

# 南京腾亚精工科技股份有限公司

## 关于对外出租部分自有闲置厂房并签订相关合同的公告

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。

南京腾亚精工科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年2月26日召开第二届董事会第十六次会议，审议通过了《关于对外出租部分自有闲置厂房并签订相关合同的议案》，公司拟将位于南京市江宁区东山街道临麒路109号和临麒路129号园区的自有闲置厂房对外出租。现将相关情况公告如下：

### 一、交易概述

#### （一）基本情况

为提高资产使用效率，盘活存量资产，在确保公司正常经营的前提下，2023年8月，公司与南京麒瑞供应链管理有限公司（以下简称“南京麒瑞”）签订了《园区租赁合同》，将持有的位于南京市江宁区东山街道临麒路109号的园区和临麒路129号的3号厂房出租给南京麒瑞使用，总建筑面积为17,860.26平方米，租赁期限采用6+4年的形式，总租期10年，即从2024年1月1日起至2033年12月31日止。年租金总额为495.73万元；租金每满24个自然月递增3%（免租期不计算在内）。

鉴于南京麒瑞经营发展需要，需增加租赁面积。公司拟与南京麒瑞签订《园区租赁合同之补充协议》，将持有的位于南京市江宁区东山街道临麒路129号园区的其他厂房出租给南京麒瑞使用，建筑面积为28,963.59平方米，租赁期限采用6+4年的形式，总租期10年，从2024年3月1日起至2033年12月31日止（具体以实际交付厂房时间为准）。年租金总额为804.27万元；租金每满24个

自然月递增 3%（免租期不计算在内）。

综上，临麒路 109 号园区和临麒路 129 号 3 号厂房租赁期限为 2024 年 1 月 1 日起至 2033 年 12 月 31 日止，临麒路 129 号园区的其他厂房租赁期限为 2024 年 3 月 1 日起至 2033 年 12 月 31 日止（具体以实际交付厂房时间为准），总建筑面积为 46,823.85 平方米。合计年租金总额为 1,300.00 万元，租金每满 24 个自然月递增 3%（免租期不计算在内）。

## （二）本次交易的审批情况

2024 年 2 月 26 日，公司召开第二届董事会第十六次会议，审议通过了《关于对外出租部分自有闲置厂房并签订相关合同的议案》。

本次对外出租厂房事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易金额在董事会审批决策权限范围内，无需提交股东大会审议。

## 二、交易对方基本情况

### （一）基本情况

承租方名称：南京麒瑞供应链管理有限公司

统一社会信用代码：91320191MACR367007

企业类型：有限责任公司

注册地址：江苏省南京市江北新区七里桥北路 1 号南京江北新区人力资源服务产业园一期 17 栋 101-166 室

法定代表人：高刚

注册资本：1,000 万元

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；保税物流中心经营；道路货物运输（网络货运）（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：供应链管理服务；食品销售（仅销售预包装食品）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；创业空间服务；园区管理服务；采购代理服务；装卸搬运；小微型客车租赁经营服务；非居住房地产租赁；农副产品销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；停车场服务；物业管理；低

温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；智能仓储装备销售；仓储设备租赁服务（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）。

## （二）关联关系说明

截至本公告披露日，南京麒瑞与公司、控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员均不存在关联关系。

## （三）是否为失信被执行人

经查询，截至本公告披露日，南京麒瑞不属于失信被执行人。

## 三、交易标的基本情况

公司本次出租的自有闲置厂房位于南京市江宁区东山街道临麒路 109 号和临麒路 129 号，其中临麒路 109 号的建筑面积为 11,779.45 平方米，权证编号：苏（2020）宁江不动产权第 0031247 号；南京市江宁区东山街道临麒路 129 号的建筑面积为 33,831.24 平方米，权证编号：苏（2020）宁江不动产权第 0027403 号；无产权证面积为 1,213.16 平方米，总建筑面积为 46,823.85 平方米。经交易双方确认的租赁面积为 46,823.85 平方米。

## 四、交易协议的主要内容

### （一）签署主体

甲方（出租方）：南京腾亚精工科技股份有限公司

乙方（承租方）：南京麒瑞供应链管理有限公司

### （二）《园区租赁合同》主要内容

#### 一、园区概况

1.1 甲方将位于南京市江宁区东山街道临麒路 109 号的园区和临麒路 129 号的 3 号厂房租赁给乙方使用。

1.2 甲、乙双方确认南京市江宁区东山街道临麒路 109 号的建筑面积为 11,779.45 平方米，南京市江宁区东山街道临麒路 129 号的 3 号厂房的建筑面积为 6,080.81 平方米，总建筑面积为 17,860.26 平方米。

