

## 诚志股份有限公司

### 关于子公司诚志置业对外出租资产的公告

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、本次交易概述

诚志股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上海诚志置业有限公司（以下简称“诚志置业”）拟将其持有的位于上海浦东新区康桥镇秀沿路1032-1180（双）号房产（以下简称“标的资产”）以1386万元/年的价格对外出租给昆山润华商业有限公司上海南汇分公司，租赁期限为2+2年，即2年确定的租赁期限+2年待定的租赁期限。

公司于2024年12月11日召开第八届董事会2024年第五次临时会议审议通过了《关于子公司诚志置业对外出租资产的议案》。

本次交易事项不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，该事项无需提交公司股东大会审议。

#### 二、交易各方基本情况

##### 1、出租方

公司名称：上海诚志置业有限公司

统一社会信用代码：913501006943982356

法定代表人：庄宁

注册资本：58,500万元人民币

注册地址：上海市浦东新区秀沿路1032-1180号（双）号

设立时间：2009年10月21日

经营范围：自有房屋租赁，房地产经纪，物业管理，计算机网络集成安装及

技术服务，通讯器材、计算机及配件、电子产品、照相器材、家用电器、办公用品、家具灯饰、建筑材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品、易制毒化学品）、服装鞋帽、燃料油（除危险品）、陶瓷制品、计算机软件的销售，机械设备领域的技术开发、技术咨询、技术服务，煤炭经营，从事货物及技术的进出口业务。（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）

股权结构：公司持有 100% 股权。

## 2、承租方

公司名称：昆山润华商业有限公司上海南汇分公司

统一社会信用代码：91310115764740930L

负责人：管明武

注册地址：上海市浦东新区康桥镇秀沿路 1132 号-1180 号

设立时间：2004 年 7 月 8 日

经营范围：许可项目：食品销售；酒类经营；出版物零售；餐饮服务；室内环境检测；食品互联网销售；道路货物运输（不含危险货物）。（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）一般项目：日用百货销售；五金产品零售；家用电器销售；灯具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；通讯设备销售；建筑材料销售；汽车零配件零售；摩托车及零配件零售；电动自行车销售；自行车及零配件零售；助动自行车、代步车及零配件销售；机动车修理和维护；润滑油销售；办公用品销售；文具用品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；体育用品及器材零售；户外用品销售；化妆品零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；母婴用品销售；针纺织品及原料销售；珠宝首饰零售；第二类医疗器械销售；电子产品销售；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；汽车销售；停车场服务；会议及展览服务；食品用洗涤剂销售；食品进出口；照相机及器材销售；家具销售；家具零配件销售；家用电器安装服务；家用电器零配件销售；单用途商业预付卡代理销售；日用产品修理；家政服务；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；园艺产品销售；礼品花卉销售；肥料销售；宠物销售（不含犬类）；电池销售；食用农产品零售；玩具销售；金属

制品销售；办公设备销售；日用品销售；照明器具销售；塑料制品销售；汽车装饰用品销售；服装辅料销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；劳动保护用品销售；机械设备销售；纸制品销售；制冷、空调设备销售；美发饰品销售；家居用品销售；日用电器修理；日用化学产品销售；箱包销售；柜台、摊位出租；租赁服务（不含许可类租赁服务）；皮革制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；国内贸易代理；第一类医疗器械销售。（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）

总公司：昆山润华商业有限公司。

### 3、保证人

公司名称：康成投资（中国）有限公司

统一社会信用代码：91310000717854767L

法定代表人：沈辉

注册资本：24,868.6403 万(美元)

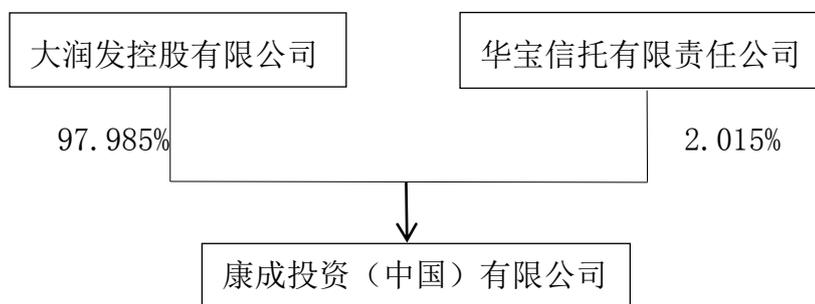
注册地址：上海市共和新路 3318 号

设立时间：2005 年 3 月 23 日

经营范围：许可项目：食品销售；第三类医疗器械经营；出版物互联网销售；出版物零售。（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；食用农产品零售；初级农产品收购；农副产品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；宠物食品及用品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用百货销售；皮革制品销售；鞋帽零售；箱包销售；服装服饰零售；食品用洗涤剂销售；针纺织品销售；家用电器销售；日用家电零售；五金产品零售；针纺织品及原料销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用陶瓷制品销售；塑料制品销售；竹制品销售；家居用品销售；电池销售；风机、风扇销售；制冷、空调设备销售；母婴用品销售；化妆品零售；照相机及器材销售；灯具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；体育用品及器材零售；文具用品零售；办公用品销售；软件开发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；自行车及零配件零售；电动自行车销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；珠宝首饰零售；新能源汽车整车销售；汽车装饰用品销售；汽

