

苏州中科创新型材料股份有限公司

关于房屋租赁暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、关联交易概述

为满足苏州中科创新型材料股份有限公司（以下简称“公司”）办公需要，公司于 2019 年 6 月 5 日召开的第五届董事会第一次会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权通过了《关于房屋租赁暨关联交易的议案》，董事会同意公司向苏州工业园区和昌电器有限公司（以下简称“和昌电器”）租赁位于苏州工业园区旺墩路 135 号融盛商务中心 1 幢 2401 室-2410 室、2414 室的房屋使用权，具体情况如下：

1、本次与股东关于办公场地租赁暨关联交易情况

2019 年 6 月 5 日，公司与关联方和昌电器签署了《办公楼租赁合同》，公司向和昌电器租赁其位于苏州工业园区旺墩路 135 号融盛商务中心 1 幢 2401 室-2410 室、2414 室的房屋，租赁面积共计 1979.66 平方米，租赁期限自 2019 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日止，预计租金总额约为 2,408.61 万元（以实际发生额为准）。上述《办公楼租赁合同》须经公司股东大会审议通过后生效。

2、前十二个月与关联方关联交易情况

截至本公告披露日前 12 个月，公司及子公司与关联方赵东明先生、苏州工业园区和昌电器有限公司未发生关于办公场地租赁或其他任何形式的关联交易。

3、关联关系

和昌电器持有公司 1,523,616 股股份，占公司股本总额的 0.63%，和昌电器的实际控制人赵东明先生持有和昌电器 55% 股权，赵东明先生持有本公司 52,784,550 股股份，占公司股本总额的 21.75%，为公司第二大股东，根据深圳证券交易所《股票上市规则》的规定，上述交易构成了关联交易。

二、本次交易的对方基本情况

企业名称：苏州工业园区和昌电器有限公司

统一社会信用代码：91320594703656508P

法定代表人：赵东明

注册资本：500 万人民币

住所：苏州工业园区华虹街 29 号

经营范围：从事小家电及配件、通信电器、电子产品、日用百货的批发、进出口业务及相关配套业务；经济信息咨询。（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）

和昌电器与公司关联关系说明：和昌电器持有公司 1,523,616 股股份，占公司股本总额的 0.63%，和昌电器的实际控制人赵东明先生持有和昌电器 55% 股权，赵东明先生持有本公司 52,784,550 股股份，占公司股本总额的 21.75%，为公司第二大股东。

三、本次关联租赁主要内容

甲方（出租方）：苏州工业园区和昌电器有限公司

乙方（承租方）：苏州中科创新型材料股份有限公司

1、房屋基本情况：

该房屋坐落于苏州工业园区旺墩路 135 号融盛商务中心 1 幢（2401 室-2410 室、2414 室）。该房屋建筑面积 1979.66 平方米，装修状态：精装修

2、房屋权属状况

2.1 甲方对该房屋享有所有权，甲方或其代理人签订本合同时应向乙方出示房屋所有权证，或合法取得证明。

2.2 该房屋如设定抵押，甲方应如实和乙方说明，甲方保证其没有与其他人第三方签订房屋买卖或租赁合同。

3、房屋用途

该房屋用途为：办公。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变该房屋的用途。乙方保证租赁期内严格遵守相应的消防、用火安全规定及不会违反法律、法规、规定对环境、相邻业主、用户产生不良影响。

4、房屋装修

甲方允许乙方对该房屋进行装修、装饰或添置新物，但不得破坏房屋结构及现有设施，满足相关规定。装修、装饰或添置新物的范围是：乙方租赁区域内，双方也可另行书面约定。

5、合同生效、租赁期限和交付

5.1 合同期限为 10 年，自 2019 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日（其中免租期为 1 个月），租金起算日期为 2019 年 8 月 1 日，乙方需要支付免租期间的水、电费等实际产生的使用费用。合同期届满前 6 个月甲乙双方将对有关租赁协议重新签订合同。在同等承租条件下，乙方享有优先承租权。

