

证券代码：603505

证券简称：金石资源

公告编号：2024-070

## 金石资源集团股份有限公司

### 关于签订房屋租赁合同暨关联交易的公告

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法律责任。

#### 重要内容提示：

- 交易简要内容：金石资源集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟与关联人宋英女士签订房屋租赁合同用于公司办公，租金为 695.91 万元/年（含税），合同期限三年，自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日（具体以实际交付日期为准），租金合计约为人民币 2087.73 万元（含税）。
- 宋英女士系公司董事，公司实际控制人、董事长王锦华之配偶，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。
- 本次交易在董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。本次关联交易未构成重大资产重组。出于审慎考虑，公司委托具有从事证券服务业务资产评估资质的中联资产评估集团（浙江）有限公司（以下简称“中联评估”）对本次租赁事项进行了评估，并出具评估报告。
- 截至本次关联交易，过去 12 个月内公司及子公司与上述同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易未达到 3,000 万元以上，且未占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

#### 一、关联交易概述

公司总部现有办公条件较为拥挤，位于杭州市西湖区公元大厦的自有办公用房仅 660 余平方米，另在各楼层零星租赁约 1300 平方米。随着公司规模的不间断壮大，管理人员的扩充以及未来高端人才的引进等，现有办公场所已不能满足公司经营发展的要求。为满足公司正常经营所需，公司拟通过购买和租赁方式解决办公用房问题。其中，向关联自然人宋英女士租赁其位于杭州市拱墅区展览东路 150 号杭州中心 2601 室、2602 室、2603 室、2604 室、2605 室、2606 室（建筑

面积合计 1863.10 平方米) 以及 5 个地下车位 B2-06、B2-07、B2-11、B2-12、B2-13 的物业用于公司办公, 租金为 695.91 万元/年(含税), 合同期限三年, 自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日(具体以实际交付日期为准), 租金合计约为人民币 2087.73 万元(含税)。

宋英女士系公司董事, 公司实际控制人、董事长王锦华之配偶, 根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定, 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。

公司于 2024 年 12 月 10 日召开第四届董事会第三十次会议和第四届监事会第十九次会议, 审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》, 关联董事王锦华先生、宋英女士已回避表决。独立董事在董事会前召开专门会议审议了本次关联交易, 全体独立董事一致同意本次关联交易并出具了同意的审核意见。根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定, 本次交易在董事会审批权限范围内, 无需提交股东大会审议。

截至本次关联交易, 过去 12 个月内公司不存在与宋英女士或其他关联人之间交易标的类别相关的关联交易达到 3,000 万元以上, 且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的情形。因此, 本次关联交易无需提交股东大会审议。

## 二、关联方介绍

### (一) 关联方关系介绍

宋英女士系公司董事, 公司实际控制人、董事长王锦华之配偶, 根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定, 宋英女士为公司的关联自然人。

### (二) 关联人基本情况

宋英, 女, 中国国籍, 无境外永久居留权, 现任公司董事, 并持有公司 15,756,577 股股票, 占公司总股本的 2.61%。经查询, 其未被列为失信被执行人。

## 三、关联交易标的的基本情况

本次关联交易的类别为租入房产。房产位于杭州市拱墅区展览东路 150 号杭州中心 2601 室、2602 室、2603 室、2604 室、2605 室、2606 室及 5 个地下车位

B2-06、B2-07、B2-11、B2-12、B2-13，房屋总建筑面积为 1863.10 平方米，房屋规划用途为办公，钢筋混凝土框架核心筒结构，地类用途为商服用地，土地使用权期限至 2053 年 1 月 15 日，整体维护状况正常。本次交易标的产权清晰，不动产权证正在办理中。截至本公告披露日，除拟办理房屋按揭贷款外，不存在其他抵押、质押等权利限制情形，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍租赁物使用的其他情况。

#### 四、交易标的的评估、定价情况

公司聘请具有从事证券服务业务资产的评估机构中联评估对本次租赁房产的租赁价格进行了评估。根据中联评估出具的浙联评报字[2024]第 630 号《金石资源集团股份有限公司房地产租赁涉及的杭州市拱墅区展览东路 150 号杭州中心 2601-2606 室办公用房及 5 个地下车位租金评估项目资产评估报告》，评估基准日为 2024 年 10 月 31 日，具体情况如下：

##### （一）估价方法

根据估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关技术要求，结合估价对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，评估报告采用市场法估价。其基本公式为：

房地产评估方法一般包括成本法、收益法、市场比较法，成本法是通过求取估价对象在评估时点的重置价格或重建价格，以此确定评估对象价值的方法；收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法；市场比较法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

由于待估房产周边房地产相似物业租售市场活跃、可取得同一地区类似物业租售案例，适用市场法评估；因区域内商服用地已饱和且出让时间较早，较难核算确定其地价成本，因此不适宜采用成本法；本次评估对象为房地产租金市场价值，因此不适宜采用收益法。故在充分收集估价所需资料基础上，采用市场比较法来确定最终的估价结果。

市场法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产租售实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生租售的类似房地

