

证券代码：600894

证券简称：广日股份

公告编号：临 2025-050

广州广日股份有限公司关于购买房产 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：

- 广州广日股份有限公司（以下简称“广日股份”或“公司”）拟购买间接控股股东广州工业投资控股集团有限公司（以下简称“广州工控集团”）旗下全资企业广州万力集团房地产有限公司（以下简称“万力地产”）持有的位于广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2101 房、2201 房、2301 房三层物业（以下简称“交易标的”），总建筑面积 4485.0223 平方米，交易价格总额为含税人民币 11,043.35 万元（以下简称“本次交易”）。
- 广州工控集团为公司间接控股股东，根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，本次交易构成关联交易。
- 本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组，未达到股东大会审议标准。本次交易已经公司第十届董事会独立董事专门会议 2025 年第 1 次会议及第十届董事会第三次会议审议通过，无需履行公司其他审批程序。
- 除日常关联交易外，过去 12 个月公司未与万力地产发生其他关联交易；除本次交易外，过去 12 个月公司未与任何关联人发生购买房产类别相关的交易。
- 本次关联交易仍需履行签署合同文本、交割款项、办理房产过户登记等相关手续，敬请投资者注意投资风险。

一、关联交易概述

(一) 本次交易的基本情况

1. 本次交易概况

结合公司生产经营及未来发展需要，公司拟以自有资金向万力地产购买位于广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2101 房、2201 房、2301 房三层物业，总建筑面积 4,485.0223 平方米，房屋使用性质为办公。根据广东中广信资产评估有限公司出具的中广信评报字[2025]第 152 号《广州万力集团房地产有限公司拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2101 房、2201 房、2301 房共三层物业市场价值资产评估报告》(以下简称“《资产评估报告》”），本次交易标的评估价值为 11,043.35 万元（含税）。本次交易价格以评估价值为准，确定为 11,043.35 万元（含税），与其账面价值（不含增值税）10,197.15 万元相比增值 846.20 万元，增值率为 8.30%；交易标的不含税评估价值为 10,131.51 万元，与其账面价值（不含增值税）10,197.15 万元相比减值 65.63 万元，减值率为 0.64%。

2. 本次交易的交易要素

交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 购买 <input type="checkbox"/> 置换 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
交易标的类型	<input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2101 房、2201 房、2301 房
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否属于产业整合	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>11,043.35</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
资金来源	<input checked="" type="checkbox"/> 自有资金 <input type="checkbox"/> 募集资金 <input type="checkbox"/> 银行贷款 <input type="checkbox"/> 其他：_____
支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点： <u>在 2025 年 12 月 31 日前支付交易标的全部交易价款</u> <input type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款：_____
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(二) 公司于 2025 年 12 月 11 日召开第十届董事会第三次会议，以 6 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于公司向关联方广州万力集团房地产有限公司购买不动产的议案》，关联董事骆继荣先生、伍宏铭先生、田巧先生履行了回避表决的程序。公司第十届董事会独立董事专门会议 2025 年第 1 次会议事前审议了该议案，并同意提交董事会审议。具体内容详见 2025 年 12 月 13 日于《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《广日股份第十届董事会第三次会议（通讯表决）决议公告》（公告编号：临 2025-048）。

根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易金额未达到公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，无需报公司股东会批准。

除日常关联交易外，过去 12 个月公司未与万力地产发生其他关联交易；除本次交易外，过去 12 个月公司未与任何关联人发生购买房产类别相关的交易。

二、交易对方情况介绍

(一) 交易卖方简要情况

序号	交易卖方名称	交易标的	对应交易金额（万元）
1	广州万力集团房地产有限公司	广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2101 房、2201 房、2301 房	11,043.35

(二) 交易对方的基本情况

关联法人/组织名称	广州万力集团房地产有限公司
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 9144010169518671XN <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2009/09/27
注册地址	广州市海珠区金沙路 9 号大院自编 7 栋自编 213 之一
主要办公地址	广州市海珠区金沙路 9 号大院自编 7 栋自编 213 之一
法定代表人	胡志华
注册资本	55,115 万人民币
主营业务	房地产开发经营；文化产业园的投资、招商、开发、建设；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；项

