

## 香溢融通控股集团股份有限公司 关于公司租入资产并签订租赁合同的公告

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：

- 合同类型：资产租入合同

香溢融通控股集团股份有限公司（以下简称：公司）向浙江中大联合置业有限公司（以下简称：中大置业）部分租入其拥有的位于宁波市海曙区和义路109号物业租赁使用权，租入物业作为公司办公之用，租赁期限为9.5+5年，前2.5年租金为330万元/年，此后每三年递增12万元/年。

- 本次交易不构成关联交易，未构成重大资产重组，交易的实施不存在重大法律障碍。

- 本次交易及合同签署在董事会对总经理的授权范围内，仅履行信息披露义务。

- 本次租入房产系公司基于盘活资产，提高使用效率的目的，拟将现有办公场地整体出租，并租入满足实际经营需要的办公场所。

本次交易预期将涉及公司经营场所变更，具体情况以公司临时公告信息为准。

### 一、本次租入资产交易的基本情况

为了综合提高公司闲置房产的经营效益，盘活现有资产，经整体考量，基于满足公司经营办公的需要，近日，公司与中大置业签订《租赁合同》，中大置业将其有权转租的位于宁波市海曙区和义路109号物业【不动产权证证书编号为浙（2021）宁波市海曙不动产权第0260898号】部分楼层出租给公司经营办公之用，公司承租面积为4,027.24平方米，承租房产证楼层1楼部分、2楼、9-12楼。该物业委托浙江海慧园区管理有限公司提供物业管理等服务，公司承租部分的物业各项费用以及相关保证金，由公司与浙江海慧园区管理有限公司自行协商。

本次交易及合同签署在董事会对总经理的授权范围内，仅履行信息披露义务。

### 二、出租方及租赁标的情况介绍

#### （一）出租方基本信息

企业名称：浙江中大联合置业有限公司

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：913300007125594868

法定代表人：许丽芳

注册资本：1,000万人民币

注册地址：浙江省杭州市中大广场6号楼1楼

经营范围：一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；房地产经纪；房地产咨询；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；物业管理；建筑材料销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；工程管理服务(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)。

营业期限：1999-03-10 至 9999-12-31

控股股东及实控人：控股股东为物产中大金石集团有限公司，持股比例90%；间接控股股东为物产中大集团股份有限公司，实际控制人为浙江省国资委。

出租方股东背景强，资信状况良好，本次出租物业所属的大厦整体由出租方负责对外招租事项，为其经营范围内业务，运作经验丰富。

## (二) 租赁标的情况

### 1. 租赁标的基本情况

本次交易为租入资产，租赁标的坐落于宁波市海曙区和义路109号，该物业用途为商务金融用地、办公，公司承租的面积为4027.24平方米，承租的楼层包括1楼部分、2楼、9-12楼。整幢办公大楼共12层，处于宁波市繁华街区，一层为商业用房，其他楼层均为办公用房，目前正在腾空中，将由出租方统一进行装修。

### 2. 权属状况说明

出租方拥有宁波市海曙区和义路109号物业整体的10+5年租赁使用权并有权转租，公司承租部分楼层、租赁期限未超过出租方的租赁使用权。租赁标的产权明晰，不动产权证不存在被依法采取查封、冻结、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施，不涉及诉讼、仲裁事项，亦不存在抵押情形。该物业权属上不存在可能影响公司承租使用的法律障碍。

### 3. 租金定价依据

公司委托银信资产评估有限公司对本次拟租赁的位于宁波市海曙区和义路109号部分办公房地产所涉及的年租金进行评估，并出具了银信评报字（2024）第010032号资产评估报告。本次评估范围为浙（2021）宁波市海曙不动产权第0260898号所载明的部分办公房地产，证载建筑面积为8862.64平方米，土地使用权面积1627.00平方米，本次列入评估范围的建筑面积为4027.60平方米。于评估基准日2024年1月19日，采用市场法的评估结论，拟租赁资产的年租金评估值为331.57万元。