5.2 甲方将租赁物按现状交付乙方使用。交付时，甲乙双方应就基础设施的状况签订书面交接书（附件 1），并可附加照片（退租时乙方应按交付时照片对物业恢复原样）。

6、租金、保证金、定金、支付方式及水、电费、物业管理费

6.1 租金标准：甲乙双方约定，合同期内第一年、第二年、第三年租金标准为 95 元/㎡/月计（含税），每月租金为人民币 188,067.7 元，租赁期间第肆年的价格在前叁年租金基础上递增 6%，【即租金标准为：100.7 元/㎡/月计（含税），月租金为人民币 199,351.8 元】，租赁期间第柒年的价格在前陆年租金基础上递增 6%，【即租金标准为：106.7 元/㎡/月计（含税），月租金为人民币：211,229.7 元】。

6.2 定金：租赁合同签订后 10 个工作日内，乙方向甲方支付人民币 200,000 元（金额大写：贰拾万圆整）作为定金。该定金在房屋交付后自动转为第一期租金（甲方收款后向乙方开具财务收据）。

6.3 保证金：甲、乙双方完成房屋交付后 10 个工作日内，乙方应向甲方缴纳人民币 400,000 元（金额大写：肆拾万圆整）作为履约保证金甲方收款后向乙方开具财务收据；房屋保证金在双方租约到期并结清费用、办理交接手续后，甲方应在 10 个工作日内（无息）退给乙方。

6.4 租金支付期限和方式：租金每三个月支付一次。第一次租金（即自 2019 年 8 月 1 日至 2019 年 10 月 30 日），每次应提前一个月支付下一周期的租金，先付后用。本合同租金第一期 2019 年 7 月 1 日前支付租金，共计人民币 564,203.1 元（金额大写：伍拾陆万肆仟贰佰零叁圆壹角整），缴纳的定金人民币 200,000

元（金额大写：贰拾万圆整）转为租金，乙方应支付 364,203.1 元（金额大写：叁拾陆万肆仟贰佰零叁圆壹角整）；以后每期租金金额乙方按合同的约定支付到甲方指定账户。甲方在收到乙方租金后 10 个工作日内开具合法有效的发票给乙方。

6.5 甲方向乙方免费提供 12 个停车位，该车位的物业管理费，由乙方方向物业方自行协商支付，与甲方无涉。

7、房屋的返还

租赁期满或合同解除后，乙方应返还该房屋及附属设施。甲乙双方验收认可后在《房屋附属设施、设备清单》上签字盖章。甲乙双方应结清各自应当承担的费用。

乙方返还该房屋需经甲方验收认可。乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。如返还房屋时发现乙方违反上述条款，造成房屋损坏及甲方损失的，乙方应进行赔偿。租赁期满或合同解除，装修部分在不破坏租赁物结构的情况下，乙方可以拆除或搬走，乙方不再续租时，其在租赁物业内所作建筑装修添附若不能拆除回复原状的无偿归甲方所有。

8、房屋及附属设施的维护

8.1 租赁期内，甲方应保障该房屋及其附属设施处于适用和安全的状态。乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复。该损坏、故障为乙方原因所致除外。

8.2 甲方应在接到乙方书面通知后 3 日内进行维修。书面通知后甲方仍逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

8.2.1 按照上述确认地址发出书面通知的，即使邮件被退回，也应当视为已经书面通知甲方，除非双方已经书面通知对方变更通讯地址。

8.2.2 对于乙方的装修、改善和增设的他物甲方不承担维修的义务。

8.2.3 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方全额承担。

8.2.4 对于该房屋及其附属设施因自然属性而导致的损耗，乙方不承担责任。

9、转租

9.1 除甲、乙双方另有约定以外，乙方需事先征得甲方书面同意，方可在租赁期内将该房屋部分或全部转租给他人，但需承担连带担保责任。

9.2 转租接受方对该房屋及其附属设施造成损坏的，应由乙方向甲方承担修复、赔偿责任。

10、所有权变动

10.1. 租赁期内甲方转让房屋的，甲方应提前 30 日书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先于第三人的购买权利，乙方到期不表态的，视为放弃优先购买权。

