

## 深圳万润科技股份有限公司 关于签署《合作协议书》之补充协议二的公告

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、签署《合作协议书》之补充协议二的概况

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2019年1月12日在巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）披露的2019-009号《关于公司出租部分房产的公告》。

后基于现实情况的变化，需要变更承租主体并对合同内容作出修改，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，因此，双方签署了《合作协议书》及其补充协议一，维顺物业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，详见公司于2019年1月31日在巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）披露的2019-020号《关于终止<房屋租赁合同>的公告》。

根据公司与深圳市光明区人民法院、深圳市光明区人民检察院（以下简称“两院”）分别于2019年03月29日、2019年04月01日签订的《租赁意向书》，确定两院为维顺物业引荐的实际承租方。根据租赁工作的进展情况，基于双方友好合作关系，公司于2020年3月9日召开第四届董事会第三十四次会议，审议通过《关于签署<合作协议书之补充协议二>的议案》，董事会同意公司与维顺物业就免租期、精装修施工及所涉农民工工资保证金、租赁利益分配等事项签订《合作协议书之补充协议二》。

## 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；装修工程。

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：深圳市光明区马田街道石家社区上石家上品路 5-7 号 201-6

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：一般经营项目是：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。

鉴于维顺物业为新设立的独立运营及管理本租赁房产项目的公司，为保证房屋租赁合同持续有效地履行，展和物业管理（深圳）有限公司自愿作为担保人，承诺对维顺物业就租赁合同及相关补充协议的履行承担连带担保责任。

## 三、签署《合作协议书之补充协议二》的主要内容

甲方：深圳万润科技股份有限公司

乙方：展和维顺(深圳)物业管理有限公司

### （一）关于免租期的重新约定

1、原合同第十九条约定的免租期从 2019 年 03 月 01 日起算 8 个月，到 2019 年 10 月 31 日已经到期，但截止至本协议签署日，乙方尚未向甲方支付租金。现经乙方申请，结合实际情况，经甲乙双方友好协商一致，甲方同意再给予乙方验

收交付阶段 4 个月的免租期，免租期从 2019 年 11 月 01 日至 2020 年 02 月 28 日止。

2、若因乙方原因，导致甲方与乙方引荐的光明区检察院和法院不能签署房屋租赁合同，甲方有权没收乙方履约保证金和向乙方追偿 4 个月延长期毛坯租金。

3、乙方承租万润大厦租期为十年，如果乙方中途违约，甲方有权没收乙方履约保证金，追缴乙方所欠甲方的租金，同时乙方所有投入租赁物的装修、固定资产全部归甲方所有；另外，甲乙双方所签订的原合同 10 年租赁期满后，乙方所有投入租赁物的装修、固定资产全部归甲方所有。

4、若由于甲方原因（土地性质原因导致无法继续承租的，非甲方原因），造成甲方未能和两院签订正式租赁合同收取租金，免租期相应顺延；若甲方中途单方面解约，甲方需赔偿乙方违约金及乙方对万润大厦租赁物投入的精装修资金。

## （二）关于精装修施工约定

1、根据原合同约定，由乙方在租赁物毛坯主体的基础上自行出资按实际承租方两院的要求进行精装修。

2、具体装修要求及装修方案由乙方和乙方指定的设计公司按实际承租方两院的要求进行确定，装修标准及交付时间必须符合实际承租方的要求，甲方给予必要的支持和配合。

3、整体工程的装修由乙方全额出资，所有精装修项目（含室内设计、监理、装饰装修、通风空调、强弱电系统、二次消防改造及验收等）均在乙方承包范围。

4、乙方负责租赁物精装修工程的招投标，发标对象必须符合深圳市和光明区政府工程的相关要求，精装修完工后，由乙方负责组织租赁物的验收及交付实际承租方。

若装修后效果或质量达不到实际承租方两院要求无法通过验收的，由乙方自行出资进行返工装修，且免租期不再顺延。若因此导致两院向甲方索赔的，费用由乙方承担。

5、乙方在租赁物精装修工程完工、验收后，必须把竣工图纸、工程隐蔽验收记录、验收报告、装修的费用支出明细等相关资料在验收完成 10 日内交一份

由甲方备案。

6、乙方作为租赁物实际运营主导单位，需要甲方配合参与的会议（如：两院或其他承租单位精装修方案讨论会、工程例会、工作汇报等），乙方必须安排专业负责人参与主导推进所有工作，负责决策有关事项；甲方仅为业主方参会代表配合协助，但不参与乙方实际运营工作。

