

广东佳兆业佳云科技股份有限公司 关于控股子公司签署租赁及物业服务合同 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、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

广东佳兆业佳云科技股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 4 月 1 日召开第五届董事会第六次会议，审议通过了《关于控股子公司签署租赁及物业服务合同暨关联交易的议案》，具体公告如下：

一、关联交易概述

为提高管理效率，公司控股子公司广州佳然至美生物科技有限公司（以下简称“佳然至美”）拟与广州金贸房地产开发有限公司（以下简称“广州金贸”）签署租赁合同，承租其位于广州市天河区佳兆业广场二层 247 号商铺，作为经营场所使用。同时，佳然至美拟与佳兆业物业管理（深圳）有限公司广州分公司（以下简称“佳兆业物业”）签署物业服务合同。此次共租用建筑面积 268.00 平方米，套内建筑面积 117.89 平方米，租赁期限为 3 年，租赁期间累计交易金额不超过 1,931,474.77 元，其中，租金费用不超过 1,468,370.77 元（包括推广运营服务费用 234,489.15 元），物业服务费用不超过 463,104 元，具体内容以最终签订的协议为准。

广州金贸、佳兆业物业均为佳兆业集团控股有限公司（以下简称“佳兆业集团”）控制的下属公司，佳兆业集团为公司实际控制人郭英成先生、郭英智先生控制的公司，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（以下简称“《股票上市规则》”）及《公司章程》等相关规定，广州金贸、佳兆业物业为公司的关联方，本次交易事项构成关联交易，关联董事郭晓群先生、孙越南先生、翟晓平女士、吴建新先生回避表决，公司独立董事对本次关联交易事项发表了同意的独立意见。本次关联交易事项无需提交公司股东大会审议，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

（一）广州金贸

1、公司住所：广州市天河区体育西路 191 号中石化大厦 B 塔 4213 室；

2、法定代表人：岳耀磊；

3、注册资本：81,000 万人民币；

4、统一社会信用代码：9144010678121596X5；

5、经营范围：房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；文化艺术咨询服务；机械技术开发服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；广告业；房地产咨询服务；会议及展览服务；投资管理服务；计算机及通讯设备租赁；网络技术的研究、开发；商品信息咨询服务；市场经营管理、摊位出租；专业停车场服务；

6、最近两年的财务数据如下：

单位：元

项目	2019 年度（经审计）	2020 年度（未经审计）
营业收入	76,296,111.54	73,689,226.13
营业利润	-23,739,346.97	-38,617,878.22
净利润	-23,016,695.57	-37,923,143.43
项目	2019 年 12 月 31 日（经审计）	2020 年 12 月 31 日（未经审计）
资产总额	1,654,893,229.88	1,367,209,653.06
负债总额	1,522,532,976.60	1,272,772,543.21
净资产	132,360,253.28	94,437,109.85

7、关联关系：为佳兆业集团控制的下属公司，佳兆业集团为公司实际控制人郭英成先生、郭英智先生控制的公司，因此广州金贸为公司关联方。

8、是否失信被执行人：否。

（二）佳兆业物业

1、公司住所：广州市天河区体育西路 191 号 B 塔 1818；

2、公司负责人：曾强；

3、统一社会信用代码：91440106552390326D；

4、经营范围：会议及展览服务；信息技术咨询服务；园艺作物、花卉的收购；物业管理；五金产品批发；建材、装饰材料批发；家用电器批发；停车场经营；佣金代理；电子产品批发；服装批发；日用器皿及日用杂货批发；市场营销

策划服务；票务服务；房地产咨询服务；房地产中介服务；销售树苗（法律法规禁止经营的除外）；游泳馆；保安服务；

5、最近两年的财务数据如下：

单位：元

项目	2019年度（经审计）	2020年度（未经审计）
营业收入	101,301,395.99	131,184,530.72
营业利润	42,136,299.53	50,691,392.69
净利润	31,792,626.39	38,679,226.85
项目	2019年12月31日（经审计）	2020年12月31日（未经审计）
资产总额	325,309,941.21	359,113,249.52
负债总额	55,974,113.64	51,098,195.10
净资产	269,335,827.57	308,015,054.42