#### 二、租赁用途

乙方租赁用途为物流仓储及相关配套产业，租赁期内乙方不得改变租赁用途。

### 三、租赁期限

租赁期限采用 6+4 年的形式，总租期 10 年，从 2024 年 1 月 1 日起至 2033 年 12 月 31 日止。

乙方认可，租赁期满 6 年时，如甲方决定对园区改造升级后自己使用，本租赁合同终止，甲方不因此向乙方承担任何责任。但甲方不得变相将园区收回，重新租赁给他人使用。

租赁期满，若无甲方自行使用或政府拆迁，乙方如需继续租赁,且乙方同意按原合同正常涨幅租金的情况下，乙方可以继续承租。

### 四、租金、免租期及保证金

4.1 租金：南京市江宁区东山街道临麒路 109 号园区和临麒路 129 号 3 号厂房的年租金共四百玖拾伍万柒仟贰佰玖拾叁元柒角贰分(小写:4,957,293.72 元) (含税，租赁费增值税专票)。

自 2024 年 1 月 1 日起，租金每满 24 个自然月调整一次(5 个月免租期不计算在内)，在前次的基础上递增 3%，甲乙双方应当每 24 个自然月重新签订租赁合同以确认租金金额。

4.2 免租期：免租期共 5 个月，前 6 年的免租期为 4 个月，后 4 年的免租期为 1 个月。应乙方要求，前 6 年的 4 个月免租期和后 4 年的 1 个月免租期均在第 1 个租赁年度使用。

4.3 租金支付方式：考虑免租期的问题，2024 年 1 月 1 日-2026 年 5 月 31 日租金总额为 9,914,587.44 元，每期支付金额和时间如下：

第一期支付租金，金额为 1,239,323.43 元，对应的租赁期间为 2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 30 日，其中免租时间为第 4、5、6 个月，由乙方在园区交付之日向甲方支付。

第二期支付租金，金额为 1,239,323.43 元，对应的租赁期间为 2024 年 7 月 1 日-2024 年 11 月 30 日，其中免租时间为第 10、11 个月，由乙方在第 5 个月满之日向甲方支付。

第三期支付租金，金额为 1,239,323.43 元，对应的租赁期间为 2024 年 12 月 1 日-2025 年 2 月 28 日，由乙方在第 10 个月满之日向甲方支付。

自第四期起，以后每期租金按照每 3 个月支付一次，先付后租，在上一期租

金到期 10 天前支付完毕。

以后租赁年度的租金，按上述约定的时间和递增比例支付。

在乙方支付租金前，甲方应向乙方开具等额的租赁费增值税专用发票，否则乙方支付租金的时间相应顺延。

4.4 保证金：租赁保证金为 100 万元，乙方在本合同签订之日向甲方支付完毕，甲方向乙方出具保证金收据。

如乙方实际租赁期限未满 6 年，该保证金甲方不予退还。如乙方实际租赁期已满 6 年，但因甲、乙双方约定认可的原因导致乙方不再继续承租的，该保证金甲方不予退还，以抵扣乙方已提前使用的后 4 年的 1 个月免租期的租金。

#### 4.5 甲方收款账户

开户名： 南京腾亚精工科技股份有限公司

开户行： 工行南京江宁支行

账 号： 4301015519100436673

### 五、园区使用及维护管理

5.1 租赁期内，甲方应负责房屋自然老化导致的漏水等质量问题的维修并承担费用，确保乙方正常使用房屋；因乙方原因导致的房屋漏水等质量问题，由乙方负责维修并承担费用。

5.2 租赁期内，乙方自主运营，运营期间的安保人员及物理由乙方负责，费用由乙方自行承担。

5.3 租赁期内，乙方须严格遵守国家以及当地政府关于消防、安全生产、环境保护等有关法律、规定和制度，积极配合甲方做好消防、安全及环保工作，同时按相关部门要求签订相应文件和协议。如因乙方原因造成甲方或者第三方损失的，由乙方承担相应的赔偿责任。

### 六、违约责任及免责条款

6.1 租赁期内，甲方除租赁期满 6 年时决定对园区改造升级外，不得提前终止合同，否则应赔偿乙方 3 个月的当年租金；乙方不得提前终止合同，否则应赔偿甲方 3 个月的当年租金，并向甲方支付免租期租金（未满 6 年终止的，支付 5 个月的租金；未满 10 年终止的，支付 2 个月的租金）。

6.2 租赁期内，甲、乙双方协商一致，乙方可提前终止租赁合同，乙方应向

甲方支付免租期的租金（未满6年终止的，支付5个月的租金；未满10年终止的，支付2个月的租金）。

6.3 租赁期内，因甲方房屋质量问题等原因，导致乙方合同目的无法实现的，乙方有权解除合同，甲方应赔偿乙方3个月的当年租金；乙方逾期支付租金达到10天的，甲方有权解除合同，乙方应向甲方赔偿甲方3个月的当年租金，并向甲方支付免租期租金（未满6年终止的，支付5个月的租金；未满10年终止的，支付2个月的租金）。

