

证券代码：603098

证券简称：森特股份

公告编号：2020-057

债券代码：113557

债券简称：森特转债

转股代码：191557

转股简称：森特转股

森特士兴集团股份有限公司

关于签订房屋租赁及综合服务协议暨关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

森特士兴集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年7月24日召开了公司第三届董事会第十四次会议，会议审议通过了《关于签订房屋租赁及综合服务协议暨关联交易的议案》。

根据公司发展规划和战略布局，公司拟将位于北京市经济技术开发区永昌东四路10号森特士兴研发楼三层出租给美丽华夏生态环境科技有限公司（以下简称“美丽华夏”）。本次交易的承租方系公司的董事长、第一大股东刘爱森先生控股子公司，故本次交易构成关联交易。

本次关联交易经第三届董事会第十四次会议及第三届监事会第十二次会议审议通过，无须提交股东大会审议。

一、关联交易概述

公司本次拟出租的房屋位于北京市经济技术开发区永昌东四路10号森特士兴研发楼三层，合计建筑面积为1500平方米。租赁期限自2020年7月1日起至2023年6月30日止，共计3年。租金单价为3元/平方米·天，1,642,500.00元/年，综合服务费436,280.00元/年，每年租金及综合服务费总计约2,078,780.00元，2020-2023年三年租金及综合服务费总计约6,236,340.00元。

二、关联方基本情况

1、基本情况：

公司名称：美丽华夏生态环境科技有限公司

统一社会信用代码：91110111MA01CYABXT

公司住所：北京市北京经济技术开发区景园北街 2 号 20 号楼 1 层 101 室

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：叶渊

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2018 年 06 月 15 日

股本结构：刘爱森持股 40%，北京士兴盛亚投资有限公司持股 30%，森特士兴集团股份有限公司持股 20%，张思成持股 10%。

经营范围：技术开发、技术咨询、技术推广、技术服务；施工总承包、劳务分包、专业承包；互联网数据服务中的数据中心（PUE 值在 1.4 以下的云计算数据中心除外）；信息处理和存储支持服务中的数据中心（PUE 值在 1.4 以下的云计算数据中心除外）；应用软件服务；软件开发；水土流失防治服务；水污染治理；市场调查；园林绿化服务；市场调查；地质灾害治理技术服务；工程管理服务；环境保护监测；林业规划服务；工程勘察；工程设计；测绘服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；测绘服务、工程勘察、工程设计以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截止 2019 年 12 月 31 日，美丽华夏资产总额：1607.59 万元，资产净额：1253.99 万元，营业收入：109.69 万元。

2、关联关系说明

承租方美丽华夏为上市公司董事长、第一大股东刘爱森先生控股子公司，刘爱森先生作为美丽华夏生态环境科技有限公司第一大股东，持有美丽华夏 40%的股权，根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，与本公司构成关联关系。

三、关联交易标的基本情况

本次关联交易标的为北京市经济技术开发区永昌东四路 10 号森特士兴研发楼三层，租赁建筑面积为 1500 平方米及综合物业服务费。

四、关联交易的定价依据

定价原则：参考市场价格；

结算方式：租金按年支付；

协议有效期：协议有效期为三年；

交易价格：本次租赁房产的价格是在参考附近地区同类商业建筑的当前市场

租金水平的基础上，经双方协商确定的。本次交易价格为正常的商业交易价格，定价原则合理、公允，房屋租赁合同的签署遵循公开、公平、公正的原则，不存在利用关联方关系损害公司及股东利益的情形，不会对公司持续经营能力造成负面影响。

五、关联交易协议的主要内容

（一）协议主体

出租方（甲方）：森特士兴集团股份有限公司

承租方（乙方）：美丽华夏生态环境科技有限公司

（二）房屋租赁期限

自 2020 年 7 月 1 日起至 2023 年 6 月 30 日止

（三）收费标准及支付

1、租金：租金按建筑面积核算，日租金为人民币 3 元/平米（含税），按年（365 天）1,642,500.00 元/年。

支付方式：按季度支付，每季度第一个月的 10 号前支付。

2、综合服务费：

1) 综合服务（物业费）

甲方向乙方提供供水、供电、供暖、空调、电梯、保安、公共设施的管理、维修及公共场所清洁卫生等综合服务，甲方向乙方收取综合服务费（物业费），按 4.20 元每月每平方米的标准收取，综合服务（物业费）75,600.00 元/年。

