

广东佳隆食品股份有限公司

关于拟签署《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内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易基本情况

1、关联交易概述

为推动公司业务发展，优化生产布局，增强公司经济效益并提升公司整体竞争力，公司拟开展酱油酱料业务。公司开展酱油业务与现有的主营业务之间有着紧密的联系和协同促进效应，将为公司的发展带来诸多优势和机遇。基于降低新业务前期投入成本的考虑，公司拟与广东美厨食品有限公司（以下简称“广东美厨”）签署《租赁合同》，拟通过租赁其位于开平市翠山湖新区西湖二路6号地上的现有厂房及设备资产来开展酱油生产业务。

广东美厨厂房面积为39,414.17m²，厂房及建筑物每月租金40万元（含税），每月租金为10.15元/m²。设备资产每月租金10万元（含税）。两项合计每月租金50万元（含税）。租金收取方式为按年收取，拟租赁期为10年，免租期为3个月。第一个年度除免租期外收取9个月租金为450万元；第二至第十个年度租金为每年600万元；十年累计租金总额为5,850万元（含税）。

公允性分析：（1）根据深亿通评报字（2025）第1033号租金价值评估报告，该厂房评估月租金为417,790.00元，设备资产评估月租金为115,080.00元，厂房及设备资产评估月租金为532,870.00元。（2）根据周边厂房即开平市国汇工业园厂房租赁情况，整栋租赁月租金标准为11元/m²。（3）经与评估机构出具的租金评估报告和周边的厂房租赁情况价格对比，公司本次拟租赁厂房及设备资产的租金与第三方评估的价格和当地租金市场价不存在重大差异。

广东美厨为公司控股股东、实际控制人林长春先生控制的公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

2、公司于 2025 年 3 月 20 日召开第八届监事会第五次会议，审议通过了《关于拟签署<租赁合同>暨关联交易的议案》。公司于同日召开第八届董事会第十一次会议，由于关联董事林平涛先生、许巧婵女士、林长春先生回避表决，本议案参与表决的董事低于 3 人，董事会无法形成有效决议，本议案直接提交股东会审议，关联股东林平涛、许巧婵、林长春、林长浩、林长青需回避表决。本次关联交易在提交董事会审议前，已经第八届董事会 2025 年第一次独立董事专门会议审议通过。

3、本次关联交易总金额为 5,850 万元（含税），占公司最近一期经审计净资产的 5.23%，过去 12 个月内（含本次关联交易）公司与该关联方发生的各类型关联交易总金额为 5,850 万元（含税），达到公司最近一期经审计净资产 5%，本次交易尚需提交股东会审议，关联股东林平涛、许巧婵、林长春、林长浩、林长青需回避表决。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成重组上市，无需经有关部门批准。

二、关联方基本情况

1. 公司名称：广东美厨食品有限公司
2. 住所：开平市翠山湖新区西湖二路 6 号 1、6、7 幢及 2-4 座
3. 成立日期：2004 年 05 月 31 日
4. 注册资本：3,250 万元
5. 企业性质：有限责任公司
6. 法定代表人：林泽锋
7. 股权结构：广州市实创投资管理有限公司持股 84.31%、林长春持股 15.69%
8. 经营范围：许可项目：食品生产；食品销售；粮食加工食品生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：食品、酒、饮料及茶生产专用设备制

造。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

9. 历史沿革：广东美厨食品有限公司成立于 2004 年 05 月 31 日，注册地位于开平市翠山湖新区西湖二路 6 号 1、6、7 幢及 2-4 座，法定代表人为林泽锋。主要经营食品生产；食品销售；粮食加工食品生产等。其历次股权变动情况如下：

（1）2004 年 5 月 31 日，广东缤纷海洋文化用品连锁有限公司成立，股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
1	陈润林	450.00	90.00%
2	朱文秀	50.00	10.00%
合计	-	500.00	100.00%

（2）2007 年 5 月，第一次股权转让，陈润林及朱文秀将其所持股份转让给陈杰和魏舜伟，同时公司名称变更为广东王品调味食品有限公司，转让完成后公司股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
1	魏舜伟	425.00	85.00%
2	陈杰	75.00	15.00%
合计	-	500.00	100.00%

（3）2007 年 7 月，第二次股权转让，魏舜伟将其认缴出资额的 10 万元、占公司 2%的股权转让给魏志云，转让完成后，公司股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
1	魏舜伟	415.00	83.00%
2	陈杰	75.00	15.00%
3	魏志云	10.00	2.00%
合计	-	500.00	100.00%

（4）2010 年 12 月，第一次增资，注册资本由 500.00 万元增加至 1,000.00 万元，由各股东同比例增资，本次增资后，公司股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额	股权比例
----	------	-------	------

		(万元)	
1	魏焱伟	830.00	83.00%
2	陈杰	150.00	15.00%
3	魏志云	20.00	2.00%
合计	-	1,000.00	100.00%

