

广东广弘控股股份有限公司

关于广弘控股总部经济大楼整体挂牌招租进展情况的公告

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、交易概述

1、2018年10月10日，广东广弘控股股份有限公司（以下简称：公司）以通讯表决方式召开2018年第三次临时董事会会议，会议审议并通过了《关于广弘控股总部经济大楼整体挂牌招租事项的议案》，公司拟将位于广州市天河区广州大道北520号广弘控股总部经济大楼项目（以下简称大楼或项目）按现状通过南方联合产权交易中心进行公开挂牌招租，租赁期限为10年，以广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司出具的评估报告所示年租赁价格为依据，确定整体大楼挂牌招租的年租金底价为1100万元（含税），每2年递增3%收取租金，最终成交价格将根据挂牌结果予以确定。并授权公司经营管理层负责广弘控股总部经济大楼物业整体挂牌招租具体事宜及后续挂牌结果等事项，并签订相关文件、合同（详见2018年10月12日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网公司公告，编号：2018--33）。

2、2018年11月29日，公司收到南方联合产权交易中心发来的《组织签约通知书》，称公司挂牌出租的广州市广州大道北520号广弘控股总部经济大楼整栋物业项目通过网络竞价交易方式确认承租方为深圳市中信宝物业发展有限公司，承租方报价为年租金2140万元（含税），每2年递增3%。公司将按南方联合产权交易中心要求的时间与承租方签署《租赁合同》（详见2018年11月30日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网公司公告，编号：2018--39）。

3、2018年12月29日，公司与深圳市中信宝物业发展有限公司签订了《租赁合同》。

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。深圳市中信宝物业发展有限公司与公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

二、承租方基本情况

1、承租方名称：深圳市中信宝物业发展有限公司（以下简称：中信宝物业）

2、公司类型：有限责任公司（法人独资）

3、公司地址：深圳市龙岗区平湖街道辅城坳工业大道 101 号

4、法定代表人：伍健辉

5、注册资本：1550 万人民币

6、成立日期：2014 年 9 月 19 日

7、统一社会信用代码证：9144030031172388XF

8、经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得土地使用权的范围内进行房地产开发；电子产品的设计、技术开发与销售；商务信息咨询、商业信息咨询、企业管理咨询、企业形象策划、市场调研、市场信息咨询、市场营销策划；物业管理；自有房屋租赁；房地产经纪；房地产信息咨询；投资咨询（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；国内贸易。

9、股权结构：深圳市中创盈科产业投资有限公司持有中信宝物业 100% 股权。

10、企业信用情况：经查询国家企业信用信息公示系统，该公司未列入严重违法失信企业名单。

三、《租赁合同》主要内容

2018年12月29日，公司（以下简称甲方）与承租方深圳市中信宝物业发展有限公司（以下简称乙方）就上述项目租赁事宜签署了《租赁合同》，合同主要条款如下：

（一）出租标的

甲方持有的广弘控股总部经济大楼（广东省广州市天河区广州大道北520号）整体物业按现状有偿出租给乙方。

（二）租赁费（租金）计费标准及租赁期限

1. 租赁费计费标准：

第一年租赁费为人民币贰仟壹佰肆拾万元整（小写：¥2140万元）。租赁费按每2年递增3%至合同期满。

2. 租赁期限：

自2019年2月15日至2029年2月14日止，共计10年。其中前3个月为免租期。

（三） 租赁费的支付方式、期限和付款条件

1. 标的物业的租赁采取先付后用的方式。

2. 租赁费由乙方按月预付给甲方，即乙方须在每月的20日前通过银行转账的付款方式一次性足额向甲方指定银行账户支付下一个月的租赁费。甲方应于收到乙方支付的租赁费之日起10个工作日内向乙方出具相应发票。

（四） 租赁保证金

1. 租赁保证金为人民币陆佰万元整（小写：¥600万元）。

2. 租赁保证金于租赁期满或解除租赁关系时，乙方无违约并结清所有费用、办清一切移交手续后的20个工作日内，由甲方无息退回给乙方。如发现包括但不限于标的物业损坏等情形的，则在乙方交纳的租赁保证金中扣除，租赁保证金不足以赔偿乙方对标的物业造成损坏的，由乙方负责补足。

（五） 装修保证金

1. 甲乙双方应于本合同签订之日起的10个工作日内，由甲乙双方设立装修保证金共管账户，并在标的物业交付使用前，由乙方向该共管账户存入人民币2000万元，作为标的物业的装修保证金。

