

证券代码: 300335

证券简称: 迪森股份

公告编号: 2024-036

广州迪森热能技术股份有限公司

关于重新签署物业租赁合同暨关联交易的公告

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 2024 年 10 月 28 日召开第八届董事会第二十次会议、第八届监事会第十六次会议，审议通过了《关于重新签署物业租赁合同暨关联交易的议案》，具体情况公告如下：

一、本次关联交易概述

1、签署原物业租赁合同情况概述

(1) 公司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”）于 2019 年 1 月签订《物业租赁合同》（以下简称“原合同”），公司向大湾国创出租位于广州市经济技术开发区东区东众路 42 号现有物业，物业范围包括全部办公楼、厂房、公共广场、车库车位、广告位等，租赁物业总面积为 9,039 平方米，租赁期限为 2019 年 1 月 1 日至 2038 年 12 月 31 日止。

(2) 2020 年 11 月 02 日，公司召开第七届董事会第十三次会议，2020 年 11 月 18 日召开 2020 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于签署物业租赁合同的议案》，同意公司与大湾国创签署《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”）二期物业 5 栋厂房（含该地块上建筑物及停车位）出租给大湾国创。双方于 2020 年 11 月 18 日签署了《物业租赁合同》（以下简称“原合同”）。具体内容详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《关于签署物业租赁合同的公告》。

(3) 2022 年 7 月 29 日，公司与大湾国创签署了《物业租赁合同补充协议》（以下简称“原合同”），双方就交付日期、起租日、车位数量及递增比例进行了确定，具体内容详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《关于签

署物业租赁合同进展暨签署补充协议的公告》。

(4) 2022年11月25日，公司与大湾国创签订了《工程验收交接记录》，经联合验收，确认工程各项使用功能满足使用要求。二期物业合同及补充协议所约定的租赁房屋及配套设施已移交。迪森孵化园二期项目整体交付工作基本完成。具体内容详见公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《关于签署物业租赁合同的进展公告》。

(5) 2023年11月10日，公司召开第八届董事会第十五次会议、第八届监事会第十一次会议，审议通过了《关于签署物业租赁合同补充协议暨关联交易的议案》。由于广州市黄埔区厂房物业租赁市场环境变化，需求下滑、竞争激烈导致周边厂房租金价格明显下降，为夯实公司与大湾国创（广州）投资发展有限公司合作基础，提升园区短期议价能力，经双方友好协商，双方签署了《物业租赁合同补充协议》（以下简称“原合同”）。就三年减免期事项做出了新的约定，涉及的三年租金减免金额预估为2,080万元，具体以实际发生金额为准。具体内容详见公司同日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《关于签署物业租赁合同补充协议暨关联交易的公告》。

2、本次签署新物业租赁合同暨关联交易概述

鉴于租赁市场环境的不断变化，公司结合当前租赁市场的供需状况、租金水平、租户偏好以及未来可能的变化趋势，为确保已投入资源的利用率和房屋出租的长期稳定性，公司与大湾国创经协商一致，拟签署《物业租赁补充协议》：原合同项下的租赁期限终止日期从“2038年12月31日”变更为“2024年11月14日”或“公司股东会审议通过关于签署本补充协议相关议案之日”，以孰晚者为准，原合同将按在该日期后自动终止方式处理。同时公司拟与大湾国创重新签署《大湾区国际人才创业园整租合同》（以下简称“新合同”），租赁期限自2024年11月15日至2044年6月30日止（含免租期）【若新合同生效之日晚于2024年11月15日的，则租赁期限起始日期亦应相应调整，但合同的终止日期仍应保持不变（即2044年6月30日）】，预计合同金额约7.40亿元（具体以签订合同为准）。

截至公告日，因公司监事张志杰先生在过去十二个月内曾任大湾国创董事，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》规定，公司与大湾国创构成关联关

系，本次交易构成关联交易。

2024年10月25日，公司独立董事召开2024年第一次独立董事专门会议，审议通过了《关于重新签署物业租赁合同暨关联交易的议案》，经全体独立董事同意将该议案提交公司董事会审议。2024年10月28日，公司召开第八届董事会第二十次会议、第八届监事会第十六次会议，审议通过了《关于重新签署物业租赁合同暨关联交易的议案》，监事会审议该事项时，关联监事张志杰先生对此项议案回避表决。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法规及《公司章程》《关联交易决策制度》的相关规定，本次关联交易事项尚需获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将回避表决，同时公司董事会提请股东大会授权管理层签署相关协议。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成重组上市，无需经过有关部门批准。

二、关联方介绍和关联关系

1、关联方基本情况

公司名称：大湾国创（广州）投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CKG931K

住所：广州市经济技术开发区东区东众路42号

法定代表人：雷静

注册资本：3,000.00 万元人民币

成立日期：2018年12月14日

营业期限至：2018年12月14日至无固定期限

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技中介服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；停车场服务；餐饮管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；市场主体登记注册代理；财务咨询；会议及展览服务；项目策划与公关服务；非居住房地产租赁；税

