

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”、“本公司”）全资子公司四川沱牌舍得营销有限公司（以下简称“舍得营销”）拟与关联方成都复地置业有限公司（以下简称“成都复地置业”）签订《租赁合同》，同时与关联方上海高地物业管理有限公司成都高新分公司（以下简称“物业公司”）签订《租户物业服务协议》。本次交易总金额为人民币 26,070,801.18 元，其中房屋租金为人民币 21,275,684.45 元，物业管理费为人民币 4,795,116.73 元。

● 本次交易构成关联交易，公司第十届董事会第十次会议在审议本次关联交易时，关联董事黄震先生、吴毅飞先生、郝毓鸣女士、邹超先生回避了表决。

● 除日常关联交易外，过去 12 个月公司与同一关联人进行交易的次数为 1 次，累计金额为人民币 1,311.97 万元。

一、关联交易概述

根据最新发展战略，公司拟对总部及营销中心的办公地址进行优化调整。四川省成都市距离公司生产基地较近，且客商、业界精英和专业技术人才聚集，有利于进一步增进营销、生产的紧密联系和互动，有利于营销战略的推进及主营业务的发展。因此，公司决定将总部及营销中心搬迁至四川省成都市。成都复地置业拥有的复城国际 T1 栋写字楼及 MI 栋商业用房地处成都市高新区益州大道天府二街，左拥城南高端居住区，右

揽国际城南 CBD 核心，商业氛围较浓，交通便利，配套设备、办公设施齐全，能够满足公司总部及营销中心在成都市的办公需求。

舍得营销拟与成都复地置业签订《租赁合同》，承租坐落于四川省成都市高新区益州大道中段 722 号的复城国际 T1 栋写字楼 27 层 2701-2708 号、28 层 2801-2808 号、29 层 2901-2908 号和 M1 栋商业用房 3 层 M1301-1/301-10 号，写字楼租赁面积为 5846.48 平方米，商业用房租赁面积为 924.80 平方米；同时与物业公司签订《租户物业服务协议》。本次交易总金额为人民币 26,070,801.18 元，其中房屋租金为人民币 21,275,684.45 元，物业管理费为人民币 4,795,116.73 元。

本次交易方成都复地置业、物业公司与本公司的实际控制人均为郭广昌先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》规定，本次舍得营销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。

除日常关联交易外，过去 12 个月公司与同一关联人进行交易的次数为 1 次，累计金额为人民币 1,311.97 万元。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 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

成都复地置业、物业公司与本公司的实际控制人均为郭广昌先生，本次交易构成关联交易。

（二）关联方基本情况

1、成都复地置业有限公司

（1）基本情况

公司名称	成都复地置业有限公司
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2008 年 6 月 25 日
法定代表人	王基平
注册资本	50,000 万人民币
住所	成都高新区天府大道中段 1 号-103 幢 1 楼 9 号

经营范围	房地产开发经营、物业管理、室内装饰(以上项目凭资质许可证从事经营); 房地产信息咨询服务;花卉种植;销售建材(不含危险化学品)、五金、 交电。
主要股东	上海复地投资管理有限公司持有 100%股权,实际控制人为郭广昌先生。

(2) 主要财务指标 (经安永会计师事务所审计)

单位: 万元

项目	2020 年 12 月 31 日
资产总计	166,862.42
股东权益合计	35,194.81
项目	2020 年 1-12 月
营业收入	5,408.69
净利润	-4,894.19

2、上海高地物业管理有限公司成都高新分公司

(1) 基本情况

公司名称	上海高地物业管理有限公司成都高新分公司
企业性质	有限责任公司分公司(自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	2014 年 9 月 19 日
法定代表人	梁崇彬
住所	中国(四川)自由贸易试验区成都高新区益州大道中段 722 号 2 栋 1 单元 4 层 406 号
经营范围	物业管理、房地产经纪、房地产信息咨询;销售建筑材料(不含危险化学品)、五金产品;停车场管理服务;企业管理咨询、市场营销策划。(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)。
主要股东	为上海高地物业管理有限公司分公司,上海高地物业管理有限公司的实际控制人为郭广昌先生。

