

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公告内容的真实、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“深业沙河”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”），于2013年2月7日签署的《深圳市房屋租赁合同书》（南GM011041(备)）即将到期，具体内容详见公司于2013年2月6日登载在巨潮资讯网的《关联交易公告》（公告编号：2013-004）。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》，公司继续承租深业沙河位于深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼（深圳市南山区白石洲工作站综合楼）二楼至四楼及一楼部分物业。承租面积：6886.94平方米；租赁期限：2019年2月5日至2024年2月4日止；租金约定：合同期前两年内租金单价每月每平方米人民币58.00元，从第三年起每两年递增一次，每一次在前一年租金单价基础上递增5%。即从2019年2月5日起至2021年2月4日止，租金单价每月每平方米人民币58.00元；从2021年2月5日起租金单价递增5%，2021年2月5日起至2023年2月4日止，租金单价每月每平方米人民币60.90元；从2023年2月5日起租金单价递增5%，2023年2月5日起至2024年2月4日止，租金单价每月每平方米人民币63.95元。合同总金额为人民币24,937,609.80元。

2. 深业沙河持有沙河股份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. 该议案已经本公司第九届董事会第九次会议审议通过，关联董事陈勇先生、温毅先生、董方先生和刘世超先生履行了回避义务，其余五名董事表决一致同意通过该项议案。本公司独立董事对本次关联交易进行了事前认可并发表了独立意见。该议案属于公司董事会审议权限内，无须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；不构成借壳；无需政府有关部门批准。

二、关联方基本情况

1. 基本情况

公司的法定中文名称：深业沙河（集团）有限公司

公司注册地址：广东省深圳市南山区沙河金三角大厦十楼

公司办公地址：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

企业类型：有限责任公司（法人独资）

公司经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；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；新型材料的研发。

公司实际控制人：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。最近三年经营稳定。

最近一年又一期的财务数据如下：

深业沙河 2017 年末总资产 3,827,968,097.37 元，净资产 1,047,434,683.99 元；2017 年全年营业收入 944,146,387.14 元，净利润 43,257,366.33 元。

2018 年末总资产（未经审计）4,190,513,491.13 元，净资产（未经审计）924,743,707.49 元；2018 年全年营业收入（未经审计）620,235,959.45 元，净利润（未经审计）-96,361,058.54 元。

3. 深业沙河持有本公司34.02%的股权，为本公司控股股东。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。

4. 深业沙河不是失信被执行人。

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. 标的位置：深圳市南山区白石路2222号。

3. 标的面积：6886.94平方米。

4. 租赁期限：2019年2月5日至2024年2月4日止。

5. 租赁用途：办公。

6. 租金约定：

1) 合同期前两年内租金单价每月每平方米人民币58.00元，从第三年起每两年递增一次，每一次在前一年租金单价基础上递增5%。即从2019年2月5日起至2021年2月4日止，租金单价每月每平方米人民币58.00元；从2021年2月5日起租金单价递增5%，2021年2月5日起至2023年2月4日止，租金单价每月每平方米人民币60.90元；从2023年2月5日起租金单价递增5%，2023年2月5日起至2024年2月4日止，租金单价每月每平方米人民币63.95元。

2) 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，地下一层2761.40平方米面积及物业红线范围内空地作为租赁配套物业停车场和物业管理用房一并交付乙方管理和使用，不另计租金。

7. 合同总金额：人民币24,937,609.80元。

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》的规定，经甲、乙双方协商一致，订立房屋租赁合同。

交易定价以深圳市房屋租赁协会下发的《深圳市房屋租赁指导租金表》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

公司与深业沙河协商一致，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：6886.94平方米。

3. 租赁期限：2019年2月5日至2024年2月4日止。

4. 租金约定

1) 合同期前两年内租金单价每月每平方米人民币58.00元, 从第三年起每两年递增一次, 每一次在前一年租金单价基础上递增5%。即从2019年2月5日起至2021年2月4日止, 租金单价每月每平方米人民币58.00元; 从2021年2月5日起租金单价递增5%, 2021年2月5日起至2023年2月4日止, 租金单价每月每平方米人民币60.90元; 从2023年2月5日起租金单价递增5%, 2023年2月5日起至2024年2月4日止, 租金单价每月每平方米人民币63.95元。

