

股票代码：000551

股票简称：创元科技

编号：1s2009-A32

## 创元科技股份有限公司 关于租赁事项之关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

### 一、交易概述

公司与控股股东苏州创元投资发展（集团）有限公司（“创元投资”）于 2009 年 9 月 2 日签署了《资产收购及出售协议》，出售了苏州胥城大厦有限公司（“胥城公司”）、苏州创元房地产开发有限公司（“房产公司”）、苏州晶体元件有限公司 3 家子公司的股权，具体内容详见刊载于 2009 年 9 月 9 日《证券时报》及巨潮资讯网的“收购、出售资产暨关联交易公告（公告编号：1s2009-A28）”。2009 年 9 月 29 日上述 3 家子公司的工商变更登记手续办理完成，因此，3 家子公司成为公司控股股东创元投资的控股子公司。根据《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 条规定，自 2009 年 10 月 1 日起，上述 3 家公司成为公司的关联方。

胥城公司是一家酒店管理公司，一直租赁本公司拥有的位于苏州市三香路 333 号（原 120 号）大院内的营业用房、辅助用房及配套设施用于经营酒店，自身并不拥有该经营用资产的产权；房产公司是一家房产项目开发公司，其办公用房一直租用本公司拥有的位于苏州市三香路 333 号（原 120 号）大院内的部分房屋，其自身并不拥有该办公用房的产权。而胥城公司、房产公司租用的上述资产，是 1999 年底公司重大资产重组时，原大股东江苏苏州物贸中心（集团）有限公司抵偿公司债务进入本公司的，至今一直属于本公司独立拥有的账面资产，并一直租赁给胥城公司、房产公司用于经营办公。

鉴于上述原因，原来签署的下列三份非关联交易租赁协议由于股权转让行为成为了关联交易事项。具体如下：

协议一：2009 年 1 月 8 日，本公司与胥城公司在苏州市签署《房屋租赁合同

同》，胥城公司租赁位于苏州市三香路 333 号（原 120 号）大院营业用房、辅助用房及配套设施。租赁期限为壹年（2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日）。

协议二：2006 年 12 月 4 日，胥城公司控股子公司苏州高新书香世家会所酒店有限公司（以下简称“新区书香”）与公司控股子公司苏州创元汽车销售有限公司之控股子公司苏州鸿通实业有限公司（以下简称“鸿通实业”）在苏州市签署了《租赁合同》，新区书香租赁鸿通实业拥有的位于苏州新区 98 号的综合楼部分房产，租赁期限为十五年（2006 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日）。

协议三：2009 年 1 月 8 日，本公司与房产公司在苏州市签署了《房屋租赁协议》，房产公司租赁位于苏州市三香路 333 号（原 120 号）大院内部分办公用房。租赁期限为壹年（2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日）。

上述三项关联交易事项应与 2009 年 9 月 9 日公告的“收购、出售资产暨关联交易公告（公告编号：1s2009-A28）”一并公告。由于本公司对深交所《股票上市规则》理解存在偏差，未能一并提交董事会讨论并公告。

同时，根据经营需要，为继续做好房屋租赁事项，保持公司长期稳定的房产租赁收益，于 2009 年 10 月 27 日分别与胥城公司、房产公司在苏州市签署了下列《房屋租赁合同》

协议四：2009 年 10 月 27 日，本公司与胥城公司签署《房屋租赁合同》，胥城公司租赁位于三香路 333 号（原 120 号）大院内营业用房、辅助用房及配套设施。租赁期限为壹拾（10）年（2010 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日）。

协议五：2009 年 10 月 27 日，本公司与房产公司在苏州市签署了《房屋租赁合同》，房产公司租赁位于苏州市三香路 333 号（原 120 号）大院内部分办公用房。租赁期限为叁年（2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日）。

公司于 2009 年 10 月 28 日召开了第六届董事会 2009 年第一次临时会议审议了上述关联交易。关联董事董柏先生、宋锡武先生回避了表决，其余九名董事一致同意本次关联交易事项。公司独立董事事前认可并发表了独立意见。