10.2. 租赁期内该房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新所有人之间具有法律效力。

11、合同的解除

11.1 经甲、乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

- A. 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。
- B. 因地震、火灾等不可抗力而非甲或乙造成的，致使房屋损毁、灭失或造成其他严重损失致使房屋不能继续使用的。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- A. 未按约定时间交付该房屋达 30 日的。
- B. 交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用的。
- C. 经催告仍不承担约定的维修义务致使乙方无法正常使用该房屋的。
- D. 交付的房屋危及乙方安全的。

11.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋：

- A、不支付或者不按照约定支付租金达 2 个月的。
- B、欠缴各项费用达两月租金或 100000 元的。
- C、擅自改变房屋用途的。
- D、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

E、擅自将该房屋转租给第三人的。

F、利用该房屋从事违法活动的。

12、违约责任

12.1. 甲方有本合同第十三条第三款约定的情形之一的，应按月租金的 10% 向乙方支付违约金，不足以赔偿乙方损失的，甲方需另行赔偿。

12.2 因甲方在接到乙方书面通知后 30 日内仍未按约定履行维修义务，如果造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

12.3 租赁期内，甲方需提前收回该房屋的，应提前 30 日通知乙方，将已收取的租金余额退还乙方，并按剩余月租金的 10% 支付违约金，并赔偿乙方实际折旧后的装修费用。

12.4. 乙方有本合同第十三条第四款约定的情形之一的，应按月租金的 10% 向甲方支付违约金外，不足以赔偿甲方损失的，乙方需另行赔偿。

12.5 乙方擅自对该房屋进行装修、装饰或添置新物的，甲方有权要求乙方恢复原状或者赔偿损失，如若由甲方代为恢复费用按实际计算由乙方支付。

12.6 租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 30 日通知甲方，并按剩余月租金的 10% 支付违约金。可用租赁保证金冲抵违约金，甲方在柒个工作日内退还剩余租金及剩余租赁保证金。

12.7 甲方未按约定时间交付该房屋但未达到解除合同条件的，应按月租金每天按万分之五支付违约金。乙方不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，以及乙方未按约定时间返还房屋的（需支付的房屋使用费除外），应按应付款项每天按万分之五支付违约金。

13、消防安全责任

乙方租赁期间应对租赁区域消防安全负有全部责任，若因乙方安全隐患造成事故且产生损害涉及他人生命、财产及设施设备安全的，乙方将承担全部赔偿或补偿责任。

14、合同争议的解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解解决；协商或调解不成的，可依法向房屋坐落地的人民法院起诉。

15、条其他约定

本合同若存在未尽事宜，由甲乙双方另行协商；本合同一式肆份，经甲乙双方签字盖章并经乙方内部决策程序审议通过后生效，甲乙双方各执两份。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件，附件与本合同具有同等法律效力。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

鉴于公司原经营地拟对外出租，为满足日常办公需要，公司向关联方和昌电器租赁 1979.66 平方米房屋使用权，交易价格客观公允，遵循公允、公平、公正的原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

五、独立董事事前认可和独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《深圳证券交易所中小企业板块上市公司规范运作指引》等法律法规及《公司章程》及《独立董事工作制度》等相关规章制度的有关规定，作为公司的独立董事，我们对公司与和昌电器发生的关联租赁事项予以了事前认可，同意将该议案提交董事会审议，并发表独立意见如下：

- 1、公司与和昌电器发生的关联租赁符合公司的实际经营需要。
- 2、上述关联交易遵循客观、公允、合理的原则，符合关联交易的规则，符合公司长远发展的利益，没有损害上市公司及其他股东的利益。

因此，我们同意公司向和昌电器租赁房屋用于日常经营，并将该议案提交公司股东大会审议。

六、备查文件

- 1、公司第五届董事会第一次会议决议；
- 2、独立董事关于相关事项的事前认可及独立意见；
- 3、《办公楼租赁合同》。

特此公告。

苏州中科创新型材料股份有限公司董事会

2019 年 6 月 6 日