

江河创建集团股份有限公司

关于租赁办公楼暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员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、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示:

● 根据公司战略发展规划和业务布局调整，公司拟与关联方北京盈和创新科技有限公司（下称“盈和创新”）签署《房屋租赁协议》，公司拟租赁关联方位于北京市顺义区天竺空港工业区B区安祥大街13号智能建筑系统集成产业化项目（一期）9号楼的部分楼层，该楼总建筑面积为20,403.31平方米，公司拟租赁的面积为10,533.08平方米，其中顶层面积为3,472平方米，日租金为4.5元/平方米（含物业费0.86元）；其他楼层面积为7,061.08平方米，日租金为4元/平方米（含物业费0.86元），月租金为1,316,049.60元（其中物业费271,753.5元），租金（不含物业费）从第二年开始每三年上涨5%，租赁期限10年。公司拟租赁的办公楼将作为集团职能管理总部日常办公使用。

● 根据《上海证券交易所股票上市规则》等规定，本次交易构成关联交易，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事项。

● 本次拟租赁办公楼的相关议案已经公司第六届董事会第四次会议审议通过，该议案无需提交公司股东大会审议批准。

● 截至本公告披露日，公司除日常关联交易及本公告披露的关联交易外，过去12个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易的累计次数为2次，交易金额约为167万元。

风险提示:

● 盈和创新将于2023年3月31日前交付给公司拟租赁的办公楼，可能面临办公楼无法按时交付的风险，因此实施结果尚存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

一、关联交易概述

（一）本次交易基本情况

江河创建集团股份有限公司（下称“公司”或“集团”）第六届董事会第四次会议审议通过了《关于租赁办公楼暨关联交易的议案》，关联董事回避表决。公司拟与关联方盈和创新签订《房屋租赁协议》，公司拟租赁关联方位于北京市顺义区天竺空港工业区B区安祥大街13号智能建筑系统集成产业化项目（一期）9号楼的部分楼层，该楼总建筑面积为20,403.31平方米，公司拟租赁的面积为10,533.08平米，其中顶层面积为3,472平米，日租金为4.5元/平米（含物业费0.86元）；其他楼层面积为7,061.08平米，日租金为4元/平米（含物业费0.86元），月租金为1,316,049.60元（其中物业费271,753.5元），租金（不含物业费）从第二年开始每三年上涨5%，租赁期限10年。该楼将作为集团职能管理总部，以满足日常办公使用。

本次交易涉及的关联方为公司第一大股东北京江河源控股有限公司（下称“江河源”）的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》等规定，本次交易构成关联交易，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事项。

截至本公告披露日，公司除日常关联交易及本公告披露的关联交易外，过去12个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易的累计次数为2次，交易金额为167万元。本次关联交易总金额达到3,000万元以上，但未达到公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上，因此本次关联交易无需提交股东大会审议批准。

（二）本次交易的目的和原因

1. 现有办公楼已决议出售，需寻找新办公场所作为集团管理总部

根据公司北方业务战略布局调整的规划，充分盘活公司存量闲置资产，提高公司资金使用效率，在满足北方地区生产制造的前提下，公司将闲置的车间厂房及附属办公楼进行了整体出售，该事项已于2022年7月28日第六届董事会第四次会议审议通过（具体详见公司临2022—043号公告）。随着上述办公楼及闲置厂房的逐步交割，公司需寻找新办公场所来满足集团总部办公需要。

2. 改善集团总部办公环境

公司目前办公场所属于前店后厂布局，地处较为偏远，离城市核心区域超过 50 公里，交通较为不便利，周边多为村庄，周边生活及商业配套设施不足。随着公司业务规模的不断扩大，以及对人才需求的增加，公司现有办公场所已不能满足办公需求，目前部分员工在车间、宿舍改造的区域办公，条件较为简陋，与公司高端品牌和对外形象不匹配。近年来，由于办公场所地处偏远，人才的招聘难度越来越大，对公司的经营发展产生了一定影响。公司近些年来也一直在寻求合适的办公场所以改善员工的办公环境。

3. 公司拟租赁关联方资产的原因

公司拟选址的办公场所位于北京市顺义临空经济核心区，该地区为顺义区全力打造的金融商务区，紧邻地铁，交通便利，周边商务和生活配套设施齐全。受房地产政策及疫情影响，周边办公楼租赁价格处于近些年相对低位。公司早期暨看好该地区办公位置及周边环境，有意租赁其办公楼。目前该办公楼建筑主体结构已封顶，关联方承诺 2023 年 3 月 31 日前完成交付，且给予公司自交付之日起不少于 3 个月的免租期，从租赁价格、物业配套等较周边均具有比较优势，且该交付时点能够满足公司办公需要。关联方盈和创新系公司大股东北京江河源控股有限公司（下称“江河源”）于 2022 年 4 月通过招拍挂方式从中信外包服务集团有限公司购买的全部股权，系江河源的全资子公司，公司租赁其办公楼暨构成关联交易。

