

舍得酒业股份有限公司

关于全资子公司租赁办公楼及配套物业管理 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个别及连带责任。

重要内容提示：

● 舍得酒业股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司四川沱牌舍得营销有限公司（以下简称“沱牌舍得营销公司”）拟与北京运河壹号置业有限公司（以下简称“运河壹号置业”）签订《天津运河壹号项目租赁合同》，同时接受天融物业服务有限责任公司北京分公司（以下简称“天融物业”）的配套物业管理服务，租赁期自2020年5月1日起至2022年4月30日止，本次交易总金额为人民币5,229.65万元。

● 本次交易构成关联交易，公司第九届董事会第三十五次会议在审议本次关联交易时，关联董事张树平先生、张绍平先生回避了表决。

● 过去12个月公司与同一关联人进行的交易的次数为2次，累计金额为人民币4,700.02万元。

● 本次关联交易金额达到3,000万元以上，占公司最近一期经审计净资产绝对值未达到5%以上，无需提交公司股东大会审议。

一、关联交易概述

根据公司最新发展战略，公司拟加强北京总部及营销中心集约化管理，届时将有部分人员从四川生产基地到北京集中办公，因此公司全资子公司沱牌舍得营销公司在北京的办公场所将无法满足新增办公需求。为充分利用北京商业资源，满足公司总部运营需要，并进一步引进更多优秀人才，提升公司品牌及产品影响力，需在

北京市核心商圈租赁办公场所用于公司总部及营销中心集中办公。

北京运河壹号置业有限公司拥有的天洋运河壹号项目 F2 栋地处北京 CBD 东扩核心区域，西邻国贸 CBD 中心区，客流量密集，交通便利，配套设施齐全，并且属于独栋楼宇，位于长安街主干道，不仅适合办公，且有利于促进品牌广告的宣传、产品展示。沱牌舍得营销公司拟与运河壹号置业签订《天洋运河壹号项目租赁合同》，承租位于北京市朝阳区建国路 56 号天洋运河壹号项目 F2 栋，租赁面积（建筑面积）约为 6685.61 平方米，同时与运河壹号置业委托的天融物业签订《天洋运河壹号 F2 栋物业管理合同》、《天洋运河壹号 F2 栋下沉庭院合同》、《天洋运河壹号项目 F2 栋停车场车位协议书》，本次交易总金额为人民币 52,296,475 元。

本次交易方运河壹号置业的法人代表周承孝先生，为本公司实际控制人周政先生的亲属；本次交易方天融物业与公司属同一实际控制人，根据上海证券交易所《上海证券交易所股票上市规则》规定，本次公司全资子公司租赁办公楼及配套物业管理事项构成关联交易，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。

过去 12 个月公司与同一关联人进行的交易的次数为 2 次，累计金额为人民币 4,700.02 万元。

本次关联交易金额达到 3,000 万元以上，占公司最近一期经审计净资产绝对值未达到 5%以上，本次关联交易事项无需提交公司股东大会审议。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

北京运河壹号置业有限公司的法人代表周承孝先生，为本公司实际控制人周政先生的亲属，天融物业服务服务有限公司北京分公司与公司属同一实际控制人，本次交易构成关联交易。

（二）关联方基本情况

1、北京运河壹号置业有限公司

公司名称	北京运河壹号置业有限公司
企业性质	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2008 年 6 月 20 日
法定代表人	周承孝
注册资本	1000 万人民币

住所	北京市朝阳区高碑店乡北花园村1号一层2号
经营范围	房地产开发；物业管理；出租办公用房；项目投资；投资管理；投资咨询；经济贸易咨询；销售自行开发的商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
主要股东	周承孝持有 50% 股权，罗淑媛持有 50% 股权。

2、天融物业服务服务有限公司北京分公司

公司名称	天融物业服务服务有限公司北京分公司
企业性质	其他有限责任公司分公司
成立日期	2016年6月16日
负责人	吕金莉
住所	北京市朝阳区高碑店乡北花园村1号北京传媒时尚文化产业园(超级蜂巢)北区A座1单元316号
经营范围	物业管理；住房租赁经营。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
主要股东	为天融物业服务服务有限公司分公司，天融物业服务服务有限公司主要股东情况：三河天洋城房地产开发有限公司持有 80% 股权；三河市融居装饰工程有限公司持有 10% 股权；周先带持有 5.1% 股权；许莉持有 4.9% 股权；实际控制人为周政先生。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

本次交易标的为承租北京运河壹号置业有限公司所拥有的位于北京市朝阳区建国路56号天洋运河壹号项目F2栋，租赁房屋的计租面积(建筑面积)约为6685.61平方米。

该经营物业产权清晰，不存在抵押、质押或其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施以及其他妨碍权属转移的情况。

（二）关联交易价格确定方法

本次交易双方一致同意参照租赁房屋所在地北京市朝阳区东四环-东五环京通高速两侧独栋办公场所平均租赁价格并结合租赁场所配套设施及物业管理相关因素确定租赁价格。租赁场所日租金为每建筑平方米9元人民币，年租金总额为人民

币 21,962,229 元（当年日租金标准×租赁面积×365 天），本次租赁期两年累计租金为人民币 43,924,458 元，本次租赁期两年累计物业服务费为人民币 8,052,817 元，累计下沉庭院管理费为人民币 240,000 元，累计车位管理费为 79,200 元，本次交易总金额为 52,296,475 元。

