

# 江苏澳洋健康产业股份有限公司

## 关于全资子公司房屋租赁暨关联交易的公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

### 一、关联交易概述

#### 1、本次交易的基本情况

张家港澳洋护理院有限公司（以下简称“澳洋护理院”）是江苏澳洋健康产业股份有限公司（以下简称“公司”或“澳洋健康”）全资子公司，为开展护理院业务，澳洋护理院租赁了江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司（以下简称“优居壹佰”）房屋。鉴于《房屋租赁合同》到期，澳洋护理院拟与优居壹佰续签《房屋租赁合同》。

澳洋护理院租赁房屋地址位于暨阳湖大道 10 号优居壹佰吉祥家院 5#房，房屋租赁面积 17,847.25 平方米。基于年租金评估结果，经双方协商确定本次租赁年租金为 651.42 万元（含税），租赁协议续签 3 年。

#### 2、关联关系情况

公司董事长、法定代表人沈学如先生任优居壹佰董事长、法定代表人，公司董事李科峰任优居壹佰董事，公司监事白可可任澳洋集团有限公司监事。过去 12 个月内，优居壹佰为公司控股股东澳洋集团有限公司全资子公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》第 6.3.3 条规定，优居壹佰为公司关联方，本次向优居壹佰租赁房屋构成关联交易。

#### 3、审批程序

公司于 2025 年 1 月 14 日召开第九届董事会第二次会议和第九届监事会第二次会议，审议通过了《关于全资子公司房屋租赁暨关联交易的议案》，关联董事沈学如、李科峰回避表决，关联监事白可可回避表决，本议案已经独立董事专门会议审议通过。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等相关规定，本次交易需提交公司股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、关联方基本情况

### 1、公司概况

公司名称：江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司

统一社会信用代码：913205820534853049

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：沈学如

注册资本：13,500 万元人民币

成立日期：2012 年 9 月 10 日

注册地址：张家港市杨舍镇农联路 9 号

经营范围：养老服务；对养老产业的投资、管理、收益；非医疗性、非诊断性健康咨询服务。（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）

许可项目：医疗服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：停车场服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（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）

股权结构：张家港澳洋投资控股有限公司持股 100%

### 2、最近一年及一期的主要财务指标

单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日（经审计）	2024 年 11 月 30 日
资产总额	59,970.68	52,610.02
负债总额	52,948.52	45,751.95
净资产	7,022.16	6,858.06
项目	2023 年 1 月—12 月（经审计）	2024 年 1 月—11 月
营业收入	2,464.87	2,494.53
营业利润	-271.20	-164.38
净利润	-311.06	-164.10

注：2023 年 12 月 31 日财务数据来源于张家港钰泰会计师事务所（普通合伙人）出具的张钰泰审[2024]第 080 号《江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司 2023

年度财务报表审计报告》。

3、经查询，截至本公告披露日，优居壹佰不属于失信被执行人。

### 三、关联交易标的基本情况

优居壹佰与澳洋护理院关联交易标的：位于暨阳湖大道 10 号优居壹佰吉祥家院 5#房，房屋出租面积 17,847.25 平方米。

### 四、关联交易的定价基础与依据

根据江苏金九房地产土地资产评估咨询有限公司出具的《房地产租金报告》（苏金九房地估（2025）第 002 号），本次评估采用比较法，本次估价对象位于杨舍镇暨阳湖大道 10 号优居壹佰吉祥家院 5#房（澳洋护理院）的医疗卫生用房，租赁总面积为 17,847.25 平方米。在价值时点 2025 年 1 月 6 日，满足所有估价假设和限制条件下的市场租金为年租金 664.45 万元。

基于上述评估结果，经双方协商确定本次租赁年租金为 651.42 万元（含税）。

### 五、协议主要内容

#### 1、租赁合同主体

出租方（以下简称甲方）：江苏澳洋优居壹佰养老产业有限公司

承租方（以下简称乙方）：张家港澳洋护理院有限公司

#### 2、房屋的坐落、面积、装修、设施情况

（1）甲方出租给乙方的房屋位于暨阳湖大道 10 号优居壹佰吉祥家院 5#房。

（2）出租房屋面积共 17,847.25 平方米。

#### 3、租赁期限和用途

（1）租赁期 36 个月。自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。

（2）租赁期满，乙方如要求续租，则必须在租赁期满 1 个月之前书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

（3）乙方只能将租赁区域用于医疗护理业务，不得挪作他用。

#### 4、租金及支付方式

（1）租赁期内，租赁年租金为 651.42 万元（含税）。

（2）支付方式：租金按年支付，第一年租赁费自本协议签订并经澳洋健康股东大会审议通过后 15 日内予以支付，后续租金在每个租赁年度开始的 15 日内支付当年租金。

## 5、合同的变更、解除与终止

(1) 双方可以协商变更或终止本合同。

(2) 甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

- ①不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件，严重影响居住。
- ②甲方未尽房屋修缮义务，严重影响居住的。
- ③租赁期满合同自然终止。
- ④因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

## 6、争议解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 六、对公司的影响

本次关联租赁选择优居壹佰自有的暨阳湖大道 10 号优居壹佰吉祥家院 5# 房，主要是考虑到该不动产紧邻优居壹佰养老院和澳洋医院周边，有较为集中的老年、妇幼等护理康复治疗需求，同时也有规模适当且基础建设规划符合医疗用房要求的可出租用房产。

本次租赁价格通过评估机构评估后经双方协商确定，遵循客观公正、平等自愿、互惠互利的原则，价格公允。上述关联交易不会对公司独立性造成影响，公司不会因上述交易而对关联人形成依赖。不会对本公司的财务状况和经营情况造成重大不利的影响，不存在损害公司及其他非关联股东、特别是中小股东利益的情形。

## 七、与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，公司与该关联人发生各类关联交易总金额为 1,227.16 万元。

## 八、独立董事专门会议审议意见

该关联租赁事项已经公司第九届董事会独立董事专门会议第一次会议审议通过并已取得全体独立董事的同意。独立董事专门会议审核意见如下：

经了解，本次关联租赁是从公司经营效率，业务开展等必要性角度出发而实施的。同时，租赁价格通过第三方评估机构评估后经双方协商确定。定价公允、公平、合理，不会影响公司的独立性，不存在损害公司及其股东、特别是中小股

东利益的行为。独立董事专门会议同意上述交易，并同意将该议案提交公司第九届董事会第二次会议进行审议。公司董事会在审议涉及关联交易的议案时，关联董事沈学如、李科峰应按规定予以回避表决。

#### 九、备查文件

- 1、第九届董事会第二次会议决议
- 2、第九届监事会第二次会议决议
- 3、第九届董事会独立董事专门会议第一次会议决议
- 4、江苏金九房地产土地资产评估咨询有限公司《房地产租金报告》苏金九房地估（2025）第 002 号
- 5、关联交易概述情况表

特此公告！

江苏澳洋健康产业股份有限公司

董事会

二〇二五年一月十五日