

北京利德曼生化股份有限公司 关于全资子公司重新签订房屋租赁合同暨关联交易的 公告

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

北京利德曼生化股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司广州利德曼医疗科技有限公司（以下简称“广州利德曼”）于 2020 年 11 月 16 日与广州开发区金融控股集团有限公司（现已更名为广州开发区控股集团有限公司，以下简称“开发区控股”）签订《房屋租赁合同》，并与广州凯云物业服务有限公司（以下简称“凯云物业”）签订《物业管理服务合同》。具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于全资子公司关联交易的公告》（公告编号：2020-102）。

结合广州利德曼实际经营发展需要，为保证租赁房屋长期稳定性和公司已投入资源的使用率，经公司第四届董事会第三十二次会议审议通过，广州利德曼于近日与开发区控股重新签订了《房屋租赁合同》、与凯云物业重新签订了《物业管理服务合同》，原合同同时一并终止。

开发区控股现持有公司控股股东广州高新区科技控股集团有限公司 100%股权，并持有广州凯云发展股份有限公司（简称“凯云发展”）80.86%股权，凯云发展持有凯云物业 100%股权，因此，开发区控股及凯云物业为公司关联方，本次交易将构成关联交易，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。本次交易在公司董事会审批权限内，无需提交公司股东大会审议批准。

二、交易对方基本情况及关联关系

(一) 开发区控股基本情况如下：

公司名称：广州开发区控股集团有限公司

统一社会信用代码：914401167124402906

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：广州经济技术开发区科学大道 60 号开发区控股中心 33、34 层

法定代表人：严亦斌

注册资本：1,036,323.381 万人民币

成立日期：1998 年 11 月 06 日

经营范围：园区管理服务；企业管理咨询；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；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）；投资咨询服务；企业自有资金投资；资产管理（不含许可审批项目）；投资管理服务；企业总部管理；为创业企业提供创业管理服务业务；房地产租赁经营。

股权结构：广州经济技术开发区管理委员会持有开发区控股 100% 股权。

失信被执行人说明：经查询，开发区控股不是失信被执行人。

开发区控股（单体）最近一个会计年度及最近一个会计期末主要财务数据如下：

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度
营业收入	9,263.97 万元	13,569.83 万元
净利润	2,034.32 万元	12,464.86 万元
科目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
净资产	1,412,318.87 万元	1,599,779.33 万元

(二) 凯云物业基本情况如下：

公司名称：广州凯云物业服务有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CNK4H1J

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房

法定代表人：江忠保

注册资本：400 万元人民币

成立日期：2019 年 03 月 28 日

经营范围：物业管理；住房租赁；会议及展览服务；停车场服务；企业管理；建筑物清洁服务；外卖递送服务；酒店管理；住宅室内装饰装修；餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；住宿服务；理发服务；酒类经营。

股权结构：凯云发展持有凯云物业 100% 股权。

失信被执行人说明：经查询，凯云物业不是失信被执行人。

凯云物业最近一个会计年度及最近一个会计期末主要财务数据如下：

科目	2020 年 1-9 月	2019 年度
营业收入	9,945.55 万元	4,868.22 万元
净利润	1,732.69 万元	292.08 万元
科目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
净资产	2,421.99 万元	829.73 万元

三、关联交易标的基本情况

广州利德曼向开发区控股租赁的房屋位于广州市黄埔区开源大道 11 号 C6 栋 801 室、C6 栋 901 室，面积合计为 6,532.7m²，房屋用途为厂房；该物业所有权人为开发区控股，由凯云物业负责提供物业管理服务。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联租赁价格由广州利德曼及开发区控股参照周边厂房市场价格协商确定，物业管理费等相关费用按照凯云物业统一收费标准确定，

相关交易价格遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，不存在损害上市公司利益的情形。

五、《房屋租赁合同》的主要内容

（一）合同订立双方

甲方（出租人）：广州开发区控股集团有限公司

乙方（承租人）：广州利德曼医疗科技有限公司

（二）租赁房屋概况

1、地址：广州市黄埔区开源大道 11 号 C6 栋 801 室、C6 栋 901 室；

2、建筑面积：C6 栋 801 室面积 3,266.35 m²；C6 栋 901 室面积 3,266.35 m²，合计面积：6,532.70 m²。

3、用途：厂房。

（三）租赁期限、费用标准及付款方式

1、租赁期限：2021 年 3 月 1 日起至 2025 年 11 月 15 日止。

2、费用标准：

（1）2021 年 3 月 1 日至 2021 年 11 月 15 日租金为 287,438.80 元/月，2021 年 11 月 16 日至 2022 年 11 月 15 日租金为 296,061.96 元/月，后续按每年递增 3%计，该租金不包括物业管理费、车位停泊费和水费、电费、电话费等专用设施费用，也不包括根据国家和地方政策法规因乙方是独立经营主体而作为征收对象收取的其他一切税收及管理费用。

