

## 深圳万润科技股份有限公司 关于终止《房屋租赁合同》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、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、终止《房屋租赁合同》概述

深圳万润科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2019年1月11日召开第四届董事会第十六次会议，审议通过《关于公司出租部分房产的议案》，董事会同意公司向展和维顺（深圳）物业管理有限公司（以下简称“维顺物业”）出租公司自有房产万润大厦，详见公司于1月12日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的2019-009号《关于公司出租部分房产的公告》。

现基于现实情况的变化，公司与维顺物业签订的《房屋租赁合同》难以按照原约定履行，需要变更承租主体并对合同内容作出修改，维顺物业请求与公司终止原合同并签订新合同。为保证公司房产的顺利出租和取得租金收益，公司于2019年1月30日召开第四届董事会第十八次会议，审议通过《关于终止〈房屋租赁合同〉的议案》，同意终止原租赁合同，并根据实际情况签订新的租赁合同及其他相关合同。

维顺物业已向公司发出《关于请求终止“万润大厦房屋租赁合同”的函》，请求公司签订新的《合作协议书》作为原《房屋租赁合同》实际履行依据，承诺向公司引荐第三方政府单位与公司分别签订租赁意向协议及租赁合同，并保证新的租赁合同签订后公司实际所得收益与原《房屋租赁合同》相比不变。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本议案尚需提交公司股东大会批准。

### 二、交易对方基本情况

1、承租方：展和维顺（深圳）物业管理有限公司

注册地址：深圳市光明区马田街道上石家社区石家18号5009

注册资本：5,000 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 17 日

法定代表人：江照明

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有房屋租赁；投资咨询；国内贸易。

股权结构：展和物业管理（深圳）有限公司持股 51%、深圳市维顺投资有限公司持股 49%。

交易对方与公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

2、担保方：展和物业管理（深圳）有限公司

注册地址：深圳市光明新区公明街道上石家 18 号 5005

注册资本：10,000 万人民币

成立日期：2017 年 05 月 11 日

法定代表人：麦贵康

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有房屋租赁；房地产营销策划；投资咨询（不含证券、保险、期货、金融等需前置审批的项目）；国内贸易。

### 三、签订《合作协议书》及其补充协议的主要内容

1、本协议甲方为深圳万润科技股份有限公司，是租赁物万润大厦的所有权人，位于深圳市光明新区凤凰街道光侨大道 2519 号；

2、本协议乙方既包括《房屋租赁合同》承租方展和维顺（深圳）物业管理有限公司，也包括《房屋租赁合同》担保人展和物业管理（深圳）有限公司；

3、本协议所指“第三方政府单位”是乙方为实际履行《房屋租赁合同》而向甲方引荐的租赁物实际承租方，该实际承租方可以是一家也可以是多家，但最多不超过六家；

4、本协议签订后，《房屋租赁合同》终止履行，双方以本协议作为实际履行的依据，乙方拒绝履行或不完全履行本协议的，甲方有权没收乙方缴纳的履约保证金及乙方所有固定资产的投入无偿归甲方所有，包括但不限于精装修、空调、绿化、安保、环卫、电力等设施；

5、乙方有义务向甲方引荐第三方政府单位，并确保该第三方政府单位与甲方签订万润大厦租赁合同，且向甲方承诺该第三方政府单位出租万润大厦所得收

益不低于与乙方履行《房屋租赁合同》所得收益；

6、由于《房屋租赁合同》约定租期为十年，且约定按万润大厦建设工程规划许可证全面积承租，若第三方政府单位实际租期少于十年的或租赁面积少于工程规划许可证上面积，少于十年的差额年限由乙方承租，租赁面积少于万润大厦建设工程规划许可证全面积由乙方承担，并向甲方支付租金；

7、甲方与第三方政府单位签订租赁合同后，若该第三方政府单位未按合同约定支付租金且经甲方催收后仍逾期支付的，甲方有权要求乙方支付该拖欠的租金，即乙方对该第三方政府的租金支付承担连带责任；

8、由于《房屋租赁合同》约定乙方履约保证金为人民币 8,707,242.00 元整（大写：捌佰柒拾万柒仟贰佰肆拾贰元整），若第三方承租万润大厦而向甲方支付的履约保证金/押金低于 8,707,242.00 元的，差额部分由乙方自金额确定之日起 5 日向甲方支付，甲方收取该履约保证金后向乙方开具收据；

9、《房屋租赁合同》终止后，若导致甲方万润大厦对外出租的实际收益低于履行《房屋租赁合同》后可得收益的，差额部分由乙方向甲方补偿；

10、若第三方政府机关以任何理由未与甲方签订租赁合同、亦或甲方与第三方政府机关签订及履行租赁意向协议及租赁合同过程中导致甲方损失的，该损失由乙方承担；

11、甲方与第三方政府签订租赁合同后，甲方在租赁物交付前交由乙方按照实际承租方的要求自行出资装修，装修质量及进度由乙方向实际承租方负责。若乙方装修进度或装修质量原因导致甲方逾期交付租赁物而需要承担违约责任的，该损失由乙方承担；

