

腾达建设集团股份有限公司
关于部分关联人参与公司子公司合作建房
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：

- **交易概述：**公司全资子公司浙江腾达建设置业有限公司拟与关联自然人叶立春、杨九如、叶弘历、王正初（以下合称“关联人”或“合作建房方”）采取合作建房的方式共同开发建设缙樾湖滨房产项目。关联人按协议约定支付合作建房款，获得约定建筑面积房屋的购房权；合计支付合作建房款 4,825 万元人民币，对应房屋面积约为 1930 平方米。关联人不以个人身份参与本项目的具体经营管理，也不享有本项目的利润分配。
- 本次交易构成关联交易，但未构成重大资产重组。
- 本次交易事项无需提交股东大会审议。
- 截至本公告披露日，过去 12 个月，公司与关联人王正初共同投资成立子公司，王正初出资金额为 1 万元。除此之外，公司不存在其他与同一关联人进行的交易或者与不同关联人进行的交易类别相关的交易。

- 相关风险提示：1、合作建房方存在逾期支付款项的可能。公司将按逾期时间收取合作建房方的利息，直至按协议约定解除合同并要求合作建房方承担违约责任。2、公司存在逾期交房的可能性。若公司违约，则违约责任以商品房买卖合同约定内容为准。

一、关联交易概述

为了形成示范效应，提升项目推广和未来销售去化，公司全资子公司浙江腾达建设置业有限公司（以下简称“浙江腾达置业”）拟与叶立春、杨九如、叶弘历、王正初（以下合称“关联人”）合作开发建设缙樾湖滨房产项目。

缙樾湖滨项目（以下简称“项目”）位于台州市路桥区，建设用地面积为 113944 平方米，规划用途为城镇住宅用地、商业用地，项目总建筑面积约为 268774.07 平方米。项目实际情况以政府相关部门审批文件为准（详见公司于 2023 年 6 月 27 日披露的《关于子公司竞得土地使用权的公告》）。

浙江腾达置业与关联人签订合作建房协议，关联人按协议约定支付合作建房款，获得约定建筑面积房屋的购房权，并在本项目取得《商品房预售许可证》后，按约定方式向浙江腾达置业购买相应建筑面积的商品房。关联人合计支付合作建房款 4,825 万元人民币，对应房屋面积约为 1930 平方米。双方在签订商品房买卖合同后，关联人支付的合作建房款均立即无息抵作相应的房价款。

项目的开发建设及运营管理由浙江腾达置业负责，关联人不以个人身份参与本项目的具体经营管理，也不享有项目的利润分配。

本次合作建房暨关联交易事项已经公司于 2024 年 4 月 26 日召开

的第十届董事会第九次会议审议通过。表决结果：赞成 5 票，反对 0 票，弃权 0 票；关联董事杨九如、叶弘历已回避表决。本次关联交易事项无需提交股东大会审议。

过去 12 个月内，公司与同一关联人或与不同关联人之间不存在其他相同交易类别下标的相关的关联交易。

二、关联人关系介绍

叶立春为公司现任监事长；杨九如为公司现任副董事长兼总裁；叶弘历为公司现任副董事长；王正初为公司现任副总裁。根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》等相关规定，叶立春、杨九如、叶弘历、王正初为公司关联自然人，本次交易构成关联交易。

三、签订合作建房协议的主要内容

关联人分别与浙江腾达置业于 2024 年 4 月 26 日签署了合作建房协议，协议主要内容如下：

1、合作建房款金额及支付方式

浙江腾达置业（协议称“甲方”）与关联人（协议称“乙方”）在合作建房协议中确定，乙方各方向甲方支付合作建房款单价一致，合计应支付 4,825 万元，对应房屋面积约为 1930 平方米（最终面积以房屋登记部门实测为准）。上述金额及面积为关联人签署合作建房协议的累计。

乙方应在协议签订之日起 10 日内向甲方支付合作建房款的 60%；在项目施工达到±0.00 之日起 10 日向甲方支付合作建房款的 20%；在项目结项之日起 10 日支付合作建房款的 20%。

甲、乙双方签订商品房买卖合同时，暂按合作建房款作为合同约定总房价款，并据此计算单价。如果乙方已支付的合作建房款少于按

协议约定计算的房价款（按甲方成本部门测算为准）的，乙方应在10日内补足。

2、合作建房的建筑面积

乙方参与合作建房的房屋坐落、房号、建筑面积在取得《商品房预售许可证》后由甲、乙双方协商确定。

3、合作建房房价款

乙方应支付的合作建房房价款由以下部分组成：

（1）土地费用，是指相应建筑面积对应的土地出让金、契税、土地使用税等与土地有关的成本。

（2）建设费用，是指相应建筑面积应分担的向第三方支付涉及的涉及项目开发建设的相关费用，包括工程建设费、材料设备款、市政配套费、政府规费及其他行政收费、勘察设计费、咨询费、测绘费、工程保险费、物业咨询、物业管理（前期物业管理）、招标代理费、造价咨询（审计）费用等。

