

## **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补充公告**

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。

舍得酒业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2020 年 3 月 24 日披露了《舍得酒业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》（公告编号：2020-018）。近期公司关注到相关媒体及人士对该公告所涉及关联交易的价格公允性提出异议，公司积极组织相关人员进行了认真梳理和逐项核实，现将核实情况补充披露如下：

#### **一、关于租金价格公允性的说明**

公司全资子公司新租赁办公场地天津运河壹号位于长安街主干道，是往返天安门（中央政务区）和通州（北京市政务区）的必经之地，紧邻 2 趟地铁的交汇点四惠东地铁站。同时，该场地属于首都 CBD 东扩核心区域内地标性建筑，办公楼属于独栋楼宇，有利于公司形象宣传和产品的宣传和展示。

根据公司向出租方北京运河壹号置业有限公司（以下简称“运河壹号置业”）了解核实，运河壹号置业拥有的天津运河壹号项目目前共有 15 栋办公楼宇对外出租，全部为整租。目前存在的 12 份租约平均租金价格 9.17 元/日/平米，最高租金价格为 2020 年 3 月 29 日成交的 F3 栋，合同期间为 2020 年 3 月 29 日至 2023 年 3 月 28 日，租金价格为 9.68 元/日/平米；最低租金价格为 2017 年 9 月 9 日成交的 A2 栋，合同期间为 2017 年 9 月 9 日至 2027 年 9 月 8 日，租金价格为 8.36 元/日/平米。鉴于公司所租赁的 F2 栋在天津运河壹号项目 15 栋楼宇中位置最好，经交易双方协商拟以 9 元/日/平米的租金价格出租。

## 二、关于物业服务费价格公允性的说明

鉴于天津运河壹号园区均为园林式独栋办公写字楼，绿化率及水景观均高于普通办公写字楼，故其物业服务人员成本及园区维护成本均高于普通园区。现行物业服务费价格标准有两种：1、不含入室保安保洁 1.32 元/日/平米；2、含入室保安保洁 1.65 元/日/平米。所有租户均按照这两个收费标准自愿选择。不含入室保安保洁服务的物业服务费用主要包含租赁房屋大门以外的共用设施设备的日常维护、维修、保养管理服务及保洁、安防、公共绿地养护等项目服务。

根据公司全资子公司签订的天津运河壹号 F2 栋房屋租赁合同及物业管理合同，公司结合自身需要选择物业服务费价格标准为含入室保安保洁 1.65 元/天/平方米，相比其他楼栋的物业服务费价格 1.32 元/天/平方米，高出 0.33 元/天/平方米，高出部分为提供租赁房屋入室保安、保洁服务，其中保洁服务费为 49,400 元/月，保安服务费为 25,200 元/月，费用明细详见下表：

**F2 栋保洁人员费用明细**

序号	楼层	面积（平米）	早班(人数)	人员工资（元）	中班(人数)	人员工资（元）	物料（元）
1	四层	756	1	3,600	1	3,600	擦手纸、卫生纸、坐便纸、工具、药剂、洗地机、洁净用品及人工等
2	三层	1042	2	7,200			
3	二层	1042	2	7,200			
4	一层	1221	2	7,200			
5	下沉庭院	80	2	7,200			
6	地下一层	2570					
7	地下二层	54.61					
8	领班		1	3,600			
8	合计	6765.61	10	36,000	1	3,600	9,800

报价：3600 元/人，11 个人，合计 39,600 元。物料：9,800 元。月费用总价：49,400 元。

**F2 栋保安人员费用明细**

序号	岗位	时间	人数	人员工资（元）

1	北门岗	07:00-19:00	2	7,200
2	南门岗	07:00-19:00	2	7,200
3	地下二层岗	07:00-19:00	2	7,200
4	夜班巡逻岗	19:00-07:00	1	3,600
5	合计	0	7	25,200

报价：3600 元/人/月，7 个人。月费用总价：25,200 元。

注：高出 0.33 元/天/平方米的物业服务费差额为 67,107 元/月，入室保安及保洁费用总和为 74,600 元/月，即出租人每月给承租人优惠金额为 7,493 元。

### 三、关于租赁合同交易付款方式与保证金的补充说明

房屋租赁合同约定出租人将租赁房屋及附属设施设备等出租给承租人按合同规定用途使用，承租人在整个租赁期限内对租赁标的享有占有使用收益等权利。根据《合同法》及《担保法》相关规定，为确保承租人按合同规定支付租金、对租赁房屋及设施设备的损坏赔偿等，承租人需要支付一定金额的租赁保证金（押金），为承租人履行合同义务提供担保，保证金均交由出租人无息保管。

鉴于租金具有按年递增的市场规律，故公司选择一次性支付租金，享有出租人给予的租期内租金不递增优惠，符合北京房屋租赁市场行规和惯例，不违反法律规定。公司租赁天洋运河壹号 F2 栋，保证金标准规定为 3-6 个月租赁房屋的租金，确保承租人在整个租期内履行合同规定义务，保证金不仅担保租金的支付，而且担保租赁房屋及附属设施设备损坏赔偿等功能，因此一次性支付租金与收取保证金之间并不矛盾。

### 四、关于物业管理合同违约责任的补充说明

公司全资子公司《天洋运河壹号 F2 栋物业管理合同》第三条（一）详细规定了物业公司应履行的义务，违约责任第八条第 1 款规定了物业公司如违反上述义务，应承担违约责任。而承租人延迟支付物业服务费应付违约金，则为所有物业服务合同均会出现的常规条款，故该合同不存在设置加重承租人违约责任而减轻出租人违约责任条款的情形。

综上所述，本次公司租赁办公楼是交易双方一致同意参照天洋运河壹号 F2 栋所在地北京市 CBD 东扩核心区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优惠租赁价格及物业服务费价格，遵循了公平、公正的市场价格原则，公允、合理，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

公司郑重提醒广大投资者：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站为公司指定的信息披露报刊和网站，公司发布的信息以在上述指定报刊和网站刊登的公告为准。敬请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

舍得酒业股份有限公司董事会

2020年4月17日