四、本次关联交易的主要内容及履约安排

（一）租赁合同主要内容和履约安排

1、签订协议

(1) 甲方/出租方：北京运河壹号置业有限公司

(2) 乙方/承租方：四川沱牌舍得营销有限公司

2、协议期限

租赁期 2 年，即 2020 年 5 月 1 日起至 2022 年 4 月 30 日止。

3、租金及支付方式

日租金为每天每平方米人民币 9 元整，每月租金为人民币 1,830,185.74 元；乙方于 2020 年 4 月 1 日之前一次性向甲方支付 2 年租金，共计人民币 43,924,458 元。

4、协议的生效

本合同经双方签字盖章后生效。

5、保证金条款

乙方于 2020 年 4 月 1 日之前向甲方支付 3 个月租金之数额的保证金，即共计人民币 5,490,557.22 元，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文规定；在整个租赁期内租赁保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付保证金的利息。

6、交付时间

乙方于 2020 年 4 月 1 日之前向甲方及天融物业足额缴纳首期租金、首期物业服务费、保证金及物业履约保证金共计人民币人民币 51,428,219.28 元后 3 个工作日内，甲方将租赁房屋交付乙方。

7、违约责任

乙方未按本合同约定前往天融物业实际办理验收交接手续或未按照本合同规定向甲方支付租金、保证金、及其他费用的或乙方未按与天融物业签署的《天津运河壹号物业服务合同》规定支付物业服务费、物业履约保证金的，每逾期 1 日，则乙方须向甲方支付应付租金总额千分之五的违约金；逾期 15 日的，则甲方有权提

前终止本合同，乙方承担本条约定上述违约责任。

(二) 物业服务、下沉庭院合同及提供车位协议主要内容及履约安排

1、签订协议

(1) 甲方/出租方：天融物业服务有限公司北京分公司

(2) 乙方/承租方：四川沱牌舍得营销有限公司

2、协议期限

自 2020 年 5 月 1 日起至 2022 年 4 月 30 日。

3、费用标准及支付方式

(1) 物业服务费：每天每平方米人民币 1.65 元，乙方每个月应向物业部门缴纳的物业服务费为人民币 335,534.05 元，服务期限两年，共计：人民币 8,052,817 元。

(2) 下沉庭院管理费：每月管理费为人民币 10,000 元整，付款方式为押三付三，租赁服务期限两年，共计人民币 240,000 元。

(3) 车位管理费：本协议中的车位按年支付，先付后用，车位管理费标准为人民币 220 元/月/个，合计 39,600 元/年，协议期限两年，共计人民币 79,200 元。

4、协议的生效

本合同自甲方盖章、乙方签字盖章之日起生效。

5、保证金条款

(1) 物业服务：乙方于 2020 年 4 月 1 日之前向甲方支付相当于第 1 个年度 3 个月物业服务费之数额的物业服务履约保证金人民币 1,006,602.16 元。

(2) 下沉庭院管理服务：乙方于 2020 年 4 月 1 日之前内向甲方支付相当于第 1 个年度 3 个月管理费及位于北京市朝阳区建国路 56 号天洋运河壹号 F2 栋地下一层下沉庭院的 3 个月保证金，共计人民币 60,000 元，乙方应于上一期管理费届满的 15 日之前向甲方支付下一期管理费。

6、违约责任

乙方逾期支付或逾期补足履约保证金、物业服务费或其它应缴费用的，乙方除应如数支付或补足外，每逾期一日，按应付未付金额的千分之五向甲方支付违约金。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

公司全资子公司沱牌舍得营销公司租赁天洋运河壹号的房产用于公司总部及营销中心集中办公，是为了契合公司最新发展战略，有利于加强北京总部及营销中

心集约化管理，有利于公司营销战略的推进和品牌形象的传播，对公司主营业务发展具有积极意义。本次交易定价结算办法是以市场价格为基础，符合公平交易原则，并按照相关规定履行批准程序，不存在损害公司和股东利益的情形，交易结果不会对公司的经营造成重大影响。

六、该关联交易应当履行的审议程序

2020年3月23日公司召开了第九届董事会第三十五次会议，在审议该关联交易议案时已严格按照相关法律、法规以及公司内部制度的规定，履行关联交易的审议和表决程序，关联董事回避表决，由非关联董事表决通过。

公司独立董事对本次关联交易事项进行了事前认可，并发表了明确同意的独立意见。认为：公司全资子公司四川沱牌舍得营销有限公司租赁北京运河壹号置业有限公司办公楼并同时接受天融物业服务有限公司北京分公司的配套物业服务，是为了契合公司最新发展战略，有利于加强北京总部及营销中心集约化管理，对主营业务发展具有积极意义。本次关联交易定价结算办法是以市场价格为基础，符合公平交易原则。公司董事会审议该关联交易议案的表决程序符合《公司法》、《公司章程》和《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，不存在损害公司和股东利益的情形。

七、历史关联交易情况（日常关联交易除外）

2020年3月23日公司召开第九届董事会第三十五次会议审议通过了《关于公司全资子公司签订〈房产租赁终止协议书〉的议案》，具体内容详见公司同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《舍得酒业关于全资子公司签订〈房产租赁终止协议书〉暨关联交易的公告》（公告编号：2020-017）。除此以外，公司2020年年初至披露日与该关联人未发生其他的交易。

过去12个月与北京北花园置业有限公司进行的房产租赁关联交易，均按合同条款履行，具体内容详见公司披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《舍得酒业关于全资子公司租赁房产暨关联交易的公告》（公告编号：2019-062）。

特此公告。

舍得酒业股份有限公司董事会

2020年3月24日