### （三）关于缴纳精装修农民工工资保证金

1、为确保本租赁物装修工程项目顺利进行，保障农民工工资按约发放，本协议签订后，乙方须在租赁物装修施工方进场施工前 15 个工作日内，向甲方对公账户汇入劳务工工资保证金（具体支付时间以乙方向甲方报送的书面《施工进场计划》的进场时间推算）；

1.1 乙方须支付进场施工深圳市光明区人民检察院精装修工程农民工工资保证金为人民币 200 万元；

1.2 乙方须支付进场施工深圳市光明区人民法院精装修工程农民工工资保证金为人民币 300 万元；

以上合计交纳农民工工资保证金人民币 500 万元，甲方开具收据给乙方。

2、农民工工资保证金核退条件：待光明区检察院和法院装修工程竣工验收及两院验收合格，签署书面验收合格意见，且甲方与两院正式签订房屋租赁合同后，乙方按甲方要求报送相关资料，且乙方已向工程施工方及农民工支付完毕工程款后十五个工作日内甲方无息退还。

若乙方未按约支付工程款，导致农民工在甲方或甲方租赁物维权的，经核实后，甲方有权代乙方支付拖欠的工资。已代为支付部分金额甲方无须退还乙方保证金，未支付而剩余部分由甲方无息退还。

### （四）利益分配

1、双方确认，乙方不再对租赁物进行物业管理，乙方装修投资款不再以物业管理费的形式返还，租赁物物业管理由实际承租方另行聘任并承担。

2、按甲乙双方原合同约定，甲方只提供万润大厦毛坯房大楼，甲方收取毛坯房租金，按建筑计容积率面积 43536.21 m<sup>2</sup>，每月人民币 40 元/m<sup>2</sup>（含税），每两年递增 8%。租赁物精装修所有资金均由乙方垫资，甲方与上述租赁物的实际承租方深圳市光明区人民法院、深圳市光明区人民检察院和其它实际承租方签

订《房屋租赁合同》后，按实际收取的租金，实行逐月返还乙方装修投资款。甲方收到实际承租方的每月租金后，扣除毛坯房租金以及扣除毛坯房租金后的款项对应需由乙方承担的相关税费（具体以相关财税政策规定为准），将剩余款项在十个工作日内返还给乙方。每次付款前，乙方需要开具增值税专用发票给到甲方。

若实际承租方未按实际承租方与甲方签订的租赁合同按时支付租金的，乙方应及时协调；若实际承租方拖欠租金或不付租金的，拖欠部分由乙方方向甲方支付，在甲方收到实际承租方拖欠租金后再返还给乙方。若由实际承租方拖欠租金导致逾期支付乙方返还装修投资款的，此时不属于甲方违约，甲方无须承担逾期返还乙方装修投资款的违约责任。

若甲方逾期 30 日支付乙方返还装修投资款的，甲方应以逾期款为基数，向乙方支付百分之二作为违约金赔偿乙方经济损失。

3、因两院与甲方拟签订租赁合同预计租期为 6 年左右，而甲乙双方签订原合同租期为 10 年；故双方同意在两院租期届满后，原合同剩余租期，由乙方协调两院继续续租或由乙方另行引入其他承租单位。无论两院继续承租还是由乙方另行转租，甲方应得收益维持不变。若两院不续租而乙方也无法另行引入其他承租单位的，租赁物由乙方按《房屋租赁协议》约定由乙方承租，甲方应得收益维持不变。若实际承租方或乙方未在每月 15 号前向甲方按时缴纳租金的，每逾期一日，乙方应以逾期款为基数，向甲方支付百分之二作为违约金赔偿甲方经济损失。

#### （五）其他条款

1、本协议是对原合同及补充协议一的内容进行变更及补充约定，原合同与本协议相冲突事项或原合同未约定事项以本协议为准，本协议未约定事项，仍按原合同及补充协议一执行。

2、本协议自甲乙双方盖章、法定代表人或授权代表签字后成立，经甲方董事会表决通过后生效。

#### 四、对公司的影响

根据公司与维顺物业签署的《合作协议书》之补充协议二的约定，万润大厦精装修所有资金均由维顺物业垫资，并在公司与实际承租方两院和其它实际承租方签订《房屋租赁合同》后，按实际收取的租金，逐月返还给维顺物业，有利于

减轻公司资金压力，不会对公司的财务及经营状况产生不利影响，公司闲置房产得到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，如日后实际承租方未按时支付租金，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、《第四届董事会第三十四次会议决议》；
- 2、《合作协议书》之补充协议二。

深圳万润科技股份有限公司

董 事 会

2020年3月10日