

武汉东湖高新集团股份有限公司 关于向关联方出租产业楼暨关联交易的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示

1、交易内容：武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟与关联方湖北省楚天云大数据孵化管理有限公司（以下简称“楚天云孵化”或“关联方”）签订《房屋租赁合同》。公司拟将位于湖北省武汉市东湖开发区花城大道9号武汉软件新城1.1期A1号楼301室面积为1,847.05平方米及A4（原A2）号楼1-3层、4层（2）号面积为12,307.55平方米的办公区出租给楚天云孵化，出租面积合计14,154.60平方米，租期5年，租赁合同总金额为38,475,823.50元。

2、由于湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“联投集团”）为公司控股股东，楚天云孵化系联投集团控股子公司湖北省楚天云有限公司（以下简称“楚天云”）的全资子公司，因此楚天云孵化系公司关联方。

3、本次拟与楚天云孵化签署房屋租赁合同，构成向关联方租出资产的关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

4、公司过去12个月未与楚天云孵化发生关联交易，公司与控股股东联投集团及其除公司以外的下属公司共发生4笔关联交易，详见本公告“七、过去12个月内与本次拟发生的交易关联方之间的历史关联交易”。

5、本次拟发生的交易事项在公司董事会审议批准权限范围内，无需提交股东大会审议。

一、关联交易概述

公司拟与关联方楚天云孵化签订《房屋租赁合同》。公司拟将位于湖北省武汉市东湖开发区花城大道9号武汉软件新城1.1期A1号楼301室面积为1,847.05平方米及A4（原A2）号楼1-3层、4层（2）号面积为12,307.55平方米的办公区出租

给楚天云孵化，出租面积合计 14,154.60 平方米，租期 5 年，租赁合同总金额为 38,475,823.50 元。

由于联投集团为公司控股股东，楚天云孵化系联投集团控股子公司楚天云的全资子公司，因此楚天云孵化系公司关联方。本次拟与楚天云孵化签署《房屋租赁合同》，构成向关联方租出资产的关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次拟发生的交易事项在公司董事会审议批准权限范围内，无需提交股东大会审议。

二、关联方基本情况介绍

1、**关联方：**湖北省楚天云大数据孵化管理有限公司

2、**法定代表人：**刘艳平

3、**公司类型：**有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

4、**成立日期：**2017 年 12 月 5 日

5、**注册地址：**武汉市东湖新技术开发区花城大道 9 号武汉软件新城 1.1 期 A2 号楼第三层

6、**注册资本：**500 万元

7、**经营范围：**数据处理；科技企业孵化服务；物业管理；信息技术咨询服务；会议会展服务；计算机网络技术咨询、技术服务、技术转让；策划创意服务；商务信息咨询服务（不含商务调查）；企业管理咨询；知识产权代理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、**股东持股情况：**湖北省楚天云有限公司持有其 100%股权。

9、**实际控制人：**湖北省联合发展投资集团有限公司

10、**公司与楚天云孵化之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。**

11、**楚天云孵化主要经营情况：**

“楚天云孵化器”成立于 2017 年 12 月 6 日，主要以互联网+为突破、大数据产业融合为基础，提高产业规模化、集约化、专业化水平为宗旨，打造一个互联网+应用、大数据创新创业孵化基地。目前还在进行孵化空间装修，截止目前还未形成收入。

12、鉴于楚天云孵化成立时间尚未满一年，其控股股东楚天云最近一年主要财务数据如下：

单位：人民币万元

	2017年12月31日
总资产	24,714.25
净资产	18,462.25
	2017年度
营业收入	7,665.11
净利润	353.23

三、拟发生关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、本次出租标的为公司位于湖北省武汉市东湖开发区花城大道9号武汉软件新城1.1期的部分产业楼及配套附属设施。

2、公司租出的上述资产产权清晰，不涉及被诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

（二）关联交易价格确定的一般原则和方法

上述关联交易根据平等自愿、公平合理、互利互惠的原则，以公司所处区域的租赁市场价格为参考依据，双方协商确定按照出租标的可出租面积、地理位置及周围情况而定。交易价格符合周边同类型工业厂房及办公区域的租赁价格，符合公允原则。