上述交易行为尚须股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

经测算，本次租赁事项的交易金额合计为 14,257.535 万元，加上 9 月 9 日公告的收购、出售资产交易金额累计为 26,264.95 万元，未超过公司截至 2008 年

12月31日经审计合并报表净资产的50%，亦未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准，本次交易无需报中国证监会审核。

## 二、交易对方的基本情况

（一）关联方名称：苏州胥城大厦有限公司

住所：苏州市三香路333号

法定代表人：许鸿新

公司注册号：320500000003456

经营范围：提供住宿，理发，美容；中餐、西餐、点心、月饼制售；批发、零售：定型包装食品、保健食品、茶叶；零售：烟、旅游工艺书刊；提供桑拿、按摩、停车场服务。一般经营项目：提供洗涤服务；代售火车票；批发、零售：百货、针纺织品、五金交电、杂货、工艺美术品（零售黄金饰品），灯具及灯饰品。

公司成立于1987年10月21日。胥城公司最近三年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
资产总额	4,742.99	4,620.18	6,027.66	4,947.05
负债总额	3,232.50	3,132.46	4,796.14	3,933.85
股东权益	1,167.28	1,137.91	964.58	901.96
营业收入	5,540.33	12,580.25	12,149.34	10,939.80
利润总额	578.94	868.10	915.75	980.53
净利润	368.30	639.24	657.50	401.32
归属于母公司的净利润	374.90	496.37	501.79	330.09

自2009年10月1日起，创元投资持有胥城公司60%的股权。与本公司同属一母公司，成为本公司的关联方。

（二）关联方名称：苏州高新书香世家会所酒店有限公司

住所：苏州高新区玉山路60号

法定代表人：陆炳英

公司注册号：320512000007483

经营范围：许可经营项目：客房服务，西餐（日式料理）服务，助餐饮料、酒水零售，各类预包装食品零售。

公司成立于2006年9月18日。新区书香最近三年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
资产总额	795.07	1,039.84	1,302.23	676.87
负债总额	615.53	902.12	1,274.39	645.63
股东权益	179.54	137.72	27.84	31.24
营业收入	477.51	1,323.78	636.25	-
利润总额	58.93	148.01	24.58	-68.76
净利润	41.82	109.88	-3.40	-68.76

胥城公司持有新区书香60%的股权。自2009年10月1日起，胥城公司成为创元投资的控股子公司，新区书香成为创元投资的孙公司，为本公司关联方。

(三) 关联方名称：苏州创元房地产开发有限公司

住所：苏州市三香路333号

法定代表人：曹进

公司注册号：320500000007589

经营范围：房地产开发经营（二级）及相关配套设施。一般经营项目：经销：建筑材料、装饰装修材料；钢材、有色金属、化工橡塑及相关产品（除危险品）；提供房地产经营信息服务，室内外装饰装修服务，房地产中介服务。

公司成立于1992年10月19日。房产公司最近三年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项 目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
资产总额	3,891.70	3,475.14	5,516.29	8,230.90
负债总额	736.19	423.45	2,879.40	6,330.84
股东权益	3,155.50	3,051.69	2,636.89	1,900.06
营业收入	782.59	2,932.38	3,688.96	1,069.81
利润总额	140.10	558.42	1,128.66	135.08

净利润	103.81	414.80	887.89	64.36
-----	--------	--------	--------	-------

自 2009 年 10 月 1 日起，创元投资持有房产公司 95%的股权。与本公司同属一母公司，成为本公司的关联方。

### 三、交易标的基本情况

协议一：胥城公司租赁的本公司交易标的情况

坐落于苏州市三香路 333 号（原 120 号）大院营业用房、辅助用房及配套设施，房屋面积约 3 万平方米。

该标的物自 1999 年底公司实施重大资产重组原大股东江苏苏州物贸中心（集团）有限公司抵债进入公司后，一直属于本公司账面资产，并租赁给胥城公司用于酒店经营。胥城公司自身并不拥有该项资产。出租该项资产，可以使公司获得长期稳定的租赁收入。

