

佳都新太科技股份有限公司

关于房屋租赁暨关联交易的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 佳都新太科技股份有限公司（以下简称“公司”）拟向广州佳融科技有限公司（以下简称“佳融科技”）继续租赁办公场地，租赁面积合计18,159.94平方米，2021年4月15日-2024年4月14日租金合计为6,595.67万元。
- 佳融科技为公司控股股东佳都集团有限公司（以下简称“佳都集团”）间接控股子公司，本次交易构成关联交易，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，交易实施不存在重大法律障碍。
- 截至本次关联交易披露日，过去12个月内公司与佳都集团及其关联方发生的关联交易及已预计的日常关联交易金额加上本次交易金额，累计达到了公司最近一期经审计净资产绝对值的5%，本次交易尚需提交股东大会审议。

一、关联交易概述

（一）为改善办公环境，公司及公司全资/控股子公司自2018年4月向佳融科技租赁办公场地，租赁面积合计16,972.68平方米，其中毛坯部分面积3,147.67平方米，带装修部分面积13,825.01平方米，租金单价分别为每月70.00元/平米及每月93.00元/平米；第二年至第四年，租金每年按3%递增；第五年开始每年按5%递增。2018年4月至2021年4月，合计租金为5,586.24万元。具体详见公司于2018年4月10日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的《佳都科技关于关联租赁的公告》（公告编号：2018-048）。

因公司经营办公需要，公司拟与佳融科技继续签署《佳都智慧大厦办公区域

租赁协议》，租赁其位于广州市天河区新岑四路2号佳都智慧大厦部分区域作为办公场地。因公司业务发展，租赁面积增至18,159.94平方米，其中毛坯部分面积4,054.82平方米，带装修部分面积14,105.12平方米；租金涨幅与2018年合同约定一致，按每年5%递增，2021年4月15日-2024年4月14日租金合计为6,595.67万元。

租赁期	毛坯租金单价 (元/m ² /月)	带装修租金单价 (元/m ² /月)	租金总额 (万元)	注：
2021.4.15-2022.4.14	76.49	101.62	2,092.20	毛坯面积：
2022.4.15-2023.4.14	80.31	106.7	2,196.81	4,054.82 平方米；
2023.4.15-2024.4.14	84.33	112.04	2,306.66	带装修面积：
三年合计	——	——	6,595.67	14,105.12 平方米；
				合计面积为：
				18,159.94 平方米。

(二) 佳融科技为公司控股股东佳都集团间接控股的子公司，本次交易构成关联交易，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，交易实施不存在重大法律障碍。

截至本次关联交易披露日，过去12个月内公司与佳都集团及其关联方发生的关联交易及已预计的日常关联交易金额合计20,156.47万元，加上本次交易金额，达到公司最近一期经审计净资产绝对值的5%，本交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

(三) 2021年3月29日，公司召开第九届董事会2021年第五次临时会议，关联董事刘伟、李旭回避表决，其他5名非关联董事参与表决，以5票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于与佳融科技签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》，公司独立董事对上述关联交易发表了事前认可意见及独立意见。

二、关联方的基本情况

佳融科技为广州佳都汇科技企业孵化器有限公司（以下简称“佳都汇”）全资子公司，佳都汇为公司控股股东佳都集团和公司实际控制人刘伟先生共同持有的公司，因此佳融科技为公司关联方。

1.名称：广州佳融科技有限公司

2.成立日期：2016年04月28日

3.企业性质：其他有限责任公司

4.住所：广州市天河区新岑四路2号（科研办公室）602（仅限办公）

5.法定代表人：李旭

6.注册资本：5,005万元人民币

7.经营范围：通信技术研究开发、技术服务;网络技术的研究、开发;计算机技术开发、技术服务;房屋租赁;物业管理;科技中介服务;科技信息咨询服务;企业管理咨询咨询服务;办公设备租赁服务;企业自有资金投资;企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）;信息技术咨询服务

8.股权结构：广州佳都汇科技企业孵化器有限公司持股100%。

佳融科技从事产业地产运营，其运营的科技企业孵化器—佳融创新社区（佳都智慧大厦），为电子信息领域、人工智能领域内的创新创业项目和中小企业提供全方位专业孵化服务。

截至2020年12月31日，佳融科技总资产44,303.4万元，净资产4,706万元；2020年1-12月，主营业务收入2,706.85万元，净利润-539.57万元。（未经审计）

佳融科技与公司之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的保持独立性。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易的名称和类别

本次交易标的位于广州市天河区新岑四路2号佳都智慧大厦A座1-8层及B座3层、7层，租赁面积合计18,159.94平方米，其中毛坯部分面积4,054.82平方米，带装修部分面积14,105.12平方米。本次交易属于租入资产。

