

# 广州珠江发展集团股份有限公司

## 关于预计 2026 年度日常关联交易的公告

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”）本次日常关联交易事项已经第十一届董事会 2025 年第四次独立董事专门会议和第十一届董事会 2025 年第十一次会议审议通过，尚需提交股东会审议，关联股东需回避表决。
- 公司与关联方发生的日常关联交易是正常和必要的业务往来，有利于提高公司业务规模和效益，对公司的经营和发展均具有积极意义。关联交易定价公平合理，不存在损害公司及中小股东利益的情况，不会影响公司独立性，不会对关联方形成依赖。

根据《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称《股票上市规则》）《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》以及公司《关联交易管理制度》等规定，公司结合业务发展情况对日常关联交易进行预计，并将提交股东会审议。具体情况如下：

### 一、日常关联交易的基本情况

#### （一）日常关联交易履行的审议程序

2025 年 12 月 9 日，公司第十一届董事会 2025 年第十一次会议审议通过了《关于预计 2026 年度日常关联交易的议案》，关联董事李超佐、伍松涛回避表决。本议案尚需提交股东会审议，关联股东需回避表决。

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了该议案，全体独立董事一致认为：公司与关联方发生的日常关联交易是正常和必要的业务往来，有利于提高公司业务规模和效益，对公司的经营和发展均具有积极意义。

交易遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司和全体股东，尤其是中小股东利益的情形，不影响公司独立性，不会对关联方形形成依赖。

（二）2025 年日常关联交易预计和执行情况

公司 2025 年日常关联交易预计总额为 27,980.15 万元，2025 年 1-10 月日常关联交易实际发生总额为 16,154.68 万元，具体如下：

单位：万元

关联交易类别	交易内容	关联方	2025 年预计发生金额	2025 年 1-10 月实际发生金额	预计发生金额与实际发生金额差异较大的原因
销售商品、提供劳务	物业管理、文体运营、代建代管等	广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠江实业集团”）及其控股子公司	11,184.77	5,772.83	主要是根据公司实际业务经营情况以及市场变化导致预计发生金额与实际发生金额存在差异。
		广州市城实投资有限公司	2,134.11	2,950.19	
		广州华侨房产开发有限公司	723.72	390.26	
		广州珠江商业经营管理有限公司	717.20	362.82	
		广州捷星房地产开发有限公司	645.90	491.51	
		广州市品实房地产开发有限公司	620.41	586.26	
		广州珠实地产有限公司	599.95	159.23	
		广州聚昇投资发展有限公司	541.66	204.34	
		广州市煤建有限公司	536.82	415.85	
		广州卓盈房地产开发有限公司	404.68	303.25	
		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	1,618.41	96.23	主要是根据公司实际业务经营情况以及市场变化导致预计发生金额与实际发生金额存在差异。
		广州市城德房地产开发有限公司	1,527.84	355.97	
		广州安居集团有限公司	0.00	47.65	
		广州交易集团有限公司	3.26	2.72	不适用
		广州市机场安置区物业管理有限公司	831.39	402.81	主要是根据公司实际业务经营情况以及市场变化导致预计发生金额与实际发生金额存在差异。
	受托管理	珠江实业集团及其控股子公司	1,647.25	687.88	主要是根据公司实际业务经营情况以及市

关联交易类别	交易内容	关联方	2025 年预计 发生金额	2025 年 1-10 月实际 发生金额	预计发生金额与实际 发生金额差异较大的 原因
		海南珠江国际置业有限公司	444.25	427.97	场变化导致预计发生 金额与实际发生金额 存在差异。
采购商品、接受劳务	物业管理、工程 咨询、信息 化咨询等	珠江实业集团及其控股子公司	1,134.24	557.52	主要是根据公司实际 业务经营情况以及市 场变化导致预计发生 金额与实际发生金额 存在差异。
		广州市物业管理行业协会	3.00	4.68	不适用
		广东省物业管理行业协会	0.00	3.05	不适用
		中国物业管理协会	0.00	5.18	不适用
	委托管理、承包	珠江实业集团及其控股子公司	77.00	63.70	不适用
租赁	租入物业	珠江实业集团及其控股子公司	1,197.82	1,778.87	主要是根据公司实际 业务经营情况以及市 场变化导致预计发生 金额与实际发生金额 存在差异。
		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	1,386.47	83.91	主要是根据公司实际 业务经营情况以及市 场变化导致预计发生 金额与实际发生金额 存在差异。
合计			27,980.15	16,154.68	

