

威创集团股份有限公司

关于租赁物业暨关联交易的公告

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

一、租赁物业暨关联交易的概述

（一）租赁物业基本情况

鉴于威创集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟将位于广州开发区科珠路233号、伴绿路10号、彩频路6号等共三处物业出售给广州科学城投资发展有限公司（以下简称“出租方”），具体内容详见公司于本公告日披露的《关于出售资产暨关联交易的公告》（公告编号：2019-071）。物业出售后，为便于公司日常生产经营及员工住宿，公司拟与出租方签订《房屋租赁合同》（以下简称“合同”），拟向出租方租赁位于广州开发区科珠路233号的部分工业办公楼（面积共39000平方米）、伴绿路10号宿舍楼6、7、8楼（面积共1959平方米）（以下合称“租赁物业”），租赁物业期限为6+6年，每满3年租金上调8%，前3年的年租金（含物业管理费）约为人民币2,149万元/年，租金由公司自有资金支付。

（二）关联关系说明

出租方是科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）的全资子公司，科学城集团目前持有公司股份9,100万股（占公司总股本的10.04%），是公司持股5%以上的关联股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，出租方为公司的关联法人，因此，本次交易构成关联交易。

（三）审批程序

2019年12月3日，公司召开第四届董事会第三十六次会议、第四届监事会第二十四次会议审议通过了《关于租赁物业暨关联交易的议案》，该议案无关联董事、关联监事需要回避表决，独立董事发表了事前认可意见和独立意见。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，本次交

易尚需要提请股东大会审批，科学城集团作为关联股东将在股东大会上对上述议案回避表决。

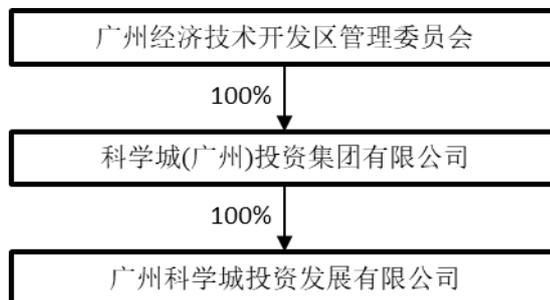
本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

二、出租方基本情况

（一）出租方的基本信息

公司名称	广州科学城投资发展有限公司
注册地址	广州经济技术开发区东区街道连云路2号801房
统一社会信用代码	91440101MA5BDWDR8C
注册资本	600万元人民币
企业类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	罗燕玉
成立日期	2018年7月20日
主营业务	商务服务业

（二）出租方的股权结构



（三）交易对方的财务状况

截至2018年12月31日，交易对方的总资产为905,200.10元、净资产为905,200.10元；2018年度的营业收入为0元、净利润为-94,799.90元。以上2018年度财务数据已经审计。

截至2019年10月30日，交易对方的总资产为1,285,829,768.43元、净资产为-12,160,981.92元；2019年1-10月的营业收入为13,922,389.57元、净利润为-18,066,182.02元。以上2019年1-10月财务数据未经审计。

三、关联交易标的基本情况

本次拟租赁事项信息如下：

序号	类别	面积 (m ²)	租金价格(含物业管理费)	地址
1	工业办公楼	39000	前三年为 45 元/月/m ² , 租金价格每满 3 年上调 8%。	广州开发区科珠路 233 号
2	员工宿舍楼	1959	60 套房间, 前三年为 600 元/间/月, 租金价格每满 3 年上调 8%。	广州开发区伴绿路 10 号

四、定价依据

本次关联交易的租赁价格根据租赁地的市场价格, 经双方协商确定, 实行市场定价, 不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为, 也不存在损害公司合法利益及向关联方输送利益的情形。

