

格尔软件股份有限公司

关于变更购买房产主体及重新签订房产购买协议的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 2023年5月19日，格尔软件股份有限公司（以下简称“公司”）召开第八届董事会第十次会议，审议通过了《关于全资子公司购买房产的议案》，同意全资子公司上海格尔安全科技有限公司（以下简称“格尔安全”）以9,134.21万元的价格向上海智巡密码实业有限公司（以下简称“智巡实业”）购买位于上海市松江区G60商用密码产业基地的2号楼房产（以下简称“该房产”），具体内容详见公司于2023年5月23日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《格尔软件股份有限公司关于全资子公司购买房产的公告》（公告编号：2023-044）。
- 经各方友好协商，公司拟将购买房产的主体由格尔安全变更为公司全资子公司上海格尔安信科技有限公司（以下简称“格尔安信”）并拟重新签订房产交易协议及相关补充协议。
- 本次交易已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。本次交易未构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

一、交易概述

2023年5月，交易双方依照公司第八届董事会第十次会议情况，签订了该房产的转让合同，格尔安全在支付第一笔定金500万元后，智巡实业依据合同约定按照“一事一议”方式报松江区政府进行该房产小产权证的分割办理。该房产转让事项先后两次报区政府常务会议“一事一议”讨论，松江区政府提出要求调整为园区平台模式，认定智巡实业为园区平台主体，要求该房产按园区平台房产物业销售项目方式办理转让手续，明确土地性质变更为工业用地（标准厂房类），土地使用权出让年限由20年变更为50年，房产认购主体相应调整为注册地在松

江的企业。

2024年7月，智巡实业与公司进行了交流，双方就该房产转让事宜达成一致意见：交易方式调整为按园区平台房产物业销售项目方式进行交易，受让主体调整为公司注册地在松江的全资子公司格尔安信，格尔安信与智巡实业按照相关要求重新签订房产转让协议，智巡实业、格尔安信、格尔安全以三方协议方式对有关条款作出补充明确，原格尔安全与智巡实业签订的房产转让合同予以终止；同时鉴于该房产土地使用权出让年限已变更为50年，格尔安信承担的土地出让金需相应增加5,534,857.98元。

本次购买房产的资金来源公司自有资金或自筹资金，不影响公司现有业务的正常开展，不会对公司财务及经营状况产生重大影响，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形。

公司于2024年7月26日在公司会议室以现场和通讯相结合的方式召开第八届董事会第二十次会议，会议通知于2024年7月23日以书面形式发出通知。本次会议由公司董事长杨文山先生主持，会议应到董事9名，实到董事9名，公司监事和高级管理人员列席了会议。会议审议通过了《关于变更购买房产主体及重新签订房产购买协议的议案》，同意根据双方协商情况重新签订房产转让协议及三方协议并授权公司经营管理层全权办理与本次交易相关的全部事宜，表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票，表决通过。

二、交易对方情况介绍

1、企业名称：上海智巡密码实业有限公司

2、统一社会信用代码：91310117MA1J2XCJ91

3、法定代表人：倪建新

4、成立日期：2018-05-25

5、注册资本：20,000万元人民币

6、注册地址：上海市松江区泗泾镇沐川路58弄1号1层、2层202

7、经营范围：一般项目:园区开发,园区管理服务,物业管理服务,自有房屋租赁,自有设备的租赁,货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外),停车场(库)经营管理服务,商务信息咨询,企业管理咨询,会务及展览展示服务,知识产权服务,科技中介服务,创业空间服务,计算机软硬件、通讯产品、电子产品的研发,计算机系统集成,从事计算机科技领域内的技术咨询、技术开发

及技术服务。(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)

8、实际控制人：倪建新

9、公司与交易对方在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面均保持独立性。

三、交易标的基本情况

标的资产：G60 商用密码产业基地 2 号楼

产证地址：上海市松江区泗泾镇沐川路 58 弄 2 号

土地用途：工业用地（标准厂房类）

房屋用途：办公

建筑面积：7,641.70 平方米

交易价格：96,876,957.98 元

交易价格变动说明：鉴于该房产土地使用权出让年限已变更为 50 年，土地出让金需相应增加。双方同意该房产转让价格在原议定总价 9134.21 万元基础上进行相应调整，原议定总价 9134.21 万元+该房产新增的土地出让金 5,534,857.98 元=G60 商用密码产业基地 2 号楼,876,957.98 元。其中，该房产新增的土地出让金=该房产产证建筑面积(沐川路 58 弄 2 号)/产证地上房屋总建筑面积(沐川路 58 弄 1 号+2 号+3 号+4 号+5 号+6 号)*新增的土地出让金总价；即 7641.7 平方米/51,133.19 平方米*3703.56 万元=5,534,857.98 元。