说明：

1. 2025 年预计发生金额的统计口径为：2025 年预计签订的关联交易合同按具体合同条款在期内将可能产生的收入或成本费用；以及以前年度已签订合同且持续到期内继续履行的关联交易，按具体合同条款在期内将产生的收入或成本费用；

2. 上述发生金额含以公开招标的方式形成的与关联方的交易；

3. 2025 年预计总额以内，公司可以根据实际业务发生的需要，在同一控制下的不同关联方之间内部调剂使用（包括不同关联交易类别之间的调剂）；

4. 2025 年 1-10 月，公司与广州市物业管理行业协会实际发生接受劳务关联

交易金额超出预计额度 1.68 万元，超出金额未达到董事会审议及披露标准；

5. 2025 年 1-10 月，公司与关联方广州安居集团有限公司实际发生提供劳务关联交易 47.65 万元，发生金额未达到董事会审议及披露标准；

6. 2025 年 1-10 月，公司与关联方广东省物业管理行业协会实际发生接受劳务关联交易 3.05 万元，发生金额未达到董事会审议及披露标准；

7. 2025 年 1-10 月，公司与关联方中国物业管理协会实际发生接受劳务关联交易 5.18 万元，发生金额未达到董事会审议及披露标准；

8. 上述 2025 年 1-10 月实际发生金额为初步核算数据，未经会计师事务所审计，公司将于 2025 年年度报告中披露公司 2025 年度日常关联交易执行情况，具体请以公司 2025 年年度报告披露数据为准；

9. 以上数字计算如有差异为四舍五入保留两位小数造成。

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，公司调增与控股股东珠江实业集团控制的三家下属企业预计发生的 2025 年日常关联交易金额人民币 1,321.33 万元（以下简称“调增金额”），具体情况详见公司同日披露的《广州珠江发展集团股份有限公司关于调增 2025 年度日常关联交易预计金额的公告》（编号：2025-079）。上述 2025 年预计发生金额列示已涵盖调增金额，且调增金额未提交股东会审议，应纳入股东会审议累计计算范围。调增金额加上本次 2026 年日常关联交易预计金额累计将达到股东会审议标准，根据《股票上市规则》第 6.1.16 条、第 6.3.15 条规定，可以仅将《关于预计 2026 年度日常关联交易的议案》提交股东会审议。