（三）拟租赁办公楼的安排

公司主营业务主要为建筑装饰业务，其中江河幕墙已为全球高端幕墙第一品牌，承达集团（HK. 1568）为全球顶级室内装饰品牌，港源装饰为国内北方地区排名第一的内装饰企业，梁志天设计集团（HK. 2262）是享誉全球顶级建筑及室内设计品牌。公司为大型企事业单位总部、公建项目提供幕墙、精装修和设计等服务，为进一步提升品牌影响力和企业形象，公司有必要在离城区较近的相对繁华区域租赁一处办公场所供集团总部员工办公，改善办公环境的同时可以提升员工归属感。

根据公司战略部署、员工人数以及使用面积规划安排，公司需要租赁办公楼的部分楼层用于员工日常办公、研发设计、会议、企业展厅、培训及行政后勤等。

目前集团实行矩阵式管理，本次拟搬入新办公楼涉及集团总部行政人事中心、财务管理中心、商务管理中心、董事会办公室、法务部、招采管理部、营销管理部、信息部等总部职能管理部门，集团总部职能管理部门对旗下产业单位相关职能或业务实行垂直条线管理。上述职能管理部门集中在新办公楼办公，有利于提高公司综合管理水平。

二、关联方介绍

1. 北京盈和创新科技有限公司

法定代表人：高宏

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2018 年 10 月 17 日

注册资本：18,300 万人民币

注册地址：北京市顺义区安宁街 7 号院 8 号楼 1 层 102

经营范围：技术开发、技术服务、技术咨询、技术推广、技术服务、物业管理；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务；承办展览展示活动；医院管理（不含诊疗活动）；企业管理咨询；健康管理、健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；企业管理；计算机系统集成服务。

最近一会计年度主要财务指标：截至 2021 年 12 月 31 日，盈和创新总资产为 3.57 亿元，净资产为 1.84 亿元，营业收入为 0 亿元，净利润为 0 亿元。

主要股东持股情况：公司第一大股东江河源持有其 100%股权（正在办理工商过户至江河源）。

关联关系：盈和创新为公司大股东江河源的全资子公司，公司与盈和创新构成关联关系。该关联人符合《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联关系情形。

三、关联交易标的基本情况

1. 交易的名称和类别

交易标的名称：租赁位于北京市顺义区天竺空港工业区 B 区安祥大街 13 号智能建筑系统集成产业化项目（一期）9 号楼。

交易类别：租入资产。

2. 权属情况说明：目前交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3. 相关资产运营情况的说明：

公司拟租赁的办公楼位于北京市顺义区天竺空港工业区B区安祥大街13号，该楼总建筑面积为20,403.31平方米，共6层。公司拟租赁该楼东塔3-6层，西塔5、6层，租赁面积合计为10,533.08平方米。该楼预计于2023年3月31前完成竣工验收，具备可对外交付条件。

4. 交易标的对应实体不是失信被执行人。

四、关联交易价格的确定方法

本次交易经双方一致同意参照租赁房屋所在地北京市顺义区天竺空港工业区的市场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。

公司拟租赁的面积为10,533.08平方米，其中顶层面积为3,472平方米，日租金为4.5元/平方米（含物业费0.86元）；其他楼层面积为7,061.08平方米，日租金为4元/平方米（含物业费0.86元）。月租金1,316,049.60元（含物业费271,753.5元），其中不含税月租金为1,214,441.04元（含物业费256,371.2元），最终按双方确认交付的标的房屋建筑面积计算结果为准。租金（不含物业费）首年不变，从第二年开始每三年上涨5%。初始租金价格组成如下表：

楼层	日租金元/平方米			租赁面积 (暂定)	月租金（元，每月 30天计算）
	合计	其中：房屋租金	物业费		
顶层	4.50	3.64	0.86	3,472.00	468,720.00
其他楼层	4.00	3.14	0.86	7,061.08	847,329.60
合计				10,533.08	1,316,049.60

五、关联交易协议的主要内容和履约安排

双方拟签订的房屋租赁协议的主要内容如下：

1. 协议双方

出租人（甲方）：北京盈和创新科技有限公司

承租人（乙方）：江河创建集团股份有限公司

2. 租赁房屋基本情况

房屋位于北京市顺义区天竺空港工业区 B 区安祥大街 13 号，总建筑面积按照建设工程规划许可证列示为 20,403.31 平方米，公司本次租赁面积为 10,533.08 平米，其中顶层 3472 平米，其他楼层为 7061.08 平米，最终以甲方实际交付的建筑面积为准。

