

优德精密工业（昆山）股份有限公司

关于部分闲置房产出租的进展公告

本公司及董事会全体成员保证公告的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

优德精密工业（昆山）股份有限公司（以下简称“公司”或“甲方”）于2020年8月20日召开第三届董事会第八次会议审议通过了《关于公司出租部分闲置房产的议案》，同意公司拟对外出租已闲置的房产，详见公司于2020年8月21日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于出租部分闲置房产的公告》（公告号：2020-048）。

近日，公司与昆山哲特机电科技有限公司（承租方一）、韬展智能家居（苏州）有限公司（承租方二）（以下统称“承租方”或“乙方”）签订了《厂房租赁合同》，根据《公司章程》等相关规定，本次交易事项在董事会决策权限内，无需提交股东大会批准。现就相关内容公告如下：

一、交易概述

目前，公司位于昆山市北门路3168号的北门路厂区二期厂房部分（以下简称“厂房”）处于闲置状态，为提高公司资产使用效率，提升公司管理效益，公司拟将如上闲置房产对外出租。

二、交易对方基本情况

1、承租方一的基本情况

名称：昆山哲特机电科技有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91320583MA1MKJQ3XT

住所：昆山市玉山镇玉城中路2号5号房2楼

法定代表人：扈琼

注册资本：200万元整

成立日期：2016 年 05 月 10 日

营业期限：2016 年 05 月 10 日 至 无固定期限

经营范围：机电科技、机械设备科技、电子科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；金属制品、五金制品、塑料制品、紧固件、机械设备及配件、机电设备及配件、电子产品及配件的生产、销售；电线电缆、化工产品及原料（不含危险化学品及易制毒化学品）、仪器仪表的销售；货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

一般项目：轴承、齿轮和传动部件销售；物料搬运装备销售；智能物料搬运装备销售；电机及其控制系统研发；机械设备研发；人工智能硬件销售；人工智能应用软件开发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；智能家庭消费设备制造；智能家庭消费设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、承租方二的基本情况

名称：韬展智能家居（苏州）有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91320583MA25RKLJ6Y

住所：苏州市昆山市玉山镇玉城中路 2 号 2 号房 2 楼

法定代表人：许义

注册资本：1500 万元整

成立日期：2021 年 04 月 21 日

营业期限：2021 年 04 月 21 日 至 无固定期限

经营范围：许可项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：家居用品制造；家居用品销售；智能家庭消费设备制造；智能家庭消费设备销售；楼梯制造；楼梯销售；家具制造；家具零配件生产；家具安装和维修服务；家具零配件销售；家具销售；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能通用应用系统；专业设计服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、关联关系或其他业务联系说明：

承租方与公司及公司董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或其他业务联系。

三、租赁合同的主要内容

（一）租赁物

公司本次出租的厂房位于江苏省昆山市北门路 3168 号二期厂房，出租区域范围为：一楼东南角 600 平方米；二楼整层 4,500 平方米。

上述资产所有人为本公司，权属状况清晰、明确、完备，不存在抵押、质押或者其他第三人权利情况，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

（二）租期、租金、水电费及支付方式

承租方一和承租方二共同租赁甲方厂房，并且对甲方承担连带责任。本合同将承租方一和承租方二统称为乙方。

1、租期六年，自 2023 年 7 月 15 日至 2029 年 8 月 31 日，其中 2023 年 7 月 15 日至 2023 年 8 月 31 日为装修免租金期，租金自 2023 年 9 月 1 日起正式计收。

2、本合同签订后 15 天内，乙方支付 10 万元给甲方作为租房履约保证金。

3、租金价格（包含税金及管理费）：第一年至第二年：一楼 600 平方米单价：30 元/平方米/月；二楼 3,000 平方米单价：17 元/平方米/月，其余 1500 平方米单价：8.5 元/平方米/月。

4、二楼 1,500 平方米 8.5 元/平方米/月为首两年的优惠价格，第三年开始恢复与 3,000 平方米第三年一致的单价。后续二楼租金价格统一不再区分。

5、租金每两年调整一次，增长比例不低于 10%，在此基础上，双方协商具体价格。

6、租金支付周期：租金按半年为一个结算支付周期，由乙方在每个支付周期的前 10 个工作日内支付给甲方。

7、水电费：电费，依照电表数据进行结算，单价依照国家电网提供的单价每度电加收 0.1 元作为公共分摊费用；水费，依照水表数值进行结算，单价依照自来水公司提供的单价进行结算。每月结算一次。