2. 装修保证金根据乙方向甲方报备的标的物业的装修方案，按装修方案进度分5期（每期20%）无息返还，至乙方装修结束。

（六） 标的的交付及返还

1. 标的的交付：甲方自2019年2月15日起将标的物业按现状交付给乙方使用。如乙方未按约定足额交纳租赁保证金及装修保证金的，甲方有权不交付租赁物业，原定租期起算日不予顺延。

2. 甲乙双方应于交付之日前对标的物业现状及附属设施设备进行确认。

3. 标的的返还：租赁期满或合同解除之日起10个工作日内乙方应返还标的物业及其附属设施设备，经甲方验收后确认。标的物业内乙方未经甲方同意遗留的物品，超过10个工作日后，甲方可将遗留物品作为无主物品自行处置。

（七） 权利与义务

1. 甲方承诺其对本合同项下的出租标的拥有合法、有效和完整的出租权。

2. 甲方保证出租标的未设置任何可能影响资产出租的担保或限制。

3. 甲、乙双方均向对方保证签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得。

4. 甲、乙双方应当履行《中华人民共和国合同法》及出租标的所在地的相关租赁法规政策等的有关规定和义务。

5. 若标的物业不动产权证证载建筑面积与出租标的基本情况所示建筑面积有差异的，以证载建筑面积为准，同时不影响本次标的物业整体租赁的价格和期限，甲、乙双方不得以此为由，变更本合同相关条款。

6. 乙方负责承租期间标的整体物业的装饰装修、招商、运营管理、卫生、消防、安全、水电等公共事业的正常使用、主体建筑和原有配套设施设备、及乙方自行添设的附属设施设备的维护、保养、维修和管理等工作，并承担上述有关费用。

7. 乙方承担标的物业在承租期间的公共事业费的缴纳（包括但不限于电费、水费、废物处理费、污水处理费、燃气供应费、交通费、通讯费、宽带费等）。由乙方根据每月的使用情况，按相关公共事业部门标准和要求支付有关费用，逾期支付满一个月的，甲方可提前三天通知乙方后停水断电；逾期支付满二个月的，甲方有权解除本合同，收回标的物业。逾期支付有关费用而造成的影响和损失由乙方承担。

8. 乙方如需改变物业使用性质和用途的，须自行办理使用性质或用途变更手续及承担所有费用，因办理不成功所产生的风险及责任由乙方自行承担。

9. 乙方如需对租赁区域进行装修装饰，须将装修装饰方案及图纸交甲方备案，装修装饰内容不得改变和影响标的物业现有结构、外立面装饰、附属设施、设备。装修装饰内容方案须经甲方同意才可施工，如施工过程中改变和影响标的物业现有结构、外立面装饰、附属设施、设备，甲方有权对其进行干涉和终止，并要求乙方恢复标的物业原有结构、外立面装饰、附属设施、设备，涉及费用由乙方负责。如涉及相关部门审批，乙方负责办理报批手续并于办理完结之日起5个工作日内将审批文件交甲方备案。

10. 在租赁期间，乙方须合理使用标的物业及其附属设施，只能从事法律允许范围内的经营活动，并按照相关规定办理执照。乙方所开展的经营活动需符合环保、消防要求，不得从事高污染、高噪声行业，不得利用承租物业从事非法或

违法经营活动。乙方对标的整体物业的环保、消防、安全、治安、管理承担责任。甲方可随时对标的物业进行消防、安全等检查，如发现不符合消防、安全等相关管理规定的，乙方须无条件对其整改，如乙方逾期整改，或整改不符合要求，甲方有权解除本合同，收回标的物业，乙方已交纳的保证金不予退还，由乙方对标的物业的装修装饰及乙方自行添设的附属设施设备投入，甲方无需给予补偿，同时要求乙方承担甲方因此造成的损失。

11. 乙方在租赁期间，不得将标的物业经营权或租赁权进行抵押或转让。不得将标的物业进行整体转租（或变相整体转租）或借给他人使用。

12. 如乙方存在分租行为的，其分租合同原件须报甲方备案，且乙方分租合同租赁期限不能超过本合同租赁期限、分租租金的一次性收取期限不能超过一年。乙方不得恶意串通他人以明显低于市场价标准进行分租。乙方须就二次承租方造成的一切不利后果承担连带保证责任。