(2) 主要财务指标 (未经审计)

单位: 万元

项目	2020 年 12 月 31 日
----	------------------

资产总计	5,320.44
股东权益合计	3,878.48
项目	2020年1-12月
营业收入	3,814.91
净利润	1,004.26

三、关联交易标的基本情况

(一) 交易标的

承租成都复地置业拥有的坐落于四川省成都市高新区益州大道中段722号的复城国际T1栋写字楼27层2701-2708号、28层2801-2808号、29层2901-2908号（以下分别简称“27层”、“28层”、“29层”）和M1栋商业用房3层M1301-1/301-10号（以下简称“3层”），写字楼租赁面积为5846.48平方米，商业用房租赁面积为924.80平方米；同时接受成都复地置业指定的物业公司提供的物业管理服务。

目前，上述交易房产处于抵押状态，抵押权利人为上海银行股份有限公司成都分行，抵押期限自2021年5月28日起至2031年5月28日止，截止本公告日抵押贷款余额为0万元。除上述抵押外，交易标的无其他抵押及其他任何限制转让的情况，也不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

(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成都高新区益州大道大源CBD区域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。本次租赁办公楼及配套物业管理的具体价格明细如下表：

楼层	面积 (平方米)	起租日	到期日	租期	租期前5 个月租金 (元/月/ 平方米)	租期其他 月份租金 (元/月/ 平方米)	物业费 (元/月/ 平方米)	租金合计 (元)	物业费合计 (元)	租金+物业费 (元)
办公28	1,949.58	2021.11.01	2025.05.31	43	17	85	17	6,462,857.70	1,425,142.98	7,888,000.68
办公29	1,928.65	2021.11.01	2025.05.31	43	17	85	17	6,393,474.75	1,409,843.15	7,803,317.90
办公27	1,968.25	2022.06.01	2025.05.31	36	17	85	17	5,353,640.00	1,204,569.00	6,558,209.00
商用3	924.80	2021.11.01	2025.05.31	43	17	85	19	3,065,712.00	755,561.60	3,821,273.60
总计	6,771.28				-			21,275,684.45	4,795,116.73	26,070,801.18

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、合同双方

(1) 甲方/出租方：成都复地置业有限公司

(2) 乙方/承租方：四川沱牌舍得营销有限公司

2、租赁房屋基本情况

(1) T1 栋写字楼 27-29 层：27 层租用面积为 1968.25 平方米，28 层租用面积为 1949.58 平方米，29 层租用面积为 1928.65 平方米，全部租用面积共计 5846.48 平方米。

(2) M1 栋商业用房 3 层：租用面积为 924.80 平方米。

(3) 在签署本租赁合同之前，甲方已明确告知乙方租赁商铺已设定抵押。当第三人实现抵押权并致使本租赁合同无法继续履行时，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担全部赔偿责任。

3、房屋租赁期

T1 栋写字楼 27-29 层分批次起租：28 层、29 层 43 个月，自 2021 年 11 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止；27 层 36 个月，自 2022 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止。

M1 栋商业用房 3 层：租赁期为 43 个月，自 2021 年 11 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止。

4、租金

(1) T1 栋写字楼 28 层：自 2021 年 11 月 1 日起至 2022 年 3 月 31 日止，单位租赁面积含税租金为 17 元/平方米/月，该房屋每月含税租金为人民币 33,142.86 元；自 2022 年 4 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日止，单位租赁面积含税租金为 85 元/平方米/月，该房屋每月含税租金为人民币 165,714.30 元。

(2) T1 栋写字楼 29 层：自 2021 年 11 月 1 日起至 2022 年 3 月 31 日止，单位租赁面积含税租金为 17 元/平方米/月，该房屋每月含税租金为人民币 32,787.05 元；自 2022 年 4 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日止，单位租赁面积含税租金为 85 元/平方米/月，该房屋每月含税租金为人民币 163,935.25 元。

