

股票代码：002403

股票简称：爱仕达

公告编号：2019-063

爱仕达股份有限公司

关于向实际控制人租用办公用房的公告

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、关联交易基本情况

（一）关联交易概述

爱仕达股份有限公司（以下简称“公司”或“爱仕达”）因经营需要，2005年至今，一直租用公司实际控制人陈合林、陈文君和陈灵巧拥有的位于上海谷泰滨江大厦的商业用房产（陈合林拥有 1801、1806 号房产、陈文君拥有 1802、1803 号房产，陈灵巧拥有 1805 号房产），鉴于租赁合同即将到期，为公司经营发展需要，经与三位股东协商，拟继续租赁上述房产，租金为该幢物业市场公开价格的九折，租期自 2020 年 3 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日，年租赁价格为 1,317,944.63 元，3 年租金为 3,953,833.89 元。

（二）董事会审批情况

公司董事会于 2019 年 12 月 30 日召开了第四届董事会第二十四次会议，会议以 3 票通过，0 票反对，0 票弃权审议通过《关于向实际控制人租用办公用房的议案》，本议案构成了关联交易，独立董事发表了事前认可意见和独立意见，陈合林、陈灵巧、陈佳和林富青作为关联董事回避表决。

（三）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，属于公司与关联自然人发生的关联交易，无需提交公司股东大会审议。

二、关联人介绍和关联关系

陈合林、林菊香、陈文君、陈灵巧为公司实际控制人。根据《深圳证券交易所股

票上市规则（2019年4月修订）》10.1.5第（一）项，本次租赁事项的交易对手方陈合林、陈文君、陈灵巧为公司的关联自然人。

三、关联交易标的基本情况 & 交易金额

公司拟向关联人租赁位于上海市中山南路 969 号谷泰滨江大厦的房屋，具体情况如下：

关联交易类型	关联人	房屋部位	面积(平方米)	年租金(元)	类别
向关联人租赁房产	陈合林	1801 室	225.05	243,965.45	固定资产
		1806 室	247.33	268,118.09	固定资产
	陈文君	1802 室	248.03	268,876.92	固定资产
		1803 室	248.03	268,876.92	固定资产
	陈灵巧	1805 室	247.32	268,107.25	固定资产
合计			1,215.76	1,317,944.63	

关联交易标的物不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

四、关联交易主要内容

（一）关联交易合同的主要内容

1、租赁期限及金额

公司向陈合林、陈文君和陈灵巧租赁位于上海市中山南路 969 号谷泰滨江大厦的房屋作为上海办事处办公用房，合同金额 1,317,944.63 元/年，租赁期限为三年，总计 3,953,833.89 元，自 2020 年 3 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日止。

2、房屋租金的支付方式

自各方签订该合同后，承租方每半年向出租方支付一次租金，水、电、物业费按供应部门的交纳要求及时结清。

3、房屋的交付使用

本合同所涉的房屋目前由承租方使用，在本合同签订后继续使用；租赁期间届满，各方不再续签租赁合同时，承租方应于合同截止日前一周内将房屋返还出租方，返

还时该房屋须符合依房屋性质及本合同使用后的状态。

4、生效条件：

本合同自各方签署并经爱仕达董事会审批之后正式签订。

（二）定价政策和定价依据

上述关联交易双方根据自愿、平等、公平的原则签订合同，租金为该幢物业市场公开租赁价格的九折，参考公司租赁该幢物业 23 楼 3.3 元/天/平方的价格，确定本次房屋租赁的价格为 2.97 元/天/平方。

五、关联交易的目的和对公司的影响

公司继续向关联人陈合林、陈文君、陈灵巧租赁上海谷泰滨江大厦 18 楼的商业用房是公司经营的需要，以市场价格九折的水平确定房屋租金没有侵害公司全体股东，尤其是中小投资者的利益。该关联交易不会对公司本期和未来财务状况和经营成果产生影响。

六、当年年初至披露日与上述关联人累计已发生的各类关联交易的金额

本年度，公司与本次关联交易的同一关联人发生的交易金额为 648.74 万元，均为租用办公用房、生产用地及房产。

七、独立董事事前认可意见及独立意见

（一）事前认可意见

公司向公司控股股东、实际控制人租赁办公用房、生产用地及房产是公司经营的需要，定价公允，没有侵害公司全体股东，尤其是中小投资者的利益，此项关联交易是合理的，全体独立董事同意将该议案提交给公司第四届董事会第二十四次会议审议。

（二）独立意见

本着独立、客观判断的原则，我们认真审阅了向实际控制人租用办公用房事项的相关材料及房屋租赁合同的条款，我们认为上述关联交易事项及关联交易合同的条款遵循了市场公平、公正、公开的原则，交易定价公允、合理，符合公司和全体股东的利益。董事会对本次关联交易表决时，关联董事回避表决，程序合法。

因此，同意公司向实际控制人租用办公用房的事项。

八、公司监事会意见

经审议，监事会认为本次关联租赁事项的决策程序符合《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。因此，同意向实际控制人租用办公用房的事项。

九、备查文件

- 1、公司第四届董事会第二十四次会议决议；
 - 2、公司独立董事关于第四届董事会第二十四次会议相关事项的独立意见；
 - 3、公司独立董事关于第四届董事会第二十四次会议审议的关联交易事项的事前认可意见；
 - 4、《房屋租赁协议》；
 - 5、公司第四届监事会第十二次会议决议。
- 特此公告。

爱仕达股份有限公司董事会
二〇一九年十二月三十一日