务服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；销售代理；采购代理服务；国内贸易代理；电子产品销售；机械设备销售；办公设备销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；化妆品零售；日用家电零售；金属材料销售；增材制造装备销售；3D 打印基础材料销售；有色金属合金销售；锻件及粉末冶金制品销售。

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。

主要财务数据：

截至 2023 年 12 月 31 日（经审计），大湾国创资产总额 47,849.62 万元，所有者权益 5,775.48 万元；2023 年度营业收入 3,466.27 万元，净利润 545.78 万元。

截至 2024 年 9 月 30 日（未经审计），大湾国创资产总额 49,089.14 万元，所有者权益 6,411.80 万元；2024 年 1-9 月营业收入 2,630.09 万元，净利润 636.32 万元。

2、与上市公司的关联关系

公司监事张志杰先生在过去十二个月内曾任大湾国创董事，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》规定，公司与大湾国创构成关联关系，本次交易构成关联交易。

3、履约能力分析

大湾国创为依法存续且经营正常的公司，财务状况和资信良好，不是失信被执行人，具备良好的履约能力。

三、关联交易标的基本情况

房产位置：广州市黄埔区云埔街道东众路 42 号的大湾区国际人才创业园，“粤（2023）广州市不动产权第 06001452 号”不动产权证书项下的一期、二期物业；

房产所有权人：广州迪森热能技术股份有限公司；

出租标的及附属设施：租赁费用计算面积合计为 92,783.17 平方米及实际交付的计租地下车位数量共 592 个；

截至本公告披露日，公司为获得银行授信将本次租赁标的进行了抵押，不存在质押或者第三人权利的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施

的情况。

四、关联交易的定价政策及定价依据

为确定本次租赁的公司位于广州市黄埔区云埔街道东众路 42 号房地产年租金市场价值，公司聘请具有证券服务业资格的银信资产评估有限公司进行评估，为本次交易定价提供参考依据。

根据银信资产评估有限公司出具的《公司拟了解自有房地产租金市场价值评估项目资产评估报告》（银信评报字（2024）第 N00045 号）（以下简称“《评估报告》”）。本次评估采用市场法进行，评估基本情况如下：

1、评估对象：公司位于广州市开发区东众路 42 号房地产年租金市场价值。

2、评估范围：公司拥有位于广州市开发区东众路 42 号一期房地产出租面积为 9,089.77 平方米和二期房地产出租面积为 83,693.40 平方米及一期、二期共用的 592 个二期的地下停车位。

3、价值类型：市场价值。

4、评估基准日：2024 年 8 月 31 日。

5、评估方法：经评估人员清查，委估对象房地产按工业用途进行出租；因成本法、收益法倒算租金适用同类型物业市场租赁不活跃的情况下进行估算租金；根据评估人员现场勘查和了解，委评的房地产位置交通便利，同类型的工业房地产租赁市场活跃，交易量大，合适的交易案例容易取得，评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后，根据评估对象的特点及自身实际情况，本次房地产租金评估采用市场法进行。

市场法是根据替代原则，将评估对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、实物因素等修正，从而求得评估对象的比准价格。

市场法方法基本公式如下：

房地产年租金市场价格=单位交易租金价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×实物因素修正系数×出租面积×360 天

6、评估结论：在评估基准日 2024 年 8 月 31 日，列入评估范围的房地产合计年租金为 2,895.47 万元，评估结论包含增值税价、配套停车位使用价值。

本次租赁价格参考评估价，再经双方友好协商确定，交易遵循公平、合理、

公允的原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

五、拟签订新合同的主要内容

1、合同主体

甲方：广州迪森热能技术股份有限公司（出租方）

乙方：大湾区创（广州）投资发展有限公司（承租方）

2、房屋概况

（1）房屋位置：广州市黄埔区云埔街道东众路 42 号的大湾区国际人才创业园，“粤（2023）广州市不动产权第 06001452 号”不动产权证书项下的一期、二期物业（以下简称“租赁房屋”）

（2）房屋类型：工业厂房、办公、地下汽车库、其他。

（3）房屋面积：双方确认本合同项下的租赁建筑面积合计为 94,914.03 平方米，本合同项下的租赁费用计算面积合计为 92,783.17 平方米。

（4）本合同项下实际交付的计租地下车位数量共 592 个。

3、租赁期限

租赁期限：乙方租用租赁房屋的期限为自 2024 年 11 月 15 日至 2044 年 6 月 30 日止（含免租期），即【十九年七个月十六天】。（以下简称“租赁期限”）。

4、免租期、租金等费用支付

（1）免租期

甲方同意，乙方可享受租赁房屋除停车位外的部分 6 个月免租期，如因协议生效日延迟，则免租期日期相应顺延。免租期内，乙方无需支付租赁费用，但乙方需承担物业管理费、水费、电费、空调费（若有）、电话费、通讯费等因乙方使用租赁房屋而产生的费用。

