

# 佳都科技集团股份有限公司

## 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：

- 佳都科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）及全资子公司广州新科佳都科技有限公司拟向广州佳迅实业有限公司（以下简称“佳迅实业”）租赁办公场地，租赁面积合计6,716平方米，2022年11月1日-2025年10月31日租金合计为1,568.42万元（含税）；因佳迅实业为公司及子公司提供物业服务，因此增加预计2022年度日常关联交易金额50万元。
- 佳迅实业为公司控股股东佳都集团有限公司（以下简称“佳都集团”）直接控股子公司，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，累计未达到公司最近一期经审计净资产绝对值的5%，与不同关联人未发生同类关联交易。本次交易无需提交股东大会审议。

### 一、关联交易概述

（一）因公司经营办公需要，公司及子公司拟向佳迅实业租赁其位于广州市黄埔区开泰大道30号佳都智慧城市产业基地部分区域作为办公场地，租赁面积合计6,716平方米。租赁期限为2022年11月1日至2032年10月31日，公司董事会每三年对租赁价格审议一次，届时如公司董事会审议不通过，双方按租赁正常到期方式处理，其中2022年11月1日-2025年10月31日的租金合计为1,568.42万元（实际租赁起始日期按佳迅实业实际交付物业起算，租金亦按实际起租时间起算），租金

按月计收。

单位：元

三年租赁期费用总计								
区域	租赁面积(m <sup>2</sup> )	租金单价	月租金	租金递增	2022/11/01- 2023/10/31	2023/11/01- 2024/10/31	2024/11/01- 2025/10/31	总计
					年租金	年租金	年租金	
档案室	335	30	10,050.00	每两年 5%	120,600.00	120,600.00	126,630.00	367,830.00
保密室	139.37	50	6,968.50	每年 5%	83,622.00	87,803.10	92,193.26	263,618.36
办公+ 实验室	6241.63	63.75	397,903.91	每年 5%	4,774,846.95	5,013,589.30	5,264,268.76	15,052,705.01
								<b>15,684,153.36</b>

注：1、由于租赁场地用途不同，所定租金单价有所不同；

2、租赁单价含9%增值税率，第二年开始月租金（不含税部分）按每年5%或每两年5%递增；

同时，公司向广州佳融科技有限公司（以下简称“佳融科技”）租赁的位于广州市天河区新岑四路2号佳都智慧大厦办公场地（详见《佳都科技关于房屋租赁暨关联交易的公告（公告编号：2021-023）》）相应减少租赁面积，该部分场地租赁剩余租期17.5个月，本次减少租赁面积5,340.10平方米，租金预计合计减少1,008.11万元（按2022年11月1日部分退租计算，最终减少金额按实际退租时间计算）。

因公司向佳迅实业租赁办公场地，同时佳迅实业为公司提供物业服务，因此增加预计2022年度日常关联交易金额50万元（其中物业管理费预计30万元，其余为水电费等），交易关联方为佳迅实业，交易类别为接受劳务服务。

（二）佳迅实业为公司控股股东佳都集团直接控股的子公司，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加上本次交易金额，累计未达到公司最近一期经审计净资产绝对值的5%，与不同关联人未发生同类关联交易。本次交易无需提交股东大会审议。

(三) 2022年10月14日, 公司召开第十届董事会2022年第四次临时会议, 关联董事刘伟回避表决, 其他7名非关联董事参与表决, 以7票同意, 0票反对, 0票弃权, 审议通过了《关于房屋租赁暨关联交易的议案》《关于增加预计2022年度日常关联交易金额的议案》, 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

佳迅实业为公司控股股东佳都集团和广州佳都汇科技企业孵化器有限公司(以下简称“佳都汇”)共同持有的公司, 佳都集团持股比例90%, 佳都汇持股比例10%, 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, 因此佳迅实业为公司关联方。

1.名称: 广州佳迅实业有限公司

2.统一社会信用代码: 91440101MA59EJTK0H

3.成立日期: 2016年08月29日

4.企业性质: 其他有限责任公司

5.住所: 广州市黄埔区茅岗路848号7楼701-002房

6.法定代表人: 张利连

7.注册资本: 3,000万元人民币

8.经营范围: 网络技术的研究、开发; 计算机信息安全设备制造; 城市轨道交通设备制造; 会议及展览服务; 投资咨询服务; 专利服务; 企业管理咨询服务; 企业自有资金投资; 信息技术咨询服务; 计算机技术开发、技术服务; 网络信息技术推广服务; 计算机技术转让服务; 文化产业园的投资、招商、开发、建设; 科技产业园的投资、招商、开发、建设; 房屋租赁; 物业管理; 停车场经营; 科技中介服务; 科技信息咨询服务; 办公设备租赁服务。