12、双方确认，甲方向实际承租人应收房屋租金以万润大厦计容积率面积计算，每月每平方米 40 元（含税），即每月租金为人民币 1,741,448.40 元整（大写：壹佰柒拾肆万壹仟肆佰肆拾捌元肆角），且房屋租金每满两年，递增 8% 的租金；乙方须保证甲方租赁万润大厦所得收益不得低于上述约定，否则该部分收益由乙方补足，甲方有权在应付乙方装修费用中扣除。

13、整体工程的装修由乙方全额出资装修，所有办公室精装修及办公所需配套工程项目（含室内设计、装饰装修、通风空调、强弱电系统、二次消防改造及验收以及政府办公所需配套）均在乙方承包范围，装修标准及交付标准必须符合

实际承租方第三方政府单位的要求；

14、若乙方装修效果、装修质量无法达到实际承租方第三方政府需求而需要返工的，乙方应无条件返工，直至达到实际承租方要求为止；

15、甲方与实际承租方第三方政府单位所签订房屋租赁合同，租赁价格实为乙方与第三方政府单位商定；乙方在保证甲方实际收益的前提下，租赁价格以外的收益为乙方为万润大厦提供的物业管理服务及装修出资收益，收益以每月物业管理费（租金扣除甲方应收收益）的方式返还，具体金额待第三方政府单位核定租赁价格后，甲乙双方再另行签署补充协议约定；无论甲方与第三方政府单位所签订房屋租赁合同租赁价格多少，乙方自负盈亏且承担相应税额。

16、本合同签订后4个工作日内乙方应向甲方缴纳五个月租金的数额作为履约保证金，即人民币8,707,242.00元整（大写：捌佰柒拾万柒仟贰佰肆拾贰元整）；甲方在收到第三方承租方缴纳的两个月押金后，须向乙方返还两个月的履约保证金，即人民币3,482,896.80元整（大写：叁佰肆拾捌万贰仟捌佰玖拾陆元捌角）。

17、实际承租方第三方政府单位与甲方签订租赁合同，且乙方按实际承租方完成装修后，甲方委托乙方负责万润大厦大楼租赁期内物业管理的全部工作。乙方开展物业管理工作过程中，必须遵守国家《物业管理条例》及广东省、深圳市对物业管理的相关规定，并符合实际承租方的管理要求及质量；

18、乙方收益回报，须在甲方已收取第三方承租方租金及乙方向甲方开具合规增值税专用发票的前提下，方可申请。由于租赁物业由乙方出资装修，双方同意装修费用折算成物业管理费，故物业管理费在市场价的基础上上浮收取，具体收取标准由甲乙双方在确保甲方约定收益基础上另行签订补充协议约定。

19、未经甲方书面同意，乙方不得改建、扩建、部分或全部拆除建筑物/绿化/物业设施，不得将租赁物用于合同约定外的其他用途（尤其不得用于进行违法犯罪相关用途），否则乙方须赔偿甲方损失且甲方有权解除合同；

此外，租赁到期或无论以任何理由与实际承租方终止租赁关系，经甲方书面同意乙方或实际承租人等有关方对标的物的改建、扩建以及乙方根据本协议进行的装修形成的房屋及其不可分离的附属设施，在租赁到期或提前解除租赁后无偿归甲方所有。

20、若有租赁合同终止（包括不可抗力因素），导致甲方万润大厦对外出租

的实际收益（扣除向乙方支付的物业及装修费用）低于原合同约定的，乙方须补偿甲方差额损失；若第三方政府机关拒绝与甲方签订租赁合同、亦或甲方与第三方政府机关签订及履行租赁意向协议及租赁合同过程中导致甲方损失的，乙方须承担甲方一切损失与责任。

21、本合同当事人就任何因本合同、附件或订单之条款或违约所生之争议或请求，应以友好协商方式解决。如当事人无法协商解决，则该等争议或请求应向租赁物所在地的法院提起诉讼解决。本合同之成立、生效、解释及履行，均适用中华人民共和国法律。

22、合同自双方盖章后成立，经甲方股东大会表决通过之后生效。

#### **四、终止《房屋租赁合同》对公司的影响**

根据公司与维顺物业签署的《合作协议书》，维顺物业有义务向公司引荐第三方政府单位，并确保该第三方政府单位与公司签订万润大厦租赁合同，且承诺向该第三方政府单位出租万润大厦所得收益不低于与维顺物业履行《房屋租赁合同》所得收益。本次终止《房屋租赁合同》不会对公司的财务及经营状况产生不利影响，公司闲置房产仍可以有效盘活并获取稳定的租金收入，对公司当期的经营情况将产生一定积极影响。

#### **五、风险提示**

合同履行期限较长，租金按月支付，如日后交易对方经营情况恶化，可能存在公司无法按时收款的风险，如合同在执行过程中遇相关法规政策变更或交易对方履约能力降低，则存在不能继续履约的风险。

#### **六、备查文件**

- 1、《第四届董事会第十八次会议决议》；
- 2、《合作协议书》及《合作协议书》之补充协议一。

深圳万润科技股份有限公司

董 事 会

二〇一九年一月三十日