（2）租金标准

①租赁期限内乙方向甲方支付的房屋租金由租赁费用和额外租赁费用两部分构成。

②在租赁期间内，第一阶段（2024 年 11 月 15 日至 2029 年 1 月 14 日）：每月含税租金及服务费用合计约为 252.11 万元；第二阶段（2029 年 1 月 15 日至 2038 年 1 月 14 日）：2029 年 1 月 15 日上涨 8%，后每 4 年上涨 8%；第三阶段

(2038年1月15日至2044年6月30日): 2038年1月15日上涨8%, 此后租金及服务费用至2044年6月30日保持不变。(如遇免租期, 则期间无此项费用)。

③项目地下停车位计租赁数量为592个, 首月月租金合计约为12.08万元, 2025年11月10日租金上涨2%, 2026年11月10日租金约上涨12%, 2027年9月10日开始租金每年上涨4%。

④甲乙双方约定一致, 除上述①-③条项下的租赁费用外, 在2029年和2032年, 乙方还需另行向甲方支付由增加租金(含税)及服务费用(含税)构成的额外租赁费用合计1,008.46万元。

⑤甲乙双方可协商调增或调减上述2029年和2032年分别乙方应支付的额外租赁费用金额, 但乙方须在2033年1月31日前完成总计额外租赁费用的支付。

(3) 租赁费用支付时间

在房屋租赁期限内, 租赁费用按月支付, 乙方应于每个自然月的【25】号前按月向甲方付清租赁房屋(含停车位)的当月租赁费用。

5、履约保证金

根据原合同的相关约定, 乙方已于【2019】年【2】月【26】日及【2020】年【12】月【15】日向甲方支付了原合同项下的履约保证金合计人民币【5,711,700.00】元(大写:【人民币伍佰柒拾壹万壹仟柒佰元整】), 双方同意将原合同项下乙方已支付的履约保证金转为本合同项下的履约保证金。

6、其他

(1) 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字, 并加盖公章或合同专用章之日起成立, 并自2024年11月15日或甲方股东大会通过关于签署本合同相关议案之日(以孰晚者为准)起生效, 且双方此前就本合同项下房屋租赁事宜已签署的原合同及其他相关法律文件(如有)均将自本合同生效之日起自动终止。若本合同生效之日晚于2024年11月15日的, 则本合同的租赁期限起始日期亦应相应调整, 但本合同的终止日期仍应保持不变(即2044年6月30日)。

(2) 本合同生效后, 经双方协商一致, 可变更本合同条款, 但双方应签订书面补充协议。

六、交易目的和对上市公司的影响

因房屋租赁市场发生重大变化, 公司本次与大湾国创重新签署《大湾区国际

人才创业园整租合同》，是为确保已投入资源的利用率和房屋出租的长期稳定性，保持公司持续发展与稳定经营。本次交易价格参照市场评估价值并经双方协商，定价公允，不存在损害公司和全体股东利益的情形，也不会对公司的独立性造成影响。

七、风险提示

由于本次租赁期限较长，在合同履行过程中，如遇政策、市场环境等不可预计因素的影响，可能会导致合同无法如期或全面履行，存在着合同各方不能正常履行合同的的风险。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

年初至披露日，公司与大湾国创发生的关联交易总金额为 2,240.20 万元。

九、独立董事专门会议审议情况

公司本次与大湾国创重新签署物业租赁合同暨关联交易事项的相关议案已经公司 2024 年 10 月 25 日召开的 2024 年第一次独立董事专门会议审议通过，已取得全体独立董事的同意。独立董事专门会议决议如下：

公司与大湾国创重新签署物业租赁合同符合公司实际经营活动的需求，有利于公司的长远发展。本次关联交易遵循了公平、公开的原则，交易定价公允、合理，不影响公司运营的独立性，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东和非关联股东利益的行为。因此，我们同意将该议案提交公司董事会审议。同时，公司监事会在审议该议案时，关联监事张志杰先生需回避表决。

十、监事会意见

经核查，监事会认为：公司本次与大湾国创重新签署物业租赁合同暨关联交易事项的审议和表决程序符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》及《公司章程》等相关法律、法规和公司制度的规定，表决程序合法有效，不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此，我们同意该关联交易事项。

十一、备查文件

- 1、与会董事签字盖章的第八届董事会第二十次会议决议；
- 2、与会监事签字盖章的第八届监事会第十六次会议决议；
- 3、与会独立董事签字的 2024 年第一次独立董事专门会议决议；
- 4、《广州迪森热能技术股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值评估项目资产评估报告》（银信评报字（2024）第 N00045 号）；
- 5、《迪森孵化园物业租赁补充协议》；
- 6、《大湾区国际人才创业园整租合同》。

特此公告。

广州迪森热能技术股份有限公司董事会

2024 年 10 月 28 日