### （三）2026 年日常关联交易预计金额和类别

公司 2026 年预计签订关联交易合同金额为 30,623.21 万元，2026 年全年日常关联交易预计发生总额为 24,924.62 万元，具体如下：

单位：万元

关联交易类别	交易内容	关联方	2026 年预计签订合同金额	2026 年预计发生金额	占同类业务比例(%)	2025 年 1-10 月实际发生金额	占同类业务比例(%)	2026 年预计发生金额与 2025 年 1-10 月实际发生金额差异较大的原因
销售商品、提供劳务	物业管理、文体运营、代建代管等	珠江实业集团及其控股子公司	10,923.56	10,388.00	6.67	2,648.70	1.70	主要是根据双方公司业务经营需要，增加相关业务。
		开封市广珠文化体育建设发展有限公司	2,700.00	1,040.00	0.67	828.48	0.53	
		广州市城实投资有限公司	2,449.72	2,434.37	1.56	2,950.19	1.89	
		广州市品实房地产开发有限公司	892.50	892.50	0.57	586.26	0.38	
		湖南珠江实业投资有限公司	592.44	592.44	0.38	311.72	0.20	
		广州珠实地产有限公司	589.46	188.94	0.12	159.23	0.10	
		广州城市更新集团有限公司	576.15	551.51	0.35	240.99	0.15	
		海南珠江国际置业有限公司	574.78	574.78	0.37	240.92	0.15	
		广州捷星房地产开发有限公司	491.30	390.66	0.25	491.51	0.32	
		广州珠江建设发展有限公司	397.88	271.54	0.17	442.60	0.28	
		广州芳实房地产开发有限公司	394.97	224.19	0.14	307.53	0.20	
		广州南实投资有限公司	384.36	384.36	0.25	33.95	0.02	
		安徽中侨置业投资有限公司	382.04	354.00	0.23	227.58	0.15	
		广州华侨房产开发有限公司	367.95	292.11	0.19	390.26	0.25	
		广州珠江商业经营管理有限公司	352.26	275.81	0.18	362.82	0.23	
		广州珠实通投资发展有限公司	336.95	267.38	0.17	484.47	0.31	
		广州璟逸房地产开发有限公司	324.39	324.39	0.21	254.52	0.16	
		广州市煤建有限公司	322.82	322.82	0.21	415.85	0.27	
		广州程锦房地产开发有限公司	313.18	313.18	0.20	258.96	0.17	
		广州安居集团有限公司	134.21	134.21	0.09	47.65	0.03	
		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	29.58	29.58	0.02	96.23	0.06	
		广州市城德房地产开发有限公司	10.00	10.00	0.01	355.97	0.23	
		广州市机场安置区物业管理有 限公司	0.00	0.00	0.00	402.81	0.26	
		广州交易集团有限公司	0.00	0.00	0.00	2.72	0.00	
	受托管理	珠江实业集团及其控股子公司	1,650.00	1,650.00	1.06	1,115.85	0.72	主要是根据双方公司业务经营需要，增加受托管理服务。
采购商品、	物业管理、	珠江实业集团及其控股子公司	2,045.39	1,034.08	0.83	557.52	0.45	主要是根据双方公司业

关联交易类别	交易内容	关联方	2026 年预计签订合同金额	2026 年预计发生金额	占同类业务比例(%)	2025 年1-10 月实际发生金额	占同类业务比例(%)	2026 年预计发生金额与 2025 年1-10 月实际发生金额差异较大的原因
接受劳务	工程咨询、信息化咨询等	广州市物业管理行业协会	10.00	10.00	0.01	4.68	0.00	务经营需要，增加采购商品、服务事项。
		广东省物业管理行业协会	8.00	8.00	0.01	3.05	0.00	
		中国物业管理协会	0.00	0.00	0.00	5.18	0.00	
	委托管理、承包	珠江实业集团及其控股子公司	99.00	99.00	0.08	63.70	0.05	主要是根据双方公司业务经营需要，增加委托管理服务。
租赁	租入物业	珠江实业集团及其控股子公司	1,547.40	1,015.37	0.82	816.30	0.66	主要根据公司业务模式调整需要，减少租入物业事项。
		广州华侨房产开发有限公司	470.01	158.39	0.13	133.16	0.11	
		广州城市更新集团有限公司	451.61	448.40	0.36	706.78	0.57	
		广州市穗华房产开发有限公司	440.96	145.35	0.12	122.64	0.10	
		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	360.34	99.26	0.08	83.91	0.07	
合计			30,623.21	24,924.62		16,154.68		

说明：

- 2026 年预计签订合同金额包括在整个关联交易合同有效期间将可能产生的收入或成本费用，其中部分合同可能需持续若干年度履行完毕，公司根据预计的业务内容参照市场定价进行金额预估，实际结算金额与预估金额可能存在差异；
- 2026 年预计发生金额的统计口径为：2026 年预计签订的关联交易合同按具体合同条款在期内将可能产生的收入或成本费用；以及以前年度已签订合同且持续到期内继续履行的关联交易，按具体合同条款在期内将产生的收入或成本费用；
- 上述发生金额含以公开招标的方式形成的与关联方的交易；
- 2026 年预计总额以内，公司可以根据实际业务发生的需要，在同一控制下的不同关联方之间内部调剂使用（包括不同关联交易类别之间的调剂）；

5. 上述 2025 年 1-10 月实际发生金额为初步核算数据，未经会计师事务所审计，公司将于 2025 年年度报告中披露公司 2025 年度日常关联交易执行情况，具体请以公司 2025 年年度报告披露数据为准；

6. 2026 年预计发生金额占同类业务比例=2026 年预计发生金额÷2024 年度经审计的营业收入/营业成本；2025 年 1-10 月实际发生金额占同类业务比例=2025 年 1-10 月实际发生金额÷2024 年度经审计的营业收入/营业成本；

