

证券代码：831423

证券简称：快易名商

主办券商：安信证券

## 上海快易名商云科技股份有限公司

## 关于预计 2023 年日常性关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

## 一、 日常性关联交易预计情况

## (一) 预计情况

单位：元

关联交易类别	主要交易内容	预计 2023 年发生金额	2022 年与关联方实际发生金额	预计金额与上年实际发生金额差异较大的原因
购买原材料、燃料和动力、接受劳务	1、公司向关联方北京明润广居投资有限责任公司租赁位于东城区金宝街 2 号的房屋； 2、公司向上海达安企业股份有限公司（公司股东达安嘉铭的控股股东）租赁安远路项目房屋。 3、公司接受上海达安房地产经纪有限公司向公司提供的劳务服务。 4、公司接受上海达安嘉铭投资管理有限公司向公司提供的咨询服务。 5、公司与关联方天莱建设(上海)有限公司及上海星茂建筑装饰工程有限公	15,000,000.00	12,981,671.57	-

	司（公司原股东王建峰之控股公司）发生的交易。			
出售产品、商品、提供劳务	<p>1、公司向关联方翌峰(上海)投资管理有限公司、上海达安企业股份有限公司提供办公室租赁服务。</p> <p>2、公司向关联方上海快睿企业管理有限公司提供服务。</p> <p>3、公司向关联方上海快笠企业管理有限公司提供服务。</p> <p>4、公司向关联方上海快颀企业管理有限公司提供服务。</p>	25,000,000.00	13,714,084.80	因公司 2023 年开创了新型业务模式,通过与战略投资人合作,为参股子公司开发新项目、提供代建服务、授权产品体系并受托管理项目。
委托关联人销售产品、商品	-	-	-	-
接受关联人委托代为销售其产品、商品	-	-	-	-
其他	<p>1、公司全体股东及关联方为公司提供借款或为公司向银行借款无偿提供担保（包括但不限于保证、质押、抵押等）。</p> <p>2、公司为公司原控股子公司上海快睿企业管理有限公司提供借款。</p> <p>3、公司为公司原控股子公司上海快笠企业管理有限公司提供借款。</p> <p>4、公司为公司原控股子公司上海快颀企业管理有限公司提供借款。</p>	200,000,000.00	193,586,818.66	因公司在 2023 年存在新项目拓展的情况,因此可能会新增公司全体股东及关联方为公司提供借款或为公司向银行借款无偿提供担保(包括但不限于保证、质押、抵押等)。公司预计在 2023 年将为参股公司上海快睿企业管理有限公司、上海快笠企业管理有限公司、上海快颀企业管理有限公司的借款提供担保。

	5、公司为参股公司上海快睿企业管理有限公司、上海快笠企业管理有限公司、上海快颀企业管理有限公司的借款提供担保。			
合计	-			-

## （二）基本情况

### 购买原材料、燃料和动力、接受劳务

1、2022 年度，公司向关联方北京明润广居投资有限责任公司租赁位于东城区金宝街 2 号的房屋，报告期内发生金额为 5,148,509.17 元。上述租赁关系仍在持续，因此对 2023 年关联交易进行预计，关联方情况如下：

名称：北京明润广居投资有限责任公司

住所：北京市海淀区畅茜园雪芳里 4 号楼 4-101-6

注册地址：北京市海淀区畅茜园雪芳里 4 号楼 4-101-6

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：彭期磊

实际控制人：无

注册资本：10,000.00 万元

主营业务：投资管理；出租办公用房。（“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”；1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向所投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。）

关联关系：北京明润广居投资有限责任公司是公司原股东北京大苑天地房地产经纪有限责任公司参股公司，北京大苑天地房地产经纪有限责任公司通过珠海富银云联投资管理有限公司对公司施加重大影响。

2、2022 年度，公司向上海达安企业股份有限公司（公司股东上海达安嘉铭投资管理有限公司的控股股东）租赁安远路项目房屋，报告期内发生金额为 6,194,853.39 元。

上述租赁关系仍在持续，因此对 2023 年关联交易进行预计，关联方情况如下：

名称：上海达安企业股份有限公司

住所：上海市静安区安远路 1 号 4 层 407 室

注册地址：上海市静安区安远路 1 号 4 层 407 室

企业类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

法定代表人：耿毅

实际控制人：无

注册资本：25,800.00 万元

主营业务：房地产开发、经营，房屋工程建筑，自有物业出租、经营，投资管理，物业管理，商务信息咨询，动拆迁服务，装潢材料销售，实业投资（除股权投资和股权投资管理），国内贸易（除专项规定）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系：上海达安企业股份有限公司系公司股东上海达安嘉铭投资管理有限公司（持有公司 4.26%的股份）的控股股东。

