

证券代码：002582

证券简称：好想你

公告编号：2022-023

**好想你健康食品股份有限公司**  
**关于购买房产暨关联交易的公告**

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

**一、关联交易概述**

**（一）关联交易的基本情况**

2022年，是公司成立30周年，公司管理层提出以“高品质、高价值、优服务”为今年的发展主题，以品牌文化和科技创新为双引擎，引领企业高质量发展。而人才是科技创新的源动力，是企业发展的基石。人才强、创新强，企业才会强。公司在人才方面实行外部专业引进占比30%，内升占比70%的人才结构配比，确保人才有突破，有发展。公司有很多工龄10年、20年，甚至更长时间的优秀员工，同时也积极从外部引进了诸多专业人才。但是公司主要生产和办公场地位于河南省郑州市新郑市薛店镇，距离市区较远，80%以上的员工每天上下班通勤时间都在2个小时左右。虽然公司已经为员工提供了免费班车服务和职工宿舍，但受班车路线、房间数量、住宿条件等限制，仍无法满足大多数员工的需求。现今条件下，住房问题是人们生活最大的压力，外来的年轻人想要在外地安家立业的压力巨大，无法解决住房问题就势必会引起人才的流失。

“安居”才能“乐业”，为大力实施人才强企战略，鼓励优秀员工长期、稳定地在企业工作，也为了吸引更多优秀人才加入公司，从而为企业长远发展创造更大的价值和做出更大的贡献，公司拟以107,473,983.60元的价格（商品房交付后，以产权登记面积为准，按照合同约定均价据实结算房款，多退少补）认购新郑市好枣园置业开发有限公司（以下简称“好枣园置业”）开发的位于新郑市孟庄镇双湖大道北侧、枣源路东侧浩创上河府福苑住宅160套，规划建筑面积共计15,851.62平方米，用于建设人才公寓。项目交房后，由公司出资装修，并配套采购家具、家电设备，达到“拎包入住”的标准。公司将制定人才公寓管理办法，并按照制度规定，以低租金、免租金等方式，提供给符合条件的员工（包括但不

限于公司引进的中高端核心人才、特殊贡献者、感动人物、劳动模范、先进个人、双职工、哺乳期员工、特困员工等），以真正解决员工的后顾之忧，提高员工幸福指数，使员工更好地投入工作。

## （二）关联交易说明

河南好想你控股集团有限公司（以下简称“好想你控股集团”）是公司控股股东、实际控制人石聚彬先生控制的企业，好枣园置业是好想你控股集团的全资子公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条第（二）项规定，好枣园置业为公司的关联法人，故上述交易构成关联交易。

## （三）关联交易履行的审议程序

公司于 2022 年 4 月 27 日召开第五届董事会第五次会议和第五届监事会第三次会议，审议通过了《关于购买房产暨关联交易的议案》，其中关联董事石聚彬先生、石训先生回避表决。公司独立董事廖小军先生、张建君先生、许晓芳女士对本次关联交易出具了事前认可意见，在董事会审议该议案时发表了同意的独立意见。根据《公司章程》及相关规定，本次关联交易属于公司董事会决议权限，无需提交股东大会审议。

（四）根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，本次关联交易不构成重大资产重组，不构成重组上市，无需经有关部门批准。

## 二、关联方基本情况

### （一）关联方的基本情况介绍

公司名称：新郑市好枣园置业开发有限公司

成立日期：2019 年 11 月 8 日

注册地址：新郑市孟庄镇双湖大道北 150 米

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

主要办公地点：新郑市孟庄镇双湖大道北 150 米

法定代表人：杨阳

注册资本：3000 万人民币

主营业务：房地产开发经营；商品房销售；物业管理。

主要股东：好想你控股集团持有好枣园置业 100% 股权，公司控股股东、实际控制人石聚彬先生是好枣园置业的实际控制人。

## （二）关联方的财务数据

好枣园置业于 2019 年 11 月成立，预售项目暂未清算。2021 年度，好枣园置业营业收入 0.00 万元、净利润-807.16 万元；截至 2021 年 12 月 31 日，资产总额 41,825.09 万元，负债总额 39,794.15 万元，净资产额 2,030.95 万元。以上数据未经审计。