7. 以上数字计算如有差异为四舍五入保留两位小数造成。

二、关联方介绍和关联关系

(一) 控股股东

公司名称：广州珠江实业集团有限公司

法定代表人：郑洪伟

注册资本：人民币 800,000 万元

成立时间：1983 年 9 月 9 日

注册地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 楼

关联关系：珠江实业集团系公司控股股东

经营范围：企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；对外承包工程；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；专业设计服务；日用化学产品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；日用家电零售；家具销售；食用农产品初加工；与农业生产经营有关的技术；信息；设施建设运营等服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游览景区管理；日用品出租；花卉绿植租借与代管理；房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程监理；工程造价咨询业务；建设工程设计；货物进出口；技术进出口；劳务派遣服务。

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据（合并报表）：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
----	---------------------------	---------------------------

总资产	13,479,906.18	16,636,711.87
净资产	3,354,703.34	3,313,145.37
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	2,216,414.68	1,549,162.96
净利润	912.04	-9,561.92

主要股东或实际控制人：广州市人民政府、广东省财政厅分别持有珠江实业集团 90%、10%股权。

(二) 控股股东控制的其他企业

1. 开封市广珠文化体育建设发展有限公司

法定代表人：伊宝锋

注册资本：人民币 1,000 万元

成立时间：2017 年 5 月 10 日

注册地址：开封市黄河大街北段 27 号（教体局院内西楼 415）

经营范围：对开封市体育中心项目的投资、建设、经营与管理；休闲健身娱乐活动；体育场馆服务；体育用品销售；贸易经纪与代理；体育组织服务；房屋租赁；场地租赁；物业管理；文艺创作与管理；文化艺术经纪代理；会议及展览服务；制作、发布及代理国内广告业务；停车场服务。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的控股子公司

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	128,199.52	128,041.80
净资产	26,327.74	23,838.71
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	42.25	161.24
净利润	308.82	-2,489.03

2. 广州市城实投资有限公司



法定代表人：林绰浩

注册资本：人民币 6,400 万元

成立时间：2013 年 8 月 21 日

注册地址：广州市天河区花间南二街二巷 1 号 125 房

经营范围：房屋租赁；市场调研服务；房地产开发经营；场地租赁（不含仓储）；投资咨询服务；企业管理咨询服务；自有房地产经营活动；市场营销策划服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；企业自有资金投资；企业形象策划服务；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的控股子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	951,197.32	744,711.42
净资产	291,136.50	314,832.46
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	64,842.61	278,366.72
净利润	15,911.27	23,695.96

3. 广州市品实房地产开发有限公司

法定代表人：陈启明

注册资本：人民币 141,778 万元

成立时间：2018 年 11 月 30 日

注册地址：广州市白云区石门街石沙路石井工业区三横路 7 号 106 单元

经营范围：非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估；柜台、摊位出租；土地使用权租赁；物业管理；房地产开发经营。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的控股子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	711,567.24	692,944.37
净资产	179,934.95	172,458.71
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	511,616.52	60,429.32
净利润	29,418.63	-7,476.24

4. 湖南珠江实业投资有限公司

法定代表人：何海平

注册资本：人民币 40,000 万元

成立时间：2004 年 6 月 8 日

注册地址：湖南省长沙开福区福元西路 109 号珠江悦界商业中心 B1-B5 栋 7119

经营范围：以自有合法资金开展房地产开发经营、建筑装饰、室内装饰及设计项目的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；提供房屋租赁及房地产信息咨询服务；工程技术开发；建筑材料、金属材料的销售；酒店管理及经营（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	233,216.60	255,368.98
净资产	57,200.13	53,281.94
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	16,085.70	6,297.17

净利润	-1,271.86	-3,918.19
-----	-----------	-----------

5. 广州珠实地产有限公司

法定代表人：答恒诚

注册资本：人民币 8,000 万元

成立时间：2023 年 1 月 30 日

注册地址：广州市越秀区人民北路 668 号蓝宝石大厦七楼

经营范围：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；酒店管理；工程和技术研究和试验发展；环保咨询服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；招投标代理服务；房地产开发经营；建设工程施工；建筑物拆除作业（爆破作业除外）。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	1,272,633.64	1,471,330.51
净资产	767,413.89	752,336.34
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	446.07	226.60
净利润	-16,902.10	-15,077.54