产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场租金或者市场价格。

## （二）市场法测算及评估过程

评估人员到实地调查，网上了解，并向有关房地产租售机构调查咨询，经比较选择结构、用途、地理位置相近的三个比较实例，同时根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房产条件为 100，将可比实例条件与之比较，进行因素比较及修正后，确定委托房产的年租金为 695.91 万元/年（含税）。

## （三）估价结果

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法得出金石资源集团股份有限公司委估资产在评估基准日 2024 年 10 月 31 日的年租金为 695.91 万元（含税）。

经交易双方协商确定，该层办公楼及 5 个地下车位的年租金为 695.91 万元/年（含税）。上述租赁价格以评估报告为基础双方协商确定，为正常商业交易价格，不存在利用关联关系损害公司利益或向关联人输送利益的情形。

## 五、关联交易合同或协议的主要内容和履约安排

### （一）协议主体

出租方：宋英（以下简称乙方）

承租方：金石资源集团股份有限公司（以下简称甲方）

### （二）租赁范围

浙江省杭州市拱墅区展览东路 150 号杭州中心 2601 室、2602 室、2603 室、2604 室、2605 室、2606 室；以及 5 个地下车位 B2-06、B2-07、B2-11、B2-12、B2-13。房屋建筑面积为 1863.10 平方米。租赁房屋的装修情况为中等装修。

### （三）租赁期限及交付

1. 租赁期限：房屋租赁期限为 3 年。自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，最终以实际交付时间为准。

2. 若租赁期限届满，甲方决定续租的，应提前 1 个月向乙方提出，甲方在同等条件下享有优先承租权。

#### （四）租赁费用及支付事项

1. 年租金：695.91 万元/年（含税）。

2. 租金支付：租金支付为每半年支付一次。甲方支付房屋租金后 30 日内，乙方应向甲方提供符合甲方要求的合法的可用于抵扣的增值税专用发票。

3. 租金调整：租赁期限内，租金标准不作调整。

#### （五）房屋装修及改善

1. 双方确认，为实现甲方租赁目的，满足甲方办公需要，租赁期间甲方有权对房屋（含墙壁等）进行设计及装修，但应在不影响房屋主要结构和安全的前提下。对房屋（含墙壁等）本身没有影响的家具、电器、办公用品等添置由甲方自行决定、处理。甲方对房屋的装修应当遵守相关法律法规的规定，并办理相关的审批、备案及登记。

2. 双方确认，租赁期间届满或合同解除时，未形成附合的装饰装修物，归承租方所有，由承租方拆除；对于已形成附合的装饰装修物，出租方同意利用的，折价归出租方所有，若出租方不同意利用的，由承租方拆除，因拆除造成房屋毁损的，承租方有义务恢复原状。

#### （六）合同解除及违约责任

1. 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2. 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任，租金据实结算：

2.1. 该房屋因城市建设、政策等原因被拆迁、征收征用的。

2.2. 因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

3. 任何一方根本违约的，守约方有权主张单方解除合同，并要求支付违约金。

4. 逾期付款的，或逾期交付房屋的，应当支付约定金额的违约金。

#### （七）争议解决

因本合同以及本合同项下订单/附件/补充协议等（如有）引起或有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

#### （八）其他条款

本合同经各方签字或盖章后生效。

### 六、关联交易对公司的影响

本次关联交易为公司正常的经营需要，属于正常的商业交易行为。本次关联交易以市场化原则定价，出于审慎原则，公司已委托有资质的评估机构进行了评估，定价公允、合理，与市场价格不存在重大差异，并依法履行审批程序，不会对公司的财务状况及经营成果造成重大不利影响，不会对公司独立性产生影响，亦不存在损害公司和股东利益的情形。

### 七、履行的审议程序

#### （一）独立董事专门会议审议情况

公司于2024年12月9日召开的第四届董事会独立董事专门会议第二次会议审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，此议案获得全体独立董事一致表决通过，一致同意将该议案提交第四届董事会第三十次会议审议。

公司独立董事发表审核意见如下：

公司本次向关联人租入房产系公司正常经营需要，交易条件和价格遵循市场原则，定价合理、公允，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东权益的情形，不会对公司的独立性构成影响。董事会在审议此项议案时，关联董事应当回避表决。因此，我们一致同意该议案。

#### （二）董事会审议情况

公司于2024年12月10日召开了第四届董事会第三十次会议，审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，同意公司向宋英女士租赁上述房产，房产建筑面积为1863.10平方米，租金为695.91万元/年（含税），合同期限为三年，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，最终以实际交付时间

为准，租金合计约为 2087.73 万元（含税）。

关联董事王锦华先生、宋英女士已回避表决，其他非关联董事参与了本议案的表决。本议案无需提交股东大会审议。

### （三）监事会意见

公司于 2024 年 12 月 10 日召开了第四届监事会第十九次会议，审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。监事会认为：公司向关联人租赁房产以满足经营需求，租赁价格公允、合理，上述关联交易的决策程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，不会对公司的财务状况及经营成果造成重大不利影响，不会对公司独立性产生影响，亦不存在损害公司和股东利益的情形。同意公司本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项。

**敬请广大投资者理性投资，注意投资风险！**

特此公告。

金石资源集团股份有限公司

董 事 会

2024 年 12 月 11 日