



广东燕塘乳业股份有限公司 关于向关联方广州广垦置业有限公司购买写字楼暨关联交 易的进展公告（四）

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

广东燕塘乳业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 4 月 12 日召开第四届董事会第十八次会议和第四届监事会第十七次会议、于 2022 年 4 月 29 日召开 2022 年第二次临时股东大会分别审议通过了《关于拟向关联方广州广垦置业有限公司购买写字楼暨关联交易的议案》，拟使用不超过 9,464 万元（含税）向关联方广州广垦置业有限公司（以下简称“广州置业”）购买位于广东省广州市天河区怡新路与燕塘工业园燕园路交接处的广垦天河商业中心观云大厦 B 塔 21-22 层及配套 50 个停车位。具体内容详见公司于 2022 年 4 月 13 日发布在巨潮资讯网的《关于拟向关联方广州广垦置业有限公司购买写字楼暨关联交易的公告》（公告编号：2022-017）。

公司于 2022 年 8 月 9 日、2022 年 8 月 10 日与广州置业签署了上述 21-22 层共 66 套办公物业的《广州市商品房买卖合同（预售）》（66 份《广州市商品房买卖合同（预售）》及其附件）。具体内容详见公司于 2022 年 8 月 12 日发布在巨潮资讯网的《关于向关联方广州广垦置业有限公司购买写字楼暨关联交易的进展公告》（公告编号：2022-036）。

公司于 2023 年 7 月 18 日与广州置业签署了《〈商品房买卖合同〉补充协议二》，具体内容详见公司于 2023 年 7 月 19 日发布在巨潮资讯网的《关于向关联方广州广垦置业有限公司购买写字楼暨关联交易的进展公告（二）》（公告编号：2023-029）。

2024 年 2 月 21 日，公司取得了广州市规划和自然资源局颁发的上述 21-22 层共 66 套办公物业的《中华人民共和国不动产权证书》（66 个《中华人民共和国不动产权证书》）。具体内容详见公司于 2024 年 2 月 22 日发布在巨潮资讯网的



《关于向关联方广州广垦置业有限公司购买写字楼暨关联交易的进展公告(三)》
(公告编号: 2024-007)。

二、关联交易进展情况

(一) 车位认购协议

2025 年 10 月 27 日, 公司与广州置业签订了《广垦观云大厦车位认购协议》(以下简称“本协议”), 公司向广州置业认购位于广州市天河区燕园路 87 号观云大厦(项目推广名: 广垦·天河 1 号)的(B3163-B3173、B3186、B3188-B3193、B3196-B3207 号)共 30 个车位(以下简称“该物业”), 本协议主要内容如下:

1. 签署主体

甲方: 广州广垦置业有限公司

乙方: 广东燕塘乳业股份有限公司

2. 价格及付款方式

(1) 30 个车位总价: 8,034,280 元(大写: 捌佰零叁万肆仟贰佰捌拾元整)

(2) 付款: ①定金: 人民币¥600,000 元整, 须于本协议签署后七个工作日内支付。②支付定金三个工作日内签署《商品房买卖合同》, 须于《商品房买卖合同》签署后一个月内支付余下车位款¥7,434,280.00 元(房款含增值税, 不含定金)。

3. 乙方确定: 在签订本协议时已充分了解国家及当地的购车位政策, 并明确知悉国家及当地政府会不时对购车位政策进行调整。乙方承诺: 若因乙方不符合购车位政策导致其无法购买该物业的全部或部分的, 经书面通知乙方后, 甲方有权单方解除本协议、退还乙方已支付定金并将乙方无法购买的车位另行出售。

4. 乙方须自甲方发出签约通知(包括但不限于手机短信通知、微信通知等书面通知)之日起三天内携带本协议、定金收据等全部有效资料到甲方指定签约中心签署《商品房买卖合同》及相关文件。《商品房买卖合同》一经签署, 已付定金即作为房款的一部分。

5. 该物业的专项维修基金由乙方承担。有关购买该物业所产生的税负, 甲乙双方按照法律规定各自承担。

根据穗国房字[2008]557 号文件规定, 独立非住宅物业交存专项维修基金的标准为建筑面积每平方米¥105 元; 该物业的专项维修基金合计为人民币



¥40,408.62 元（具体每套物业应付专项维修基金金额详见附件清单）。若有关政府部门对上述规定进行调整的，则以调整后的内容为准。

乙方在支付车位款的同时，必须按照穗建规字〔2022〕3 号文件规定按照车位面积向甲方缴清由甲方先行代缴的首期维修资金合计¥40,408.62 元物业专项维修基金，乙方缴清后甲方需将该房屋交存维修基金的凭证提供给乙方，由乙方收楼后持产权证自行到开户银行办理转名。乙方拒绝缴付维修基金的，甲方有权拒绝与乙方签署对应车位的《商品房买卖合同》，在甲方书面通知乙方交存后超过七天仍拒不缴纳的，经书面通知乙方后，甲方有权单方解除本协议、退还乙方已支付定金并将乙方无法购买的车位另行出售。