### 三、租赁合同主要内容

出租方：浙江中大联合置业有限公司

承租方：香溢融通控股集团股份有限公司

#### (一) 租赁物业情况

中大置业有权转租位于宁波市海曙区和义路109号物业，公司承租的面积为4027.24平方米（承租的房产证楼层1楼部分、2楼、9-12楼）。

中大置业委托浙江海慧园区管理有限公司负责整幢大楼的物业管理等事宜，公司承租部分的相关物业管理等各项费用及相关保证金由公司和浙江海慧园区管理有限公司自行协商并支付。

#### (二) 租赁期限

租赁期限为9.5+5年，起租日为产权方向中大置业交付物业之日起算满6个月后的次日，往后顺延9.5+5年止。

租赁期满，中大置业继续续签租赁物业时，同等条件下，公司有优先续租权。

#### (三) 租金

1. 租金标准：按照承租面积计算租金，前2.5年的租金为330万元/年（含税），此后每三年递增12万元/年。

#### 2. 租金结算及支付

遵循先付租金后使用的原则，租金每6个月为一个结算支付周期（一期），首期租金于起租日前7个工作日内支付，以后每期应提前30天付清，付款到账日应在支付截止日之前（不含支付截止日当天）。

如因通货膨胀或通货紧缩导致本租赁物业周边同等办公楼的租金标准大幅度提升或下降，公司同意由中大置业与产权方协商确定具体的增加或降低金额。双方同意对于第10.5年及以后的租赁期间的租金标准，根据中大置业与产权方协商确定的租金浮动比例，在本合同的基础上以相同比例增加或减少，中大置业提供相关佐证资料。

3. 免租期：公司不享有装修免租期。

#### (四) 保证金

公司应于本合同生效之日后3个工作日内，向中大置业支付人民币50万元作为保证金，为公司承诺充分履行本合同约定的义务的担保。

#### (五) 双方承诺

公司承诺：包括在租赁过程中，自行负责租赁物业内的安全、清卫、停车等事务并承担责任；负责购买该租赁物业的财产一切险和公众责任险，保障租赁物业范围内的装修、商品和其他财产，并承担所有保险费用；租赁期间经营过程中发生的任何安全、消防问题，均由公司自行承担等内容。

中大置业承诺：包括具有合法出租权限，有权签署本合同，其与公司的租赁期限未超过其与产权方的租赁期限。保证在本合同履行完毕前，合法按约履行与

产权方的租赁协议，避免公司因其违法行为、违约行为或其他不正当行为而被产权方要求提前退出租赁物业或遭受其他损失等内容。

#### (六) 违约

若公司未及时足额支付本合同约定的租金，除继续承担按约定支付租金的义务外，应自到期应付租金的支付截止日起计至付款之日每日另行向中大置业支付应付但尚未付清的租金金额0.1%的滞纳金；公司在经中大置业催告后拖欠租金达到15天的，中大置业有权单方面解除合同并收回房屋，同时公司应向其支付当年度月租金的2倍作为违约金，原收取的保证金不予退还。

存在其中一方单方面原因导致提前终止合同的，违约一方需向另一方支付违约金，违约金支付标准为：当年度月租金的2倍。公司单方面违约，中大置业原收取的所有租金及保证金等不予退还。

#### (七) 合同生效

本合同自双方法定代表人签字或盖章后生效。

### 四、对上市公司的影响和风险分析

本次租入资产事项，系公司基于总体考量，盘活存量资产，增加现有办公场所运营效益，符合公司整体发展规划和全体股东的利益。公司为资产租入方，存在因交易对手及产权方原因导致合同不能正常履行的风险，增加公司临时性经营障碍。公司将严格遵守承诺事项，加强租赁标的管理工作，维护租赁关系友好，充分保障公司权益。

本次交易预期将涉及公司经营场所变更，具体情况以公司临时公告信息为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

香溢融通控股集团股份有限公司董事会

2024年3月25日