

沙河实业股份有限公司 关于签订《房屋租赁合同补充协议》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

为了更好地满足沙河实业股份有限公司（以下简称“公司”或“沙河股份”或“乙方”）办公场地的需求，经公司第十一届董事会第十次会议审议通过《关于签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》。2024年12月27日，公司与关联方深业沙河（集团）有限公司（以下简称“沙河集团”或“甲方”）签订了《房屋租赁合同》，承租位于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，用于办公用途（具体内容详见：《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》（公告编号：2024-26））。

2025年10月24日，公司召开第十一届董事会独立董事专门会议第七次会议，以3票同意，0票反对，0票弃权审议通过了《关于签订〈房屋租赁合同补充协议〉暨关联交易的议案》。2025年10月30日，公司召开第十一届董事会第十四次会议，以3票同意，0票反对，0票弃权（关联董事杨岭先生、胡月明先生、麻美玲女士、严中宇先生和史晓梅女士回避表决）审议通过《关于签订〈房屋租赁合同补充协议〉暨关联交易的议案》。经统筹规划并依据公司实际办公需求，公司决定退租部分承租物业，并与沙河集团签订《房屋租赁合同补充协议》。

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，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；不构成重组上市；无需政府有关部门批准。

本次关联交易属于公司董事会审议权限，无需经股东会审议通过。

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，改造成为全民所有制企业，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：万元

项目	2024年12月31日 (经审计)	2025年9月30日 (未经审计)
总资产	1,821,038.16	1,636,499.25
净资产	204,062.26	187,556.10
	2024年1-12月 (经审计)	2025年1-9月 (未经审计)
营业收入	89,568.76	37,732.49
净利润	5,876.54	-16,525.73

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协议的主要内容

根据《中华人民共和国民法典》及法律法规的相关规定，就乙方退租其向甲方承租的、位于深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼四楼物业等相关事宜，经甲乙双方协商，订立本补充协议。

（一）租赁范围和租赁面积调整

1.原承租范围为沙河世纪楼 2-4 楼及 1 楼部分物业，承租面积为 5,846.88 平方米，租赁期限为 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日。

2.变更后，承租范围为沙河世纪楼 2 至 3 楼及 1 楼部分物业，承租面积为 3,897.92 平方米，租赁期限为 2025 年 11 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

（二）租金

2025 年 11 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，甲方按照建筑面积 3,897.92 平方米、63.95 元/平方米/月租金单价标准向乙方计收租金，每月租金 249,272.00 元(大写：人民币贰拾肆万玖仟贰佰柒拾贰元整)，其中：不含增值税金额为 237,401.90 元（大写：人民币贰拾叁万柒仟肆佰零壹元玖角），增值税金额为 11,870.10 元（大写：人民币壹万壹仟捌佰柒拾元壹角）。

（三）相关费用

2025 年 11 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，沙河世纪楼每月所产生的水费和电费，在扣减 1 楼其他商业物业实际使用的水费和电费后，由甲、乙双方按照各自使用的物业面积占比（1:2）进行分摊，即甲方分摊三分之一的水电费用，乙方分摊三分之二的水电费用；乙方在每个月 15 日之前向甲方缴交上月应承担的水费和电费；物业管理费由双方按照各自使用的物业面积计算分别向物业管理单位缴交。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次签订的《房屋租赁合同补充协议》仅涉及退租部分承租物业，不涉及租赁单价调整。

五、交易目的和影响

本次交易在满足公司办公需求的情况下退租部分承租物业有利于降低公司成本。本次交易对公司生产经营不会产生重大不利影响，也

不会影响公司业务的独立性。

六、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情况

2025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440.45万元，数据未经审计。

七、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七次会议，以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于签订〈房屋租赁合同补充协议〉暨关联交易的议案》。全体独立董事一致认为：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。本次交易在满足公司办公需求的情况下，退租部分承租物业，有利于降低公司成本。本次交易对公司生产经营不会产生重大不利影响，也不会影响公司业务的独立性。

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〈房屋租赁合同补充协议〉暨关联交易的议案》，并同意提交公司董事会审议。

八、备查文件

- 1.第十一届董事会第十四次会议决议；
- 2.第十一届董事会独立董事专门会议第七次会议决议；
- 3.拟签署的《房屋租赁合同补充协议》。

沙河实业股份有限公司董事会

2025 年 10 月 30 日