6.4 有下述情形之一的，本租赁合同终止：

（1）政府拆迁、规划变更，导致租赁合同无法继续履行的；

（2）因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的事件，导致租赁合同无法履行的。

租赁合同因上述原因终止的，甲、乙双方互不向对方承担违约责任。

（三）《园区租赁合同之补充协议》主要内容

**一、原合同“园区概况”条款修订如下：**

1.1 甲方将位于南京市江宁区东山街道临麒路109号和临麒路129号的园区租赁给乙方使用。

1.2 甲、乙双方确认南京市江宁区东山街道临麒路109号的建筑面积为11,779.45平方米，南京市江宁区东山街道临麒路129号的建筑面积为33,831.24平方米，无产权证面积为1,213.16平方米，总建筑面积为46,823.85平方米。

**二、原合同“租赁期限”条款修订如下：**

租赁期限采用6+4年的形式，总租期10年，从2024年1月1日起至2033年12月31日止。其中，临麒路109号园区和临麒路129号3号厂房租赁期限为2024年1月1日起至2033年12月31日止，临麒路129号园区的其他厂房租赁期限为2024年3月1日起至2033年12月31日止（具体以甲方实际向乙方交付厂房时间为准）。

乙方认可，自原合同约定的租赁期满6年时（即2029年12月31日），如甲方决定对园区改造升级后自己使用，原合同及本补充协议均终止，甲方不因此向乙方承担任何责任。但甲方不得变相将园区收回，重新租赁给他人使用。

租赁期满，若无甲方自行使用或政府拆迁，乙方如需继续租赁，且乙方同意

按原合同正常涨幅租金的情况下，乙方可以继续承租。

### 三、原合同“租金、免租期及保证金”条款修订如下：

3.1 租金：南京市江宁区东山街道临麒路 109 号和临麒路 129 号园区的年租金共壹仟叁佰万元（小写：13,000,000 元）（含税，租赁费增值税专票），其中，临麒路 109 号园区和临麒路 129 号 3 号厂房年租金共四百玖拾伍万柒仟贰佰玖拾叁元柒角贰分（小写：4,957,293.72 元），临麒路 129 号园区的其他厂房年租金共捌佰零肆万贰仟柒佰零陆元贰角捌分（小写：8,042,706.28 元），按甲方实际向乙方交付厂房面积分别结算租金金额。

临麒路 109 号园区和临麒路 129 号 3 号厂房租金自 2024 年 1 月 1 日起、临麒路 129 号园区的其他厂房租金自 2024 年 3 月 1 日起，每满 24 个自然月调整一次（5 个月免租期不计算在内），在前次的基础上递增 3%，甲乙双方应当每 24 个自然月重新签订租赁合同以确认租金金额。

3.2 免租期：免租期共 5 个月，前 6 年的免租期为 4 个月，后 4 年的免租期为 1 个月。应乙方要求，前 6 年的 4 个月免租期和后 4 年的 1 个月免租期均在第 1 个租赁年度使用。

3.3 租金支付方式：考虑免租期的问题，临麒路 109 号园区和临麒路 129 号 3 号厂房，2024 年 1 月 1 日-2026 年 5 月 31 日租金总额及每期支付金额和时间仍按照原合同执行。临麒路 129 号园区的其他厂房，以厂房交付确认书确认的实际交付时间计算租期、免租期及应付租金金额，并保持如下规则不变：

第一期支付租金，对应的租赁期间为第 1-6 个月，其中免租时间为第 4、5、6 个月，由乙方在园区交付之日向甲方支付。

第二期支付租金，对应的租赁期间为第 7-11 个月，其中免租时间为第 10、11 个月，由乙方在第 5 个月满之日向甲方支付。

第三期支付租金，对应的租赁期间为第 12-14 个月，由乙方在第 10 个月满之日向甲方支付。

自第四期起，以后每期租金按照每 3 个月支付一次，先付后租，在上一期租金到期 10 天前支付完毕。

以后租赁年度的租金，按上述约定的时间和递增比例支付。

在乙方支付租金前，甲方应向乙方开具等额的租赁费增值税专用发票，否则

乙方支付租金的时间相应顺延。

3.4原合同第4.4条约定的保证金及第4.5条记载的甲方指定收款银行账户信息均未变动，仍按照原合同执行。

## 五、交易的目的和对公司的影响

本次公司对外出租厂房有利于提高公司资产使用效率，降低运营成本，并能够获取相应的租金收益，对公司未来财务状况会产生一定的积极影响。本次交易遵循公平、公正、公开的原则进行，交易价格符合市场定价原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

## 六、备查文件

- 1、第二届董事会第十六次会议决议；
- 2、《园区租赁合同》；
- 3、《园区租赁合同之补充协议》。

特此公告。

南京腾亚精工科技股份有限公司董事会

2024年2月26日