甲方对该房屋拥有产权，该房屋用途仅限于乙方用于研发设计、运营管理及行政办公用途。乙方有权与他人平等使用园区甲方指定的公用区域，包括绿化、道路等公用设施。

3. 租赁期限

(1) 租赁期限：自起租之日起十（10）年。

(2) 起租日：甲、乙双方验收并签署交接单之日起为起租日，租金自起租日起开始计算。

(3) 甲方承诺标的房屋将在 2023 年 3 月 31 日前竣工并交付给乙方，如延迟交付，相应增加乙方的免租期。

(4) 甲、乙双方同意，出租方将给予承租方自交付之日起不少于三（3）个月的免租期，以供乙方完成内部装修，满足正常办公条件。

4. 租金及支付

(1) 免租期内，免收租金。

(2) 月租金暂定 1,316,049.60 元（其中物业费 271,753.5 元），其中不含税月租金为 1,214,441.04 元（其中物业费 256,371.2 元），最终按双方确认交付的标的房屋建筑面积计算结果为准。租金首年不变，从第二年开始每三年上涨 5%。

(3) 租金和物业费按照季度支付，自起租日起每三个月为一个计租周期。乙方应于计租周期开始前十日向甲方足额支付租金。在租金支付前，甲方应向乙方提供税务机关认可的增值税专用发票。

(4) 租金除包含物业费外不应包括其他费用，例如乙方应根据本合同之规定承担的水、电、燃气、电话和网络费及其他收费。上述费用有甲方代付的部分，乙方应及时向甲方支付。

(5) 如果乙方未能按照本协议的规定向甲方支付租金，则每延迟一日，乙方应向甲方支付相当于其欠款总额的万分之二的滞纳金，直至乙方全额支付了一切应付租金（包括滞纳金）。此外，乙方应赔偿甲方为从乙方处取得租金（包括滞

纳金)而采取的法律程序、诉讼或其他手段所花费的全部成本和费用(包括法律程序的费用以及律师费用)。

5. 物业管理费和其他费用

(1) 物业管理费每平米每月 25.8 元;甲、乙双方确认该物业费已包含在上述所述的租金中,如物业管理费因运营成本或市场行情的变化等原因需调整价格,由甲、乙双方另行协商。

(2) 甲、乙双方确认如乙方租赁甲方车位,车位租金 800.00 元/月/个,甲方根据届时情况最多可提供 100 个车位。车位租金的支付同房屋租赁支付方式。

(3) 租赁期内标的房屋发生的水费、电费、燃气、电话报装及电话费、宽带报装、网费及与物业公司约定的其他有偿服务等费用由乙方据实支付。

6. 保证金

(1) 甲、乙双方约定,在本协议签订之日后,甲方同意并配合乙方提前进场对标的房屋进行勘察、设计、规划等个性化内装修前期工作,乙方同意在本协议签订后三个月内向甲方支付相当于六个月租金的装修保证金。该保证金作为乙方在对标的房屋内部装修改造过程中遵守本协议项下的有关规定对标的房屋的主体建筑,消防、安全等符合物业管理和有关政策的规定。

(2) 甲、乙双方约定,乙方按照上述条款支付的装修保证金在起租日转为本协议保证金,该保证金应作为乙方遵守并履行本协议规定项下的所有条款和义务的担保。

(3) 如果乙方在整个租赁期限内遵守本协议有关的规定,并支付了一切应付的租金和任何其他应付费用,甲方应在租赁期限届满后的六十天内无息或无赔偿地退还乙方所支付的保证金。

7. 费用

甲、乙双方应当各自承担自己因本协议而发生的或者与本协议有关的税费等。

8. 违约责任

本协议双方应遵循本协议的所有规定。尽管本协议有其它规定,在不影响本协议任何该等其它规定的情况下,如果任何一方违反本协议中的任何规定,应当按照本协议的规定承担违约责任,并应赔偿另一方因此违约而遭受的损失。

9. 协议的生效和终止

(1) 本协议应当自双方签署之日起生效。

(2) 如果乙方违反本协议中的任何条款或条件，或本协议中乙方的任何陈述或保证不正确或不真实，且在收到甲方的书面通知后 7 日内没有纠正上述违约，甲方有权终止本协议，收回出租物业，没收保证金，并要求乙方赔偿因乙方违约而招致或遭受的任何损失，包括但不限于终止本协议时剩余租赁期限的租金。除非双方另有书面协议，乙方不得在期限届满前终止本协议，否则甲方有权没收保证金，并且要求乙方赔偿因乙方违约而招致或遭受的任何损失。

(3) 如有下列任一情形发生，乙方应被视为对本协议的实质性违约，甲方有权立即终止本协议，收回出租物业，没收保证金，并要求乙方赔偿因此违约而招致或遭受的任何损失：

- (a) 任何人采取任何措施或通过任何决议或作出任何申请解散或清算乙方；
- (b) 乙方失去偿债能力或与其债权人达成和解协议；
- (c) 乙方停止营业或破产。

