设计单位、勘察单位等进行统筹管理,并协助甲方对项目建设阶段的质量、工期、安全生产、文明施工进行管理。

(4) 成本管理:乙方制定合理的项目成本管理目标,并在项目开发建设全过程中实行有效的成本管理。所有成本均由乙方控制。

(5) 竣工验收管理:乙方参与甲方组织的各类中间验收、隐蔽验收;乙方组织项目的整体竣工联合验收及竣工验收备案工作,保证通过验收的工作符合质量要求。

(6) 档案管理:乙方负责组织对项目开发建设全过程的重要档案资料进行归档保存,并根据相关档案管理的要求及时向甲方和城建档案馆移交。

3. 委托管理目标

(1) 开发建设期目标

本项目开发建设期暂定为 48 个月,预计于 2023 年 3 月前完成合同约定的建设内容的建设并完成竣工验收备案,具备物业交付条件。以上时间目标暂为估算,乙方在本合同签订当日起 60 日内将项目开发报告(启动版)提交甲方确认。乙方在提交甲方确认的项目开发报告(启动版)中明确项目整体开发建设周期计划,并作为双方正式确认的开发建设周期目标。

(2) 达到预售条件的建设目标

本项目整体开发、销售,预计项目整体在取得施工许可证当月起 28 月内(预

计于 2022 年 1 月前）具备领取预售许可证的条件，具体以经甲方主管部门确认的项目开发报告（启动版）中的开盘时间为准。

（3）工程成本管理目标

本项目成本按照甲乙双方确认的项目施工图版目标成本作为成本管理目标，除双方约定的可调整因素外，原则上不予调整。

（4）质量目标

项目建设成果需符合国家和项目所在地现行设计规范及相关施工质量验收规范的合格标准。

4. 合同期限

合同期限自本合同生效之日起至项目整体完成竣工验收备案之日止。

合同期限届满，乙方在撤出管理团队前 10 天，向甲方提出撤场申请，甲方需收到申请后在 10 个工作日内予以回复确认，并于 10 个工作日内配合乙方完成管理移交工作。

如竣工验收备案后仍有工作需乙方履行，乙方无条件配合，费用不予增加。

5. 技术咨询费用

（1）本项目应收取工程技术咨询费共计 3,120 万元，含 6% 增值税，不含税价 2,943.40 万元。项目工程技术咨询费每次付款前，乙方应向甲方开具合法有效的增值税专用发票。

（2）在项目开发建设过程中，乙方发生合同约定外工作事项的，根据乙方的实际增加工作量，由甲方、乙方另行协商费用标准及支付方式。

（3）乙方按本条约定收取的工程技术咨询费用，不包含项目开发建设过程中实际发生的应由甲方承担并支付给相关第三方的费用，以上第三方费用包括但不限于前期工程费、报建测量费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、各类规划设计费、各类工程价款、材料设备款、材料测试费、招标代理费、监理费、工程保险费用、工程造价咨询等各类费用。

四、对上市公司的影响

本次关联交易可充分发挥公司自身房地产开发管理的经营优势，有利于公司房地产业务的稳健发展，符合公司和全体股东的利益。同时，该项目无需公司垫付资金，收益稳定且风险较小，可拓宽公司收入渠道，在一定程度上增厚公司收

入和利润，进一步提高公司的盈利能力。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2019年12月31日