6. 广州城市更新集团有限公司

法定代表人：张研

注册资本：人民币 600,000 万元

成立时间：1985 年 4 月 5 日

注册地址：广州市越秀区人民北路 668 号三楼、九楼、十楼、十一楼

经营范围：园区管理服务；酒店管理；企业管理；房屋拆迁服务；企业总部

管理；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；对外承包工程；花卉绿植租借与代管理；公共事业管理服务；养老服务；土地整治服务；房地产开发经营；住宅室内装饰装修。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	732, 041. 58	1, 052, 890. 28
净资产	627, 577. 88	942, 679. 56
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	33, 516. 67	11, 367. 84
净利润	29, 306. 50	5, 500. 14

7. 海南珠江国际置业有限公司

法定代表人：周智勇

注册资本：人民币 20, 000 万元

成立时间：1993 年 2 月 19 日

注册地址：海南省三亚市大东海珠江花园酒店

经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；足浴服务；洗浴服务；生活美容服务；高危险性体育运动（游泳）；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；烟草制品零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：外卖递送服务；食品销售（仅销售预包装食品）；健身休闲活动；棋牌室服务；服装服饰零售；日用品销售；礼品花卉销售；化妆品零售；化妆品批发；养生保健服务（非医疗）；美甲服务；幼儿园外托管服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；办公服务；中医养生保健服务（非医疗）；宠物服务（不含动物诊疗）；商务代理代办服务；停车场服务；会议及展览服务；婚庆礼仪服务；非居住房地产租赁；旅游开发项目策划咨询（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的控股子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	50,129.20	48,492.65
净资产	18,546.64	17,438.41
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	5,916.11	4,997.21
净利润	-2,271.61	-1,108.23

8. 广州捷星房地产开发有限公司

法定代表人：陈杰忠

注册资本：港币 29,000 万元

成立时间：1993 年 10 月 8 日

注册地址：广州市越秀区中山四路 55 号（B401、B301、B201、B101-108、101-114、201-210、301-310、401-408、501-508、601-606 房）

经营范围：物业管理；停车场服务；房地产咨询；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；市场营销策划；品牌管理；柜台、摊位出租；食品销售（仅销售预包装食品）；会议及展览服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用品销售；单用途商业预付卡代理销售；美甲服务；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；体育用品及器材零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用口罩（非医用）销售；医用口罩零售；医用口罩批发；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告设计、代理；广告发布；美发饰品销售；日用杂品销售；日用百货销售；日用品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；化妆品批发；化妆品零售；鞋帽批发；鞋帽零售；服装服饰批发；服装服饰零售；针纺织品销售；电子元器件零售；电子产品销售；通信设备销售；办公设备耗材销售；软件销售；计算机

软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；日用家电零售；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；照相器材及望远镜零售；照相机及器材销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；办公设备销售；家用电器安装服务；家用电器零配件销售；家用电器销售；版权代理；家具销售；家具安装和维修服务；家具零配件销售；体育用品及器材批发；普通露天游乐场所游乐设备销售；箱包销售；电力电子元器件销售；电子元器件与机电组件设备销售；建筑装饰材料销售；咨询策划服务；企业形象策划；计算机系统服务；计算机及办公设备维修；票务代理服务；旅客票务代理；礼品花卉销售；广告制作；汽车装饰用品销售；包装服务；软件开发；灯具销售；文化场馆管理服务；家居用品销售；文具用品零售；纸制品销售；金银制品销售；钟表销售；钟表与计时仪器销售；乐器批发；乐器零售；乐器维修、调试；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；游艺及娱乐用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；房地产开发经营；食品销售；食品互联网销售；第三类医疗器械经营；药品批发；药品零售；酒类经营；货物进出口；餐饮服务；出版物互联网销售；出版物零售；出版物批发。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的控股子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	83,144.48	81,291.06
净资产	45,702.99	43,999.30
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	2,979.11	2,312.22
净利润	-2,885.82	-1,703.69