权属情况说明：该房产产权清晰，不存在抵押、质押的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施的情形。

智巡实业已于 2024 年 6 月完成该房产所属基地不动产权证变更，取得不动产权证：沪（2024）松字不动产权第 017795 号，智巡实业在合同签署之日起的 180 天内，按照园区平台房产物业销售项目方式完成该房产小产权证的分割办理。该房产小产权证的具体办理时间节点，原则上不可晚于合同约定时间。

定价依据：本次交易价格在参考标的房产所在地区周边房产市场价格的基础上，经交易双方共同协商确定。

四、交易协议的主要内容

（一）协议主体

甲方（出售方）：上海智巡密码实业有限公司

乙方（认购方）：上海格尔安信科技有限公司

（二）转让标的及价格

G60 商用密码产业基地 2 号楼，所在地址为上海市松江区泗泾镇沐川路 58 弄 2 号，该房产建筑面积为 7,641.70 平方米；双方同意：该房产调整后的转让总价为 96,876,957.98 元(大写：玖仟陆佰捌拾柒万陆仟玖佰伍拾柒元玖角捌分)，乙方按调整后的转让总价支付甲方购房款项。

甲方承诺：对于该房产新增部分的金额，即人民币 5,534,857.98 元(大写：伍佰伍拾叁万肆仟捌佰伍拾柒元玖角捌分)，全部用于支付该房产因土地使用权出让年限由 20 年变更为 50 年所新增的土地出让金；甲方前期已完成支付新增的土地出让金。

（三）购房款付款方式

1、乙方向甲方支付第一笔定金

（1）本合同签订后的 5 个工作日内，乙方向甲方提交第一笔定金，定金金额为人民币 500 万元（大写：人民币伍佰万元整）；

同时，三方协议中约定：

“乙方向甲方支付第一笔定金人民币 500 万元后 1 天内，甲方向格尔安全退回其按原房产转让合同支付给甲方的第一笔定金人民币 500 万元。”

（2）甲方为该笔定金单独开设银行账户，在未满足本合同第三条第（二）款第 2 项条件前，甲方不得使用此笔资金，并且甲方每月固定一次向乙方提供此账户的银行对账单，直至此笔定金满足约定条件。此笔资金作为此次房产转让合同的定金，适用相关定金约定；

（3）甲方收到乙方第一笔定金后，立即为乙方办理该房产小产权证分割事宜，甲方为该房产交易按照园区平台房产物业销售项目方式办理区政府报批事项；

（4）为配合甲方园区平台房产物业销售项目报批事项，乙方向甲方提供乙方在 G60 商用密码产业基地的发展规划及园区平台房产物业销售项目评审所需材料。

2、乙方向甲方提交第二笔定金

（1）该房产转让，在甲方按园区平台房产物业销售项目方式报批完成之后，在双方确定到房产交易中心办理房产交割手续之日前壹个工作日，乙方向甲方此前单独开设的账户汇入第二笔定金，金额为人民币 800 万元（大写：人民币捌佰

万元整)；

(2) 该房产转让在房产交易中心受理后，甲方可以使用全部两笔已付定金，合计人民币 1300 万元（大写：人民币壹仟叁佰万元整）；

3、关于定金的约定

(1) 甲方可以使用两笔定金后，甲方已收到人民币 1300 万元（大写：人民币壹仟叁佰万元整）全部作为乙方的购房定金；

(2) 该房产转让在房产交易中心受理后，如果因为不可抗力，导致该房产交易无法完成，甲方应在收到乙方要求退还购房定金通知之日起 5 个工作日内将购房定金人民币 1300 万元（大写：人民币壹仟叁佰万元整）全部退还乙方；

(3) 该房产转让在房产交易中心受理后，如果因为乙方原因（非不可抗力），导致该房产交易失败，乙方购房定金人民币 1300 万元（大写：人民币壹仟叁佰万元整）归甲方所有；

(4) 该房产转让在房产交易中心受理后，如果因为甲方原因（非不可抗力），导致该房产交易失败，在交易失败后 5 个工作日内，甲方向乙方支付赔偿金人民币 2600 万元（大写：人民币贰仟陆佰万元整）。