五、合同的主要内容

(一) 广州市开发区科珠路233号《房屋租赁合同》的主要内容

甲方(出租方): 广州科学城投资发展有限公司

乙方(承租方): 威创集团股份有限公司

1、甲方同意将坐落在广州市开发区科珠路233号(写字楼, 自然层共14层, 以下简称“该物业”)部分面积出租给乙方使用。

2、甲方出租该物业的建筑面积为39000平方米。租金价格(含物业管理费)前三年为45元/月/平方米, 租金价格每满3年上调8%。

3、甲乙双方协定的租赁期为 6+6年, 自甲方取得标的物业房地产所有权之日起计算。首个6年租赁期届满, 乙方有选择权按本合同条款进行续租6年。后6年租赁期(即本合同租赁期)届满后, 乙方仍有同等条件下的优先续租权。

4、鉴于乙方未来对物业需求的不确定性, 乙方每次续租时, 或经提前6个月通知甲方, 有权选择减少租赁面积, 此种租赁面积减少乙方不承担违约责任, 也不影响乙方的续租权。乙方减少的面积应当至少为半层, 或双方共同确认的其他面积。如乙方需要增加租赁面积, 亦应提前6个月通知甲方, 经甲方同意后安排和协调, 租金价格以当期大宗物业租金价格为准, 如甲方无法安排和协调为乙方增加租赁面积的, 甲方不承担违约责任。

5、租金按月结算。

6、生效条件: 自甲方取得开发区科珠路233号房地产所有权之日起生效。

(二) 广州市开发区伴绿路10号《租赁合同》的主要内容

甲方(出租方): 广州科学城投资发展有限公司

乙方（承租方）：威创集团股份有限公司

1、甲方同意将坐落在广州市开发区伴绿路10号宿舍楼6、7、8楼（共60间房）的物业出租给乙方作为宿舍楼用途使用，合计乙方租赁总面积为1959m²。

2、甲乙双方协定的租赁期限为6+6年，自出租人获取标的物业房地产所有权次日起计算。起租日开始计租金。每满三年，租金及管理费按照前一个三年期间的租赁期间租金、管理费标准上涨8%收取。

3、租金按月结算，租赁期内前三年租金、管理费合计600元/间/月。

4、生效条件：合同自双方盖章之日起成立，于甲方获取标的物业房地产所有权之日起生效。

六、交易的目的和对公司的影响

公司本次租赁的办公场地及厂房、宿舍等相关物业是为满足公司经营发展需要及方便员工就近工作。拟租赁的办公场地及厂房是公司原经营场所，不会对公司日常经常产生影响，不存在损害公司和股东利益的情形。

本次关联交易定价根据租赁地周边的市场价格确定，价格公允、合理，符合公司目前的实际情况，本次关联交易不会对公司的财务状况、经营成果及独立性构成重大影响。

七、当年年初至公告日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

除本次签署合同外，今年年初至本公告披露日，公司未与出租方发生任何交易。

八、公司独立董事事前认可意见和独立意见

独立董事事前认可意见：公司本次租赁物业遵循了客观、公平、公正的原则，有利于公司生产经营活动的正常运行，不会对公司财务及经营状况产生不利影响，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害上市公司及其他股东合法利益的情形，未对公司独立性构成不利影响。我们对本次关联交易无异议，同意将本次关联交易事项提交公司董事会审议。

独立董事的独立意见：公司本次租赁物业有利于公司生产经营活动的正常运行，不会对公司财务及经营状况产生不利影响，符合公司发展需要。公司董事会审议《关于租赁物业暨关联交易的议案》时，关联交易决策及表决程序符合《深

圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的有关规定，遵循了客观、公平、公正的原则，不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此，我们同意本次租赁物业暨关联交易的事项，并提交公司股东大会审议。

十、公司监事会意见

公司第四届监事会第二十四次会议审议通过了《关于租赁物业暨关联交易的议案》。经审议，监事会认为本次租赁物业的决策程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》及其他有关法律法规、规范性文件的规定，遵循了客观、公允、合理的原则，符合公司实际情况，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

十一、备查文件

- （一）第四届董事会第三十六次会议决议；
- （二）第四届监事会第二十四次会议决议；
- （三）独立董事关于第四届董事会第三十六次会议相关事项的事前认可意见、独立意见。

特此公告。

威创集团股份有限公司董事会

2019年12月3日