6、关联关系：为佳兆业集团控制的下属公司，佳兆业集团为公司实际控制人郭英成先生、郭英智先生控制的公司，因此佳兆业物业为公司关联方；

7、是否失信被执行人：否。

三、合同主要内容

（一）租赁合同

1、交易各方

甲方：广州金贸

乙方：佳然至美

2、承租地点：广州市天河区佳兆业广场二层 247 号商铺；

3、租赁面积：该房屋的建筑面积为 268.00 平方米，套内建筑面积 117.89 平方米，甲乙双方确认以该房屋套内建筑面积作为本合同项下计租面积；

4、承租期限：3 年；

5、租金：以月度为一个缴租期，按固定租金与提成租金两者取高值计取租金。根据目前门店规模及预计未来营收判断，本次租赁以固定租金作为计取方式的可能性更大，故公司拟以固定租金为关联交易计算金额，具体内容以最终签订的协议为准，如后续金额变动达到需审议披露标准，公司将及时履行信息披露义务。

6、履约保证金

在本合同签署前，乙方应当向甲方支付人民币 87,271.62 元（相当于 2 个月租金，租金标准为最后一个租约年的租金）作为乙方在本合同项下的租赁保证金。

7、生效条件：自双方签字或盖章之日起生效。

（二）物业服务合同

1、交易各方

甲方：佳兆业物业

乙方：佳然至美

2、服务期限：3年；

3、物业服务费计算面积：268平方米；

4、物业服务费：物业服务费标准为人民币肆拾捌元整（¥48元）/月·平方米。租赁场所每月物业服务费合计人民币壹万贰仟捌佰陆拾肆（¥12864元）；

5、生效条件：同自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字、加盖公章之日起生效。

四、本次交易的定价政策及定价依据

公司本次交易的价格是在参考市场公允价格的基础上，经双方协商确定的，本次交易价格为正常的商业交易价格，定价原则合理、公允，遵守了自愿、平等、公平、有偿的原则，没有损害上市公司的利益，本次租赁有利于公司提高管理效率，不会对公司的独立性产生影响。

五、本次交易目的和对公司的影响

本次关联交易事项是为了保证佳然至美正常经营需要，有利于加强管理，提高管理效率。此次交易以同类房屋报价为参考，符合市场定价原则，不存在损害公司及中小股东的利益的情形，不会对公司的财务状况、经营成果造成重大不利影响，也不会影响公司独立性。

六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的关联交易总金额

当年年初至本公告披露之日，公司与佳兆业集团及其下属公司累计已发生的各类关联交易的总金额为 4,892,246.03 元（包含本次交易），占公司最近一期经审计净资产的 0.72%，其中新增关联交易 2,955,477.26 元（不包含本次交易），具体如下：

1、2021年3月10日，公司控股孙公司北京多彩互动广告有限公司（以下简称“多彩互动”）与深圳市佳兆业酒店管理有限公司签订了《佳兆业酒店集团抖音企业号运营服务合同》，合同期限为12个月，合同金额共计750,512元；

2、2021年3月20日，公司全资子公司深圳市灵犀互动传媒有限公司与深

圳市泰建建筑工程有限公司签订了《佳兆业深圳集团 2021-2022 年度短视频内容策划、视频拍摄、用户运营服务合同》，合同期限 12 个月，合同金额共计 1,200,000 元；

3、2021 年 3 月 30 日，佳兆业集团（深圳）有限公司为公司全资孙公司北京金源互动广告有限公司及控股孙公司多彩互动与远宏商业保理（天津）有限公司开展应收账款保理业务进行融资提供担保，收取担保费用 1,000,000 元。

4、佳兆业集团及下属公司向公司（包括控股子公司）提供住宿、餐饮等累计产生费用 4,965.26 元。

七、独立董事独立意见

经认真审核，我们认为：佳然至美与关联方签署租赁合同及物业服务合同事项，有利于提高管理效率，对公司日常经营具有积极作用，此次交易以同类房屋报价为参考，符合市场定价原则。本次关联交易事项及其审议程序符合《股票上市规则》等相关法律、法规以及《公司章程》的有关规定，遵循自愿、公平合理、协商一致的原则，关联董事回避了表决，不存在损害公司及公司股东，尤其是中小股东的利益的情形。因此，我们一致同意本次关联交易事项。

八、备查文件

- 1、广东佳兆业佳云科技股份有限公司第五届董事会第六次会议决议；
- 2、独立董事关于第五届董事会第六次会议相关事项的独立意见；
- 3、深圳证券交易所要求的其他文件。

特此公告。

广东佳兆业佳云科技股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 1 日