## （三）与本公司的关联关系

好想你控股集团是公司控股股东、实际控制人石聚彬先生控制的企业，好枣园置业是好想你控股集团的全资子公司，属于公司的关联法人。

## （四）失信被执行人说明

好枣园公司不是失信被执行人。

## 三、关联交易标的基本情况

本次交易的房产位于新郑市孟庄镇双湖大道北侧、枣源路东侧，在公司附近，交通便利，超低容积率，超阔楼间距，生态宜居，周边配套良好，幼儿园、小学、中学、医院（三甲）、超市等一应俱全。除此之外，小区还将提供“四点半课堂”特色服务，解决双职工家庭下班前孩子无人看管的难题。

标的房产所在 1 号楼《预售许可证》取得时间为 2021 年 6 月 28 日，2 号楼、3 号楼《预售许可证》取得时间为 2021 年 8 月 23 日，证号均为豫（2021）新郑市不动产权第 0020373 号，共计 160 套，该住宅工程正在施工中，将于 2023 年 12 月 31 日前交付使用。

本次交易的房产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施及其他妨碍权属转移的情形。

## 四、关联交易的定价政策及定价依据

本次交易价格为 107,473,983.60 元（约合 6780 元/m<sup>2</sup>），系参考评估价格和周边可比楼盘售价，按照公平、合理原则经交易双方协商确定。根据河南鑫辉房地产估价有限公司出具的《房地产市场价格价值咨询报告》（豫郑鑫辉评字[2022]Z040386A 号），该 160 套标的资产（高层，毛坯交付）的评估价值为 113,331,971 元（约合 7150 元/m<sup>2</sup>），周边主要可比楼盘（毛坯）售价为 7300 元/m<sup>2</sup>-8500 元/m<sup>2</sup>。本次交易乃双方按照一般商业条款进行，本次关联交易定价公允，遵循公平合理的原则，符合公司及股东的整体利益，不存在损害公司及公司股东，

特别是中小股东利益的情形。

本次交易房产周边可比楼盘售价情况：

楼盘	位置	单价（元/m <sup>2</sup> ）	交付标准
可比楼盘 1	郑州华夏大道和新老 107 连接线 交叉口向西	小高层 7300-7800	毛坯
可比楼盘 2	双湖大道与东三环交汇处向东	毛坯小高层均价 7600 精装小高层均价 8500	毛坯/精装
可比楼盘 3	华南城二路与滨河东路交会处东 北角	毛坯小高层均价 8000 精装小高层均价 8500	毛坯/精装
可比楼盘 4	华南城二路与中华路交汇处东北 角	高层均价 8000	毛坯
可比楼盘 5	东三环与双湖大道交汇处向东	高层 8200-9000	毛坯
可比楼盘 6	郑新快速路与双湖大道交叉口	高层 8500-9200	精装

## 五、关联交易协议的主要内容

### （一）交易双方

甲方（出卖人）：新郑市好枣园置业开发有限公司

乙方（买受人）：好想你健康食品股份有限公司

### （一）所购商品房的基本情况

1、项目坐落于河南省郑州市新郑市孟庄镇双湖大道辅道北侧、枣源路东侧浩创上河府福苑；

2、标的房屋共计 160 套，1 号楼 42 套、2 号楼 49 套、3 号楼 69 套，规划建筑面积共计 15,851.62 平方米（最终以政府相关部门核准的实测面积为准）。

3、标的房屋交付标准按照双方签署的具体业务合同中约定的交付条款确定。

### （二）计价方式与价款

出卖人与买受人约定按建筑面积计算该商品房价款：该商品房均价为（人民币）每平方米 6780 元，总金额（人民币）107,473,983.60 元。

### （三）面积确认及面积差异处理

双方确认以建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理。合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，双方同意以产权登记面积为准，按照本合同约定均价据实结算房款，多退少补。