6. 鉴于政府规定实行网上签约，乙方应准确所提供的资料，签订《商品房买卖合同》后，购房人资料将不能再更改。若乙方所提供的资料有误，由乙方自行承担一切责任。在政府主管部门允许的情况下，甲方可以协助乙方对有误的资料进行更改，但所产生的费用由乙方承担。

7. 乙方非因正当事由未能按本协议约定的期限前来签署《商品房买卖合同》等相关协议或违反本协议约定的其他条款的（包括但不限于未按时付清款项等），每逾期一日，乙方应按总房款万分之五的标准向甲方支付违约金；逾期超过 7 日的，经书面通知乙方后，甲方有权解除本协议、没收乙方已交纳的定金并将违约行为对应的车位另行出售。

乙方承诺在履行本协议及《商品房买卖合同》的过程中，向甲方及相关政府部门提供的包括但不限于纳税证明、授权书、公证书等所有材料及信息均为真实、合法、准确、全面、有效之材料及信息。如有虚假，甲方有权要求乙方提供真实材料并赔偿由此给甲方造成的直接经济损失。

8. 在本协议生效后、乙方签署正式《商品房买卖合同》前，如因甲方原因导致该物业的全部或部分不能出售，甲方需在三十个工作日内向乙方双倍返还认购对应不能出售车位所付的定金并赔偿由此给乙方造成的损失。

（二）商品房买卖合同（车位/车库）

经友好协商，公司已于 2025 年 11 月 12 日与广州置业签署了上述 30 个车位的 30 份《广州市商品房买卖合同（车位/车库）》（以下统称“本合同”）及其附



件。本合同及其附件主要内容如下：

1. 签署主体

甲方（出卖人）：广州广垦置业有限公司

乙方（买受人）：广东燕塘乳业股份有限公司

2. 合同标的基本情况

（1）该商品房的规划用途为车位。

（2）广州市天河区燕园路 87 号的（B3163-B3173、B3186、B3188-B3193、B3196-B3207 号）共 30 个车位。

（3）建筑面积：384.844 平方米。

（4）30 个车位总价：8,034,280 元（大写：捌佰零叁万肆仟贰佰捌拾元整）。

3. 付款方式及期限

买受人采取下列第 2 种方式付款：（1）一次性付款。（2）分期付款。买受人应当在 2025 年 12 月 12 日前分期支付该商品房全部价款。①第一期房价款人民币 600,000（大写：陆拾万元整），应当于 2025 年 11 月 12 日前支付。②第二期房价款人民币 7,434,280.00 元（大写：柒佰肆拾叁万肆仟贰佰捌拾元整），应当于 2025 年 12 月 12 日前支付。

4. 逾期付款责任

按照本合同附件十四补充协议第三条约定执行：关于第七条付款方式及期限的补充约定：

3.1 若乙方在本合同签署后需变更付款方式的，必须取得甲方书面同意。甲方有权根据乙方付款方式的变化，甲方有权取消或给予提供给乙方的折扣优惠并调整合同总房款。

3.2 乙方选择一次性付清全部楼款的，若乙方逾期付款，甲方有权取消提供给乙方的折扣优惠并调整合同总房款，调整后的总房款高于调整前的差额部分，乙方应于甲方发出付款通知后七日内补交。未付款部分从逾期的第 1 天（自然日）起按每天万分之五计算违约金，且违约金每自然月以实际违约天数结算，直至乙方付清全部楼款；乙方选择分期付款的，按本条 3.3 款约定的逾期违约责任执行。