4、乙方支付全部购房款

甲方将该房产小产权证交给乙方之同时，乙方完成全部购房款支付：乙方前期支付的所有购房定金转为购房款，乙方完成剩余购房款支付。

5、房产交易的税费

该房产交易的税费由甲、乙双方各自承担；

(四) 重要约定

1、政府监管要求

(1) 按照政府关于园区平台房产物业销售项目的监管要求，乙方受让该房产后，应落实相关措施，确保符合区域产业发展方向，具体如下：

产业准入类型：数字安全与商用密码产业、信创产业及 5G、云计算、大数据、物联网、车联网、区块链、人工智能、量子通信等关联产业。

产业绩效：亩均达产产值不低于 1790 万元；亩均达产税收不低于 128 万元，固定资产投资强度不低于 1280 万元/亩。

研发投入：研发投入不低于上海市企业研发投入平均水平。

2、依据项目监管措施，甲、乙双方签署该房产转让合同后，应按园区平台

房产物业销售项目交易程序，报区产业、规划管理部门同意后办理交易手续。

3、乙方受让该房产后，自转让登记之日起5年内不得再次转让。5年后确需转让的，或乙方因自身原因申请退出的，或因产业绩效、环保要求不达标被政府要求强制退出的，可由甲方按约定价格（不高于市场价格的90%）优先实施回购。甲方放弃优先回购的，乙方可以将该房产转让给符合产业准入要求的企业或研发机构，甲、乙双方应通过三方合同、产业监管合同等形式实现长效管理。

同时，三方协议中约定：

“上述条款中的达产时间定义为自该房产转让给乙方完成小产权证办理之日起3年；甲方同意产业绩效不作为乙方受让该房产的刚性条件，若达产时乙方经努力仍未实现《房产转让合同》约定的产业绩效，乙方不承担因此可能出现的政府监管责任，由甲方负责协调解决并承担相应责任。

甲乙双方联合向上海市松江区泗泾镇人民政府提出的《关于申请松江区泗泾镇沐川路58弄2号房地产办理转移登记的报告》中所提及的内容和条款，如乙方因无法达到该报告中的政府监管等要求和条款，而被政府处罚，所产生的相关费用及责任，由甲方承担。”

甲乙双方同意，本合同签署并且在网签《上海市房地产买卖合同（非居住用房）》条件满足后5个工作日内，双方签署网签版的《上海市房地产买卖合同（非居住用房）》，用于办理产权证等相关手续。

甲乙双方同意，若非因本合同签约方自身原因，致使该房产交易未达成的，调整为乙方租赁甲方房产的模式；如转为租赁模式，甲方购房优惠不再执行。

（五）违约责任

1、合同期间非因甲方原因致使该房产不能转让，则甲方应在本合同终止后的5个工作日内，将定金本金退还乙方后，双方互不承担其他任何责任，转入约定的租赁条款；本款“非因甲方原因”特指该房产不能分割转让及未能通过区政府审批而无法转让，不含缔约双方故意违约情形。

2、合同期内如甲方未征得乙方书面同意将该房产另行出售，视为甲方违约，则甲方除双倍返还乙方定金外，还需额外向乙方支付定金的100%作为赔偿；

3、甲方在该房产交易按园区平台房产物业销售项目方式取得政府核准后，如经甲方三次书面通知，乙方未按本合同书约定支付相应款项的，视为乙方自动放弃该房产；甲方有权无需通知乙方而将该房产另行出售，乙方已交纳的定金不

予退还。

五、本次购买房产的必要性和对公司的影响

本次格尔安信取代格尔安全成为房屋订购合同的买方并重新签订购买协议，是基于产业园区政策指引及双方友好协商后的审慎决策，变更后的购买主体格尔安信为公司全资子公司，上市公司对该部分资产具有完全可控性。本次购买房产有利于合理规划升级总部中心，符合公司目前发展阶段的需求，有利于改善总部中心办公环境，提高公司经营管理效率，符合公司上海、北京的双总部战略。

公司拟购置的房地地处 G60 商用密码产业基地，是上海根据国家有关密码应用与创新发展的精神，在长三角一体化战略指引下，为推动商用密码产业发展而实施的科技创新和应用示范基地。公司选取该片区建设上海总部中心，可以使公司受益产业集群效应，有利于公司与产业相关企业开展技术交流、促进合作与创新，提高公司品牌知名度及影响力。

本次购置房产不会影响公司主营业务的正常开展，对公司发展具有积极意义，符合公司及全体股东的利益，不存在损害公司及中小股东利益的行为，也不会对公司财务状况及经营成果产生重大不利影响。

特此公告。

格尔软件股份有限公司董事会

2024年7月27日