(3) T1 栋写字楼 27 层：自 2022 年 6 月 1 日起至 2022 年 10 月 31 日止，单位租赁面积含税租金为 17 元/平方米/月，该房屋每月含税租金为人民币 33,460.25 元；自 2022 年 11 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日止，单位租赁面积含税租金为 85 元/平方米/月，该房屋每月含税租金为人民币 167,301.25 元。

(4) M1 栋商业用房 3 层：自 2021 年 11 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日止，单位租赁面积含税租金为 17 元/平方米/月，该房屋每月含税租金为人民币 15,721.60 元。自 2022 年 4 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日止，单位租赁面积含税租金为 85 元/平方米/月，该房屋每月含税租金为人民币 78,608.00 元。

5、支付方式

T1 栋写字楼 27-29 层：除首期租金，租金按 1 个月为一个结算周期支付一次，租金采用预付制，除首期租金外，乙方应于每期最后一个日历月的第二十（20）日之前向甲方提前付清下一期租金。乙方应于本合同签署之日起十（10）日内向甲方预付首期租金，即 28、29 层自 2021 年 11 月 1 日起至 2022 年 3 月 31 日、27 层自 2022 年 6 月 1 日起至 2022 年 10 月 31 日的租金，共计人民币 496,950.80 元。

M1 栋商业用房 3 层：固定租金支付周期为一个月，按自然月支付，乙方应于商铺交付前 5 个工作日支付首笔租金（即 2021 年 11 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日的租金），共计人民币 78,608.00 元。

6、保证金

T1 栋写字楼 27-29 层：乙方应于本合同签署之日起七（7）个工作日内向甲方支付相当于 3 个月租金的租金保证金共计人民币 1,490,852.40 元。

M1 栋商业用房 3 层：相当于 3 个月租金（按最后租赁年度的月租金计算），共计人民币 235,824.00 元。预付方法：签署本合同之日起 7 个工作日内向甲方支付。

7、合同的生效

本合同自双方签字盖章之时起生效。本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。

8、违约责任

(1) T1 栋写字楼 27-29 层：

1) 本合同生效后，乙方逾期支付租金、保证金(包括按照本合同约定应预付的租金)的，自租金/保证金应付之日起每逾期一天乙方应按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付违约金。

2) 未经双方协商一致，乙方单方面要求提前终止合同，或乙方发生违约造成甲方根据本合同约定提前解除合同的，本合同解除前乙方已支付的所有租金、物业管理费(无论该等租金、物业管理费所对应的租赁期间是否届满)作为乙方对甲方空置期损失的补偿，甲方对此无需再退还给乙方，同时乙方还应向甲方支付相当于违约行为发生时月租

金的二倍的违约金，且甲方有权不予退还乙方已付的保证金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿差额部分。

(2) M1 栋商业用房 3 层：

1) 若乙方逾期支付租金、物业管理费、能源费及本合同约定的各项费用的，每逾期一日，则应按逾期之款项的千分之二（0.2%）向甲方支付违约金。

2) 如因甲方原因，甲方提前解除本租赁合同，应在预定解约日的 4 个月前以书面形式提出，向乙方支付相当于 2 个月租金的违约金（根据过去 12 个月的平均月租金算定），并无息退还乙方的租赁保证金。乙方同意甲方不再承担其他赔偿责任并配合甲方腾退商铺。剩余租期不足三个月的，应按照国家实际剩余的租赁天数计算违约金。

3) 未经双方协商一致，乙方单方面要求提前终止合同，或乙方发生违约造成甲方根据本合同相关条款提前解除合同时，甲方有权不予退还乙方已付的保证金；同时，乙方除应向甲方支付相当于违约行为发生时月租金的二倍作为违约金外，还需向甲方支付给甲方造成的其它损失和使甲方支出的合理费用（本条所提违约责任均可累计适用）。