协议二：新区书香租赁公司控股孙公司鸿通实业的交易标的情况

坐落于苏州新区玉山路 98 号综合楼一楼、二楼局部和 3-6 楼全部之场所，建筑面积约为 4,490 平方米。

协议三：房产公司租赁的本公司交易标的情况

坐落于苏州市三香路 333 号（原 120 号）大院内部分办公用房，面积约 350 平方米。

该标的物自 1999 年底公司实施重大资产重组原大股东江苏苏州物贸中心（集团）有限公司抵债进入公司后，一直属于公司账面资产，并租赁给房产公司用作办公用房。房产公司自身并不拥有该项资产。

协议四：胥城公司租赁的本公司交易标的情况

同协议一。

协议五：房产公司租赁的本公司交易标的情况

同协议三。

#### 四、交易的定价政策及定价依据

1、根据具有证券从业资格的江苏中天资产评估事务所有限公司出具的《苏州市三香路 120 号部分房产租赁价值评估项目资产咨询报告书》（苏中资评咨字（2009）第 2001 号），整体出租的租金水平为 30 至 34 元/平方米/月。胥城公司租赁的公司位于苏州三香路 333 号（原 120 号）大院营业用房、辅助用房及配套设施的定价，经交易双方协商确定为 33 元/平方米/月。

2、根据江苏中天资产评估事务所有限公司出具的《苏州市三香路 120 号部分房产租赁价值评估项目资产咨询报告书》（苏中资评咨字（2009）第 2001 号），整体出租的租金水平为 30 至 34 元/平方米/月。房产公司租赁的公司位于苏州三香路 333 号（原 120 号）房屋的定价，经交易双方协商确定为 42.86 元/平方米/月。

#### 五、交易协议的主要内容及定价情况

协议一：房屋租赁合同

1、交易双方：

出租方：创元科技股份有限公司

承租方：苏州胥城大厦有限公司

2、交易标的：位于三香路 333 号（原 120 号）大院营业用房、辅助用房及配套设施，房屋面积约 3 万平方米。

3、交易价格：年租金为人民币 1200 万元。

4、租赁期限：壹年。自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日。

5、协议签署日期：2009 年 1 月 8 日

说明：鉴于交易双方于 2009 年 10 月 1 日成为关联方，涉及关联交易的金额为 300 万元。

协议二：租赁合同

1、交易双方：

出租方：苏州鸿通汽车实业有限公司

承租方：苏州高新书香世家会所酒店有限公司

2、交易标的：位于新区玉山路 98 号（现 60 号）综合楼一楼、二楼局部和 3-6 楼全部之场所，建筑面积约为 4,490 平方米。

3、交易价格：自 2006 年 11 月 1 日起，每五年为一个承租阶段，共为三个阶段。

第一阶段	2006 年 11 月 1 日—2011 年 10 月 31 日	80.82 万元 / 年
第二阶段	2011 年 11 月 1 日-2016 年 10 月 31 日	96.984 万元 / 年
第三阶段	2016 年 11 月 1 日-2021 年 10 月 31 日	113.148 万元 / 年

4、租赁期限：十五年。自 2006 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日。

5、协议签署日期：2006 年 12 月 4 日

说明：鉴于交易双方于 2009 年 10 月 1 日成为关联方，涉及关联交易的金额为 1,219.035 万元。

协议三：房屋租赁合同

1、交易双方：

出租方：创元科技股份有限公司

承租方：苏州创元房地产开发有限公司

2、交易标的：位于三香路 333 号（原 120 号）大院内部分办公用房，面积约 350 平方米。

3、交易价格：年租金为 50 万元。

4：租赁期限：壹年。自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日。

5、协议签署日期：2009 年 1 月 8 日

说明：鉴于交易双方于 2009 年 10 月 1 日成为关联方，涉及关联交易的金额为 12.5 万元。

协议四：房屋租赁合同

1、交易双方：

出租方：创元科技股份有限公司

承租方：苏州胥城大厦有限公司

2、交易标的：位于三香路 333 号（原 120 号）大院营业用房、辅助用房及配套设施，房屋面积约 3 万平方米。

3、交易价格：

第一阶段	2010 年 1 月 1 日—2012 年 12 月 31 日	1200 万元 / 年
第二阶段	2013 年 1 月 1 日- 2015 年 12 月 31 日	1260 万元 / 年
第三阶段	2016 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日	1323 万元 / 年