3.3 甲方对乙方的按揭审批过程及进度不做任何要求和限制，唯乙方全部房款无论何种原因须于本合同签署后的 90 个自然日内全部付清。如发生逾期支付



的，须按以下方式付向甲方支付违约金：

3.3.1 逾期 1-60 天内的，未付部分从逾期的第 1 天（自然日）起按每天万分之一点五计算违约金，每自然月按实际违约天数结算；

3.3.2 逾期 61-90 天的，未付部分从逾期的第 61 天（自然日）起每天违约金按年化 8% 计算，且乙方须每周结清一次；

3.3.3 逾期 91-120 天的，未付部分从逾期的第 91 天（自然日）起每天违约金按年化 10% 计算，且乙方须每周结清一次；

3.3.4 逾期 121-180 天的，未付部分从逾期的第 121 天（自然日）起每天违约金按年化 12% 计算，且乙方须每周结清一次利息；

3.3.5 逾期超过 181 天的，未付部分从逾期的第 181 天（自然日）起每天违约金按年化 18% 计算，且乙方须每周结清一次利息，直至乙方付清全部楼款。

如乙方延期、又没有按时结清任何一期利息的，则从逾期的第一天起，未付房款每天利息都按年化 18% 计算。

3.4 在乙方付清全部应付款项之日前或甲方承担保证责任期间，如因乙方原因导致该商品房被第三人追索或被司法机关查封，或导致甲方被起诉的，甲方有权解除本合同。合同解除后，乙方应向甲方承担违约责任并赔偿甲方损失。

3.5 乙方承诺：乙方依据本合同约定支付给甲方的所有款项属于其合法享有且无任何可能被司法机关追溯，如乙方已支付给甲方的任何款项被司法机关追溯或产生其他风险，甲方有权选择解除合同并按补充协议第十九条的约定执行。如甲方选择不解除合同的，则乙方应在已付给甲方的任何应付款项被追溯或产生其他风险之日起三日内向甲方一次性补齐全部应付款项，否则应按逾期支付房款承担违约责任。

3.6 无论乙方选择何种付款方式，一旦付款逾期，逾期超过 30 日的，甲方有权要求乙方按本协议第三条第 3.1、3.2、3.3 款向甲方支付违约金，同时，甲方还有权解除合同。甲方解除合同的，乙方应当按照总房款的 20% 向甲方支付违约金，同时甲方有权自乙方已付房款中直接扣减前述违约金。

5. 交付时间

出卖人应当在 2025 年 12 月 30 日前向买受人交付该商品房。

6. 逾期交付责任



按本合同附件十四补充协议第七条约定执行：7.1：因甲方原因，导致未能按期交房的，双方同意：本合同继续履行，甲方应自本合同第十条约定的交房日期的次日起至实际交付之日止，每日按乙方实际支付房价款（指甲方指定收款账户实际收到乙方支付房价款金额）总额的 0.01% 的标准向乙方支付违约金，违约金总额最高不得超过乙方实际支付房价款的 3%。

7. 房屋登记

出卖人应当自本合同网上签订之日起 90 日内（不超过 90 日）到不动产登记机构为买受人办妥房屋所有权登记，并将以买受人为权利人的不动产权证交付买受人。

在此情况下，买受人应当在收到出卖人书面通知后 5 个工作日内向出卖人提供不动产登记机构要求的、需买受人提供的证件资料。出卖人应一次性如实告知买受人为办理房屋所有权转移登记需要由买受人提供的证件资料。出卖人未告知或告知的内容不完备、不准确，致使买受人未能及时提供证件资料的，由出卖人承担责任。

按照本合同附件十四补充协议第十一条约定：出现以下任一情形的属于乙方违约，且乙方须自收到甲方书面通知后按期予以完成，否则，乙方须按照总房款每日万分之五的标准向甲方支付违约金，逾期超过 30 天的，甲方有权解除合同。

（1）乙方未交齐办理产权登记相关资料（含按揭银行应配合提供的办理产权登记所需的相关资料）；

（2）乙方拖欠任何应付款项、税费；

（3）乙方存在其他违约行为。

以上情形消失后且合同继续履行的，甲方应配合乙方办理产权登记，但办理期限相应顺延，且不承担相关违约责任。

11.4 如因甲方原因导致该商品房未能在约定期限内取得办理《不动产权证书》的递件回执的，从逾期之日起，甲方应每日按已收房款万分之三的标准向乙方支付违约金，该项违约金最高不得超过总房款的百分之三。

三、其他相关情况说明

公司本次认购广州市天河区燕园路 87 号（广垦天河商业中心观云大厦 B 塔）的车位单价均不超过 30 万元/个，符合已审议通过的《关于拟向关联方广州广垦



置业有限公司购买写字楼暨关联交易的议案》中的车位定价上限。

公司将继续推进认购车位的相关事宜，并根据交易的进展情况及时履行信息披露义务。

四、备查文件

- 1、公司与广州置业签订的《广垦观云大厦车位认购协议》；
- 2、公司与广州置业签订的 30 份《广州市商品房买卖合同（车位/车库）》及其附件。

特此公告！

广东燕塘乳业股份有限公司董事会

2025 年 11 月 13 日