9、其他

(1) 租赁期内，甲方为乙方提供停车位优惠：1) 乙方名下车辆停车免费；2) 乙方员工名下车辆（50 辆以内）停车费 120 元/月；超过 50 辆，停车费 240 元/月。

(2) 租赁合同到期后，双方有意续租的，后续租金增长标准原则上不超过现租金的 8%。

(二) 租户物业服务协议主要内容及履约安排

1、协议双方

(1) 甲方：上海高地物业管理有限公司成都高新分公司

(2) 乙方：四川沱牌舍得营销有限公司

2、物业管理服务期限

(1) T1 栋写字楼 27-29 层：本协议 2801-2808、2901-2908 单元有效期限为 2021 年 11 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止；本协议 2701-2708 单元有效期限为 2022 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止。

(2) M1 栋商业用房 3 层：有效期限为 2021 年 11 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止。

(3) 租赁合同提前解除的，本协议也同时终止。项目逾期交付的，本协议服务期限相应顺延。

3、物业服务费用

(1) T1 栋写字楼 27-29 层：该房屋位于 T1 栋 27-28-29 层 01-08 号，目前的物业管理费按照租用面积 5,846.48 平方米，每平方米每月人民币 17 元计算，即该房屋每月的物业管理费为人民币 99,390.16 元。

(2) M1 栋商业用房 3 层：该房屋位于 M1 栋 3 层 301-1/301-10 号，目前的物业管理费按照租用面积 924.80 平方米，每平方米每月人民币 19 元计算，即该房屋每月的物业管理费为人民币 17,571.20 元。

4、支付方式及保证金

物业管理费每 1 个月（为一期）支付一次，物业管理费为预付制，由乙方直接支付给甲方，乙方应于本合同签署之日起 7 个工作日内向甲方预付首期（1 个月）物业管理费，同时乙方应当向甲方支付（3 个月）物业管理费作为物业管理保证金。

5、协议的生效

本协议自甲、乙双方代表人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

6、违约责任

(1) 甲方违反本协议，未尽管理服务约定责任的，乙方有权书面要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

(2) 乙方违反协议，阻碍甲方行使管理服务，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的责任（包括法律责任）。

(3) 乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起，以应付未付费用为基数，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准向乙方计收违约金。若逾期 1 个月仍不交纳的，除收取上述违约金外，甲方有权停止提供相关物业服务并追究乙方相关法律责任和损失。因乙方逾期交纳水费、电费、电话费、网络费等费用导致的任何损失和后果，均由乙方自行承担。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

舍得营销租赁成都复地置业的办公楼及物业公司的配套物业管理用于公司总部及营销中心办公，是为契合公司最新发展战略，有利于增进营销与生产的互动交流，对公司经营发展具有积极意义。本次交易定价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

2021年9月17日，公司第十届董事会第十次会议以5票同意、0票弃权、0票反对审议通过了《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议案》，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，并发表了同意的独立意见。认为：公司全资子公司舍得营销租赁成都复地置业的办公楼并同时接受物业公司的配套物业管理服务，是为契合公司最新发展战略，满足公司总部及营销中心在成都市的办公需求，有利于进一步增进营销、生产的联系与互动，对主营业务发展具有积极意义。本次关联交易价格公允、合理，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。董事会在审议此关联交易事项时，关联董事回避表决，表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。同意此次关联交易事项。

七、历史关联交易情况（日常关联交易除外）

过去12个月内，公司与同一关联人共发生1次关联交易，系公司购买公司控股股东四川沱牌舍得集团有限公司的房屋建筑物及土地使用权，具体内容详见公司于2021年9月11日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《舍得酒业关于购买房屋建筑物及土地使用权暨关联交易的公告》（公告编号：2021-063）。目前，该关联交易按合同条款正常履行。

特此公告。

舍得酒业股份有限公司董事会

2021年9月18日