#### **（四）付款方式及期限**

买受人分三次支付本合同约定的商品房总价款：

1、本合同签订后 10 个工作日内支付总价款的 45%，即(人民币)48,363,292.62 元；

2、2022 年 12 月 15 日前支付总价款的 35%，即(人民币) 37,615,894.26 元；

3、2023 年 3 月 31 日前支付总价款的 20%，即(人民币) 21,494,796.72 元。

#### **（五）出卖人逾期交房的违约责任**

除本合同规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按逾期时间分别处理（不作累加）：

（1）逾期不超过 180 日,自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 1.5 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 180 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的,出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 30 天内退还全部已付款。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 1.5 的违约金

#### **（六）交付期限**

出卖人应当在 2023 年 12 月 31 日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,经五大责任主体验收合格后, 将符合本合同约定的商品房交付买受人使用。

但如遇下列特殊原因,除双方协商同意解除合同或变更合同外,出卖人可据实予以延期：

1、遭遇不可抗力,且出卖人在发生之日起 30 日内告知买受人的；

2、规划部门调整市政规划、施工现场有重大考古发现、市政工程施工、项目申报和审批流程发生变化,以及因特殊事由(如环保、重大活动等)执行政府政策、指令等原因影响出卖人工程建设的。

3、买受人逾期支付购房款的。

#### **（七）买受人逾期付款的违约责任**

买受人如未按本合同规定的时间付款，按逾期时间分别处理（不作累加）：

（1）逾期在 90 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1.5 的违约金，合同继续履行；

（2）逾期超过 90 日后，出卖人有权解除合同。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1.5 的违约金。

## **六、交易目的和对上市公司的影响**

公司认购上述房产建设人才公寓，为员工及家属提供住房保障和生活居住便利，能够进一步稳定和吸引优秀人才，改善员工现有的住宿条件及生活环境，节省上下班交通时间，提高员工幸福指数，解决员工的后顾之忧，使员工安居乐业。

目前公司经营状况良好，现金流充裕，本次关联交易对公司日常经营及财务状况不会产生重大影响；本次关联交易价格体现了公平、公正、公允的原则，不存在利用关联关系输送利益或侵占上市公司利益的情形，不存在损害股东尤其是中小股东利益的情形。

## **七、本年年初至披露日公司与该关联人累计已发生的各类关联交易情况**

本年年初至 2022 年 3 月 31 日，本公司与好枣园置业未发生关联交易。

## **八、独立董事事前认可情况和独立意见**

### **（一）独立董事发表的事前认可说明**

1、公司事先就本公司拟与好枣园置业的关联交易与我们进行了沟通，我们听取了有关人员的汇报并审阅了相关材料。

2、我们认为本次关联交易能使位于远离市区的公司进一步稳定和吸引优秀人才，方便员工节省交通时间，便于工作安排，有利于为员工提供稳定、良好、便利的生活与居住环境，有利于促进人才引进，提高员工满意度，符合公司整体发展需求。本次关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，交易价格公允合理，不存在损害上市公司及其股东，特别是中小股东利益的情形，亦不会对公司的独立性产生影响。我们对本议案的相关内容表示认可，同意将该关联交易提交公司董事会审议。

## （二）独立董事发表的独立意见

独立董事认为：本次关联交易按照市场规则，给予适当折扣，交易定价公允，不存在损害公司、股东、特别是中小股东利益的情形，亦不会对公司的独立性产生影响。本次关联交易议案的审议程序合法合规，关联董事均回避表决，符合中国证监会和深圳证券交易所的有关规定。因此，同意本次关联交易事项。

## 九、备查文件

- 1、第五届董事会第五次会议决议；
- 2、第五届监事会第三次会议决议；
- 3、独立董事关于公司第五届董事会第五次会议相关事项的事前确认意见；
- 4、独立董事关于公司第五届董事会第五次会议相关事项的独立意见；
- 5、河南鑫辉房地产估价有限公司出具的《房地产市场价格咨询报告》（豫郑鑫辉评字[2022]Z040386A 号）；
- 6、《商品房买卖合同》。

特此公告。

好想你健康食品股份有限公司

董事会

2022年4月29日