

证券代码：300335

证券简称：迪森股份

公告编号：2020-070

债券代码：123023

债券简称：迪森转债

广州迪森热能技术股份有限公司 关于签署物业租赁合同的公告

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。

广州迪森热能技术股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年11月2日，召开第七届董事会第十三次会议，审议通过了《关于签署物业租赁合同的议案》。公司拟与参股公司大湾国创（广州）投资发展有限公司（以下简称“大湾国创”）签署《物业租赁合同》，将位于广州市经济技术开发区东众路42号的部分物业出租给大湾国创，租赁期限17年，合同金额预计约9.2亿元。

为提高公司资产的使用效率，培育新的业务增长点，增强公司竞争优势，公司投资建设广州迪森热能技术股份有限公司孵化园（以下简称“迪森孵化园”），迪森孵化园通过保底承租方式由大湾国创进行运营。鉴于迪森孵化园二期建设项目规划许可已批复，大湾国创拟向公司承租迪森孵化园二期物业。迪森孵化园项目具体内容详见2020年3月7日于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《关于投资建设迪森孵化园项目的公告》（公告编号：2020-011）。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等有关法律法规的相关规定，本次签署物业租赁合同须提交公司股东大会审批，本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

一、交易对方情况

- 1、公司名称：大湾国创（广州）投资发展有限公司
- 2、统一社会信用代码：91440101MA5CKG931K
- 3、成立时间：2018年12月14日
- 4、住 所：广州市经济技术开发区东区东众路42号
- 5、法定代表人：胡玉雪

6、公司类型：其他有限责任公司

7、经营范围：为留学人员提供创业、投资项目的信息咨询服务；公共关系服务；企业管理咨询服务；企业自有资金投资；投资咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；场地租赁（不含仓储）；物业管理；信息电子技术服务；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；风险投资；房屋租赁；餐饮管理；科技中介服务；科技信息咨询服务；科技项目代理服务；停车场经营。

8、股权结构：广州开发区才汇创业服务有限公司持有其 60% 股权，公司持有其 40% 股权。实际控制人为广州开发区管委会。

9、大湾国创不是失信被执行人

二、标的物业基本情况

标的物业为位于广州市经济技术开发区东区东众路 42 号的迪森孵化园二期物业 5 栋厂房（含该地块上建筑物及停车位），该物业尚在建设期，尚未交付。

三、租赁合同主要内容

（一）甲方：广州迪森热能技术股份有限公司（出租方）

乙方：大湾国创（广州）投资发展有限公司（承租方）

（二）租赁物基本情况

1、租赁物为位于广州市经济技术开发区东区东众路 42 号二期物业（以下简称“物业”或“厂房”）5 栋厂房（含地下停车位）出租给乙方。（本合同所述物业包括本款约定的地块及该地块上建筑物及停车位）。

2、物业交付条件：毛坯交付。物业交付时由双方人员共同验收该厂房，签署书面验收记录作为合同附件。

3、甲方按物业的上述条件交付给乙方使用，如乙方在该厂房内部进行装修工程等建设和投入，应经甲方同意，由乙方自行负责相关的所有手续及费用，甲方不作任何费用之承担。如甲方要求乙方恢复该物业的相关改造则乙方应按本合同约定恢复。

4、在物业租赁期限内，乙方除向甲方缴纳该厂房应缴的租金外，还需承担物业租赁期内经营所产生的所有费用，其中包括水费、电费、通讯费、网络费等费用。

（三）租赁面积、租金、租赁期限、服务费及支付方式

1、物业租金、停车位租金、服务费的计算

（1）该租赁物业租金是指该物业除停车位以外部分的租金，该部分计租面积预计为 86,606.37 平方米（最终以房产证面积为准），租期十七年，首年月租金预计为 2,165,159.00 元，自第二年起每年按 6% 递增。

（2）停车位租金：地下停车场按实际划线停车位预计 767 个（最终以物业交付后实际可使用个数为准），首年每月停车位租金预计为 153,400.00 元。停车位租金第二年起每年按 6% 递增。

（3）服务费：甲方提供协同园区运营服务，首年月服务费预计为 433,032.00 元，自第二年起每年按 6% 递增，正式结算期同租赁期。

2、物业租赁期限及免租装修期

租赁期限为十七年，从 2022 年 1 月 1 日起开始计算，至 2038 年 12 月 31 日止，免租期从物业正式交付起四个月（含车位租赁）；租赁期满后，乙方享有优先承租权。

