

北京利德曼生化股份有限公司 关于子公司重新签订房屋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的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

1、北京利德曼生化股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司广州利德曼医疗科技有限公司（简称“广州利德曼”）于2021年3月1日与广州开发区控股集团有限公司（简称“广开控股”）签订《房屋租赁合同》，并与广州凯云智慧服务有限公司（简称“凯云服务”）签订了《物业管理服务合同》，内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于全资子公司重新签订房屋租赁合同暨关联交易的公告》（公告编号：2021-019）以及后续披露的《关于重新审议全资子公司房屋租赁暨关联交易的公告》（公告编号：2024-007）。

2、根据所在园区最新的租赁政策，广州利德曼于近日与广开控股重新签订《房屋租赁合同》，与广开控股委托的物业管理服务公司广州凯云发展股份有限公司（简称“凯云发展”）签订《加速器园区管理服务合同》。

3、广开控股现持有公司控股股东广州高新区科技控股集团有限公司100%股权、持有凯云发展74.12%股权。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的规定，广开控股、凯云发展均为公司关联方，本次交易事项构成关联交易。

4、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。交易金额在公司总裁审批职权范围内且已经过总裁办公会审议通过，无需提交公司董事会、股东大会审议批准。

二、交易对方基本情况及关联关系

（一）广开控股基本情况如下：

公司名称：广州开发区控股集团有限公司

统一社会信用代码：914401167124402906

企业类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：广州经济技术开发区科学大道 60 号开发区控股中心 33、34 层

法定代表人：郭川舟

注册资本：1,159,134.437281 万元

成立日期：1998 年 11 月 06 日

经营范围：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；企业总部管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；证券投资咨询。

股权结构：广州经济技术开发区管理委员会持有广开控股 91.06%股权，广东省财政厅持有广开控股 8.94%股权。

失信被执行人说明：经查询，广开控股不是失信被执行人。

广开控股最近一个会计年度及最近一个会计期末主要财务数据如下：

科目	2025 年 1-3 月（未经审计）	2024 年度（经审计）
营业总收入	257,113.78 万元	1,249,373.21 万元
净利润	36,207.21 万元	-125,941.88 万元
科目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
归属于母公司所有者权益合计	2,400,742.19 万元	2,647,332.69 万元

（二）凯云发展基本情况如下：

公司名称：广州凯云发展股份有限公司

统一社会信用代码：914401166986609822

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

注册地址：广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房

法定代表人：刘建春

注册资本：10,909.0909 万元

成立日期：2009 年 12 月 10 日

经营范围：园区管理服务；住房租赁；物业管理；会议及展览服务；专业设计服务；停车场服务；企业管理咨询；建筑物清洁服务；外卖递送服务；住宅室内装饰装修；餐饮服务；住宿服务；酒类经营；理发服务。

股权结构：广开控股持有凯云发展 74.12%股权，科学城（广州）投资集团有限公司持有 17.55%股权，上海太和水科技发展股份有限公司持有 5.56%股权，广州搏弈园林绿化有限公司持有 2.78%股权。

失信被执行人说明：经查询，凯云发展不是失信被执行人。

凯云发展最近一个会计年度主要财务数据如下：

科目	2024 年度（经审计）
营业收入	40,920.30 万元
净利润	3,313.17 万元
科目	2024 年 12 月 31 日
归属于母公司所有者权益合计	31,387.49 万元

三、关联交易标的基本情况

本次交易标的为租赁广开控股持有的位于广州市黄埔区开源大道 11 号 C6 栋 801 室、901 室，涉及建筑面积为 6,532.7m²，房屋用途为厂房，广开控股委托凯云发展提供园区管理服务。

四、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当前市场公允价格的基础上，经双方协商确定；园区管理服务费等相关费用按照凯云发展统一收费标准确定，遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，不存在损害上市公司及股东利