9. 广州珠江建设发展有限公司

法定代表人：王志强

注册资本：人民币 100,084.729612 万元

成立时间：1957 年 11 月 18 日

注册地址：广州市越秀区环市东路 476 号之一 10-17 层

经营范围：对外承包工程；普通机械设备安装服务；土石方工程施工；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑用木料及木材组件加工；门窗制造加工；地板制造；木制容器制造；软木制品制造；家具制造；非金属矿及制品销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；砼结构构件销售；建筑用金属配件销售；配电开关控制设备销售；建筑陶瓷制品销售；建筑防水卷材产品销售；门窗销售；电线、电缆经营；机械零件、零部件销售；工程和技术研究和实验发展；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；地质勘查技术服务；水泥制品制造；砼结构构建制造；国内货物运输代理；建筑工程用机械制造；建筑材料生产专用机械制造；建筑材料销售；室内木门窗安装服务；园林绿化工程施工。建设工程施工；电气安装服务；特种设备安装改造修理；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；房地产开发经营；检验检测服务；建筑劳务分包；建设工程勘察；建设工程设计；住宅室内装饰装修；道路货物运输（不含危险货物）；文物保护工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和实验。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	478, 479. 21	879, 376. 94
净资产	117, 244. 56	116, 037. 93
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	500, 716. 57	337, 837. 25
净利润	5, 848. 85	1, 922. 71

10. 广州芳实房地产开发有限公司

法定代表人：方煜

注册资本：人民币 1,000 万元

成立时间：2022 年 7 月 26 日

注册地址：广州市荔湾区富力路 2 号 118 房

经营范围：房地产咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；住宅室内装饰装修；房地产开发经营。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	295,283.75	330,351.41
净资产	43,937.38	45,955.77
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	0.00	22,745.19
净利润	-3,176.28	2,018.40

11. 广州南实投资有限公司

法定代表人：吴定峰

注册资本：人民币 1,000 万元

成立时间：2017 年 6 月 28 日

注册地址：广州市南沙区勇拓街 5 号 201 房

经营范围：企业自有资金投资；投资咨询服务；房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理；停车场经营。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的控股子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	212,612.23	220,544.98



净资产	113,164.36	75,672.64
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	5,780.39	2,517.53
净利润	274.70	-827.36

12. 安徽中侨置业投资有限公司

法定代表人：庄泽勇

注册资本：人民币 20,288 万元

成立时间：2012 年 11 月 1 日

注册地址：合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 510 室

经营范围：房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的控股子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	82,483.04	78,553.00
净资产	68,556.15	65,911.26
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	9,849.63	8,379.94
净利润	-147.60	-2,644.89

13. 广州华侨房产开发有限公司

法定代表人：答恒诚

注册资本：人民币 6,000 万元

成立时间：1985 年 1 月 19 日

注册地址：广州市海珠区江南大道中路 103 号二十三层

经营范围：房地产开发经营；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	77,194.57	111,748.20
净资产	45,920.21	48,967.45
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	29,084.43	16,051.19
净利润	2,073.20	3,047.24

14. 广州珠江商业经营管理有限公司

法定代表人：曲非

注册资本：人民币 1,500 万元

成立时间：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

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。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	49,451.34	63,655.64
净资产	27,814.22	42,875.80
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	11,441.55	7,621.22
净利润	395.07	-1,797.30

15. 广州珠实通投资发展有限公司

法定代表人：杨来宾

注册资本：人民币 6,000 万元

成立时间：2020 年 9 月 18 日

注册地址：广州市白云区夏花一路 179 号之十七

经营范围：广告制作；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；房地产咨询；工程管理服务；以自有资金从事投资活动；住宅室内装饰装修；房地产开发经营。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的控股子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	482,944.98	473,991.89
净资产	102,398.15	100,294.09
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	51,211.17	35,150.87
净利润	173.46	-2,104.06

16. 广州璟逸房地产开发有限公司

法定代表人：叶志标

注册资本：人民币 5,000 万元

成立时间：2019 年 9 月 18 日

注册地址：广州市增城区永宁街荔园北街 32 号

经营范围：停车场服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；  
租赁服务（不含许可类租赁服务）；房地产开发经营；住宅室内装饰装修。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	91,573.70	73,893.97
净资产	3,981.17	-703.39
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	2,308.28	16,638.30
净利润	-1,037.86	-4,684.57