(5) 2014年5月,第三次股权转让。魏焱伟将其认缴出资额的510万元、占公司51%的股权转让给林泽宏,魏焱伟将其认缴出资额的210万元、占公司21%的股权转让给广州实创投资管理有限公司;陈杰将其认缴出资额的100万元、占公司10%的股权转让给广州实创投资管理有限公司;魏志云将其认缴出资额的20万元、占公司2%的股权转让给广州实创投资管理有限公司。转让完成后,公司股权结构为:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
1	林泽宏	510.00	51.00%
2	广州实创投资管理有限公司	330.00	33.00%
3	魏焱伟	110.00	11.00%
4	陈杰	50.00	5.00
合计	-	1,000.00	100.00%

(6) 2016年12月,第四次股权转让。魏焱伟将其认缴出资额的110万元、占公司11%的股权转让给广州实创投资管理有限公司;陈杰将其认缴出资额的50万元、占公司5%的股权转让给广州实创投资管理有限公司。转让完成后,公司股权结构为:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
1	林泽宏	510.00	51.00%
2	广州实创投资管理有限公司	490.00	49.00%
合计	-	1,000.00	100.00%

(7) 2017年5月,第二次增资。注册资本由1,000.00万元增加至3,250.00万元,增加部分全部由广州实创投资管理有限公司以货币出资。同月,公司名称变更为广东美厨食品有限公司。本次增资后,公司股权结构为:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
----	------	---------------	------

1	广州实创投资管理 有限公司	2,740.00	84.31%
2	林泽宏	510.00	15.69%
合计	-	3,250.00	100.00%

(8) 2017年9月，第五次股权转让，林泽宏将其认缴出资额的510万元、占公司15.69%的股权转让给林长春，转让完成后，公司股权结构为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
1	广州实创投资管理 有限公司	2,740.00	84.31%
2	林长春	510.00	15.69%
合计	-	3,250.00	100.00%

截至目前，公司的股权结构仍为：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例
1	广州实创投资管理 有限公司	2,740.00	84.31%
2	林长春	510.00	15.69%
合计	-	3,250.00	100.00%

10.经营情况

广东美厨从2016年开始为鹤山市东古调味食品有限公司做原油生产供应，2020年营业收入最高达到7,603.66万元，广东美厨2015年-2024年主要经营情况如下：

年度	营业收入(万元)	净利润(万元)	备注
2015年	1,637.13	129.77	经广东维德会计师事务所审计,审计文号: 维德会审字{2018}04120号
2016年	5,258.67	882.77	经广东维德会计师事务所审计,审计文号: 维德会审字{2018}04130号
2017年	5,086.80	13.18	经广东维德会计师事务所审计,审计文号: 维德会审字{2018}04140号
2018年	3,011.57	-775.08	未经审计
2019年	2,866.88	342.58	经广州汇昊会计师事务所审计, 审计文号: 汇昊审字(2020)0129号

2020年	7,603.66	1,025.13	经广州汇昊会计师事务所审计，审计报告文号：汇昊审字（2020）0057号
2021年	4,507.30	-505.49	未经审计
2022年	435.83	-1,100.87	未经审计
2023年	490.80	-2,066.14	未经审计
2024年	0.00	-565.75	未经审计

截至2025年2月28日，广东美厨资产总额为60,877,270.86元，负债总额为64,175,051.18元，净资产为-3,297,780.32元；最近一个会计年度营业收入为0元，净利润为-5,657,517.71元。注：上述财务数据未经审计。

广东美厨最近一个会计年度没有营业收入，主要原因是广东美厨主营业务是生产酱油原油（酱油半成品），主要供应给鹤山市东古调味食品有限公司（即“一品鲜”品牌酱油），随着鹤山市东古调味食品有限公司自身的产能提升，对酱油原油的需求逐渐减少，导致广东美厨对其酱油原油供应逐步减少，2024年已完全停供。

本次佳隆股份拟进入酱油行业，主要做消费终端产品（即市场上销售的“酱油成品”），一方面，酱油主要以酱油原油为基础，添加水、食用盐等配料，经过晒制或浓缩等工艺，最终制成酿造酱油，其工艺并不复杂，公司已完全掌握该等工艺，故租赁广东美厨的厂房和设备后即可投入生产；另一方面，公司拟生产的产品与广东美厨原先供应的酱油原油有区别，从而经营模式也有差异，公司的拟生产的酱油成品，将主要依托佳隆股份目前在鸡粉和鸡精领域的经销商渠道及市场网络，预计可以快速切入消费终端市场，从而形成消费终端的产品销量，提升公司的营业收入和盈利能力。因此，公司在生产和销售方面，均具备快速进入酱油市场的条件和可行性。

11. 与上市公司的关联关系：广东美厨为本公司控股股东、实际控制人林长春先生控制的公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

12. 经查询，该关联方不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

1、拟承租资产：广东美厨食品有限公司现有厂房及设备资产

2、标的状态：广东美厨厂房产于 2012 年建成，建筑面积为 39,414.17m²，房屋用途为工业，不动产证书为《粤(2021)开平市不动产权第 0051083 号》，厂房状态良好，能满足符合法律法规的生产要求。拟租赁的机器设备和电子设备等设备状态良好，均可正常进行生产和使用，可以满足每年 6-7 万吨的酱油原油生产。厂房及设备具体情况见评估报告。