9.股权结构: 佳都集团有限公司持股90%, 广州佳都汇科技企业孵化器有限公司持股10%。

截至2021年12月31日, 佳迅实业总资产44,954.97万元, 净资产1,528.55万元; 2021年1-12月, 主营业务收入0元, 净利润-674.50万元。(未经审计)

佳迅实业与公司之间在产权、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、交易标的名称和类别

交易标的位于广州市黄埔区开泰大道30号佳都智慧城市产业基地（下称“园区”），其中：

（1）园区之一1701房、1801房、1901房、2001房，园区之十三201房、202房，园区之十201房，园区之九201房（以下简称“办公及实验室”），租赁面积合计6,241.63平方米，作为办公室及实验室用；

（2）园区之十一101房（以下简称“保密室”），租赁面积为139.37平方米，作为保密室用；

（3）园区之十二101房、102房、103房、104房、201房、202房、203房、204房（以下简称“档案室”），租赁面积合计335平方米，作为档案室用。

本次交易均属于租入资产。

2、佳都智慧城市产业基地为佳迅实业所有，土地使用权证号为粤（2018）广州市不动产权第06860238号，该地块建设房屋已取得广州市房屋建筑 and 市政基础设施工程竣工联合验收等验收证书，该物业产权清晰，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

（1）办公及实验室租赁面积合计6,241.63平方米。此部分租赁面积自起租日起首年内租金单价为每月63.75元/平方米（含9%增值税税率）

（2）保密室租赁面积为139.37平方米。此部分租赁面积自起租日起首年内租金单价为每月50元/平方米（含9%增值税税率）；

（3）档案室租赁面积合计335平方米。此部分租赁面积自起租日起首年内租金单价为每月30元/平方米（含9%增值税税率）；

（4）办公室、实验室及保密室第二年开始月租金（不含税部分）按每年5%

递增；档案室第二年开始月租金（不含税部分）按每两年5%递增。不含税租金部分不因国家税率变化而变化，国家税率有所调整的，价税合计金额相应调整。

佳都智慧城市产业基地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

《租赁协议》主要内容如下：

##### （一）合同主体

出租方（甲方）：广州佳迅实业有限公司

承租方（乙方）：佳都科技集团股份有限公司

##### （二）租赁期限

自2022年11月1日至2032年10月31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

租金按自然月计收，月结月清；首期租金按实际天数计算，并在协议生效之日起收到甲方当期租金的全额发票后10个工作日内支付，后续租金由乙方在收到甲方当期租金的全额发票后当月度（N月）10日（指日历日）前支付当月租金（遇法定节假日提前支付）。

##### （四）其他费用

自租赁单元交付日起，该租赁单元的所有用电增容费、水电费、清洁费(含垃圾清运及处理费)、网络费、通讯费等费用均应由乙方承担。乙方应按照租赁单元各项能源的实际使用量占整个园区相应能源使用总量的比例承担能耗损失。双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费以及乙方应负责支付其在租赁单元内从事经营所引起的一切税费。

##### （五）租赁单元的交付

1、甲、乙双方共同确认，在签订本协议之前，甲方保证租赁单元已经具备

租赁的资质和条件,如有不符合租赁资质和条件的,租赁期间应当做相应的顺延,费用按照双方确认的租赁时间计算。乙方对该租赁单元的可利用空间、位置及租赁面积、实用性能、共享部位、共享设施以及现有装修设备等该租赁单元之一切基本情况均无异议。

2、租赁单元的交付:交付标准见附件三《交付标准》,甲方应在2022年11月1日之前向乙方交付该租赁单元,具体以甲方书面通知为准。

3、乙方须在本协议条款规定的交付日接收该租赁单元,双方签署书面交接文件《租赁单元交接书》。

4、乙方逾期接收该租赁单元的,仍以本协议条款规定的交付日起算租赁协议租赁期和装修免租期。逾期15日乙方仍未办理交接手续的,甲方有权单方解除协议。

#### (六) 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,应向甲方提交书面申请,经甲方书面同意后方可施工,另装修不得损害其他业主的利益;在装修该租赁单元前,乙方应将有关该租赁单元装修的设计图纸、详细说明等所有资料按照甲方要求提交甲方,须取得甲方书面同意并按园区装修规定申请许可文件并批准后方可施工;乙方提交上述有关该租赁单元装修的设计图纸、详细说明等资料,应当按照甲方的要求提交齐全(包括但不限于图纸要求、材料要求、设计要求等)。如乙方未按甲方的要求提交,导致未通过甲方审核的,责任由乙方承担,装修免租期、起租日、租赁期均不因此顺延。甲方审批不减免乙方责任,甲方也不因此承担任何责任;乙方有权就室内装修工程自行选择、聘请装修公司、施工单位工程或监理单位,甲方不得干涉,但乙方所聘前述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;乙方装修方案不得涉及可能破坏租赁单元房屋结构或危及房屋结构安全的行为;乙方施工不得因任何理由损坏甲方已施工完毕的公共设施、设备及租赁单元结构、外墙部分,不得影响或妨碍公共设施的正常使用、维护、维修、保养,不得影响项目内甲方或其他承租方的正常经营活动;乙方不得擅自改变该租赁单元的结构及用途。