3、租金、服务费的支付方式

乙方向甲方交付人民币 300 万元（大写：叁佰万圆整）作为履约保证金（下称保证金或押金），合同签署后 30 天内支付。物业交付后该保证金转为押金，二期物业租金及服务费为“付一月押二月”的方式支付，月租金及服务费根据实际面积计算后，保证金不足两个月租金及服务费的，由乙方补足差额部分，保证金超出两个月租金及服务费的，甲方退还乙方超出部分。房屋租金及服务费因每年按 6% 递增的，乙方无须补充保证金。免租期满后租金及服务费采用“一月一付”的方式支付。若乙方在租赁期间有违约行为，甲方有权从该保证金中扣除乙方应承担的违约责任。若甲方在租赁期间有违约行为，甲方应双倍返还该保证金给乙方。保证金在租赁期限届满或本合同提前终止且双方均无需承担违约责任时，由甲方全额无息退还乙方。

（四）租赁物的交付

双方确认 2022 年 1 月 1 日为物业的交付日期，实际以规划验收取得政府批文为交付日期，租赁期亦从此时间起算。乙方清楚并知晓目前并未达到交付条件，如甲方在 2022 年 1 月 1 日前提前完成政府竣工验收，则起租日期和物业交付日

期均以甲方通过政府竣工验收批复的次日为准，物业实际交付日期晚于合同约定的起租日的，以实际交付日为起租日，租赁终止时间不顺延。当甲方完成政府竣工验收后乙方即可入场布置及施工，竣工验收合格证及房产证不影响乙方使用，且甲方不承担因政府过错导致相关证件延迟办理的责任。

（五）违约责任

1、承租期间因乙方原因致使甲方的资产或资产相关的权益受损，乙方应承担因此产生的法律责任并承担经济赔偿责任。

2、乙方应按本合同约定的期限向甲方支付租金及其他费用，如有拖欠，每拖欠一日乙方应按拖欠租金的千分之一向甲方支付逾期付款违约金，逾期 90 日后甲方有权单方解除本合同并采取任何方式(包括但不限于单方开门换锁、停水、停电、封门)强制收回物业，并有权不予退还乙方保证金。

3、由于土地使用权争议、物业所有权争议、物业本身原因或甲方原因，致使乙方在租赁期限内无法正常利用全部或部分该物业，乙方除免于支付无法正常使用的部分物业在此期间的租金外，甲方还应向乙方赔偿全部直接经济损失(包括乙方因此对第三方承担的违约责任和赔偿责任等)，并应尽快排除妨害，恢复乙方对物业的合法正常使用权。若乙方在租赁期限内无法正常使用全部或部分该物业的时间累计超过 90 日的，乙方有权单方面解除本合同。合同解除后甲方双倍退还已交纳的所有保证金，并退还其他预交费用(已使用或扣除的除外)，同时甲方还应承担乙方直接经济损失的赔偿责任。

4、甲乙任何一方如违反本合同的其他约定义务、责任、保证或承诺，致使守约方遭受损失的，违约方应赔偿守约方因此而遭受的全部损失。

（六）合同的解除和终止

1、本合同约定的租赁期限履行完毕，本合同自然终止。

2、双方经协商同意提前终止本合同履行且互不负违约责任。

（七）合同的变更

对本合同的任何修改必须经合同双方共同签订书面合同才能生效；生效的修改应构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

（八）其他

本合同自合同双方签字并盖章之日起生效。

四、交易的定价政策及定价依据

公司本次租赁的价格是在参考市场公允价格的基础上，经双方协商确定，本次交易价格为合理的商业交易价格，定价原则公允合理，遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

五、对公司的影响

本次签署物业租赁合同预计自 2022 年起为公司带来长期稳定的租金收益，未来将对公司的财务状况产生积极影响，对 2020 年及 2021 年公司财务状况不产生影响。公司主要业务不会因为履行合同对承租人产生依赖，不会对公司业务的独立性造成影响。

公司迪森孵化园二期项目尚在建设期，租赁物业的建设、交付、装修等尚须获得政府相关部门的审批，存在一定的不确定性。

六、备查文件

- 1、第七届董事会第十三次会议决议
- 2、物业租赁合同

特此公告。

广州迪森热能技术股份有限公司董事会

2020 年 11 月 2 日