	目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；投资、开发、建设、经营管理物流设施；工程项目管理服务
主要股东/实际控制人	广州万力集团有限公司
关联关系类型	<input checked="" type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 <input type="checkbox"/> 董监高及其关系密切的家庭成员及上述主体控制的企业 <input type="checkbox"/> 其他

根据《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第二款第（二）条的规定，万力地产是公司关联法人。

公司与万力地产在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面相互独立。万力地产不属于失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1. 交易标的基本情况

本次交易标的广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2101 房、2201 房、2301 房，本次交易类型为购买资产。

2. 交易标的的权属情况

目前，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，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3. 相关资产的运营情况

工控科创大厦位于广州市海珠区金沙路 9 号，权属是万力地产，于 2023 年办理项目竣工验收。该项目地上共 23 层，地下 4 层。用地面积 8,649.24 平方米，占地面积 3,069.9726 平方米，总建筑面积 54,134.8829 平方米，房屋用途为办公。本次交易标的总建筑面积为 4,485.0223 平方米，目前交易标的处于出租状态。

（二）交易标的主要财务信息

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日（经审计）	2025 年 11 月 30 日（未经审计）
账面原值	9,518.97	9,518.97
公允价值变动损益	678.18	678.18
账面净值	10,197.15	10,197.15

注：上述交易标的 2024 年度财务信息已经会计师事务所审计，2025 年 11 月 30 日的财务信息未经审计。

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1. 本次交易的定价方法和结果

本次交易价格以广东中广信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》所确定的评估价值为准，确定为 11,043.35 万元（含税）。

2. 标的资产的具体评估、定价情况

（1）标的资产

标的资产名称	广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2101 房、2201 房、2301 房
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他： _____
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>11,043.35</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/06/30
采用评估/估值结果	<input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input checked="" type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他，具体为：_____
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>11,043.35</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>8.30</u> %
评估/估值机构名称	广东中广信资产评估有限公司

(2) 评估假设

①基本假设

A. 交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

B. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

C. 继续使用假设：是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用。a. 现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。b. 改变用途假设是指假设资产将不再按当前用途使用，而是改变为其他用途持续使用。c. 原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。d. 移地使用假设是指假设资产不在原所在地或者原安装地继续使用，而是改变使用地点在其他地方继续使用。本次评估采用现有用途假设和原地使用假设。

②一般性假设

A. 法律法规政策稳定假设：国家对产权持有单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

B. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

C. 经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

D. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位及其委估资产造成重大不利影响；

E. 无瑕疵假设：是假定委估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

③特殊性假设

A. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规

定；

- B. 除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；
- C. 除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在诉讼查封等情况；
- D. 企业所拥有的资产产权清晰，为产权持有单位所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及评估范围以外的法律问题；
- E. 除被告知或披露的情况以外，评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。
- F. 假设评估对象的使用合法合规。

（3）评估方法及其选择

根据国家关于资产评估的有关准则及法规，评估机构对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了必要的其他程序，在此基础上，分别对市场法、收益法、成本法等三种评估方法的适用性进行了分析判断，并采用市场法和收益法评估委估资产的价值。

通过市场法测算出委估资产含税市场价值为 11,043.35 万元，比其账面价值（不含增值税）10,197.15 万元，增值 846.20 万元，增值率为 8.30%；通过收益法测算出委估资产含税市场价值为 8,629.27 万元，比其账面价值（不含增值税）10,197.15 万元，减值 1,567.88 万元，减值率为 15.38%。经过对比，市场法评估结果与收益法评估结果相差 2,414.08 万元，差异比例 27.98%。差异的原因主要是：收益法受房地产发展阶段及发展预期的不确定性因素影响更为明显，同时广州市办公房地产市场目前以转让为获利的主要手段，持有成本相对较高，特别是办公市场租金回报率相对较低，收益年限短，受目前宏观经济环境的不利影响，现状空置率存有逐年提高现象，租售比例不合理等，未来持续经营能力及收益和经营风险存在较大的不确定性，收益法测算所得结果未能反映实际市场价格；而市场法是选取市场同类物业挂牌案例进行比对修正得出结论，这种方法更能直接反映客观市场价格水平。经综合分析，评估机构认为以市场法得出的评估值更能科学合理地反映房地产的市场价值。