17. 广州市煤建有限公司

法定代表人：余高德

注册资本：人民币 6,588.70 万元

成立时间：1986 年 1 月 3 日

注册地址：广州市越秀区建设大马路 7 号 3-9 楼

经营范围：仓储设备租赁服务；文具用品批发；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；照相器材及望远镜批发；新鲜水果批发；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；珠宝首饰批发；摩托车及零配件零售；非居住房地产租赁；计算机软硬件及辅助设备零售；食用农产品批发；珠宝首饰零售；电子元器件批发；五金产品零售；化妆品零售；体育用品及器材零售；再生物资回收与批发；电子元器件零售；五金产品批发；文具用品零售；医护人员防护用品批发；厨具卫具及日用杂品零售；鲜蛋批发；新鲜蔬菜批发；水产品零售；摩托车及零配件批发；厨具卫具及日用杂品批发；水产品批发；新鲜水果零售；煤炭及制品销售；乐器批发；化妆品批发；日用家电零售；汽车零配件批发；鞋帽零售；日用电器修理；自行车及零配件批发；医用口罩批发；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；鲜肉批发；服装服饰批发；医用口罩零售；计算机软硬件及辅助设备批发；自行车及零配件零售；体育用品及器材批发；建筑用钢筋产品销售；成品油批发（不含危险化学品）；住房租赁；服装服饰零售；乐器零售；照相器材及望远镜零售；鲜肉零售；宠物食品及用品零售；新鲜蔬菜零售；粮油仓储服务；医护人员防护用品零售；鞋帽批发；鲜蛋零售；日用品批发；汽车零配件零售；宠物食品及用品批发；食用农产品零售；技术进出口；货物进出口；农药批发；出版物零售；成品油零售（不含危险化学品）；药品批发；烟草制品零售；食盐批发；出版物批发；烟花爆竹批发；烟花爆竹零售；药品零售；农药零售。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	71,724.91	60,792.72
净资产	55,421.33	42,218.53

项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	26,474.72	4,668.32
净利润	14,360.31	545.37

18. 广州程锦房地产开发有限公司

法定代表人：陈建航

注册资本：人民币 10,000 万元

成立时间：2024 年 11 月 22 日

注册地址：广州市天河区车陂路 586 号 B106 室

经营范围：停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估；房地产开发经营。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的控股子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	233,043.66	503,136.01
净资产	1,000.00	8,006.19
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	0.00	0.00
净利润	0.00	-1,993.81

19. 广州市穗华房产开发有限公司

法定代表人：尹伟文

注册资本：人民币 5,011 万元

成立时间：1985 年 2 月 19 日

注册地址：广州市越秀区越华路 43 号三楼

经营范围：房地产开发经营；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；自有房地产经营活动；建筑工程后期装饰、装修和清理；建筑物拆除（不含爆破作业）；

房地产咨询服务；房地产中介服务。

关联关系：公司控股股东珠江实业集团的全资子公司

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	24,510.13	24,988.79
净资产	22,745.76	23,100.58
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	2,144.83	1,467.89
净利润	487.04	354.83

(三) 其他关联方

1. 广州珠江住房租赁发展投资有限公司

法定代表人：罗健

注册资本：人民币 100,000 万元

成立时间：2017 年 11 月 15 日

注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 7 楼 706 室

经营范围：安全技术防范系统设计施工服务；广告发布；市场营销策划；餐饮管理；酒店管理；企业管理；企业总部管理；以自有资金从事投资活动；商业综合体管理服务；企业管理咨询；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；房地产咨询；停车场服务；日用品出租；计算机软硬件及辅助设备零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；市政设施管理；工程管理服务；规划设计管理；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字技术服务；软件开发；信息系统集成服务；人工智能公共数据平台；智能控制系统集成；房地产开发经营；互联网信息服务；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。

