

北京鼎汉技术集团股份有限公司 关于全资子公司向关联方租赁办公房屋的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

北京鼎汉技术集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 8 月 26 日召开第五届董事会第八次会议，审议通过了《关于全资子公司向关联方租赁办公房屋的议案》，现就相关事项公告如下：

一、本次关联交易概述

为满足公司全资子公司广州鼎汉轨道交通车辆装备有限公司（以下简称“广州鼎汉”）生产经营及日常办公需要，广州鼎汉拟与广州市万力嘉洋创意产业园开发有限公司（以下简称“万力嘉洋”）签订《不动产租赁合同》及《岭南 V 谷-橡胶厂创意园物业服务协议》，合同期限为 2021 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日，租赁地址为广州市海珠区昌岗西路 8 号岭南 V 谷一橡胶厂创意园，自编第 11 栋北半部分物业，面积为 4,086.60 平方米，含税租金为人民币 15,242,378 元，含税物业服务费为人民币 1,471,200 元（具体以双方签订合同为准）。

万力嘉洋与公司同为广州工业投资控股集团有限公司的下属控股公司，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》第 7.2.3 条第（二）款规定的关联关系情形，万力嘉洋为公司的关联法人，本次交易构成关联交易。

公司于 2021 年 8 月 26 日召开的第五届董事会第八次会议以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于全资子公司向关联方租赁办公房屋的议案》，关联董事左梁先生回避表决。独立董事对该事项发表了事前认可意见和明确同意的独立意见。

本次关联交易无需提交公司股东大会审议，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况及关联关系等

（一）基本情况

企业名称	广州市万力嘉洋创意产业园开发有限公司
统一社会信用代码	91440101MA59UEQHOU
成立时间	2017年9月21日
住 所	广州市海珠区昌岗西路8号自编13号
法定代表人	张海彬
注册资本	1,000万人民币
经营范围	房地产咨询；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；会议及展览服务；酒店管理；日用百货销售；以自有资金从事投资活动；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告设计、代理；广告制作；工业设计服务；企业形象策划；咨询策划服务；市场营销策划；企业管理咨询；项目策划与公关服务；停车场服务；房地产开发经营；住宅室内装饰装修
股权结构	广州万力集团房地产有限公司持股 51%，广州市嘉洋实业投资有限公司持股 49%
实际控制人	广州市人民政府

（二）历史沿革、主要业务最近三年发展状况

万力嘉洋成立于2017年9月21日，主要业务为园区开发运营业务，目前在运营园区一个，即岭南V谷-橡胶厂创意园，该园区自2019年下半年开始改造，于2020年12月28日正式开园招租，总可租面积约4万m²，目前出租率已达70%。除此之外，另有经营物业服务、停车服务等。

（三）主要财务数据

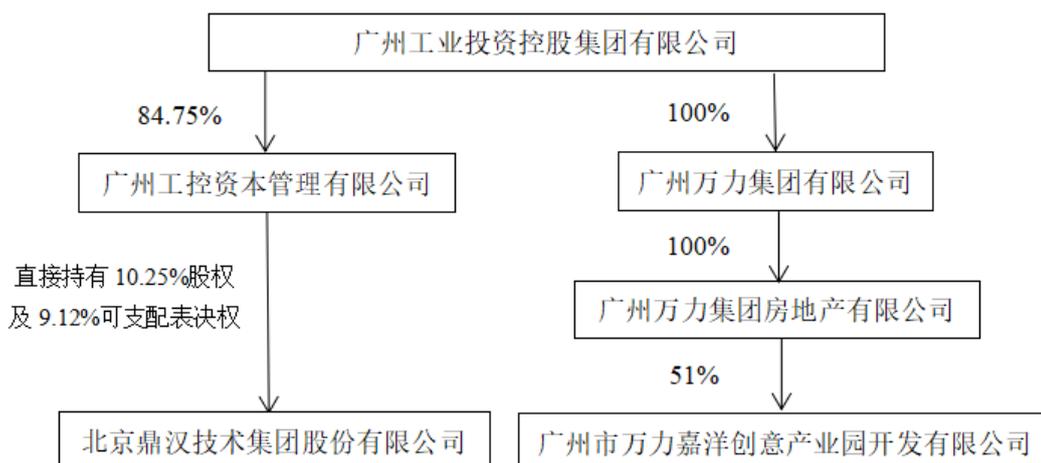
单位：人民币万元

主要财务数据	2021年6月30日（未经审计）	2020年12月31日（经审计）
资产总额	16,551.06	4,999.94
净资产	-248.50	826.17
主要财务数据	2021年1-6月（未经审计）	2020年1-12月（经审计）
营业收入	467.81	0.00

净利润	-1,074.67	136.59
是否为失信被执行人	否	否

（四）与上市公司关联关系

万力嘉洋与公司同为广州工业投资控股集团有限公司的下属控股公司，股权结构及关联关系如下：



三、关联交易的主要内容和定价依据

（一）租赁标的

租赁标的为广州市海珠区昌岗西路 8 号岭南 V 谷一橡胶厂创意园，自编第 11 栋北半部分物业，面积为 4,086.60 平方米，不动产所有权人为广州万力集团资产管理有限公司。

租赁标的使用状态良好，权属清晰，不存在抵押、质押或其他第三人权利，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