益的情形。

五、《房屋租赁合同》的主要内容

甲方（出租人）：广州开发区控股集团有限公司

乙方（承租人）：广州利德曼医疗科技有限公司

（一）租赁房屋概况

地址：广州市黄埔区开源大道 11 号 C6 栋 801 室、901 室；建筑面积：6,532.70 m²（计费面积）；用途：厂房。

（二）租赁期限、费用标准及付款方式

1、租赁期限：2025 年 5 月 1 日起至 2027 年 4 月 30 日止。

2、费用标准：（1）租金：37 元/平方米/月，共 241,709.9 元/月。该租金不包括园区管理服务费、车位停泊费和水费、电费、电话费等专用设施费用，也不包括根据国家和地方政策法规因乙方是独立经营主体而作为征收对象收取的其他一切税收及园区管理服务费用。（2）履约保证金：970,497.9 元。（3）固定园区管理服务费：6 元/平方米/月，共 39,196.2 元/月。乙方承租区域内自用水电费据实收取。（4）公摊水电费：乙方每月承担的公摊水电费用=（园区 A、B、C 区水电总费用-A、B、C 区客户自用水电总费用）*（乙方承租面积/园区 A、B、C 区可出租总面积）。

3、付款方式

（1）乙方已向甲方交纳履约保证金 970,497.9 元，在本合同签订之日起五个工作日内需预交一个月租金 241,709.9 元。

（2）租金按月结算，由乙方在每月 10 日前以银行转账方式转至甲方指定账户或以现金支付的方式缴付。

（三）违约责任

1、租赁期间，因乙方原因导致租赁关系提前终止，甲方有权没收乙方租赁保证金，并有权另行向乙方按剩余租赁期间内应付租金总额的 30%

支付违约金，同时乙方赔偿甲方因此遭受的经济损失（包括但不限于律师费、财产担保费、保全费、诉讼费、公证费等维权费用、以及乙方应当补足甲方给予的租金优惠（截至租赁关系终止之日止，按双方原签订房屋租赁合同的租金标准与本合同约定的租金标准之间的差额*计费面积*实际计费日期））。

2、租赁期内任何一方未经对方同意而无故单方终止本合同的，守约方可要求违约方继续履行合同，违约方经正式书面告知后仍不继续履行合同或者合同已经不具备继续履行条件的，守约方可以解除本合同，并要求违约方按剩余租赁期间内应付租金总额的 30%支付违约金，同时赔偿守约方因违约方的违约行为而遭受的经济损失。

（四）合同自双方签字盖章且甲方收到乙方履约保证金之日起生效。

六、《加速器园区管理服务合同》的主要内容

甲方（承租人）：广州利德曼医疗科技有限公司

乙方（园区管理服务方）：广州凯云发展股份有限公司

（一）合同期限：2025 年 5 月 1 日起至 2027 年 4 月 30 日。

（二）相关费用及支付方式

1、履约保证金：甲方在签订本合同时，须缴纳相当于 3 个月固定园区管理服务费金额作为园区管理服务履约保证金，履约保证金为：人民币 117,588.6 元。

2、园区管理服务费

园区管理服务费包含固定园区管理服务费和园区专项管理服务费。

（1）固定园区管理费：甲方按其与业主签订的《房屋租赁合同》中明确的承租房屋面积向乙方缴纳每月固定园区管理服务费（不包含公摊水电费、甲方自用的水电费、房屋室内设施设备维护费、人身及财产保险和保管费、停车费等），即计费面积为 6,532.7 平方米，固定园区管理服务

费自 2025 年 5 月 1 日始计付，计费单价为 6 元/平方米/月，固定园区管理服务费用合计为：39,196.2 元/月（含税）。（2）园区专项管理服务费：该部分费用据实收取，乙方并应根据实际发生金额开具发票。

3、付款方式：上述各项费用按月结算，由甲方在每月 10 日前以银行转账方式转至乙方指定账户的方式缴付。

（三）本合同经双方法定代表人或授权人签字、盖章后即生效。

七、本次交易的目的及对公司的影响

本次交易系园区业主方结合当前区域租赁市场环境，决定实施租金优惠政策，重新与租户签订房屋租赁合同。广州利德曼向关联方租赁房屋，符合其经营发展需要，不会对公司独立性产生影响。

八、本年年初至披露日与上述关联人累计已发生的各类关联交易总金额

2025 年年初至本公告披露日，广州利德曼与广开控股发生的关联交易金额为 153.57 万元，与凯云发展发生的关联交易金额为 7.84 万元，与凯云服务发生的关联交易金额为 24.25 万元。

九、相关审议程序及意见

本次事项已经公司总裁办公会审议通过，无需提交公司董事会、股东大会审批。

十、备查文件

- 1、《房屋租赁合同》；
- 2、《加速器园区管理服务合同》。

特此公告。

北京利德曼生化股份有限公司

董 事 会

2025 年 5 月 30 日