

沙河实业股份有限公司 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. 鉴于深业沙河（集团）有限公司（以下简称“沙河集团”或“甲方”）与沙河实业股份有限公司（以下简称“公司”或“沙河股份”或“乙方”），签署的《深圳市房屋租赁合同书》将于2024年12月31日到期，具体内容详见公司于2019年1月23日登载在巨潮资讯网的《关于签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的公告》（公告编号：2019-02）和2024年2月6日登载在巨潮资讯网的《关于2024年度日常关联交易预计的公告》（公告编号：2024-04）。为了更好地满足公司办公场地的需求，经甲、乙双方协商一致，决定重新签订《深圳市房屋租赁合同书》，公司继续承租深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼二楼至四楼及一楼部分物业。承租面积：5846.88平方米；租赁期限3年；租金约定：合同期前两年内租金单价每月每平方米人民币63.95元，第三年租金单价在前一年租金单价基础上增加5%，租金单价每月每平方米67.15元；合同总金额为人民币13,685,208.00元（含税）。

2. 沙河集团持有沙河股份34.02%的股权，为沙河股份控股股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，本次交易构成关联交易。

3. 2024年12月13日，公司第十一届董事会第十次会议以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》，关联董事陈勇先生、胡月明先生、杨岭先生、麻美玲女士、严中宇先生和史晓梅女士已对该议案回避表决。本次关联交易在提交董事会审议前，已经公司第十一届董事会独立董事专门会议第四次会议

以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过。该议案属于公司董事会审议权限内，无需经股东大会审议通过。

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；不构成重组上市；无需政府有关部门批准。

二、关联方基本情况

1. 基本情况

名称：深业沙河（集团）有限公司

注册地址：广东省深圳市南山区沙河金三角大厦十楼

办公地址：广东省深圳市南山区沙河金三角大厦十楼

注册资本：人民币35,000万元

法定代表人：陈勇

统一社会信用代码：91440300192198188H

企业性质：国有企业

经营范围：

一般经营项目是：兴办实业（具体项目另行申报）；物业及租赁管理（凭资质证书经营）；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发；项目投资；以自有资金从事投资活动；康复辅具适配服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；咨询策划服务；认证咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；家政服务；护理机构服务（不含医疗服务）；企业管理咨询；第一类医疗器械销售；中医养生保健服务（非医疗）；母婴用品销售；母婴生活护理（不含医疗服务）；幼儿园外托管服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；住房租赁；日用品销售；日用百货销售；日用杂品销售；软件开发；人工智能应用软件开发；会议及展览服务；政策法规课题研究。（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）

许可经营项目是：养老服务；建设工程设计；建设工程施工；劳务派遣服务；保健食品（预包装）销售；婴幼儿洗浴服务；住宿服务；物业管理；旅游业务；餐饮服务；食品销售；第二类医疗器械销售。（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)

主要股东：深业集团有限公司（90%）、深圳市国有股权经营管理有限公司（10%）

实际控制人：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

2. 历史沿革、业务状况和主要财务数据

深业沙河（集团）有限公司的前身是广东省沙河华侨农场，成立于1959年12月，1988年经深圳市人民政府办(1988)1408号文批准，改造成全民所有制企业，名称为广东省沙河华侨实业总公司。1992年7月16日，广东省沙河华侨实业总公司正式转为深圳市属企业，隶属于深圳市投资管理公司，并更名为深圳市沙河实业总公司。1997年改隶属于深圳市建设投资控股公司，同时企业改制为国有独资有限责任公司，名称变更为深圳市沙河实业有限公司。1998年12月15日，企业名称变更为深圳市沙河实业（集团）有限公司。2009年改隶属于深业集团有限公司，2011年11月23日，企业名称变更为深业沙河（集团）有限公司。2021年1月29日，深业沙河（集团）有限公司10%股权无偿划转给深圳市国有股权经营管理有限公司持有；划转后，深业沙河（集团）有限公司的股东：深业集团有限公司占90%股权，深圳市国有股权经营管理有限公司占10%股权。最近三年经营稳定。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：

单位：元

项目	2023年12月31日 (经审计)	2024年9月30日 (未经审计)
总资产	12,376,836,118.34	13,391,627,299.40
净资产	2,135,578,773.93	2,125,918,556.86
	2023年1-12月 (经审计)	2024年1-9月 (未经审计)
营业收入	2,553,654,764.62	636,778,161.42
净利润	742,657,179.80	17,962,292.37

3. 沙河集团为公司控股股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，为公司关联法人。

4. 关联方沙河集团不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

1. 标的名称：沙河世纪楼二楼至四楼及一楼部分物业。

2. 标的的位置：深圳市南山区白石路 2222 号。

3. 标的的面积：5846.88 平方米。

4. 租赁期限：2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日止。

5. 租赁用途：办公。

6. 租金约定：

租金从 2025 年 1 月 1 日起开始计算。

2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日租金单价每月每平方米 63.95 元人民币。

本合同期限内，租赁期前两年内租赁单价不变，租赁期限第三年租金单价在前一年租金单价基础上增加 5%。即从 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日租金单价每月每平方米 67.15 元人民币。

甲乙双方是以租赁房屋的当前现状作为出租（承租）的条件和前提，沙河世纪楼地下一层及物业红线范围内空地（面积合计 2761.40 平方米）作为租赁配套物业停车场一并交给乙方管理和使用，不另计租金。

