

## 奥园美谷科技股份有限公司 关于预计公司 2021 年度日常关联交易的公告

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、日常关联交易基本情况

#### （一）日常关联交易概述

奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“公司”）根据日常经营需要，与公司实际控制人郭梓文先生控制的奥园健康生活（广州）集团有限公司（以下简称“奥园健康生活”）、广州奥美家酒店管理有限公司（以下简称“奥美家”）、广州市万贝投资管理有限公司（以下简称“万贝投资”）、乐生活智慧社区服务集团股份有限公司（以下简称“乐生活”）及公司第二大股东京汉控股集团有限公司（以下简称“京汉控股”）存在必要的日常关联交易。

2020 年度公司实际发生的日常关联交易总金额为 2,446.50 万元。预计 2021 年度与上述关联方发生的日常关联交易总金额不超过 2,706 万元。

因奥园健康生活、奥美家、万贝投资、乐生活为公司实际控制人郭梓文先生控制的公司，京汉控股为公司持股 5%以上股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，本次交易构成关联交易。

2021 年 4 月 27 日，公司第十届董事会第十四次会议审议通过了《关于预计公司 2021 年度日常关联交易的议案》，关联董事马军先生、胡冉先生、申司昀先生、陈勇先生、班均先生回避了表决。

公司独立董事付细军先生、曲咏海先生、张树军先生发表了事前认可及明确同意的独立意见。

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，不需要经过相关部门批准。本次关联交易事项尚需获得公司股东大会批准，关联股东深圳奥园科星投资有限公司及其一致行动人、京汉控股集团有限公司及其一致行动人将回避表决。

#### （二）预计日常关联交易的类别和金额

单位：万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额	截至披露日已发生金额	上年发生金额
接受关联方提供的劳务	奥园健康生活	物业管理	市场价格	2,000.00	26.41	2,336.35
接受关联方提供的服务	奥美家	提供劳务	市场价格	200.00	19.53	5.16
接受关联方提供的服务	万贝投资	办公室租赁	市场价格	380.00	120.48	-
提供租赁	京汉控股	租金	市场价格	6.00	1.84	8.59
提供租赁	乐生活	租金	市场价格	120.00	31.83	96.40

注：上表中截至披露日已发生金额为2021年1月1日至今的实际发生金额。

### （三）上一年度日常关联交易实际发生情况

单位：万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	实际发生金额	预计金额	实际发生额占同类业务比例(%)	实际发生额与预计金额差异(%)	披露日期及索引
接受关联方提供的劳务	乐生活	物业管理	2,360.31	2,000.00	100%	18.02%	2020年4月30日巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )《关于预计公司2020年度日常关联交易公告》(2020-033)
租赁	京汉控股	租金	8.59	6.00	8.18%	43.17%	
租赁	乐生活	租金	96.40	120.00	91.82%	-19.67%	

注：与乐生活之租金实际发生额度与预计额度差异系本期实际交付的物业管理面积增长，而对应需要缴纳的物业管理费增长，是正常的企业商业行为。与京汉控股之租金实际发生额度与预计额度差异系本期京汉控股临时租用部分物业用于办公及经营活动，因而产生临时性的租赁增长，是正常的企业商业行为。

## 二、关联人介绍和关联关系

### （一）奥园健康生活（广州）集团有限公司

#### 1、基本情况

法定代表人：苗思华

注册资本：5000 万元人民币

住所：广州市番禺区南村镇万惠一路 48 号 1601

经营范围：商业综合体管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；餐饮管理；酒店管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业总部管理；企业信用管理咨询服务；物业管理；住房租赁；城市绿化管理；停车场服务；电线、电缆经营。

失信被执行情况：经在中国执行信息公开网信息查询，奥园健康生活不是失信被执行人。

最近一年的财务数据（未经审计）：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	180,027.53
净资产	54,549.97
项目	2020 年度
主营业务收入	121,059.17
净利润	26,085.26

2、与上市公司的关联关系：奥园健康生活为本公司实际控制人郭梓文先生控制的公司。根据深圳证券交易所上市规则 10.1.3 第（三）条的规定，本次交易构成了关联交易。