四、拟发生关联交易的主要内容和履约安排

公司拟与楚天云孵化签订《房屋租赁合同》，协议主要内容如下：

1、合同主体：

甲方：武汉东湖高新集团股份有限公司

乙方：湖北省楚天云大数据孵化管理有限公司

2、租赁期限：5年

3、租赁面积：14,154.60平方米

4、租赁用途：从事软件相关行业业务使用

5、租赁物业内容：产业办公楼

（1）租赁面积1的产业楼面积共12,307.55平方米，租期自2018年6月23日至2023年12月22日，起租日为2018年6月23日。

（2）租赁面积2的产业楼面积共1,847.05平方米，租期自2018年7月1日至2023年6月30日，起租日为2018年7月1日。

6、租金计价原则：

(1) 租赁面积 1 的产业楼自 2018 年 6 月 23 日至 2018 年 12 月 22 日，租金单价为 35.00 元/月/平方米；

(2) 租赁面积 1 的产业楼自 2018 年 12 月 23 日至 2021 年 12 月 22 日，租金单价为 40.00 元/月/平方米，2021 年 12 月 23 日至 2023 年 12 月 22 日，租金单价为 45.00 元/月/平方米；

(3) 租赁面积 2 的产业楼自 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日，租金单价为 42.00 元/月/平方米，2021 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，租金单价为 47.00 元/月/平方米。

乙方承担其租赁期间发生的水、电、气、通讯等各种能源费用及相关的物业等费用，水、电、气等能源费用由乙方单独挂表计量，乙方自行缴纳；对公共区域的绿化、物业等公共开支费用，甲乙双方根据各自的实际使用面积分摊结算。

7、支付方式：

每半年为一计租周期，计租周期开始前一周内乙方向甲方支付租金。甲方需向乙方开具等额的增值税专用发票。本合同签署后 15 日内乙方向甲方支付履约保证金共计 1,709,634.3 元。

8、生效条件：

须经双方有权审批机构批准后生效。

9、违约责任主要条款：

(1) 逾期欠缴费用的违约责任

租赁期间，乙方未按合同约定支付租金、物业费、水电费、履约保证金或应付的其他有关费用的，每延期一日应向甲方交纳逾期欠缴费用的 0.05% 的违约金，日期从欠交之日起计；乙方逾期仍未交纳相应费用，超过两个月的，甲方有权解除合同，收回该房屋，另行将房屋租赁他人，乙方须按照本合同规定向甲方交纳违约金，且不能要求甲方返还履约保证金，同时，乙方应按剩余租期租金及物业费总额的 20% 赔偿甲方损失。

鉴于租金、物业管理费、乙方承担的水费、电费 etc 应付款项均为房屋租赁、管理及大厦运行之所需，因此乙方在逾期交付上述任何款项时，甲方均有权采取断水、断电等措施，直到乙方付清全部租金及费用为止，由此而可能导致乙方的一切经济损失均由乙方自行承担；重新接驳水、电所需的一切费用概由乙方负责，且停水、停电期间乙方应正常支付租金及物业费。

乙方未按照合同规定付清租金等费用，不得移动租赁房屋内的资产。乙方在甲方向其发出催款函、采取停电停水等措施后仍未交纳相应费用时，乙方同意甲方可以采取以下救济措施来保护甲方的利益，即：将乙方屋内所有资产移至甲方资产库，如果乙方付清全部费用，甲方将乙方资产予以返还；如果乙方十五天内仍不付清全部费用，甲方有权将乙方屋内资产进行处置。

(2) 提前终止合同的违约责任

租赁期间，甲乙双方均不得中途退租，任何一方如要提前终止合同，应至少提前3个月向另一方提出书面申请，双方签署合同终止协议。提出终止一方应结清合同终止前发生的所有费用，并按剩余租期租金及物业费总额的20%支付违约金。

若乙方在甲方所属园区内调租，则乙方不需承担上述提前终止合同的违约金。

若乙方在合同终止前已结清依据本合同应交纳的所有费用并完全履行合同义务，则甲方按本合同中关于退还履约保证金的相关约定将已收取的履约保证金无息退还给乙方；否则甲方有权从乙方已经支付的履约保证金中直接抵扣乙方欠付的费用，履约保证金有剩余的甲方退还给乙方，履约保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行交付。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

五、本次拟发生关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易有利于提高公司资产使用效率及效益，为公司带来稳定的租金收益，对公司财务状况和经营成果产生一定的积极影响。

本次关联交易价格以公司所处区域租赁市场的价格为参考依据，平均每平租赁价格高于周边同类型工业厂房及办公区域的租赁价格，符合公允原则，不存在损害公司利益及中小股东利益的情形，不会对公司本期及未来财务状况、经营成果产生不良影响。