2、佳都智慧大厦为佳融科技所有，房屋产权证号为粤(2018)广州市00203629号，该房产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（二）关联交易定价

自起租日起第一年内毛坯部分及带装修部分租金单价分别为每月76.49元/平方米及每月101.62元/平方米；第二年开始按每年按5%递增。

佳都智慧大厦整体装修配置为写字楼标准，配备智能安防系统、地下停车场、员工餐厅，员工活动中心，会议中心等。本次交易的租赁价格参考同地段，经双方协商确定，遵循市场定价原则，价格公允，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东利益的情形，也不存在损害公司合法利益及向关联方输送利益的情形。

四、关联交易协议主要内容

（一）合同主体

出租方（甲方）：广州佳融科技有限公司

承租方（乙方）：佳都新太科技股份有限公司

（二）租赁期限：自2021年4月15日至2028年4月14日止。乙方董事会每三年对协议的租赁价格审议，如果因董事会审议不通过，甲乙双方按协议正常到期方式处理。

（三）租金及缴纳方式：自起租日起第一年内毛坯部分及带装修部分租金单价分别为每月76.49元/平方米及每月101.62元/平方米；第二年开始按每年按5%递增。租金按月计收，月结月清；每月15日前一次交清当月的租金。

（四）履约保证金：签定协议之日，乙方须向甲方交纳人民币1,743,503.73元作为履约保证金。协议期满或经双方协商同意解除本协议，并结清乙方应付的全部租金及相关费用，甲方于十五日内退还全部履约保证金（不计利息）。

（五）其他费用：在租赁期内，该租赁单元的所有用电增容费、水电费、清洁费等费用均应由乙方承担。乙方应当与物业管理公司签订物业管理协议并向物业公司交纳物业管理费。

（六）租赁单元的交付：甲方应在2021年4月15日之前向乙方交付该租赁单元，并提供该单元的独立用电设施。

（七）租赁单元的装修与维修

1、乙方在室内装修时需对该单元内的土建、设备等进行拆除、改建、增设的，应经甲方书面同意并向物业管理公司申请许可文件并批准后方可施工。乙方有权就室内装修工程自行选择、聘请施工单位或工程监理单位，但乙方选择的施工单位须符合物业公司装修规定内的资质要求，并接受物业公司的装修管理监督。乙方不得擅自改变该租赁单元的结构及用途。

2、租赁期内，甲方定期对该大厦的土建、公共设备、公共设施等进行检查、维护、修缮、并承担相应的费用；由乙方设置的设备设施应其自行承担维修、保养责任；乙方对该单元及其他公共设备、设施负有合理使用的责任。

（八）双方的权利与义务

1、甲方按本协议规定向乙方收取租金、履约保证金；甲方负责对房屋定期安全检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用，定期检查养护时需提前24小时书面通知乙方，不得向甲方索取任何费用；如甲方未及时对公共设施设备等进行修缮导致乙方无法正常使用的，则乙方有权委托第三方进行修缮，由此产生的费用由甲方承担。

2、乙方须依本协议约定按时向甲方支付租金和其他实际产生的费用，向电信、有线电视、燃气等公用事业营运单位缴纳在该租赁单元内所发生的公用事业费用等。

3、乙方未得甲方书面同意，不得在该租赁单元范围内加建任何永久性的建筑物。在该租赁单元面临公共走廊或大厦建筑物外立面部分及其附近安装招牌、标志或广告牌的，须经甲方或物业公司事先同意，费用由乙方自行承担。

4、乙方应妥善保护和使用该租赁单元的消防系统、空调系统和安防系统等设施、设备；负责该租赁单元消防和安全工作。

（九）转租、转让等的禁止

未经甲方明确的事先书面同意，乙方不得将该租赁单元转租，或者允许他人使用该租赁单元的任何部分。经甲方书面同意转租的，转租期间的承租人应当继续履行本协议的全部条款，转租协议约定租期不超过本协议约定的最后租期日。

（十）租赁单元的返还

甲乙双方协商的终止租赁前5日内，乙方必须结清应付甲方的一切费用，在保持甲方原设备、设施完好的情况下，乙方应在终止租赁后10天内搬出全部可移动财务或交由甲方继续使用，并办理终止手续。否则乙方在该租赁单元内的财物视为乙方放弃其所有权和其他权利，并由甲方自行处置。