支付方式：支付方式为按季度支付。

2)、综合服务（其他费用）

➤ 房屋租赁期间，乙方将向甲方支付办公家具的使用费用，按照 140,000.00 元/年的标准支付。

➤ 房屋租赁期间，供暖费由乙方负担，按 0.613 元每天每平方米的标准收取（每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日），供暖季（120 天）费用为 110,340.00 元/年；中央空调由乙方负担，按 0.613 元每天每平方米的标准收取（每年 5 月 15 日至当年 9 月 15 日），制冷季（120 天）费用为 110,340.00 元/年。

支付方式：支付方式为按年采暖季和空调使用周期一次性支付。

3)、房屋租赁期间水费、电费由乙方自行承担。

（四）违约责任：房屋租赁期间，甲方因不能提供本合同约定的房屋或其他原因单方面提出解除合同的，应支付乙方本合同年租金的 5%违约金。甲方每逾期交房一日，则每日应向乙方支付日租金 2 倍的滞纳金。

租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用的，每逾期一天，则应按本合同年租金的 5%滞纳金。

租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方应该按本合同年租金的 5%向甲方支付违约金。

支付租金每逾期一日，则乙方须按所欠费用的 5%支付滞纳金。

租赁期满，乙方应如期交还该房屋，逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金 2 倍的滞纳金。

（五）本合同自双方签字盖章之日成立，经双方各自履行其内部决策程序后生效。

六、历史关联交易情况

截至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与美丽华夏发生的关联交易为房屋租赁产生的日常关联交易，交易金额为 221,927.53 元。未达到 3,000 万元以上，且未占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

七、关联交易的目的及对上市公司的影响

公司向美丽华夏出租办公用房及提供部分物业服务，有利于优化公司资产管理，提高公司闲置办公用房的使用效率，有利于更有效的整合业务发展；本次关联交易以房屋所在区域的市场租赁价格为定价依据，遵循公平、公正、公开的原则，对公司的独立性不会产生影响，不存在利用关联关系输送利益或侵占上市公司利益的情形。

八、关联交易履行的审议程序

（一）董事会决议

本公司第三届董事会第十四次会议以现场表决的方式对本关联交易议案进行了审议。根据《公司章程》对关联交易的有关规定，有关关联关系的董事在董事会就关联交易进行表决时应当回避并不参与表决，因此，公司的董事刘爱森先生、李桂茹女士、刘培华女士回避表决。经审议，同意票占有效表决票总数的 100%。

（二）独立董事事前认可意见

独立董事在会前出具了同意将该议案提交董事会审议的意见，主要内容为：

在保证所获得资料真实、准确、完整的基础上，基于独立判断，我们对公司拟与美丽华夏生态环境科技有限公司签订《房屋租赁及综合服务协议》暨关联交易事项进行了审核。我们认为本次房屋的交易租赁定价及综合服务费用定价参考了北京市同类地段房屋租赁价格及综合服务费用价格，价格公允、合理，遵循了“公开、公平、公正”的市场交易原则，符合公司经营发展实际需要，没有对上市公司独立性构成影响，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的情形，也不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。我们同意将本次交易的相关议案提交公司第三届董事会第十四会议审议；本次交易构成关联交易，关联董事应回避表决。

（三）独立董事意见

公司本次与美丽华夏签订房屋租赁及综合服务协议暨关联交易事项经公司第三届董事会第十四次会议审议通过，关联董事进行了回避表决，决策程序符合有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》等公司制度的规定；本次关联交易定价，房屋租赁价格及综合服务费用价格充分参考了房屋所在地市场价，价格公允、合理，符合公司经营发展实际需要，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的情形，也不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

（四）监事会审核意见

公司监事会对本关联交易进行了审议，认为公司本次与关联方美丽华夏拟签订的《房屋租赁及综合服务协议》，有利于优化公司资产管理、提高公司闲置办公用房的使用效率，有利于开展更有效的业务发展。本次关联交易定价，房屋租赁价格及综合服务费用价格充分参考了房屋所在地市场价，遵循公平、公正、公开的原则，对公司的独立性不会产生影响，不存在利用关联关系输送利益或侵占上市公司利益的情形。

九、备查文件

- 1、公司第三届董事会第十四次会议决议；
- 2、公司第三届监事会第十二次会议决议；
- 3、房屋租赁及综合服务协议。

特此公告。

森特士兴集团股份有限公司董事会

2020 年 7 月 25 日