3、奥园健康生活经营状况正常，具备履约能力。

（二）广州奥美家酒店管理有限公司

1、基本情况

法定代表人：汤杰生

注册资本：1000 万元人民币

住所：广州市番禺区钟村街汉兴直街 56 号 305 房

经营范围：化妆品及卫生用品零售；眼镜零售；礼品鲜花零售；餐饮管理；大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）；洗衣服务；个人投币机器服务；票务服务；艺术品展览；彩灯、花灯展出；会议及展览服务；企业形象策划服务；企业管理咨询服务；酒店管理；企业总部管理；物业管理；自动售货机、售票机、柜员机及零配件的零售；箱、包零售；化妆品零售；服装零售；纺织品及针织品零售；干果、坚果零售；日用杂品综

合零售；百货零售（食品零售除外）；玩具零售；衣服缝补服务（含迁边服务）；场地租赁（不含仓储）；电子产品零售；纸制品零售；代收代缴水电费；生活清洗、消毒服务；房屋租赁；自有房地产经营活动；食品添加剂零售；花盆栽培植物零售；汽车租赁；自行车出租服务；小型综合商店、小卖部；粮油零售；豆制品零售；中餐服务；自助餐服务；韩式餐、料理服务；咖啡馆服务；酒吧服务；便利店经营和便利店连锁经营；餐饮配送服务；甜品制售；预包装食品零售；散装食品零售；西餐服务；小吃服务；超级市场零售（食品零售除外）；食品经营管理；糕点、面包零售；网络食品销售；乳制品零售；熟食零售；酒类零售；冷热饮品制售；酒店住宿服务（旅业）；其他住宿业；日式餐、料理服务；快餐服务；茶馆服务。

失信被执行情况：经在中国执行信息公开网信息查询，奥美家不是失信被执行人。

最近一年的财务数据（未经审计）：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	2,271.19
净资产	-8,342.15
项目	2020年度
主营业务收入	2,426.30
净利润	-2,993.80

2、与上市公司的关联关系：奥美家为本公司实际控制人郭梓文先生控制的公司。根据深圳证券交易所上市规则 10.1.3 第（三）条的规定，本次交易构成了关联交易。

3、奥美家经营状况正常，具备履约能力。

（三）广州市万贝投资管理有限公司

1、基本情况

法定代表人：殷冀

注册资本：23800 万元人民币

住所：广州市番禺区南村镇万惠一路 48 号 2401 房

经营范围：投资管理服务；物业管理；企业形象策划服务；场地租赁（不含仓储）；房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；房地产咨询服务。

失信被执行情况：经在中国执行信息公开网信息查询，万贝投资不是失信被执行人。

最近一年的财务数据（未经审计）：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	349,733.23
净资产	302,589.64
项目	2020年度
主营业务收入	-755.16
净利润	-9,686.14

2、与上市公司的关联关系：万贝投资为本公司实际控制人郭梓文先生控制的公司。根据深圳证券交易所上市规则 10.1.3 第（三）条的规定，本次交易构成了关联交易。

3、万贝投资经营状况正常，具备履约能力。

（四）乐生活智慧社区服务集团股份有限公司

1、基本情况

法定代表人：雷易群

注册资本：5436 万人民币

住所：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼(京汉大厦)104-107 号

经营范围：送水服务（纯净水）；项目投资；投资管理；接受委托从事物业管理；房地产信息咨询；家居装饰；装饰设计；从事房地产经纪；机动车停车场；保洁服务；家政服务；餐饮管理；医院管理；从事商业经纪业务；代理发布广告；销售服装服饰、体育用品、五金交电；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；经济信息咨询；出租商业用房；热力供应；供暖设备维修及租赁。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

失信被执行情况：经在中国执行信息公开网信息查询，乐生活不是失信

被执行人。

最近一年的财务数据（未经审计）：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	35,345.80
净资产	7,070.17
项目	2020年度
主营业务收入	40,424.38
净利润	1,314.05

2、与上市公司的关联关系：乐生活为本公司实际控制人郭梓文先生控制的公司。根据深圳证券交易所上市规则 10.1.3 第（三）条的规定，本次交易构成了关联交易。

3、乐生活经营状况正常，具备履约能力。

（五）京汉控股集团有限公司

1、基本情况

法定代表人：田汉

注册资本：20000 万元人民币

住所：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼 811 室

经营范围：投资及投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询；信息咨询；专业承包。

失信被执行情况：经在中国执行信息公开网信息查询，京汉控股不是失信被执行人。

最近一年的财务数据（未经审计）：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	84,024.64
净资产	46,071.91
项目	2020年度
主营业务收入	964.23
净利润	36,105.13