六、拟发生的关联交易应当履行的审议程序

本次拟发生的关联交易已经公司审计委员会审议通过并提交第八届董事会第二十五次会议审议通过，关联董事彭晓璐先生因公缺席未表决，独立董事进行了事前认可并发表了独立意见。

(一) 审计委员会同意本次拟发生的关联交易并出具审核意见，审计委员会认为：

本次关联交易符合双方的一致需求，该交易价格以公司所处区域租赁市场价格作为参考依据，交易价格公允。本次关联交易对公司独立性不产生影响，不损害公司及中小股东的利益。本委员会提醒公司董事会关联董事回避表决。

同意将该议案提交公司董事会进行审议。

(二) 独立董事同意本次拟发生的关联交易并出具独立意见，独立董事认为：

公司充分利用现有资源向关联方出租，符合双方的一致需求，互利共赢。该交易价格以公司所处区域租赁市场价格为参考依据，交易价格符合周边同类型工业厂房及办公区域的租赁价格，符合公允原则，不存在损害公司利益及中小股东利益的情形，符合上市公司及全体股东的一致利益。交易定价公平合理，不影响公司的独立性，亦不会对公司本期及未来财务状况、经营成果产生不良影响。审议程序符合《公司法》、《公司章程》及有关规定。一致同意本次董事会审议的《关于向关联方出租产业楼暨关联交易的议案》。

七、过去 12 个月内与本次拟发生的交易关联方之间的历史关联交易

1、经公司第八届董事会第十五次会议及 2017 年第一次临时股东大会审议批准，同意公司全资子公司湖北省路桥集团有限公司与武汉花山生态新城投资有限公司签署《<花山生态新城市政基础设施建设施工总承包合作框架协议书>之补充协议二》。

2017 年 7 月，全资子公司湖北省路桥集团有限公司在授权范围内与武汉花山生态新城投资有限公司正式签署《<花山生态新城市政基础设施建设施工总承包合作框架协议书>之补充协议二》。

上述信息详见 2017 年 6 月 15 日、7 月 1 日、7 月 28 日公司指定披露报刊和上海证券交易所网站。

2、经公司第八届董事会第十八次会议及 2017 年第二次临时股东大会审议通过了《关于全资子公司拟对外投资设立公司暨关联交易的议案》，同意全资子公司湖北省路桥集团有限公司以现金方式投资设立宜昌天汇智诚工程管理有限公司，出资额不超过人民币 10,000 万元，湖北路桥将持有该公司 50%股权。

2017 年 9 月，宜昌天汇智诚工程管理有限公司获得工商部门颁发的营业执照。湖北省路桥集团有限公司按照《章程》约定完成了第一期缴款。

上述信息详见 2017 年 8 月 30 日、9 月 16 日公司指定披露报刊和上海证券交易所网站。

3、经公司第八届董事会第十七次会议审议通过了《关于拟对武汉联投佩尔置业有限公司进行现金增资暨关联交易的议案》，同意与关联方按现有持股比例以现金出资方式增加武汉联投佩尔置业有限公司注册资本至人民币 15,000 万元，其中：公司以自有资金人民币 2,450 万元对其增资，本次增资完成后对其持股比例不变。

2017 年 11 月 1 日，公司在授权范围内与武汉联投佩尔置业有限公司股东武汉

联投置业有限公司、武汉联投佩尔置业有限公司签署了《关于武汉联投佩尔置业有限公司增资协议书》。

2017年12月，武汉联投佩尔置业有限公司完成工商变更登记。

上述信息详见2017年7月25日、11月2日、12月2日公司指定披露报刊和上海证券交易所网站。

4、经公司第八届董事会第二十二次会议及2018的第一次临时股东大会审议通过了《关于与关联方拟互相提供担保并签署〈国开发展基金投资合同变更协议〉暨关联交易的议案》，同意根据国开基金的提议，公司与国开基金、联投集团、东湖文创/加速器拟分别在《投资合同》基础上，就各对应的投资收益部分由公司、联投集团、东湖文创/加速器相互承担连带责任，并拟分别签署《国开发展基金投资合同变更协议》。

上述信息详见2018年1月25日、2月10日公司指定披露报刊和上海证券交易所网站。

特此公告。

武汉东湖高新集团股份有限公司

董 事 会

二〇一八年四月二十八日