2、租赁期内,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；甲方或其代理人及雇用人员，如需进入该单元进行检查或保养维修的，须事先通知并取得同意后方可进入该单元施工。

#### （七）双方的权利与义务

1、甲方的权利与义务：甲方按本协议规定向乙方收取租金；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，如因房屋维修须乙方搬迁时，甲方应提供不低于现有条件的房屋，并承担由此导致的费用，并与乙方签订回迁协议；乙方按本协议约定支付各项保证金和首月租金后，甲乙双方共同办理租赁协议登记备案手续，并由甲乙双方各自承担按政府规定的租赁登记备案印花税及手续费；甲方应对乙方办理经营、设计、装修所需的或可能发生的环保、通讯、消防、卫生及其国家规定的申请报批手续给予相应的协助；在正常营业时间外，如遇到水灾、火灾等紧急事态的，甲方可强行进入该租赁单元，且甲方不需赔偿因强行进入该租赁单元而给乙方造成的损失，但应当尽量减少乙方的损失并第一时间知会乙方；定期检查养护时需提前24小时书面通知乙方，乙方不得向甲方索取任何费用；在本协议期满前3个月内，甲方在事先通知乙方的前提下，有权带其他有意承租者进入该租赁单元视察，但甲方及甲方客户应配合乙方涉密区域的保密工作。

2、乙方的权利与义务：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。乙方应承担按有关政府部门规定应由乙方交纳的各项税费。乙方保证合法经营，并对自己的独立经营负相关的法律责任，乙方在该单元进行营业时，非因甲方原因所产生的一切经济、非经济责任及法律责任均由乙方负责，由乙方负责解决，并自行承担全部索赔或罚款，与甲方无关。乙方如因纠纷等被法院及有关部門查封，或者被有关部门行政处罚，甲方有权要求乙方赔偿甲方因此受到的损失。乙方保证在该租赁单元内开展及经营其业务前，其已向政府有关部门取得所有必要的营业执照、批准或许可证（如适用）。乙方应做好该租赁单元内的安全、防火、防盗工作。因乙方原因导致在乙方租赁单元范围内所发生的火灾等安全事故，由乙方负责。由此而导致的甲方和第三方的所有损失，均由乙方负责赔偿，如因甲方原因导致乙方损害的，甲方应当承担赔偿责任。

乙方对租赁单元内的财产、设施、设备和物品负有保管责任，乙方应当爱护包括园区公共设施；乙方应妥善保护和使用该租赁单元的消防系统、空调系统(如有)和安防系统(如有)等设施、设备。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。租赁期内，非因甲方原因导致租赁单元内所发生的财产损失或人身伤害等，均由乙方负责解决并承担赔偿责任。乙方及乙方员工或雇员造成的任何财产损失或人身伤害等无论是否发生在租赁单元内，均由乙方负责解决并承担赔偿责任。乙方负责办理租赁单元经营所需的或可能发生的所有申请报批手续。因前述行为而发生的一切费用及责任均由乙方承担，且不得影响本合同的履行。但需要甲方提供资料的，甲方应配合提供。

#### (八) 转租禁止及例外

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(不管乙方是否收取任何费用)。经甲方书面同意转租并办理相应手续的，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，乙方需保证其受转租人不将该租赁单元再行转租，受转租人对该租赁单元造成损失的，乙方承担赔偿责任的相应责任。在该租赁单元转租期间，本协议终止的，转租协议应当随之终止。

乙方可以将其租赁单元内的相关部分向其关联子公司(含控股，参股等)转租，但需要遵守本协议的相关约定。

#### (九) 租赁单元的返还

1、甲乙双方协商的租赁期届满前5日内，乙方必须结清应付甲方的一切费用(包括但不限于租金及其他相关费用等)，在保持甲方原设备、设施完好的情况下，乙方应在前述期间届满之日搬出属于乙方所有可移动财物，办理终止协议手续并配合甲方办理撤销租赁登记手续。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。