3、2022 年度，公司接受关联方上海达安房地产经纪有限公司提供的劳务服务，实际发生关联交易金额为 121,456.28 元。2023 年度，公司将接受上海达安房地产经纪有限公司向公司提供的劳务服务，关联方情况如下：

名称：上海达安房地产经纪有限公司

住所：浦东枣庄路 665 号 515 室

注册地址：浦东枣庄路 665 号 515 室

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：韩全廷

实际控制人：上海市国有资产管理委员会

注册资本：100.00 万元

主营业务：房地产经纪。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系：上海达安房地产经纪有限公司系公司股东上海达安嘉铭投资管理有限公司（持有公司 4.26%的股份）的控股股东上海达安企业股份有限公司控制的公司。

4、2022 年度，公司接受关联方上海达安嘉铭投资管理有限公司提供的咨询服务，实际发生关联交易金额为 873,743.60 元。2023 年度，公司将接受上海达安嘉铭投资管理有限公司向公司提供的咨询服务，关联方情况如下：

名称：上海达安嘉铭投资管理有限公司

住所：上海市静安区安远路 1 号 517 室

注册地址：上海市静安区安远路 1 号 517 室

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：耿毅

实际控制人：无

注册资本：20,000.00 万元

主营业务：投资管理，实业投资，资产管理，企业管理，投资咨询，企业管理咨询，商业信息咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），财务咨询（不得从事代理记账），市场营销策划，物业管理，建筑材料销售，从事货物及技术的进出口。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系：上海达安嘉铭投资管理有限公司是公司股东，持有公司 4.26%股份。

5、2022 年度，公司与关联方天莱建设（上海）有限公司实际发生关联交易金额为 484,852.25 元。因此对 2023 年关联交易进行预计，关联方情况如下：

名称：天莱建设（上海）有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区新杨公路 1588 号 4 幢

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区新杨公路 1588 号 4 幢

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：王建峰

实际控制人：王建峰

注册资本：2,000.00 万元

主营业务：工程管理服务,房屋建筑工程,机电安装工程,建筑智能化设计与施工,机电设备安装工程,建筑防水工程,土石方工程,建筑装修装饰工程及设计,建筑幕墙工程,

建筑专业设计,水利水电建设工程施工,钢结构工程,消防工程,计算机网络工程,自有设备租赁,从事网络科技专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让和技术服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系：天莱建设（上海）有限公司是公司原股东王建峰之控股公司。

6、2022 年度，公司与上海星茂建筑装饰工程有限公司实际发生关联交易金额为 158,256.88 元。因此对 2023 年关联交易进行预计，关联方情况如下：

名称：上海星茂建筑装饰工程有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼

企业类型：有限责任公司（自然人独资）

法定代表人：王建峰

实际控制人：王建峰

注册资本：1,200.00 万元

主营业务：许可项目:建设工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:专业设计服务;机械设备租赁;机械设备销售;建筑装饰材料销售;木材销售;人造板销售;卫生洁具销售;五金产品批发;金属材料销售;工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外);日用木制品销售;软木制品销售;建筑材料销售;办公设备耗材销售;家具销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

关联关系：上海星茂建筑装饰工程有限公司是原股东王建峰之控股公司。

#### **出售产品、商品、提供劳务**

1、2022 年度，公司向上海达安企业股份有限公司（公司股东上海达安嘉铭投资管理有限公司的控股股东）提供房屋租赁，报告期内发生金额为 193,489.46 元。

上述租赁关系仍在持续，因此对 2023 年关联交易进行预计，关联方情况如下：

名称：上海达安企业股份有限公司

住所：上海市静安区安远路 1 号 4 层 407 室

注册地址：上海市静安区安远路 1 号 4 层 407 室

企业类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

法定代表人：耿毅

实际控制人：无

注册资本：25,800.00 万元

主营业务：房地产开发、经营,房屋工程建筑,自有物业出租、经营,投资管理,物业管理,商务信息咨询,动拆迁服务,装潢材料销售,实业投资(除股权投资和股权投资管理),国内贸易(除专项规定)。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系：上海达安企业股份有限公司系公司股东上海达安嘉铭投资管理有限公司（持有公司 4.26%的股份）的控股股东。

2、2022 年度，公司向翌峰（上海）投资管理有限公司提供房屋租赁，报告期内发生金额为 736,152.02 元。上述租赁关系仍在持续，因此对 2023 年关联交易进行预计，关联方情况如下：