车零配件零售；摩托车及零配件零售；建筑装饰材料销售；渔需物资销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；乐器零售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；企业会员积分管理服务；货物进出口；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；园艺产品销售；礼品花卉销售；肥料销售；宠物销售；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；鞋和皮革修理；居民日常生活服务；装卸搬运；宠物服务（不含动物诊疗）；护理机构服务（不含医疗服务）；金银制品销售。（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：



### 三、标的资产的基本情况

标的资产位于上海市浦东新区秀沿路 1032-1180 号（双）号，三层，建筑面积合计约为 50,839.93 平方米，编号：沪（2019）浦字不动产权第 065535 号，国有建设用地使用权使用期限：2019 年 5 月 22 日至 2042 年 10 月 11 日止。

标的资产权属状况清晰、明确、完备，不存在产权纠纷，不存在设定抵押、质押或者其他第三人权利情况，亦不存在被采取查封、冻结等司法或者行政强制措施以及划扣、拍卖等司法或者行政强制执行措施的情形。

### 四、交易协议（租赁合同）的主要内容

#### （一）合同主体

甲方（出租方）：上海诚志置业有限公司

乙方（承租方）：昆山润华商业有限公司上海南汇分公司

丙方（保证人）：康成投资（中国）有限公司

#### （二）主要条款

##### 1、租赁期限

2+2 年，即 2 年确定的租赁期限+2 年待定的租赁期限。

确定的租赁期限自 2025 年 1 月 19 日至 2027 年 1 月 18 日，该租赁期限为不可变更的租赁期限，即任一方不得提前终止该租赁期限。

甲方或乙方应至迟于确定的续租租赁期限届满前 6 个月书面告知对方未来 2 年是否续租，该告知期限内，双方均可以选择续租或不续租。若甲方和乙方均同意续租，则租赁期限延长至 2029 年 1 月 18 日；若任一方不同意续租，则租赁期限至 2027 年 1 月 18 日届满，且不视为任何一方对租赁期限违约。若甲方和乙方均同意续租，则在 2 年待定的租赁期限内，各方权利义务仍按照本合同执行，各方不再另行签署新的协议。若不续租，则甲方有权对租赁标的在本合同届满后的经营使用提前作出相关安排，乙方应按本合同约定将租赁标的交还甲方。

## 2、租金及支付

租金标准为 1,386 万元/年（其中：增值税销项税额 66 万元，不含税金额 1,320 万元/年）。乙方以一个租赁年度为一个租金缴费期向甲方支付租金。乙方应在每一租赁年度开始前 30 个工作日一次性将当年度租金以货币方式汇入到甲方指定账户。

## 3、其他费用支付

双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据租赁房屋所在地相关规定各自承担及缴纳。

## 4、其他约定

甲方同意，乙方可以部分转租租赁标的，并与转租方订立书面的出租合同，乙方与其转租承租方所签订的租赁合同期限不得超过本合同约定的租赁期限。乙方应在转租合同签订之日起【15】日内将转租合同复印件提交甲方留存。

丙方对乙方在本合同项下的各项义务、损失赔偿、违约金或滞纳金支付义务承担无条件连带保证责任。甲方无须先向乙方追偿、起诉而有权直接向丙方索偿。

## 五、本次交易的目的和对公司的影响

本次交易主要是为了盘活固定资产，提高资产利用效率，增加公司收益。本次交易事项有利于提升公司整体运营效率，降低运营成本，同时对比以往租金，租金收益有了较大幅度的增长，对公司未来财务状况将产生积极影响。交易遵循

公平、公正、公开的原则进行，交易价格符合市场定价原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

#### **六、交易可能存在的风险**

本次交易拟签署的租赁合同在履行期限中如遇到相关法规政策变更或交易对方履约能力降低等情形，则存在合同无法继续履行的风险。公司将严格防范法律风险并及时跟进合同履行情况，同时将严格遵守相关法律法规及规范性文件的规定，及时履行信息披露义务。

#### **七、备查文件**

- 1、第八届董事会 2024 年第五次临时会议决议；
- 2、《租赁合同》。

特此公告。

诚志股份有限公司

董事会

2024 年 12 月 12 日