2) 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, 地下一层2761.40平方米面积及物业红线范围内空地作为租赁配套物业停车场和物业管理用房一并交付乙方管理和使用, 不另计租金。

5. 租金及付款方式

1) 租金从2019年2月5日起开始计算。

2) 从2019年2月5日起至2021年2月4日止, 每月租金总额为人民币叁拾玖万玖仟肆佰肆拾贰元伍角贰分(小写: ¥399442.52元); 从2021年2月5日起至2023年2月4日止, 每月租金总额为人民币肆拾壹万玖仟肆佰壹拾肆元陆角伍分(小写: ¥419414.65元); 从2023年2月5日起至2024年2月4日止, 每月租金总额为人民币肆拾肆万零肆佰壹拾玖元捌角壹分(小写: ¥440419.81元)。

3) 合同签订后, 乙方必须即时向甲方一次性缴交一个月租金、相当于两个月最高月租金数额的租赁押金以及水电费押金。租赁押金数额为人民币捌拾捌万零捌佰叁拾玖元陆角贰分(小写: ¥880839.62元), 租赁押金作为乙方守法经营和合同期满的水、电费结算、工人工资社保结算及清理场地的押金。

4) 租赁期内, 乙方必须在每月10日前, 一次性以现金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。

5) 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。

6. 安全管理

甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。甲方提供的租赁房屋应符合安全使用的标准和条件, 不存在任何安全隐患。租赁房屋的建筑、消防设施、燃气设施、电力设施、出入口和通道等应符合市政府规定的安全生产、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用租赁房屋, 并有义务保证租赁房屋在使用中不存在任何安全隐患。本合同约定的各项条款, 甲乙双方均须自觉履

行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

7. 违约责任

1) 在租赁期内，甲方有下列行为之一的，应承担如下违约责任：

(1) 甲方未按本合同约定的时间，交付该房屋供乙方使用的，每逾期一天，甲方应按合同租金总额的万分之五向乙方偿付违约金。逾期超过15天，则视甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，退回押金，甲方除应按上述规定支付违约金外，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 在租赁期限内，因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该房屋发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

(3) 在租赁期限内，甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应退回押金，并按月租金的二倍向乙方支付违约金，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2) 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，应承担如下违约责任：

(1) 擅自改变本合同规定的租赁用途，甲方有权解除合同，押金不退；若造成甲方损失的，乙方还应负责赔偿；

(2) 利用该房屋从事违法犯罪活动或未按照合同约定使用租赁房屋的，甲方有权解除合同，押金不退；若造成甲方损失的，乙方还应负责赔偿；

(3) 拖欠租金的，每逾期一天，乙方应按合同租金总额的万分之五向甲方偿付违约金；逾期超过30天，则视乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，押金不退；乙方除应按上述规定支付违约金外，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿；

(4) 在租赁期限内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，押金不退；若造成甲方损失的，乙方还应负责赔偿；

(5) 租赁期满，乙方应如期交还该房屋。如乙方逾期归还，在逾期期间应加倍向甲方支付租金。

合同自签订之时起生效。

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深业沙河租赁办公物业。

公司与关联方深业沙河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2019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

2019年年初至本公告披露日，沙河股份与深业沙河未发生关联交易。

八、独立董事事前认可和独立意见

上述关联交易事项经过了本公司独立董事事前审查，独立董事同意将上述关联交易议案提交董事会审议。经过认真审议，独立董事对本次交易发表独立意见如下：

我们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深圳市房屋租赁协会下发的《深圳市房屋租赁指导租金表》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，关联董事回避表决，表决程序合法、有效，且符合有关法律、法规和公司《章程》等的规定。

九、备查文件

1. 第九届董事第九次会议决议；
2. 对本次关联交易独立董事意见；
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

2019年1月22日