名称：翌峰（上海）投资管理有限公司

住所：上海市宝山区双城路 803 弄 11 号 1602A-977 室

注册地址：上海市宝山区双城路 803 弄 11 号 1602A-977 室

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：金晓锋

实际控制人：金晓锋

注册资本：1,000.00 万元

主营业务：投资管理；实业投资；投资咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系：公司股东上海惠番企业管理中心（有限合伙）的执行事务合伙人。

3、2022 年度，公司向上海快睿企业管理有限公司提供服务，实际发生关联交易金额为 7,430,578.94 元。因此对 2023 年关联交易进行预计，关联方情况如下：

名称：上海快睿企业管理有限公司

住所：上海市徐汇区虹漕路 25-1 号

注册地址：上海市徐汇区虹漕路 25-1 号

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：刘璇

实际控制人：张美芬

注册资本：2,000.00 万元

主营业务：一般项目:企业管理;信息系统集成服务;办公服务;机械设备租赁;计算机及通讯设备租赁;办公设备租赁服务;礼仪服务;会议及展览服务;计算机软硬件及辅助设备零售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

关联关系：上海快睿企业管理有限公司在股份转让前为公司全资子公司，公司持有快睿企管 5%的股权。在股权转让后的十二个月内，快睿企管仍属于公司关联方。

4、2022 年度，公司为快笠企管提供项目代建服务、授权产品体系并受托管理项目，快睿企管向公司支付相应服务费用，2022 年快睿企管向公司支付服务费合计 2,298,934.91 元。因此对 2023 年关联交易进行预计，关联方情况如下：

名称：上海快笠企业管理有限公司

住所：上海市嘉定工业区叶城路 912 号 J

注册地址：上海市嘉定工业区叶城路 912 号 J

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：刘璇

实际控制人：张美芬

注册资本：1,500.00 万元

主营业务：一般项目:企业管理;企业管理咨询;物业管理;财务咨询;税务服务;商务代理代办服务;国内贸易代理;商标代理;贸易经纪;组织文化艺术交流活动;信息技术咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);咨询策划服务;市场营销策划;企业形象策划;礼仪服务;项目策划与公关服务;社会经济咨询服务;个人商务服务;品牌管理;会议及展览服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

关联关系：上海快笠企业管理有限公司在股份转让前为公司全资子公司，公司持有快笠企管 3.33%的股权。在股权转让后的十二个月内，快笠企管仍属于公司关联方。

5、2022 年度，公司向上海快颀企业管理有限公司提供服务，实际发生关联交易金额为 3,054,929.47 元。因此对 2023 年关联交易进行预计，关联方情况如下：

名称：上海快颀企业管理有限公司

住所：上海市闵行区苏虹路 333 号 218 室

注册地址：上海市闵行区苏虹路 333 号 218 室

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：刘璇

实际控制人：张美芬

注册资本：2,000 万元

主营业务：企业管理,物业管理,办公设备租赁(不得从事金融租赁),会务服务,展览展示服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系：快颐企管在股份转让前公司控股 51%子公司北京快易天地企业管理有限公司持有快颐企管 90%的股权。转让后公司控股 51%子公司北京快易天地企业管理有限公司持有快颐企管 10%的股权。在股权转让后的十二个月内，快颐企管仍属于公司关联方。

### 其他

1、日常经营过程中，公司涉及向上海快睿企业管理有限公司、上海快笠企业管理有限公司、上海快颐企业管理有限公司、公司全体股东及关联方为公司提供借款或为公司向银行借款无偿提供担保（包括但不限于保证、质押、抵押等）。因此，为进一步加速公司发展，对 2023 年该类关联交易进行预计。

2、上海快睿企业管理有限公司（以下简称“快睿企管”）原为上海快易名商云科技股份有限公司全资子公司，2021 年公司将持有快睿企管股权转让。股权转让后，公司持有快睿企管 5.00%的股权。

鉴于快睿企管开发的新项目仍处于开发期，尚未产生现金流，故各股东按比例向快睿企管提供股东借款用于补充部分前期开发费用，待快睿企管开发的新项目开始正常经营并产生现金流后将逐步清偿各股东借款。截至 2022 年 12 月 31 日公司对快睿企管账面其他应收账款余额为 11,696,398.80 元，公司预计在 2023 年将继续为公司原控股子公司快睿企管提供借款。

3、上海快笠企业管理有限公司（以下简称“快笠企管”）原为上海快易名商云科技股份有限公司全资子公司，2022 年公司将持有快笠企管股权转让。股权转让后，公司持有快笠企管 3.33%的股权。