8、租赁到期后，乙方不存在任何违约扣款事宜的前提下，甲方将履约保证金无息退还乙方，否则，按照实际结算后，余额无息退还。

9、本合同签订后，待甲方通知乙方正式办理交接手续前，乙方应向甲方支付首期六个月租金，租金金额为人民币 490,500 元。此后乙方在每六个月到期前 10 个工作日内向甲方支付之后六个月的租金。

10、本合同涉及的履约保证金、租金、水电费等款项，统一由承租方昆山哲特机电科技有限公司向甲方支付，甲方仅需向昆山哲特机电科技有限公司开具相应发票。

（三）各方主要的权利义务

- 1、甲方保证该厂房的房产权属清楚，功能为工业生产，包括部分用于无害仓储。
- 2、甲方负责对该厂房及其附着物的定期检查并承担正常的厂房维修责任。
- 3、甲方负责日常的物业管理包括公共区域日常保洁、外围安保、生活垃圾清运、消防设施维护、外围绿化维护、电梯维护等费用。
- 4、甲方提供基本电路至楼层配电室，满足乙方日常用电需求。
- 5、乙方按照本合同的约定按时足额缴纳租金、水电及各类行政规费。
- 6、乙方保证按照法律法规的要求开展相关经营。
- 7、乙方因生产产生的工业垃圾、危险废弃物需自行寻找有资质的厂商进行合规处理，禁止混入生活垃圾或者随意处置。
- 8、乙方不得在该厂房周边的空地及绿化带搭建违章建筑。
- 9、租赁期间，乙方禁止更改厂房用途，禁止转租、转借、抵押厂房。
- 10、租赁期间，乙方应妥善使用该厂房，若因乙方原因导致该厂房损坏的，由乙方负责维修和承担相关费用，不能修复的应予赔偿。
- 11、乙方应当对甲方正常的厂房检查和维修给予协助和配合。
- 12、乙方须在租赁期满时应积极配合甲方办理厂房交还手续。
- 13、乙方承诺放弃租赁期间甲方出让该租赁物的优先购买权。
- 14、自甲乙双方约定的租赁物交付之日起，电费、水费、宽带、电话、工业垃圾、生产危废处置费等其他费用（如有）均由乙方按时支付缴纳。
- 15、租赁期满，乙方应保证该厂房及甲方提供的其他设备处于正常良好的可使用状态（正常的折旧除外）。
- 16、租赁期内，乙方应承担租赁物业的消防设备的维护、维修等的全部费用并且承担相关消防安全责任。
- 17、承租方一、承租方二，任何一方或双方的实际控制人（股东）发生变更的，视为合同的重大变更，在变更前，承租方须书面通知甲方，双方协商确认合同是否继续履行。

（四）合同解除、终止

- 1、发生以下情况，本合同可终止，甲方返还乙方的租赁履约保证金，双方均不承担违约责任。
 - （1）该厂房因城市建设需要被依法列入厂房拆迁范围的；
 - （2）因地震、火灾等不可抗力致使厂房毁损、灭失或造成其他损失的；
 - （3）因国家的法律法规变化的原因，使该合同不能履行的。

2、乙方有下列情况之一，甲方有权解除合同，租赁履约保证金作为违约金不予退还。

- (1) 未预约提前通知甲方，提前退租的；
- (2) 乙方因纠纷被法院裁定破产或因乙方纠纷导致租赁物被法院查封或冻结的；
- (3) 将承租方的厂房转租、转让、转借、抵押、改变厂房用途的；
- (4) 未经甲方同意，对厂房进行装修、改建、改变厂房主体结构；
- (5) 利用租赁物业私藏违禁品、易燃易爆及其他化学危险品，或进行赌博或其他违法犯罪活动；
- (6) 未按照约定期限支付租金或水、电、物业服务等任何应缴纳的费用，迟延支付或未能支付达 60 日以上的；
- (7) 乙方违反消防法规拒不办理消防报验手续或拒不整改消防隐患的。