2、乙方未经甲方书面同意继续占用该单元的，其占用行为不能视为协议延期或者协议续订，甲方有权随时要求乙方撤离占用单元。

3、协议期满后或协议非正常终止，乙方增添的固定改造结构(如：天花、



灯饰墙面地面的装修、装饰), 归甲方所有, 乙方不得拆回。属甲方所有的一切设施, 乙方不得拆除和移动。

4、因乙方提前终止本协议或因乙方的原因导致甲方解除本协议的, 甲方有权解除本协议收回该单元另作安排, 乙方必须在甲方通知解除本协议之日起10日内撤出该单元。如逾期不撤, 又无人清点室内物品并搬出的, 双方约定乙方已授权甲方代为清点造册, 另寻地方保存。乙方应于一个月内取回; 一个月后乙方仍未取走的, 视为乙方已抛弃上述物品, 乙方同意由甲方对物品作任何处理, 乙方不作任何异议。

#### (十) 违约责任

1、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, 如果因甲方收款帐户变动或未按时提供全额发票造成的逾期不作为乙方违约。逾期超过15个工作日的, 甲方有权单方面解除本协议。乙方违约责任的, 经甲方双方协商后解除本协议, 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。

2、若乙方违反本协议其他相应条款的, 经甲方书面通知纠正后乙方在5日内仍不纠正的, 甲方有权停止向该租赁单元提供水、电、煤气、电讯供应或其它甲方认为合适的其它措施、行动, 直至停止乙方的营业, 由此给乙方造成的损失概由乙方承担; 书面通知后15日内, 乙方仍未纠正的, 甲方有权单方解除租赁协议。

3、甲方应履行相关出租主体责任义务, 如因未完全履行本合同义务、不具备租赁资质或条件而导致乙方遭受损失的, 甲方需承担由此导致的责任。

#### (十一) 不可抗力及免责

包括但不限于下列事件: (1) 战争; (2) 自然灾害; (3) 火灾; (4) 社会骚乱 (含恐怖事件); 如出现上述不可抗力事件引致该租赁单元被损毁致不能使用时, 而甲方未能在三个月内将该损毁修复, 双方任何一方可向对方发出书面通知, 要求终止本协议。在此情况下, 本协议终止。

因甲方无法预见、无法控制或无法避免的原因, 而给乙方及其它人员的财产及人身造成损害, 甲方不承担任何责任。

#### (十二) 协议生效、变更与终止

经乙方董事会或有权机构审议通过后生效, 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。

### （十三）其他

租赁期间，甲方如将租赁单元所有权转让给第三方，应事先通知乙方。房产转让给第三方后，甲方应保证第三方应按原协议内容执行，并确保乙方租赁场地的正常使用。

## 五、本次交易的目的是对公司的影响及风险提示

此次租赁佳都智慧城市产业基地办公区域，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、因上述房屋租赁需要增加 2022 年可能发生的日常关联交易预计额度，交易是公司正常发生的接受劳务服务行为。

3、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。

4、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《关于房屋租赁暨关联交易的议案》《关于增加预计2022年度日常关联交易金额的议案》提交公司第十届董事会2022年第四次临时会议审议。

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、因上述房屋租赁需要增加 2022 年可能发生的日常关联交易预计额度，交易是公司正常发生的接受劳务服务行为。

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、在审议以上关联交易时，关联董事回避了表决，表决程序符合有关法律法规的规定。综上，我们同意上述关联交易事项的议案。

## 七、累计关联交易情况说明

2022 年 6 月 14 日，公司与佳都集团签订《商标许可使用协议》，佳都集团同意将其所拥有的“佳都”、“PCI”及与“佳都”和“PCI”相关及衍生的所有商标均许可公司及公司下属控股子公司无偿使用。

2022 年 8 月 5 日公司与佳都集团签署《股份转让协议》，公司将持有的广州市番禺汇诚小额贷款股份有限公司（以下简称“汇诚小贷”）19.50%的股权转让给佳都集团，转让价款为人民币 2,486.93 万元。2022 年 8 月 9 日，公司已收到佳都集团支付的股权转让款人民币 2,486.93 万元。2022 年 8 月 24 日，经广州市市场监督管理局核准，汇诚小贷已完成工商变更登记手续，公司不再持有汇诚小贷股权。

除上述历史关联交易外，本次交易前 12 个月内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。

## 八、备查文件

（一）《佳都科技独立董事关于第十届董事会 2022 年第四次临时会议相关事项的事前认可意见》

（二）《佳都科技独立董事关于第十届董事会 2022 年第四次临时会议相关事

项的独立意见》

特此公告。

佳都科技集团股份有限公司董事会

2022年10月17日