2、与上市公司的关联关系：京汉控股为本公司持股 5%以上股东。根据

深圳证券交易所上市规则 10.1.3 第（四）条的规定，本次交易构成了关联交易。

3、京汉控股经营状况正常，具备履约能力。

### 三、关联交易主要内容及定价原则

上述日常性关联交易主要为公司与实际控制人郭梓文先生控制的奥园健康生活、奥美家、万贝投资、乐生活及公司持股 5%以上股东京汉控股间发生的必要的日常关联交易。主要内容为因公司经营需要与关联方之间发生的办公场所租赁、接受关联方提供的物业服务及接受关联方提供劳务等。

本公司与关联方的交易均以合同方式明确各方的权利与义务，包括交易价格、付款安排和结算方式等。交易以市场化运作，符合公司及股东的整体利益，不存在损害本公司全体股东利益的情形。

日常关联交易的定价政策及定价依据：公司与关联方之间发生的业务往来，属于正常经营业务往来，程序合法，与其他业务往来企业同等对待。交易价格系按市场确定，定价公允合理，经双方平等协商确定，不存在利益输送等现象。

### 四、交易目的和交易对上市公司的影响

1、关联采购的必要性、持续性说明：公司子公司京汉置业集团有限责任公司（以下简称“京汉置业”）主要从事房地产开发业务，奥园健康生活控股子公司乐生活主要从事物业管理业务。京汉置业开发的房屋对外销售后，均需要由物业公司持续为业主提供物业管理服务。乐生活采用智慧社区的 O2O 管理模式，较传统的物业管理模式更智能化，更受业主青睐。接受乐生活的物业管理服务是多数业主的自主选择，为保持物业服务水准的一致性，同一小区的少量未售尾盘必须选择同一物业管理公司提供服务。

公司由于经营需要每年度会发生一定的差旅住宿管理费用，奥美家旗下酒店靠近公司办公场所，便于公司相关业务开展，且与奥美家酒店签约能够获得更具优势的市场价格，能够有效降低公司管理费用。

公司由于经营需要与乐生活、奥美家存在上述持续性的关联交易，并将在较长的时间内存在。

2、关联租赁的必要性、持续性说明：公司子公司北京合力精创有限公司持有房产-石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼系办公楼，主要用于公司办公及对

外出租。由于奥园健康生活、京汉控股需要租赁办公场所，最终与北京合力精创有限公司达成租赁协议。

公司关联方万贝投资持有房产-广州市番禺区万惠一路 48 号系办公楼，公司由于实际经营需要向万贝投资租赁办公场所，最终与万贝投资达成租赁协议。

公司由于经营需要与奥园健康生活、京汉控股、万贝投资存在持续性的关联交易，并将在较长的时间内存在。

3、公司与关联方之间的交易遵循市场经济规律，交易采用平等自愿、互惠互利的原则。以上关联交易价格公允合理，维护了交易双方的利益，亦没有损害公司中小股东的利益。

4、上述日常关联交易对公司的独立性不构成影响，公司的主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

## **五、独立董事事前认可情况和发表的独立意见**

公司事前向独立董事提交了相关资料，独立董事进行了事前审查，同意将本次交易提交第十届董事会第十四次会议审议，并发表了独立意见如下：

1、对于该日常关联交易事项，我们审阅前已就有关问题向其他董事和董事会秘书进行了询问，我们认可并同意提交董事会讨论；

2、2021 年 4 月 27 日，公司第十届董事会第十四次会议审议通过了此项关联交易事项。在关联交易内容的审核过程中，没有发现损害公司和股东利益的行为，公司董事会在审议此项关联交易时，按照公司章程规定，关联董事回避了表决，进行表决的董事一致同意通过此项议案，该议案的表决程序符合有关法律法规的规定；

3、我们认为：公司 2021 年预计与奥园健康生活、奥美家、万贝投资、乐生活、京汉控股之间进行的关联交易，符合公司经营发展的实际需要；预计所发生的关联交易定价公允合理，审议程序合法、合规，不存在损害公司及中小股东利益的情形，符合上市公司利益。我们同意该关联交易事项。

公司 2020 年度与相关关联方实际发生额度与预计额度出现差异，主要原因系本期实际交付的物业管理面积增长，而对应需要缴纳的物业管理费增长及关联方临时租用部分物业用于办公及经营活动产生临时性的租赁增长，是正常的企业商业行为，符合客观情况，前述费用增长不会对公司经营产生重大影响，没有损害公司及中小股东的利益。

## 六、备查文件

- 1、第十届董事会第十四次会议决议；
- 2、独立董事关于第十届董事会第十四次会议相关事项的事前认可及独立意见。

奥园美谷科技股份有限公司董事会

2021年4月27日