

国信证券股份有限公司

关于深圳市农产品集团股份有限公司同意全资子公司果菜公司 出租物业暨关联交易的核查意见

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”“保荐人”）作为深圳市农产品集团股份有限公司（以下简称“农产品”“公司”）向特定对象发行股票的保荐人，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，对农产品同意全资子公司深圳市果菜贸易有限公司（以下简称“果菜公司”）出租物业暨关联交易事项进行了审慎核查。核查的具体情况如下：

一、关联交易概述

1、公司于2025年11月21日15:00召开第九届董事会第三十五次会议，以8票同意，0票弃权，0票反对审议通过了《关于同意全资子公司果菜公司出租物业暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司果菜公司向公司控股股东深圳农业与食品投资控股集团有限公司（以下简称“深农投集团”）出租其名下位于深圳市福田区梅林街道的华利广场1栋1002、1201、1202、1301房屋（含16个停车位使用权），作为办公用途，物业建筑面积合计为3,243.89平方米（含分摊面积），租赁期为5年。

2、本次交易对方深农投集团为公司控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易，关联董事张磊先生、王慧敏女士、台冰先生和向自力先生已在董事会上回避表决该议案。

3、本事项已经第九届董事会独立董事第九次专门会议全票同意审议通过。

4、本事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组及重组上市的情形；本事项不需提交股东大会审议。

二、交易对方暨关联方基本情况

1、公司名称：深圳农业与食品投资控股集团有限公司

2、统一社会信用代码：91440300MA5EWWPXX2

3、住所（注册地）：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7028 号时代科技大厦 1001

4、法定代表人：黄伟

5、认缴注册资本：500,000 万元

6、企业性质：有限责任公司（国有独资）

7、成立时间：2017 年 12 月 14 日

8、经营范围：一般经营项目：食品安全基础设施建设（包括农贸市场升级改造、公共场所食堂升级改造、社区熟食中心建设、农产品基地建设）；安全食品流通及终端销售；食品流通渠道平台搭建；食品产业投资运营（包括食品产业链核心资源并购投资、未来方向的企业培育）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；在网上从事商贸活动（不含限制项目）。

许可经营项目：食品销售和供应业务；应急物资生产经营；一、二、三类医疗器械的生产、购销；医药批发；普通货运、专业运输、仓储物流。

9、股东及实际控制人：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有深农投集团 100%股权

10、历史沿革：深农投集团成立于 2017 年 12 月，原名称为深圳市福德国有资本运营有限公司，根据深圳市人民政府“深府函〔2018〕17 号文件”，2018 年 4 月通过无偿划转方式承接深圳市人民政府国有资产监督管理委员会及其实际控制企业合计持有的公司 34%股份成为公司控股股东；2019 年 12 月更名为“深圳市食品集团有限公司”；2020 年 5 月更名为“深圳市食品物资集团有限公司”；2023 年 7 月更名为“深圳农业与食品投资控股集团有限公司”。

11、财务状况

经审计，截至 2024 年 12 月 31 日，深农投集团资产总额 301.27 亿元，净资产 141.21 亿元。2024 年度，深农投集团实现营业收入 112.42 亿元，净利润 8.13

亿元。

未经审计，截至 2025 年 10 月 31 日，深农投集团资产总额 320.75 亿元，净资产 162.30 亿元。2025 年 1-10 月，深农投集团实现营业收入 102.06 亿元，净利润 6.56 亿元。

12、关联关系：深农投集团为公司控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条的规定，深农投集团为公司关联法人。

13、其他：经查询，深农投集团不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

本次果菜公司向深农投集团出租的标的为其名下位于深圳市福田区梅林街道的华利广场 1 栋 1002、1201、1202、1301 房屋（含 16 个停车位使用权），物业建筑面积合计为 3,243.89 平方米（产权测绘面积，最终以产权证载面积为准）。该物业不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁等事项，不存在查封、冻结等司法措施。

四、关联交易的定价政策和定价依据

本次果菜公司向深农投集团所出租物业的租赁价格系参考物业所在区域周边同类物业市场化租赁价格，并经双方友好协商确定，遵循自愿、公允原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、关联交易拟签署协议的主要内容

甲方（出租方）：深圳市果菜贸易有限公司；

乙方（承租方）：深圳农业与食品投资控股集团有限公司。

1、租赁物业现状及交付：①甲方将位于深圳市福田区梅林街道华利广场 1 栋 1002、1201、1202、1301 房屋以现状（清水）租赁给乙方使用。租赁物业出租面积 3243.89 平方米（含分摊面积）。②租赁物业用途为办公。③甲方向乙方提供 16 个专属停车位使用权，相关管理费用由乙方承担。④甲方已向乙方告知租赁物业的权属情况，乙方确认已知悉所租赁物业的权属关系。乙方已明知租赁物业现状，甲方以现状交付及出租。

2、租期及免租期：①租赁期为 5 年；租赁期满后，同等条件下乙方享有优先续租权。②甲方给予乙方半年的免租金装修期。③甲乙双方签订的房屋交接确认书日期为租赁期起始日。

3、租金及其他费用收费标准及支付：①月租金为 105 元/平方米（含税），合计为 340,608.45 元/月（含税）；免租期届满后乙方按月缴纳租金。②乙方向甲方缴纳 2 个月的租金作为租赁保证金，即 681,216.90 元。③租赁物业管理费、水、电、通讯、有线电视等其他费用由乙方自行承担。④乙方每月 5 日前将租金以银行转账方式支付至甲方指定银行账户。

4、协议生效条件：双方法定代表人或授权代表人签字并加盖单位公章之日起生效。

六、关联交易的目的和对上市公司的影响

果菜公司出租其名下物业系正常的经营安排，不会对公司本期和未来财务状况及经营成果构成重大影响。本次关联交易综合考虑办公物业租赁的市场现状，遵循自愿、公允的定价原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

年初至 2025 年 10 月 31 日，公司及子公司与深农投集团及其子公司累计已发生的关联交易涉及金额约为 38,493.69 万元（未经审计，均已履行相应的审议程序）。

八、履行的审议程序及相关意见

（一）独立董事专门会议审议情况

公司独立董事于 2025 年 11 月 21 日召开第九届独立董事第九次专门会议，以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于同意全资子公司果菜公司出租物业暨关联交易的议案》。本次关联交易系公司正常的经营安排，不影响公司业务独立性，不会对公司本期和未来财务状况及经营成果构成重大影响；交易定价遵循自愿、公允的原则，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的行为。本次交易对方深农投集团为公司控股股东，根据相关规定，本次交易构成关联交易，公司审议该事项的程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。同

意将该议案提交第九届董事会第三十五次会议审议。

（二）董事会审议情况

公司于 2025 年 11 月 21 日召开第九届董事会第三十五次会议，以 8 票同意，0 票弃权，0 票反对审议通过了《关于同意全资子公司果菜公司出租物业暨关联交易的议案》，关联董事张磊先生、王慧敏女士、台冰先生和向自力先生已在董事会上回避表决该议案。

九、保荐人意见

经核查，保荐人认为：公司本次关联交易事项已经公司董事会审议通过，独立董事召开专门会议审议并同意上述关联交易事项，履行了必要的审批程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。上述交易不存在损害公司及公司股东利益尤其是中小股东利益的情形。综上，保荐人对公司本次关联交易事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国信证券股份有限公司关于深圳市农产品集团股份有限公司
同意全资子公司果菜公司出租物业暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：

王 玮

戴卫兵

国信证券股份有限公司

年 月 日