（二）关联交易的定价政策及定价依据

本次租赁房产的价格是在参考附近地区同类商业建筑的当前市场租金水平的基础上，经双方协商确定。

本次交易价格为正常的商业交易价格，定价原则合理、公允，遵守了平等、自愿、等价、有偿的原则。

四、关联交易合同及协议的主要内容

拟签订的合同主要条款如下：

（一）《不动产租赁合同》

1、出租人（甲方）：广州市万力嘉洋创意产业园开发有限公司

2、承租人（乙方）：广州鼎汉轨道交通车辆装备有限公司

3、基本情况：

（1）不动产位于广州市海珠区昌岗西路8号岭南V谷—橡胶厂创意园，自编第11栋北半部分物业，出租面积4,086.60平方米。

（2）权属状况：

不动产所有权人名称：广州万力集团资产管理有限公司。

甲方持有不动产所有权证明或不动产来源证明：广州市海珠区昌岗西路8号南厂区物业不动产权证、广州市房屋租赁合同。

（3）乙方租赁物业用途范围：办公。

4、租赁期限

租赁期自2021年8月31日至2026年8月30日，共计5年。（其中，2021年8月31日至2021年10月30日，装修期内免租，但不免除本协议第四条第三点其他费用的缴交）。

5、相关费用及押金

（1）租金标准

乙方签署本合同之日起5个工作日内须足额向甲方支付首期租金及押金合计人民币761,069.00元。（其中：首期租金237,023.00元，2个月租赁押金合计人民币474,046.00元，水电押金人民币50,000.00元）。

合同含税总价为人民币15,242,378.00元。

水费标准：5.3元/吨；电费标准：1.2元/度，按实际用量收取。

（2）支付方式：银行汇款

（3）物业管理费标准：

乙方租赁不动产由甲方负责物业管理，乙方签订本合同后，需同步签订物业管理合同。物业管理费自本合同签订之日起算，按本合同租赁面积计算，办公为每月每平方6元，由甲方或甲方委托的物业管理公司向乙方收取。物业管理公司有权因运营成本变化而相应调整相关费用，该价格上涨须符合国家的相关政策、法规

以及当时的市场行情。甲方有权更改物业管理公司而无需征得乙方同意。

(4) 其他费用

乙方承担租赁不动产期间产生的下列费用（不包含在租金中）：

水费、电费、电话费、电视收视费、供冷供暖费、燃气费、物业管理费、卫生费、上网费、车位费、室内设施维修费，其他与乙方承租经营有关的费用。（水费、电费、物业管理费等相关费用缴款以甲方或甲方委托的物业公司要求为准。）

本合同中未列明的与不动产有关的其他费用均由双方协商承担。如甲方垫付了应由乙方支付的费用，乙方应根据甲方出示的相关缴费凭据向甲方返还相应费用。

(二) 《岭南 V 谷-橡胶厂创意园物业服务协议》

1、甲方：广州市万力嘉洋创意产业园开发有限公司

2、乙方：广州鼎汉轨道交通车辆装备有限公司

3、物业基本情况：

物业位于广州市海珠区昌岗西路 8 号岭南 V 谷—橡胶厂创意园，自编第 11 栋北半部分物业，出租面积 4,086.6 平方米。

4、物业服务期限：

物业服务期限与甲乙双方签订的《不动产租赁合同》约定的租赁期限一致，即自 2021 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日。如《不动产租赁合同》提前终止、解除，则本协议相应终止。

5、物业服务内容：（1）园区及维修管理；（2）园区设施设备管理；（3）园区治安、消防管理；（4）园区环境卫生、绿化管理；（5）园区共用部位、共用设施维修处理。

6、相关费用、支付期限及支付方式

(1) 物业服务费及支付时间

按照甲乙双方签订的租赁合同中约定的建筑面积计算，收费标准为每月每平

方米人民币 6 元，即乙方每月应支付物业服务费合计人民币 24,520.00 元。不足一个自然月的，按“当月物业服务费÷当月总天数×当月的实际使用天数”计算乙方应付物业服务费。

自甲乙双方签署本协议之日起 5 个工作日内，乙方须足额向甲方支付 1 个月的物业服务费人民币 24,520.00 元，从次月起，每月 5 日前需全额支付当月物业服务费。

合同不含税总价为人民币 1,387,924.53 元，含税总价为人民币 1,471,200.00 元。（备注：金额如有小数点位数，向上取整到个位）

（2）支付方式：转账支票/银行汇款

五、交易目的及对公司的影响

本次租赁办公房屋涉及的关联交易事项符合公司全资子公司广州鼎汉的实际经营和发展需要，房屋租赁价格以同地区相似配套水平的房屋租赁价格为参考，符合市场定价原则，不存在损害公司和公司股东利益的情形。本次交易对公司本期以及未来财务状况、经营成果不会造成不利影响，不影响上市公司独立性。公司的主要业务不会因此类交易而对关联方产生依赖。

六、本年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年年初至本公告披露日，尚未与该关联人发生其他关联交易事项，关联交易总金额为0元。

七、独立董事事前认可和独立意见

（一）独立董事事前认可意见

公司全资子公司向关联方租赁办公房屋构成关联交易。董事会在审议本议案时，关联董事应依法回避表决。本次关联交易事项系公司全资子公司日常经营所需，交易价格以市场公允价格为依据，遵循了公平、合理、公允的原则，不存在损害公司利益及全体股东特别是中小股东利益、非关联股东利益的情形。同意将该议案提交公司董事会审议。

（二）独立董事独立意见

本次关联交易事项系公司全资子公司广州鼎汉日常经营所需，交易价格公允，有利于经营业务的开展，不存在损害上市公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。关联董事在董事会上已回避表决，公司董事会审议和表决程序符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司章程》等有关规定，该关联交易在交易的必要性、定价的公允性和议案审议表决的程序性方面均符合关联交易的相关原则要求，我们一致同意本次关联交易的事项。

八、备查文件

- （一）第五届董事会第八次会议决议；
- （二）独立董事关于相关事项的事前认可意见和独立意见；
- （三）深交所要求的其他文件。

特此公告！

北京鼎汉技术集团股份有限公司董事会

二〇二一年八月三十日