13. 乙方作为承租方，承诺知悉并按照包括但不限于南方联合产权交易中心网站发布的本出租标的出租信息公告的要求，履行承租方义务。

14. 乙方作为承租方，已完全理解并接受南方联合产权交易中心网站发布的本出租标的出租信息公告所披露的内容。

（八） 违约责任

本合同任何一方不履行或不完全履行本合同所规定的义务，或在本合同或与本合同有关的文件中向另一方作出的承诺与保证或提交的有关文件、资料或信息被证明为虚假的，即构成违约。

1. 任何一方违约，守约方有权追究违约方违约责任，有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

（1）要求违约方实际履行；

（2）暂停履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；

（3）要求违约方赔偿守约方因其违约行为而遭受的所有损失(包括为避免损失而支出的合理费用)；

（4）违约方因违反本合同所获得的利益应作为赔偿金支付给守约方；

（5）法律法规或本合同规定的其他救济方式。

2. 乙方未按合同约定期限支付租赁费的,乙方如逾期支付租赁费的,每逾期一日,须向甲方支付应付租金的万分之五作为违约金。逾期付款超过10日,甲方将从租赁保证金中对欠款金额进行扣减,并要求乙方足额补足租赁保证金。逾期付款超过2个月的,甲方有权解除合同,收回标的物业,乙方已交纳的保证金不予退还,由乙方对标的物业的装修装饰及乙方自行添设的附属设施设备投入,甲方无需给予补偿,同时要求乙方承担甲方因此造成的损失。

3. 如乙方违反本合同相关条款,拒不将分租合同原件报甲方备案或向甲方提交虚假分租合同,或分租租金一次性收取期限超过一年,或以低于市场价标准1/3进行分租的,均属于根本违约,甲方有权解除合同,收回标的物业,乙方已交纳的保证金不予退还,由乙方对标的物业的装修装饰及乙方自行添设的附属设施设备投入,甲方无需给予补偿,同时要求乙方承担甲方因此造成的损失。

4. 乙方违反本合同相关条款,属于根本违约,甲方有权解除合同,收回标的物业,乙方已交纳的保证金不予退还,由乙方对标的物业的装修装饰及乙方自行添设的附属设施设备投入,甲方无需给予补偿,乙方须承担甲方因此造成的损失。

5. 如因乙方自身原因,造成影响(包括但不限于法律纠纷、债权债务、人身财产安全损失、拖欠劳动报酬等),一切责任由乙方自行承担。

6. 如因甲方无法履行本合同所规定的义务,或甲方无故单方面解除本合同,甲方需一次性赔偿乙方6个月租赁费,无息返还租赁保证金,对乙方的装修装饰投入,经第三方中介机构评估后,按摊销净值给予补偿。

7. 如因乙方无法履行本合同所规定的义务,或乙方无故单方面解除本合同,乙方需一次性赔偿甲方6个月租赁费,乙方已交纳的租赁保证金不予退还,甲方收回标的物业,由乙方对标的物业的装修装饰及乙方自行添设的附属设施设备归甲方所有,并甲方不作补偿。

8. 乙方须在租赁期满之日起5个工作日内将标的物业交还甲方,双方结清一切费用。乙方逾期交还标的物业的,须自逾期之日起双倍向甲方支付租赁费,不足半个月的按半个月计算,超过半个月的按一个月计算。

(九) 合同的变更、解除和终止

1. 发生下列情形的,可以变更或解除合同:

(1) 因情况发生变化,双方当事人经过协商同意,且不损害国家和社会公

益利益的。

(2) 因一方当事人在合同约定的期限内，因故没有履行合同，另一方当事人予以书面认可的。

(3) 因本合同中约定的变更、解除合同的情况出现的。

(4) 本合同需变更或解除，甲、乙双方须签订变更或解除合同的协议，并报南方联合产权交易中心留存。

2. 合同的终止

(1) 租赁期满合同自然终止。

(2) 因不可抗力导致合同无法履行的，合同终止。

(3) 合同终止或租赁期满，依附于标的物业装修装饰无偿归甲方所有，乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取任何补偿，且甲方有权要求乙方恢复大楼物业及附属设施原状，乙方须无条件恢复并承担有关费用。

四、对公司的影响

本次对外出租合同的签订将为公司未来带来稳定的租金收益，预计将会对公司未来会计年度业绩产生一定积极作用，但不会对公司 2018 年度业绩产生影响。

特此公告。

广东广弘控股股份有限公司董事会

二〇一九年一月二日