7. 合同总金额：人民币 13,685,208.00 元（含税）。

四、交易的定价政策及定价依据

本次交易依据《中华人民共和国合同法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市国资委关于加强市属国有企业资源性资产租赁综合监管的指导意见》的规定，经甲、乙双方协商一致，订立房屋租赁合同。

交易定价以 2024 年度资源性资产租赁指导价为参考，并结合标的周边同类物业的市场租赁价格，经双方友好协商确定。该交易价格不存在明显高于或低于周边地段、同类物业租赁价格情形，定价公允。本次交易不存在利用关联关系损害公司利益行为，也不存在损害公司合法权益及向关联方输送利益的情形。

五、交易协议的主要内容

公司与沙河集团协商一致，拟签署《深圳市房屋租赁合同书》，合同主要内容如下：

1. 房屋租赁合同主体

出租方：深业沙河（集团）有限公司（以下简称“甲方”）

承租方：沙河实业股份有限公司（以下简称“乙方”）

2. 房屋基本情况

（1）租赁标的房屋坐落地址：深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼二至四楼及一楼部分物业。

（2）房屋租赁用途：办公。

（3）租赁房屋面积：5846.88平方米

3. 租赁期限：2025年1月1日至2027年12月31日止。

4. 租金约定

租金从 2025 年 1 月 1 日起开始计算。

2025 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日租金单价每月每平方米 63.95 元人民币。

本合同期限内，租赁期前两年内租赁单价不变，租赁期限第三年租金单价在前一年租金单价基础上增加 5%。即从 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日租金单价每月每平方米 67.15 元人民币。

甲乙双方是以租赁房屋的当前现状作为出租（承租）的条件和前提，沙河世纪楼地下一层及物业红线范围内空地（面积合计 2761.40

平方米)作为租赁配套物业停车场一并交给乙方管理和使用,不另计租金。

5. 租金及付款方式

租金从2025年1月1日起开始计算。

2025年1月1日至2026年12月31日,每月租金总价款为人民币叁拾柒万叁仟玖佰零捌元整(小写:¥373908.00元),其中不含增值税金额为人民币叁拾伍万陆仟壹佰零贰元捌角陆分(小写:¥356102.86元),增值税金额为人民币壹万柒仟捌佰零伍元壹角肆分(小写:¥17805.14元)。2027年1月1日至2027年12月31日,每月租金总价款为人民币叁拾玖万贰仟陆佰壹拾捌元整(小写:¥392618.00元),其中不含增值税金额为人民币叁拾柒万叁仟玖佰贰拾壹元玖角壹分(小写:¥373921.91元),增值税金额为人民币壹万捌仟陆佰玖拾陆元零九分(小写:¥18696.09元)。

该租金总价款不因国家税率政策调整或出租人可享受税率优惠政策而改变,因国家税率政策调整或出租人可享受税率优惠政策导致发票载明的不含增值税租金金额和增值税金额与本补充协议约定的不含增值税租金金额和增值税金额不一致的,以发票载明的增值税金额为准,承租人对此无异议。

协议签订后,乙方必须即时向甲方一次性缴交一个月租金、相当于两个月租金的租赁保证金(押金)。租赁保证金(押金)数额为人民币柒拾捌万伍仟贰佰叁拾陆元整(小写:¥785236.00元),租赁保证金(押金)作为乙方守法经营、按时付款和合同期满的费用结算、工人工资社保结算及清理场地的押金。

经营期内,乙方必须在每月10日前,一次性以现金、转账或支票支付的方式将当月租金缴交给甲方财务部门。乙方如有拖欠租金行为,同意向甲方支付滞纳金,滞纳金金额为拖欠天数乘以拖欠总额的0.3%,并且乙方同意甲方采取停水停电等措施,由此造成的损失概由乙方负责。

乙方按合同规定缴交租金，甲方如无正当理由拒收，乙方不负延迟交款的责任。

六、交易目的和影响

基于公司房屋租赁合同书即将到期，为了更好地满足公司办公场地的需求，公司经多方比选并充分考虑后向关联方沙河集团租赁办公物业。

公司与关联方沙河集团的关联交易遵循公平、公正、公允的原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。本次关联交易不影响公司的独立性，不会对公司2024年度及后续年度财务状况和经营成果产生重大影响。

七、当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

2024年年初至本公告披露日，公司与关联方沙河集团及下属企业累计已发生的各类关联交易的总金额为569.43万元，数据未经审计。

八、独立董事过半数同意意见

公司第十一届董事会独立董事专门会议第四次会议对《关于签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》进行审议，独立董事认为：本次关联交易符合相关法律、法规的规定，体现了合理性和公平性，未损害公司及本次交易的非关联股东，特别是广大中小股东的利益。本次关联交易价格以2024年度资源性资产租赁指导价为参考，并结合标的周边同类物业的市场租赁价格，经双方友好协商确定，价格公平合理。本次关联交易是为了满足公司办公场地需要，对公司的发展是有利的。

公司董事会在审议该关联交易事项时，关联董事应按规定回避表决。本次关联交易事项公平、合理，未发生损害其他股东尤其是中小股东利益的情形。

基于独立判断，我们一致同意《关于签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》，并同意提交公司董事会审议。

九、备查文件

1. 第十一届董事会第十次会议决议；
2. 第十一届董事会独立董事专门会议第四次会议决议；
3. 拟签署的《深圳市房屋租赁合同书》。

沙河实业股份有限公司董事会

2024年12月13日