（4）评估结论使用有效期

《资产评估报告》的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2025 年 6 月 30 日起至 2026 年 6 月 29 日止。

（二）定价合理性分析

本次交易价格以评估价为准，评估基准日为 2025 年 6 月 30 日，评估结论采用市场法的测算结果，确定交易价格为 11,043.35 万元，比其账面价值（不含增值税）10,197.15 万元，增值 846.20 万元，增值率为 8.30%。不含税评估价值为 10,131.51 万元，与其账面价值（不含增值税）10,197.15 万元相比减值 65.63 万元，减值率为 0.64%。本次交易价格遵循了公平、公正的市场价格原则，公允、合理，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及中小股东利益的情形。本次交易不存在其他相关利益安排、不存在导致未来关联人对公司可能形成潜在损害的安排等情形。本次两种评估方法得出的评估值差异合理性详见前述分析。

五、关联交易合同或协议的主要内容及履约安排

公司将与万力地产签订《广州市存量房买卖合同》，主要条款如下：

（一）合同主体

甲方（卖方）：广州万力集团房地产有限公司

乙方（买方）：广州广日股份有限公司

（二）交易标的

广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2101 房、2201 房、2301 房

（三）交易价款及支付方式

合同交易价款为 11,043.35 万元，公司采取一次性付款方式付款。

（四）交付安排

公司在 2025 年 12 月 31 日前支付全部交易价款，在公司足额支付款项的前提下，万力地产在 2026 年 1 月 1 日前向公司按现状交付交易标的，并约定在合同签订且公司足额支付款项之日起 30 日内向不动产登记机构申请共同办理房屋所有权转移登记。

（五）违约责任及争议处理

除不可抗力外，乙方未按照约定时间足额向甲方缴纳房价款的，逾期时间按付款期限届满之次日起至实际支付之日止计算，乙方按日计算向甲方支付逾期应付款万分之二的违约金，逾期超过 30 天，甲方有权单方解除合同。

合同履行过程中如发生争议，由甲、乙双方自行协商解决。若协商不成的，甲、乙双方可依法向广州市海珠区人民法院起诉解决争议。

（六）合同生效时间

本合同经甲、乙双方共同签署后生效。

具体合同条款以甲、乙双方最终签署的《广州市存量房买卖合同》内容为准。

六、关联交易对上市公司的影响

（一）本次交易的必要性及对公司财务状况和经营成果的影响

通过本次交易可以提高公司经营稳定性保障，持有自有房产可以避免租赁到期续租压力，有利于实现长期成本可控；同时，稳定的办公地址也能提升客户、投资者及相关方的信任度，满足近年来因公司产业升级、引进高端人才等原因导致办公资源紧张的需求，符合公司不断拓展业务、为未来长远发展预留空间的长远规划。

本次交易根据广东中广信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》的资产评估价值为依据确定交易价格，定价公允合理。本次关联交易的资金来源为公司自有资金，对公司生产经营及财务状况不构成重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

（二）本次交易涉及的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况

本次交易不涉及管理层变动及人员安置，交易标的现处于出租状态，其中，公司为广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2201 房、2301 房的承租人，完成本次交易后公司将终止租约；广州市海珠区金沙路 9 号工控科创大厦 2101 房已对外出租，该承租人针对本次交易确定放弃优先购买广州市海珠区金沙路 9 号 2101 房的物业权利。前述物业交易过户后，三方将签署权利义务转让协议，租约仍然续存。

（三）本次交易完成后不会新增关联交易。

（四）本次交易不会产生同业竞争。

（五）本次交易完成后不会导致控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用。

七、该关联交易应当履行的审议程序

(一) 独立董事专门会议审议情况

公司于 2025 年 12 月 11 日召开了第十届董事会独立董事专门会议 2025 年第 1 次会议，以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于公司向关联方广州万力集团房地产有限公司购买不动产的议案》。

(二) 董事会审议情况

公司于 2025 年 12 月 11 日召开了第十届董事会第三次会议，以 6 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于公司向关联方广州万力集团房地产有限公司购买不动产的议案》，关联董事骆继荣先生、伍宏铭先生、田巧先生履行了回避表决的程序。

特此公告。

广州广日股份有限公司董事会

二〇二五年十二月十三日