（2）履约保证金：合同期内按最后一个自然年的租金单价标准计算收取三个月租金，即履约保证金按 970,497.90 元收取。

（3）管理费：6 元/平方米/月，共 39,196.20 元/月。乙方承租区域内自用水电费据实收取。

（4）公摊水电费：乙方每月承担的公摊水电费用 = （园区 A、B、C 区水电总费用 - A、B、C 区客户自用水电总费用） * （乙方承租面积 /

园区 A、B、C 区当月可出租总面积)。

3、付款方式

(1) 乙方应于本合同签订之日起五个工作日内向甲方交履约保证金 970,497.90 元，并预交一个月租金 287,438.80 元。

(2) 租金按月结算，由乙方在每月 10 日前以银行转账方式转至甲方指定账户或以现金支付的方式缴付。

(四) 其他约定

本合同经双方法定代表人或授权人签字、盖章后即生效。

六、《物业管理服务合同》的主要内容

(一) 合同订立双方

甲方（物业承租人）：广州利德曼医疗科技有限公司

乙方（物业管理人）：广州凯云物业服务有限公司

(二) 合同期限

本合同期限为：2021 年 03 月 01 日起至 2025 年 11 月 15 日止，物业管理服务费及相关费用以甲方与业主签署的《房屋租赁合同》中约定之交付日起缴纳。

(三) 相关费用及支付方式

1、甲方在签订本协议时，须缴纳相当于 3 个月物业服务费金额作为物业服务履约保证金，履约保证金为（¥117,588.60 元）。

2、甲方按其与业主签订的《房屋租赁合同》中明确的承租房屋面积向乙方缴纳每月物业管理费，物业管理费计费面积为 6,532.70 平方米，物业管理费自 2021 年 3 月 1 日始计付，计费单价为 6 元/平方米/月，物业管理费合计为 39,196.20 元/月。

3、公摊水电费：甲方每月承担的公摊水电费用 = （园区 A、B、C 区水电总费用 - A、B、C 区客户自用水电总费用）* （甲方承租面积/园

区 A、B、C 区当月可出租总面积)。

4、付款方式：上述各项费用按月结算，由甲方在每月 10 日前以银行转账方式转至乙方指定账户或以支票、现金支付的方式缴付。

（四）其他约定

本合同经双方法定代表人或授权人签字、盖章后即生效。

七、本次交易的目的及对公司的影响

广州利德曼重新与关联方签订《房屋租赁合同》、《物业管理服务合同》是为了保证其所租赁房屋长期稳定性和公司已投入资源的使用率，可以满足广州利德曼经营办公所需，有利于保持广州利德曼持续发展与稳定经营。本次交易价格参照了同地区同等条件租赁和物业服务市场价格，物业管理服务方凯云物业统一调整后的水电费分摊计费方式更为客观、合理。本次交易定价遵循了公允、合理的原则，不存在损害上市公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

八、本年年初至披露日与上述关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

截至本公告披露日，本年度公司与开发区控股、凯云物业累计发生关联交易总金额为 24.45 万元。

九、审议程序

本次事项已经公司第四届董事会第三十二次会议审议通过，公司关联董事王凯翔、于钦江先生已回避表决。公司独立董事已对本事项出具了事前认可意见并发表了同意的独立意见。内容详见公司于 2021 年 2 月 24 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）披露的相关公告。

十、备查文件

- 1、第四届董事会第三十二次会议决议；
- 2、广州利德曼医疗科技有限公司与广州开发区控股集团有限公司签

订的《房屋租赁合同》；

3、广州利德曼医疗科技有限公司与广州凯云物业服务有限公司签订的《物业管理服务合同》。

特此公告。

北京利德曼生化股份有限公司

董 事 会

2021 年 3 月 2 日