3、逾期支付租金等费用

(1) 乙方自本合同签订生效后超过 15 天没有缴纳履约保证金的，视为乙方放弃租赁，本租赁合同自动解除。

(2) 乙方如逾期支付厂房租金及其他费用，应自本合同规定的应付款项之第五个工作日起至实际全额支付应付款之日止按日向甲方支付逾期应付款千分之五的滞纳金。

(3) 除此之外，若乙方未及时缴纳租金及其他费用的，因此致使甲方遭受经济损失的，甲方有权向乙方追偿，并可要求乙方支付甲方为此实际支付相关的费用。

4、甲方有下列情形之一，甲方应退还乙方租赁履约保证金，乙方存在实际损失的，甲方应赔偿相关损失：

- (1) 因甲方单方原因，为按合同约定，提前解除租赁合同的；
- (2) 因厂房的质量缺陷问题危及乙方安全或严重影响乙方正常使用而未能限期有效整改的；
- (3) 因甲方原因造成该厂房毁损、灭失或者被鉴定为危险厂房的；
- (4) 甲方发生以上情形，乙方有权解除合同。乙方向甲方发送整改通知，甲方在收到通知后 15 个工作日内作出整改方案。

(五)其他条款主要内容

1、在合同租赁期满或合同解除、终止后的 10 日内，双方清算债权、债务，乙方应将属于乙方的可以移动的物品和资产撤出该厂房。

2、如在上述期限内，乙方不撤出租赁场所或未办理该厂房上有关证照注销或地址变更手续的，每延迟一日，按解除当日日租金的 5 倍支付违约金；租赁期满或合同解除后 20 日内乙

方仍未搬出的并办理交接手续的，则视为乙方放弃厂房内一切租赁物的所有权，视为授权甲方可以进行任意处置而无需承担任何责任及支付任何费用。

3、乙方确认并同意，甲方亦有权选择将乙方相关物品或资产自行或通过第三方进行变卖、拍卖等形式，将获得的款项在支付完相关产生费用后，剩余款项用于抵扣乙方拖欠甲方之租金、费用、违约金及赔偿金等。前述抵扣后仍有剩余的，在乙方向甲方办理相关手续后，无息退还乙方；若不足以抵扣的，乙方应在接到甲方通知后十天内补足其差额。

4、经甲乙双方协商，本协议签署完毕后，乙方进场装修视为乙方验收厂房合格，甲方配合乙方做好入场装修所需手续。乙方上述施工行为不得影响租赁物业（或毗邻厂房）的主体结构安全及其他任何第三方的人身财产安全，否则因此引起的一切责任及费用均由乙方承担。如根据相关规定，前述施工行为应报有关政府部门审批的，乙方应当负责办理相关的审批手续，甲方提供必要的配合。在获得批准后，所有施工活动乙方均应委托有相应资质的施工单位进行施工，装修过程中发生的纠纷与甲方无关，由乙方负责。

5、免租金期要求：免租金期内，仅免乙方租金费用，但涉及交付厂房后的水费、电费等相关费用，均由乙方承担，按实结算。

6、装修要求：乙方对甲方厂房进行的任何装修设计、变更或增加，必须书面取得甲方书面同意。未经甲方同意的，甲方有权要求乙方限期恢复原状，乙方不恢复的，甲方有权自行恢复，产生的费用及损失由乙方承担。

四、本次交易对公司的影响

1、本次对外出租资产事宜有利于提高资产使用效率，盘活公司存量资产，为公司带来稳定的租金收益。本次交易遵循公平、公正的原则进行，参照租赁厂房所在地的市场价格，经双方协商一致确定租赁价格，不存在损害公司和广大中小股东利益的情形。

2、本次交易合同签署对公司本年度的业绩无重大影响，合同的履行对公司业务的独立性不构成影响，不会因履行本合同而对本合同的当事人形成依赖。

五、备查文件

1、优德精密与承租方签订的《厂房租赁合同》；

特此公告。

优德精密工业（昆山）股份有限公司董事会

2023年7月17日