

广东炬申物流股份有限公司 关于对外出租资产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

为提高资产使用效率，广东炬申物流股份有限公司（以下简称“公司”）对外出租位于佛山市南海区丹灶镇丹灶物流中心金泰路8号的固定资产。公司与深圳市鸿博鑫投资发展有限公司（以下简称“承租方”）签署了《租赁合同》，将上述固定资产租赁给承租方使用，合计租赁面积68,075.58平方米（其中建筑面积60,042.50平方米，公摊面积8,033.08平方米），租赁期限10年，合同总租金128,451,187.20元（含税）。

根据《公司章程》等的规定，上述交易事项尚需提交公司股东大会审议。

本次对外出租资产事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

- 1、公司名称：深圳市鸿博鑫投资发展有限公司
- 2、统一社会信用代码：9144030056570948XE
- 3、企业类型：有限责任公司
- 4、注册资本：50万人民币
- 5、法定代表人：李灿
- 6、成立日期：2010年11月26日
- 7、住所：深圳市坪山区坑梓街道金沙社区坑梓金沙路47号青排厂房A栋201
- 8、经营范围：投资兴办实业；五金、塑胶产品的购销；物业管理；国内贸易；干洗、清洗衣物，地毯，酒店布草；酒店内部的卫生清洁。
- 9、股权结构：张爱文持股49%，李灿持股26%，喻凯持股25%。

深圳市鸿博鑫投资发展有限公司不是失信被执行人，与公司、公司控股股东及实

际控制人、公司董事、监事和高级管理人员不存在关联关系。

三、租赁合同的主要内容

1、出租方(以下简称甲方):广东炬申物流股份有限公司

承租方(以下简称乙方):深圳市鸿博鑫投资发展有限公司

2、租赁物位置、面积、用途

甲方将位于佛山市南海区丹灶镇丹灶物流中心金泰路8号之物业(以下简称“租赁物”)出租给乙方使用,建筑面积为60,042.50平方米(不含楼顶501.01平方米、电梯机房363.35平方米),公摊面积为8,033.08平方米,双方对上述两面积确认无误,同意按照建筑面积及公摊面积为计租面积。

上述租赁物仅限于作为普通货物加工业(不涉及危险品原材料和污染物排放)、仓储用途。在合同期内,乙方未征得甲方书面同意的前提下,不得对租赁物进行转租、分租使用等,但甲方需要给予乙方授权分租的书面授权书。

3、租期、续租、租赁物交付

租赁期限为10年,因租赁物还未进行竣工验收,暂从2023年4月1日起至2033年3月31日止,实际起租日为甲乙双方交接物业之日起开始计算租赁开始时间。

起租日期暂定为2023年4月1日,甲方自起租日起开始向乙方计收租金。免租期暂定为2023年4月1日至2023年7月31日(即:4个月,免租期从实际物业交付日开始计),若在免租期结束后,乙方仍有部分物业未出租给第三方,甲方同意自免租期结束后仍未出租的剩余部分物业延长两个半月的免租期(此延长的免租期随未租赁物出租或租户进场随时终止)。免租期内甲方不收取乙方租金,但乙方在免租期内将租赁物全部或部分出租,乙方仍应当向甲方支付已租出部分的租金。

租赁期满时,如果乙方需要续租,应提前三个月提出,经甲方同意后,甲乙双方就有关租赁事项必须重新签订租赁合同。在同等条件下,乙方有优先承租权。

4、租赁费用

(1)租金:租金包括建筑面积租金和公摊面积租金两部分。

建筑面积租金:按照租赁物建筑面积60,042.5平方米(不含楼顶501.01平方米、电梯机房363.35平方米)计算,每平方米为¥15元,每月租金为¥900,637.50元。

(2)公摊面积租金:公摊面积为8,033.08平方米,每平方米为¥7.5元,每月租

金为¥60,248.1元。

以上两部分租金合计为¥960,885.60元/月，该租金为含税金额，开具增值税专用发票。在本合同起租日起，乙方必须一次性向甲方交付三个月合同履行保证金和一个月租金。

(3) 租金的递增方式如下：

自2026年4月1日起，每月租金在2025年每月租金的基础上递增10%，租金为：每月租金合计为¥1,056,974.16元/月；

自2029年4月1日起，每月租金在2028年每月租金的基础上递增10%，租金为：每月租金合计为¥1,162,671.58元/月，直到合同到期为止；

5、违约责任

(1) 租赁物交付后，乙方未发生违约行为，但甲方提前解除合同且未征得乙方书面同意的，视为甲方违约，甲方须双倍退还乙方履约保证金及乙方租户的装修费（凭租赁合同约定装修期间的有效发票及合同作为依据）。

(2) 租赁期间，乙方发生下列任何情况之一的，甲方有权解除本合同，收回租赁物，乙方交付的租金和履约保证金不予退回：

1) 中途退租或因乙方经营、经济原因不能继续承租的；

3) 逾期20天仍未付清租金或拖欠支付水电等其他费用超过20天的；

4) 乙方或乙方租户利用该场地进行任何违法活动；

5) 乙方拖欠水、电费或员工工资等导致甲方须垫付相关费用，并由乙方赔偿给甲方造成的损失；

6) 其他违反本合同约定的情形。

(3) 除本合同已明确的各项规定外，本合同任何一方若有违约行为，均应在收到另一方通知5天内予以更正，逾期未能更正，另一方保留索赔的权力，违约方须赔偿守约方因违约行为所遭受的损失，违约方延迟更正的，守约方有权要求违约方按日以月租金千分之三的标准支付违约金，直至违约方更正行为。

4. 因一方违约，守约方提起诉讼所产生的一切费用(包括但不限于律师费及诉讼费、保全费)均由违约方承担。

6、其它条款

本合同签订后，如因需要进行租赁登记的原因而需要签订由政府有关部门制作

的格式化合同的，则自签订格式化合同起，本合同即自动成为补充合同，格式化合同没有约定或相关约定与本合同有冲突的，均以本合同为准。且因进行租赁登记所发生的税费及一切费用由甲、乙双方各自承担。

注：经双方确认，公司已于2023年5月30日向承租方交付了上述固定资产，并减少收取承租方第一个月租金12万元，其余月份租金与租赁合同约定一致。

四、本次交易对公司的影响

本次租赁事项有利于提高公司资产使用效率，并能实现长期稳定的收益。公司充分考虑了租赁资产的物业综合条件，并以同区域其他物业租金标准作为参照依据，经过与承租方友好协商确定租金价格。不存在损害公司和全体股东利益，特别是中小股东利益的情况。

本次交易对公司本年度及未来财务状况、经营成果会产生一定的积极影响。

五、其他说明

本租赁合同于2023年3月10日签订，根据深圳证券交易所相关规定及公司章程等内部制度相关规定，公司当时主要基于本次对外出租资产未来12个月产生的利润，判断本次对外出租资产事项未达到公司董事会审议标准仅履行了总经理审议程序。现基于谨慎性原则，将前述对外出租资产事项提交董事会及股东大会补充确认审议。

六、风险提示

上述交易实施期限较长，如日后交易对方经营情况恶化，可能存在公司无法按时收款的风险；如租赁合同在履行过程中遇相关法规政策变更、自然灾害等不可预见或不可抗力因素影响，或交易对方履约能力降低，则存在不能继续履约的风险。请广大投资者理性投资，注意投资风险。

七、备查文件

- 1、《广东炬申物流股份有限公司第三届董事会第十六次会议决议》；
- 2、《租赁合同》。

特此公告。

广东炬申物流股份有限公司董事会

2023年10月27日