乙方未经甲方同意继续占用该单元的，乙方需按本协议约定租金向甲方支付相应费用，占用超过15日的，乙方还应支付履约保证金相同数额的违约金。

（十一）违约责任

1、甲方逾期向乙方交付租赁单元的，按照逾期期限扣减相应的租金，如超过五日，则乙方有权解除合同，且要求甲方按照未交付部分的二倍租金予以赔偿。甲方违约责任的，乙方有权选择终止协议，和/或要求甲方双倍返还租赁押金作为违约金和返还乙方已经缴纳的租金，同时甲方须对乙方装修损失赔偿乙方。如甲方提前终止协议或导致该协议提前终止的，甲方应当返还乙方已支付的租金，并赔偿乙方由此导致的所有损失。

2、乙方逾期交纳租金及其它相关费用的，逾期一天，按该笔费用的万分之三向甲方支付逾期违约金，逾期超过15日的，甲方有权单方面解除本协议，且乙方预缴的履约保证金不予退回。乙方违约责任的，经甲方双方协商后解除本协议，乙方的履约保证金作为违约金不予退回，并责令乙方支付应付而未付的租金及其他相关费用，乙方必须在违约责任明确后10日内清场撤出。

（十二）协议生效、变更与终止

经双方法定代表人（或授权代表）签字、盖章后生效，有效期至协议租赁期届满、终止或提前解除且双方结清所有费用后为止。甲乙双方任何一方变更本协议内容，必须提前通知对方，经双方书面同意后，作为补充协议，与本协议具有同等的法律效力。

五、本次交易的目的和对公司的影响及风险提示

此次续租佳都智慧大厦办公区域，是保障公司正常稳定经营需要，属于正常商业行为。本次交易事项不会对公司生产经营活动造成不利影响，不会对公司财务产生不利影响，亦不会影响公司的发展规划，不存在损害公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

本次交易不涉及其他安排。本次交易需根据协议约定完成房屋租赁交付，敬请投资者注意投资风险。

六、独立董事事前认可意见及独立意见

公司独立董事对此事项发表事前认可意见如下：

1、本次房屋租赁是保障公司正常稳定经营需要。我们认为本次交易事项符合国家法律、法规和政策的规定，有利于公司长远稳定发展，符合全体股东的利益。

2、本次房屋租赁的出租方为公司控股股东佳都集团有限公司的间接控股子公司，本次交易构成关联交易，应当按照相关规定履行董事会审批程序和相关信息披露义务，董事会在审议相关议案时，关联董事应回避表决。

3、前述关联交易事项符合相关法律、法规及规范性文件的规定，同意将《关于与佳融科技签署房屋租赁合同暨关联交易的议案》提交公司第九届董事会2021年第五次临时会议审议。

公司独立董事对此事项发表独立意见如下：

1、本次房屋租赁是保障公司正常稳定经营需要。我们认为本次交易事项符合国家法律、法规和政策的规定，有利于公司长远稳定发展，符合全体股东的利益。

2、本次交易构成关联交易，公司已按照相关规定履行董事会审批程序，公司董事会在审议本议案时，关联董事依法进行了回避，表决程序合法、有效，符合相关法律、法规及《公司章程》的有关规定。

3、本次交易价格参考同地段及相关市场公允价，由交易双方协商确定，实行市场定价，交易定价方式符合相关法律、法规和政策的规定，交易价格公允、合理，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东利益的情形，也不存在损害公司合法利益及向关联方输送利益的情形

4、本次交易尚需提交公司股东大会审议，关联股东需回避表决。

七、董事会审计委员会

公司董事会审计委员会对上述关联交易事项进行了审阅，并对该关联交易发表如下书面审核意见：

1、本次房屋租赁是保障公司正常稳定经营需要，符合国家法律、法规和政策的规定，有利于公司长远稳定发展，符合全体股东的利益。

2、本次交易价格参考同地段及相关市场公允价，由交易双方协商确定，实行市场定价，交易定价方式符合相关法律、法规和政策的规定，交易价格公允、合理，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东利益的情形，也不存在损害公司合法利益及向关联方输送利益的情形。

3、本委员会同意本次关联交易事项，并同意提交公司董事会审议，关联董

事应回避表决。

4、此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

八、累计关联交易情况说明

年初至本披露日，公司与佳都集团及其关联方发生的关联交易均为日常关联交易，金额尚未达到披露标准。截至本次关联交易披露日，过去 12 个月内公司与佳都集团及其关联方发生的关联交易及已预计的日常关联交易金额，加上本次交易金额合计为 26,752.15 万元（转让土地和子公司股权的事项均按合同条款如约履行）。

九、上网公告附件

（一）《佳都新太科技股份有限公司独立董事关于房屋租赁暨关联交易的事前认可意见》

（二）《佳都新太科技股份有限公司独立董事关于房屋租赁暨关联交易的独立意见》

特此公告。

佳都新太科技股份有限公司董事会

2021 年 3 月 29 日