此关联交易总额为 12,672 万元。

4：租赁期限：壹拾（10）年。自 2010 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。

5、协议签署日期：2009 年 10 月 27 日

协议五：房屋租赁协议

1、交易双方：

出租方：创元科技股份有限公司

承租方：苏州创元房地产开发有限公司

2、交易标的：位于三香路 333 号（原 120 号）大院内部办公用房，面积约 350 平方米。

3、交易价格：年租金为 18 万元/年。此关联交易总额为 54 万元。

4、租赁期限：叁年。自 2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。

5、协议签署日期：2009 年 10 月 27 日

上述交易的相关情况列表如下：

协议	交易对方	标的物	租赁期限（年）	交易价格（万元/年）	单位价格（元/月、平方米）	周边租赁单位价格（元/月、平方米）	以前租赁价格（万元/年）

一	胥城公司	苏州市三香路 333 号（原 120 号）大院营业用房、辅助用房及配套设施，建筑面积约 3 万 M <sup>2</sup>	1	1200.00	33.33	29-38	1200
二	新区书香	苏州新区 98 号的综合楼一楼、二楼局部和 3-6 楼全部场所，建筑面积约 4,490 M <sup>2</sup>	15	前五年：80.82	15.00	13-22	-
				中五年：96.98	18.00		
				后五年：113.15	21.00		
三	房产公司*	苏州市三香路 333 号（原 120 号）内部分办公用房，建筑面积约 350M <sup>2</sup>	1	50.00	119.05	40-45	50*
四	同协议一	同协议一	10	前三年：1200.00	33.33	29-38	1200
				中三年：1260.00	35.00		
				后四年：1323.00	36.75		
五	同协议三	同协议三	3	18	42.86	40-45	18

\*备注：2009 年 10 月 1 日前，苏州创元房地产开发有限公司系公司持股 95%的控股子公司。

## 六、本次交易涉及的其他安排

无。

## 七、本次交易的目的和对公司的影响

1、上述租赁事项对公司本年度及未来各会计年度的财务状况、经营成果没有不良重大影响。

2、上述租赁事项能够使公司获得长期稳定的租金收入，符合公司和全体股东的利益，符合公司长远的发展利益。

## 八、独立董事意见

公司独立董事对此次关联交易事项进行了事前认可，并对此次关联交易事宜发表了独立意见认为：本次关联交易严格履行了独立董事事前认可，关联董事回避等程序，符合相关法律、法规和公司章程的规定。关联租赁事项符合公司及全

体股东利益，未发现损害公司及中小股东利益的情形。

## 九、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各项关联交易的累计额

由于本次租赁协议的承租方均为公司控股股东苏州创元投资发展（集团）有限公司（创元投资）控股子公司，本年年初至披露日，创元投资与本公司发生的关联交易累计情况如下：

### （一）财务公司存贷款事项

根据2009年4月21日召开的2008年度股东大会批准的预计2009年度日常关联交易议案，预计2009年公司及下属公司在苏州创元集团财务公司的最高存款余额为13,000万元，本年年初至披露日最高存款金额为11,998.95万元。

### （二）收购出售资产之关联交易事项

公司向创元投资出售持有的胥城公司、房产公司和苏州晶体元件全部股权，同时购买创元投资集团拥有的位于苏州新区珠江路508-3号的房屋建（构）筑物、相关辅助设施及土地使用权。公司出售资产的价格总额为7,857.16万元，购买的资产价格总额为4,150.25万元。

### （三）房屋租赁事项

包含本次披露的房屋租赁事项，当年年初至披露日与创元投资及其关联方累计已发生的各项房屋租赁事项的累计额（包含租入及租出）为14,486.94万元。

## 十、备查文件

- 1、公司第六届董事会 2009 年第一次临时会议决议公告；
- 2、独立董事意见；
- 3、相关租赁合同；
- 4、江苏中天资产评估事务所有限公司出具的《苏州市三香路 120 号部分房

产租赁价值评估项目资产评估咨询报告书》（苏中资评咨字（2009）第 2001 号）。

特此公告。

创元科技股份有限公司

董 事 会

2009 年 12 月 8 日