公司 2022 年开创了新型业务模式，通过与战略投资人合作，为参股子公司开发

新项目、提供代建服务、授权产品体系并受托管理项目。快笠企管的投资便是该业务模式，鉴于快笠企管开发的新项目由公司受托策划且合作方前期资金尚未到位，故公司先行垫付部分前期费用，待合作方资金到位后将逐步清偿公司垫付资金并向公司支付相应服务费用。截至 2022 年 12 月 31 日公司对快笠企管账面其他应收账款余额为 30,000,000.00 元。后续合作方将进一步按照各方合作约定向快笠企管进行投资、清偿公司垫付款项，并向公司支付相应服务费用。因此，公司预计在 2023 年将为公司原控股子公司快笠企管提供借款并向其收取服务费。

4、上海快颀企业管理有限公司（以下简称“快颀企管”）在股份转让前公司控股 51%子公司北京快易天地企业管理有限公司持有快颀企管 90%的股权。股权转让后公司控股 51%子公司北京快易天地企业管理有限公司持有快颀企管 10%的股权。在股权转让后的十二个月内，快颀企管仍属于公司关联方。

截至 2022 年 6 月 9 日，快易天地、快易名商及其关联方对快颀企管的应收账款余额为 72,070,419.86 元，快颀企管已于 2022 年 12 月 31 日前清偿 12,070,419.86 元。快颀企管应付快易天地和快易名商总计 6,000 万元整自博利芬成为快颀企管股东工商登记变更日起转为快易天地及快易名商对快颀企管的长期借款。借款期限至 2030 年 2 月 31 日止，借款利率年化 4%，本金自 2023 年 1 月 1 日起至 2030 年 12 月 31 日期间，于每年 12 月 31 日前等额偿还（即快颀企管每年分别归还快易天地和快易名商借款本金 375 万元整）。因此，公司预计在 2023 年将向快颀企管收取该笔借款的利息。

涉及关联方：上海快睿企业管理有限公司、上海快笠企业管理有限公司、上海快颀企业管理有限公司、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及上述对象的关联方。

5、公司预计在 2023 年将参股公司上海快睿企业管理有限公司、上海快笠企业管理有限公司、上海快颀企业管理有限公司的借款提供担保。

涉及关联方：上海快睿企业管理有限公司、上海快笠企业管理有限公司、上海快颀企业管理有限公司。

## 二、 审议情况

### （一） 表决和审议情况

2023 年 1 月 17 日，公司召开第三届董事会第三十九次会议，审议了《关于预计

公司 2023 年度日常性关联交易》议案，按照公司关联交易制度，对于本议案的内容，涉及关联董事均需要回避表决。由于本关联交易中全体董事与公司之间的关联交易均作了预计，故所有董事均为关联董事，在投票时回避表决，不参与投票，导致非关联董事不足 3 人，该议案直接提交公司股东大会审议。

（二）本次关联交易不存在需经有关部门批准的情况

### 三、 定价依据及公允性

（一）定价政策和定价依据

1、公司购买商品和出售商品类别的关联交易内容主要是公司向关联方租赁房屋和提供房屋租赁、提供服务和接受劳务，关联交易按照公开、公平、公正的原则，以公允的价格和条件确定交易金额，交易定价政策和定价依据均为参照市场价格或成本价格方式协商确定，不存在损害公司及其他股东利益的行为。

2、公司其他关联交易内容主要是公司向关联方拆借资金或公司向银行申请借款时关联方为公司提供担保。公司向关联方拆借资金会约定利息，利息水平以同期银行贷款利率作为标准浮动确定。关联方为公司提供担保是无偿担保，公司单方面受益，不存在损害公司及其他股东利益的行为。

### 四、 交易协议的签署情况及主要内容

在预计的 2023 年度日常性关联交易范围内，由公司经营管理层根据业务需要签署相关协议。

### 五、 关联交易的必要性及对公司的影响

预计的 2023 年关联交易为公司日常性关联交易，是公司业务发展及生产经营的正常所需，具有合理性和必要性。公司与关联方发生的日常关联交易，均按照平等互利、等价有偿的市场原则，以公允的价格进行交易，确定双方的权利义务关系，不存在损害公司和全体股东利益的行为，对公司未来的财务状况及经营成果有积极影响。

公司相对于关联方在业务、人员、财务、资产、机构等方面独立，关联交易不会对公司的独立性构成影响，公司主要业务也不会因此类交易而对关联方形成依赖，不会对公司财务状况、经营成果及独立性构成重大影响。

## 六、 备查文件目录

经全体董事签字确认的《上海快易名商云科技股份有限公司第三届董事会第三十九次会议决议》。

上海快易名商云科技股份有限公司

董事会

2023年1月18日