六、本次关联交易对上市公司的影响

本次交易事项是公司开展正常经营活动之需要。公司此次租赁新办公楼系公司已对北方业务进行了战略布局调整，济南将逐步成为服务支撑公司在华北、华东、中西部等北方市场的业务运营，北京将定位为集团的管理总部；目前现有办公场所已不能满足公司办公及发展需要，加之现有办公楼及闲置厂房已决议出售。因此公司需要为集团总部员工租赁新办公楼，改善办公环境的同时可以吸引优秀人才。本次交易符合公司战略发展规划和长远发展目标。

本次交易定价参照租赁房屋所在地北京市顺义区天竺空港工业区的市场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，符合公平交易原则，交易价格合理、公允，不存在损害公司和股东利益的情形。本次租赁办公楼的资金来源于公司自有资金。公司每年支出的租金将对当年净利润产生一定影响，但对公司的财务状况和经营成果影响较小。本次交易不会对公司的独立性产生影响。

七、该关联交易应当履行的审议程序

1、董事会审批情况

公司于 2022 年 7 月 28 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过了《关于租赁办公楼暨关联交易的议案》，关联董事刘载望先生回避表决，其他非关联董事表决一致同意该议案。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，该关联交易事项无需提交公司股东大会审议。

2、独立董事对该关联交易事项进行了事前认可并发表意见

在召开董事会审议上述议案之前，我们认真审阅和审议了公司所提供的相关资料。基于独立判断，我们认为：公司此次租赁新办公楼系公司根据战略发展规划及业务布局调整，已决议出售现有办公楼及闲置厂房，本次交易事项是公司开展正常经营活动之需要。在优质的地理位置租赁新办公楼可以改善员工的办公环境，吸引更多优秀人才，有助于提升公司品牌形象，提升公司竞争力，开展本次交易符合公司战略发展规划和长远发展目标。

3、独立董事对该关联交易事项发表的独立意见

我们认为：公司进行的本次交易事项符合公司的战略发展规划及长远目标，公司拟租赁的办公楼地理位置优越，所属产业园区周边较为繁华，交通便利，有利于改善公司员工办公环境，吸引优秀人才，保持员工队伍稳定，降低经营成本，提升公司对外形象与知名度，本次交易符合公司发展需要。本次交易价格是经双方一致同意参照租赁房屋所在地的市场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，交易价格合理、公允，不存在损害公司利益及中小股东利益的情形，亦不存在向控股股东输送资金的情形。本次交易事项不会对公司本期及未来财务状况、经营成果产生不良影响，符合上市公司及股东的利益。审议本次关联交易事项，关联董事均依法回避了表决，审议程序符合《公司法》、《公司章程》及有关规定。全体独立董事一致同意该议案。

4、监事会审核意见

公司第六届监事会第三次会议审议通过了《关于租赁办公楼暨关联交易的议案》。监事会认为：本次交易事项是公司开展正常经营活动之需要，交易价格参照租赁房屋所在地的市场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，且关联方给予公司 3 个月的免租期，本次交易价格合理、公允，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。

5、审计委员会书面审核意见

经认真审核，我们认为：本次关联交易符合公司的长远发展规划，实施本次交易是公司开展正常经营活动之需要。选取租赁新址有利于改善公司员工办公环境，吸引优秀人才，租赁办公楼部分楼层可以降低公司经营成本。本次交易价格参照所在区域的市场行情及经双方结合租赁场所配套设施及物业管理相关因素确定的租赁价格，关联方给予自交付之日起3个月免租期，且交付时点满足公司的整体计划安排，因此本次交易价格合理、公允，符合公司及其股东的整体利益。对本次关联交易事项我们已向非关联董事提出同意该项关联交易的意见。本次关联交易对公司独立性不产生影响，亦不会对公司本期及未来财务状况、经营成果产生不良影响，亦不存在损害公司或全体股东利益的情形。

八、风险提示

公司本次拟租赁的办公楼，关联方将于2023年3月31日前竣工并交付给公司，可能面临办公楼无法按时交付的风险，因此实施结果尚存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

后续公司将根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等法律法规、规范性文件的要求，及时履行相应的决策和披露程序。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

江河创建集团股份有限公司

董事会

2022年7月28日

报备文件：

- （一）江河创建集团股份有限公司第六届董事会第四次会议决议；
- （二）江河创建集团股份有限公司第六届监事会第三次会议决议；
- （三）江河创建集团股份有限公司独立董事事前认可意见；
- （四）江河创建集团股份有限公司独立董事发表的独立意见；
- （五）江河创建集团股份有限公司董事会审计委员会发表的书面审核意见；
- （六）江河创建集团股份有限公司与盈和创新之房屋租赁协议。