3、承租用途：为推动公司业务发展，优化生产布局，公司拟开展酱油酱料业务。基于降低新业务前期投入成本的考虑，公司拟通过租赁广东美厨食品有限公司其位于开平市翠山湖新区西湖二路 6 号地上的现有厂房及设备资产来开展酱油生产业务。

4、拟租赁期限：10 年

5、拟租赁合同总金额：十年累计租金总额为 5,850 万元（含税）

截至本公告披露日，本次租赁标的不存在抵/质押或者第三人权利的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施的情况。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次租赁关联方生产厂房及设备的定价遵循公平、公正、公开的市场原则。根据深亿通评报字（2025）第 1033 号租金价值评估报告，该厂房评估月租金为 417,790.00 元，设备资产评估月租金为 115,080.00 元，厂房及设备资产评估月租金为 532,870.00 元；根据周边厂房即开平市国汇工业园厂房租赁情况，整栋租赁月租金标准为 11 元/ m²；经与评估机构出具的租金评估报告和周边的厂房租赁情况价格对比，公司本次拟租赁厂房及设备资产的租金与第三方评估的价格和当地租金市场价不存在重大差异。本次交易不存在损害公司及其他非关联股东、特别是中小股东利益的情形。本次交易定价公允，不存在违反《公司法》《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规的规定。

五、关联交易协议的主要内容

向甲方提交书面续租申请，经双方协商一致后可签订新一轮的租赁合同。如乙方决定不再续租或甲方未在合同约定期限内收到乙方续租申请的，在本合同约定的租赁期限届满前90天内，在不影响乙方正常营业的情况下，甲方有权带领新客户到乙方租赁物内查看，乙方应予配合。

3.3租赁期满，甲方有权收回全部租赁物，乙方应无条件于合同终止之日按本合同的约定归还租赁物。

第四条 租赁费用及支付方式

4.1 免租期：本合同免租期为 3 个月。

4.2 租金构成：厂房及建筑物首年月租金 40 万元（含税），设备资产首年月租金 10 万元（含税），两项合计首年月租金 50 万元（含税）。免租期为 3 个月，租赁期为 10 年。

4.3 租金收取：按年收取，签订本合同之日起 6 个月后乙方支付第一个年度租金，以后每个租赁年度终了后 6 个月，乙方应支付下一个租赁年度的租金。本合同免租期为 3 个月。第一个年度除免租期外收取 9 个月租金为 450 万元；第二至第十个年度租金为每年 600 万元；十年累计租金总额为 5,850 万元（含税）。

六、关联交易目的和对公司的影响

本次交易符合公司业务发展战略规划需要，符合公司的战略发展需求，有利于公司扩大业务规模。本次关联交易系根据公司自身业务发展需要发生的，是公司与关联方在平等、自愿的基础上协商一致的正常商业行为。本次关联交易价格公允，不存在损害公司和其他股东利益的情况，不会对公司的财务状况、经营成果及独立性造成重大影响。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

过去 12 个月内（含本次关联交易）公司与该关联方发生的各类型关联交易总金额为 5,850 万元（含税），达到公司最近一期经审计净资产 5%，本次交易尚需提交股东会审议，关联股东林平涛、许巧婵、林长春、林长浩、林长青需回避表决。

八、独立董事过半数同意意见

公司于 2025 年 3 月 20 日召开了第八届董事会 2025 年第一次独立董事专门

会议，会议审议通过了《关于拟签署<租赁合同>暨关联交易的议案》。独立董事认为：公司租赁广东美厨现有厂房及设备资产开展酱油生产业务，有利于公司降低酱油业务前期投入成本，优化生产布局，增强公司经济效益并提升公司整体竞争力，相关交易具有必要性。上述关联交易是在公平、互利的基础上进行，不会对公司当期的财务状况、经营成果产生重大不利影响，也不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形，符合公司发展。本次关联交易遵循了客观、公平、公允的原则，符合公司整体利益，不存在损害公司和股东特别是中小股东利益的情况，不存在通过关联交易输送利益或者侵占公司利益的情形，上述关联交易事项符合相关法律法规及《公司章程》规定。独立董事均同意本议案，由于关联董事林平涛先生、许巧婵女士、林长春先生回避表决，本议案参与表决的董事低于3人，董事会无法形成有效决议，本议案直接提交股东会审议。

九、备查文件

- 1、第八届董事会第十一次会议决议；
- 2、第八届监事会第五次会议决议；
- 3、第八届董事会2025年第一次独立董事专门会议决议；
- 4、租赁合同；
- 5、评估报告；
- 6、审计报告；
- 7、上市公司关联交易情况概述表；
- 8、深交所要求的其他文件。

特此公告。

广东佳隆食品股份有限公司董事会

2025年3月21日