（3）装修装饰费用（以实际选择的装修装饰标准另行测算）。

（4）管理费用，是指相应建筑面积应分担的本项目取得竣工验收备案表之前公司办公租金及物业管理费；职工工资、奖金、住房公积金、各种补贴、通讯费、工会经费、职工教育经费、社会保险费、培训费；低值易耗品摊销、办公费和交通差旅费；会务费；与项目建设无关的保险费用、审计费、诉讼费、律师费、鉴定费、公证费；固定资产折旧费；开办费摊销、礼品、业务招待费；管理费用项下的印花税以及符合会计准则的其他管理费用。

（5）税收，是指相应建筑面积取得产权初始登记之前（含初始登记）应缴纳的契税以及其他各项税收，乙方取得合作建房的产权或使用权时应缴纳的各项税收按法律规定各自承担。

(6) 物业维修资金;

(7) 其他与项目建设项目相关的合理费用;

(8) 合理利润, 即相当于上述 (1) - (7) 项成本的 10%。

4、房屋的交付和权属转移登记

项目计划在 2027 年 12 月 31 日前通过竣工验收并取得竣工验收备案表, 以符合交付使用条件, 但因政府部门审批或市政配套等原因以及不可抗力原因等非甲方原因造成延误或本项目领取预售许可证延期的, 则房屋交付使用期限及办证期限相应顺延, 乙方不得据此要求甲方承担违约责任。

甲方向乙方交付房屋时, 乙方应先结清房价款、物业维修基金, 并与甲方指定物业管理公司签订前期物业服务协议、业主管理规约, 预付清物业服务费、能耗费等相关费用。

房屋的具体交付时间、权属转移登记以商品房买卖合同约定内容为准。

双方应根据法律规定各自承担因房屋买卖产生的税金、交易费、产权登记费等税费。

5、违约责任

协议签订后, 甲方单方解除协议的, 甲方应向乙方返还房价款, 按年利率 5% 支付利息, 并支付相当于房价款 20% 的违约金; 乙方单方解除协议的, 乙方应向甲方支付房价款总额 20% 的违约金, 扣除违约金后的剩余房价款无息返还。

乙方逾期支付任何款项的, 每逾期一日, 应按年利率 5% 计取利息, 逾期时间超过 10 日内, 甲方有权解除本协议并按本条约定要求乙方承担违约责任。

甲方逾期交房违约责任以商品房买卖合同约定内容为准。

6、特别约定

若协议及相关的房屋买卖合同被确认无效或被撤销的，双方均不视对方违约。前述协议被确认无效或被撤销后的处理方式为：甲方应在 60 个工作日内全额返还乙方已付资金，同时按 LPR 计付利息，除此外甲方不承担赔偿损失、支付违约金等责任；如甲乙双方还有其他损失的，则损失均由各自承担。

四、对公司的影响

本项目的开发建设及运营管理由浙江腾达置业负责，关联人不以个人身份参与本项目的具体经营管理，也不享有本项目的利润分配。浙江腾达置业拥有本项目除关联人拟认购房屋之外的其他全部房屋、建筑物、构筑物、地上、地面及地下空间的权属（但已计入房屋公摊面积的除外）的所有权，并有权进行分割销售、转让、抵押、出租或自行使用，并享有其收益。

关联人按合作建房协议约定向浙江腾达置业支付合作购房款，购房款包含各项成本及合理利润，定价公允、合理，不存在损害公司及其他股东特别是中、小股东利益的情形。

关联人参与合作建房，有助于形成示范效应，提升项目推广和未来销售去化；关联人按项目节点支付合作购房款，有利于公司在项目开发过程中减少资金压力，降低项目开发的经营风险。

五、应当履行的审议程序

公司于 2024 年 4 月 26 日召开 2024 年第一次独立董事专门会议，审议通过《关于部分关联人参与公司子公司合作建房暨关联交易的议案》，表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。审核意见如下：

本次合作建房暨关联交易事项有利于房产项目的推广和未来销售，交易定价公允，符合市场原则，不存在损害股东，特别是中小投

资者和公司利益的情形。同意将该议案提交公司第十届董事会第九次会议审议。

公司于 2024 年 4 月 26 日召开第十届董事会第九次会议，审议通过了《关于部分关联人参与公司子公司合作建房暨关联交易的议案》，表决结果：5 票同意，0 票反对，0 票弃权，关联董事杨九如、叶弘历回避表决。表决程序符合《公司法》《证券法》等法律法规以及《公司章程》的有关规定。

特此公告

腾达建设集团股份有限公司董事会

2024 年 4 月 29 日