

证券代码：002591

证券简称：恒大高新

公告编号：2022-009

江西恒大高新技术股份有限公司

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、关联交易概述

1、在保证公司正常经营的前提下，为提高公司资产使用效率，盘活公司存量资产，为公司和股东创造更大的收益，公司拟将位于南昌市高新开发区京东大道699号的自有房产对外出租，租赁面积为26,977.2 m²，承租人为江西省中山舞蹈中等专业学校（以下简称“中山舞校”），租赁期限共3年，公司预计至承租期满累计最高可取得租金收入约1,748.12万元（含税）。

2、关联关系说明：公司董事、总经理胡恩雪女士为中山舞校的理事长，根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次房屋租赁构成了关联交易。

3、表决情况：公司于2022年2月28日召开第五届董事会第十五次临时会议，以5票同意、0票反对、0票弃权、2票回避的表决结果审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，同意公司与中山舞校签订《房屋租赁合同》。关联董事朱星河先生、胡恩雪女士回避表决。独立董事对本次关联交易发表了同意的独立意见。

4、本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次事项经公司董事会审议通过后生效，无需提交公司股东大会审议。

二、关联方基本情况

学校名称：江西省中山舞蹈中等专业学校

统一社会信用代码：52360100751108469U

注册资本：1000万元

法定代表人：刘燕

住所：南昌市京东大道749号

企业类型：民办非企业单位

经营范围：普通中等学历教育。

2021 年度主要财务数据(经审计)：总资产 2,377.64 万元，净资产 2,182.96 万元；2021 年 1-12 月营业务收入 1068.96 万元，净利润 158.70 万元。

与公司的关联关系：公司董事、总经理胡恩雪女士为中山舞校的理事长，该关联人符合《深圳证券交易所股票上市规则》的关联关系情形。

失信被执行人：经公司在最高人民法院网站失信被执行人目录查询，中山舞校不是失信被执行人。

履约能力：中山舞校成立以来依法存续，经营及财务状况正常，具备履约能力。

三、关联交易标的基本情况

本次拟对外出租的房屋交易标的系南昌市高新开发区京东大道 699 号检测楼暨配套设施倒班楼，租赁面积为 26,977.20 m²。

四、交易的定价政策及定价依据

本次出租房产采用招投标方式，公司成立项目招标小组，拟定招标文件并收集符合条件的投标书，有意向的承租方对房产及附属设备设施进行现场考察及初步沟通洽谈，并履行相应开标、评审等程序后，最终确定承租方及租金等重要条件。

本次交易严格履行公平、公正、公开的评审原则，经过了评标定标等程序，定价公允合理。本次因招标而形成的关联交易属于正常的商业行为，不存在损害公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

目前，本次房屋租赁合同的基本条款已确定，公司将在董事会审议通过后，与江西省中山舞蹈中等专业学校签订相关房屋租赁合同，合同主要条款如下：

1、协议主体

甲方：江西恒大高新技术股份有限公司

乙方：江西省中山舞蹈中等专业学校

2、租赁约定

(1) 租赁物业：南昌市高新开发区京东大道 699 号检测楼暨配套设施倒班楼。

(2) 租赁面积：面积 26,977.2 平方米。

(3) 租赁期限：租赁期限共 3 年，自 2022 年 9 月 1 日到 2025 年 8 月 31 日。本房屋自合同签订后，房屋交付后至 2022 年 8 月 31 日均为装修期，装修期限内免租金。

(4) 租金计算及支付安排：①总面积 26,977.20 m²，租金为 20 元/m²/月。②租金计算方式：鉴于乙方前期开展招生、教学原因，未能全部有效使用租赁面积，双方一致同意：第一年的计租面积为 18,884.04 m²，租金为 377,680.80 元/月（含税）；第二年及第三年的计租面积按实际使用面积（经甲乙双方共同确认），租金为 20 元/月×计租面积。③本合同生效后，乙方应于甲方交付本合同租赁房屋后 15 日内按总面积计算的一个月租金计 539,544.00 元（含税）给甲方作为履约保证金。租金缴纳方式为三个月一支付，即乙方每个季度缴纳一次租金给甲方，在每个到期日的前 5 天止，乙方需按时缴纳租金。甲方收取租金时必须及时出具由税务机关监制的增值税专用发票于乙方。④乙方在租赁期限内，物业管理由乙方自行负责，发生的物业费、水电费、卫生费、电话通信、网络宽带工商、税务、市容等费用均由乙方承担并直接向收费单位缴纳。若因此导致甲方垫付相关费用及甲方损失的，乙方应全部赔偿。

(5) 房屋交付与装修：①交房标准：毛坯房及其他附属设施；②装修改造：此房屋均由承租人自行设计并进行装修改造，所有装修改造经费及设备设施配备均由承租人承担。为保证建筑物安全性，乙方因需要使用，在不影响房屋结构的前提下，通过书面向甲方申请并提供装修方案，经甲方同意后，可以对租赁房屋进行装修装饰，但装修的设计、范围、工艺、用料等均应满足规划、消防、环保的规范要求，不得影响楼梯消防通道使用，不得影响园区整体外观，其相关报批手续及相关费用一律由乙方负责，装饰工料费由乙方承担。

(6) 争议解决：本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，向甲方住所地人民法院起诉。

(7) 合同生效条件：经双方签字盖章后生效。

六、关联交易的目的以及对公司的影响

本次公司出租房屋，有利于充分利用公司闲置物业，提高公司固定资产使用效率，决策程序严格按照相关法律法规及公司的相关制度，交易定价公允，遵循公平、公正、公开的原则，对公司的独立性不会产生影响，不存在利用关联关系

输送利益或侵占上市公司利益的情形,上述租赁合同的签订将为公司带来稳定的租金收入。

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

本年年初至本公告披露日,除本次交易外,公司与该关联人(包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人)已发生的各类关联交易的总金额为人民币 69.99 万元(未经审计)。

八、独立董事事前认可和独立意见

(1) 独立董事事前认可意见

独立董事认真审阅了董事会提供的关于对外出租房产暨关联交易事项的有关资料,对事项的事前认可意见:本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项有利于提高公司资产使用效率,不会对公司的正常运作和业务发展造成不良影响,不存在损害公司股东尤其是中小股东利益的情形。因此,我们同意将该事项提交公司第五届董事会第十五次临时会议审议,公司董事会表决时有关联关系的关联董事应进行回避。

(2) 独立董事独立意见

独立董事对本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项的独立意见:公司本次关联交易事项符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定,关联董事已回避表决,审议和表决程序合法合规。本次关联交易严格履行公平、公正、公开的评审原则,经过了评标定标等程序,定价公允合理。本次因招标而形成的关联交易属于正常的商业行为,不存在损害公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情形。因此,我们同意公司本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项。

九、备查文件

- 1、《恒大高新:第五届董事会第十五次临时会议决议》;
- 2、《恒大高新:独立董事关于第五届董事会第十五次临时会议的事前认可意见》;
- 3、《恒大高新:独立董事关于第五届董事会第十五次临时会议的独立意见》;
- 4、《房屋租赁合同》;
- 5、上市公司关联交易情况概述表。

特此公告。

江西恒大高新技术股份有限公司

董 事 会

二〇二二年二月二十八日