关联关系：公司股东广州市城市建设投资集团有限公司的控股子公司，同时

是公司控股股东珠江实业集团的参股公司。根据实质重于形式的原则认定为关联人。

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	1, 467, 919. 10	1, 657, 520. 31
净资产	1, 121, 134. 74	1, 128, 460. 03
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	21, 704. 03	45, 420. 61
净利润	4, 333. 60	7, 402. 36

2. 广州市城德房地产开发有限公司

法定代表人：黄水安

注册资本：人民币 1,000 万元

成立时间：2020 年 1 月 6 日

注册地址：广州市天河区健明三路 9 号之三 9 号之四 101 房

经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理；停车场经营。

关联关系：公司股东广州市城市建设投资集团有限公司的控股子公司，同时是公司控股股东珠江实业集团的参股公司。根据实质重于形式的原则认定为关联人。

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	339, 858. 19	214, 298. 81
净资产	77, 969. 55	54, 380. 74
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)



营业收入	250,889.41	68,510.88
净利润	18,686.53	-8,009.47

3. 广州安居集团有限公司

法定代表人：陈智勇

注册资本：人民币 3,000,000 万元

成立时间：2023 年 8 月 29 日

注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世界贸易中心大厦南塔 28-30 楼

经营范围：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；工程管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；停车场服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；房地产咨询；房地产经纪；物业管理；互联网数据服务；信息技术咨询服务；建筑智能化系统设计；建筑智能化工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；互联网信息服务。

关联关系：公司股东广州市城市建设投资集团有限公司的控股子公司，同时是公司控股股东珠江实业集团的参股公司。根据实质重于形式的原则认定为关联人。

财务情况：最近一年又一期的主要财务数据：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	2,080,357.76	2,536,311.40
净资产	1,860,207.62	1,864,068.32
项目	2024 年度 (经审计)	2025 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	1,376.00	9,377.13
净利润	516.63	4,861.35

4. 广州市物业管理行业协会

法定代表人：李永新

注册资金：人民币 5 万元

成立时间：1995 年 4 月 5 日

注册地址：广东省广州市天河区林和中路 188 号主楼 13 楼 1301-1306 房

经营范围：开展与物业管理相关的业务培训、咨询、项目策划、信息交流等服务。兴办与本会宗旨相适应的经济实体。（法律法规规章明确规定需经有关部门批准方可开展的活动，须依法经过批准。）

关联关系：董事廖惠敏（2025 年 6 月离任）担任该行业协会常务副会长，依照《股票上市规则》第 6.3.3 条的规定，为公司的关联法人，本公司与广州市物业管理行业协会发生的交易为关联交易。

#### 5. 广东省物业管理行业协会

法定代表人：杨国贤

注册资金：人民币 3 万元

成立时间：2000 年 6 月 28 日

注册地址：广州市天河区黄埔大道西 100 号富力盈泰广场 B 座 901

经营范围：行业自律、提供咨询、组织交流、编辑刊物、人员培训、信息发布等。

关联关系：董事廖惠敏（2025 年 6 月离任）担任该行业协会副会长，依照《股票上市规则》第 6.3.3 条的规定，为公司的关联法人，本公司与广东省物业管理行业协会发生的交易为关联交易。

#### （四）履约能力分析

公司与上述关联方之间的关联交易严格履行合同或协议内容，不存在关联方占用公司资金并形成坏账的可能性，关联方具有良好的履约能力。

### 三、关联交易主要内容和定价政策

公司与关联方 2026 年度预计日常关联交易为向关联方提供物业管理、文体运营、代建代管、资产管理等综合性服务，接受关联方提供的物业管理、工程咨询、信息化咨询、资产管理等服务，向关联方租入物业等，属于正常经营业务往来。

各项关联交易以市场价格为依据，遵循等价有偿、公平自愿、合理公允原则，并经双方协商确定交易价格。没有市场价格作为参照的，参照服务的实际成本加

合理的利润进行协商确定。公司与关联方的关联交易定价公平、合理，不存在损害公司及中小股东利益的情况。

#### **四、关联交易目的和对上市公司的影响**

公司与关联方预计发生的日常关联交易是正常和必要的业务往来，有利于提高公司业务规模和效益，对公司的经营和发展均具有积极意义。关联交易定价公平合理，不存在损害公司及中小股东利益的情况，不会影响公司独立性，不会对关联方形成依赖。

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