

## 贵州航天电器股份有限公司 关于与关联企业签订《房屋及配套设施租赁协议》的公告

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

### 一、关联交易概述

贵州航天电器股份有限公司（以下简称“公司”）本部生产厂区位于航天江南贵阳工业园，近年来随着公司业务规模的扩大，公司本部现有科研生产场地使用已经达到饱和状态，业务发展空间受限，为妥善解决科研生产厂房资源瓶颈，经评估论证，公司拟租用关联企业贵州航天智能制造产业集群有限公司（以下简称“航天智能”）位于贵阳市经济技术开发区贵州航天基础件产业园内的研发中心、厂房（库房）和员工宿舍以及室外道路、广场、绿化、围墙等园区配套设施。

2024年12月9日公司第八届董事会2024年第四次临时会议审议通过《关于与关联企业签订〈房屋及配套设施租赁协议〉的议案》，董事会同意公司与关联企业航天智能签订《房屋及配套设施租赁协议》，租赁航天智能位于贵阳市经济技术开发区贵州航天基础件产业园内的智能研发中心（主楼1层3个房间、3层和6-12层、西辅楼）、6栋生产厂房（A1/A2厂房、1#物流中心、1#试验检测中心、B1厂房、C1厂房）、3栋员工宿舍、1间库房以及室外道路、广场、绿化、围墙等园区配套设施，租赁期限5年（2024年11月1日至2029年10月31日），上述房屋年租金及园区配套设施使用费共计33,312,746.16元，其中房屋年租金24,972,328.44元（月租金2,081,027.37元）、园区配套设施年使用费8,340,417.72元（月费用695,034.81元），租赁费每半年支付一次。2024年11月1日至2025年10月31日公司应支付房屋租金及配套设施使用费33,312,746.16元。

公司第八届董事会2024年第四次临时会议审议表决《关于与关联企业签订〈房屋及配套设施租赁协议〉的议案》时，关联董事王跃轩、李凌志、张晨、于思京、陈勇、饶伟先生回避表决。上述关联交易事项在提交董事会审议前已经独立董事专门会议审议通过，公司3名独立董事一致同意该议案，符合本公司《章程》及有关规定。

本次公司向航天智能租赁房屋及配套设施事项构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》有关关联交易审议程序和审批权限的规定，本次交易经公司董事会审议通过后即可实施，无须提交股东大会审议。

2024年12月9日，公司与关联企业航天智能签署《房屋及配套设施租赁协议》，对本次交易涉及的贵州航天基础件产业园房屋及配套设施租赁的租赁费标准、支付方式等事项进行约定。

2024年1月1日至本公告发布之日，公司与航天智能发生的关联交易金额为零元（不含本次交易）。

## 二、关联交易类别和金额

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额（年租赁费）	截至披露日已发生金额	上年发生金额
资产租赁	航天智能	租赁房屋及园区配套设施	按合同约定定价	3,331.2746	-	-

## 三、关联人介绍和关联关系

### （一）贵州航天智能制造产业集群有限公司基本情况

航天智能成立于2019年7月26日，注册地址：贵阳市经济技术开发区周家寨村贵州航天工业有限责任公司361工程101号建筑物1区6层612室，注册资本140,000万元，统一社会信用代码：91520114MA6HUXYM3U，法定代表人：孙贵东，经营范围：航天自动控制系统、惯导系统、惯性器件、伺服机构、电子产品以及民用自动控制设备、智能仪器仪表、机电产品、动力总成的研制、生产和销售及售后服务；信息技术服务、会议会展服务、仓储服务（除危化品）；装卸搬运服务；房屋租赁等。

2024年航天智能投资建设的贵州航天基础件产业园（一期）竣工并陆续投入使用，目前该公司主营业务为贵州航天基础件产业园的运营管理。

公司控股股东航天江南集团有限公司（以下简称“航天江南”）持有航天智能57.1429%的股权，贵州省新型工业化发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有航天智能32.1429%的股权，贵阳经济开发区产业发展投资控股（集团）有

限公司持有航天智能 10.7142%的股权。航天智能的实际控制人是中国航天科工集团有限公司。

航天智能财务数据（未经审计）如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-10 月	2023 年度
营业收入	76.22	40.84
净利润	-937.02	2.56
	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	147,720.37	165,305.46
净资产	139,069.91	140,006.93

#### (二)与上市公司的关联关系

公司控股股东航天江南持有航天智能 57.1429%的股权，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，公司向航天智能租赁其位于贵州航天基础件产业园内的房屋及园区配套设施的经济行为，构成本公司的关联交易。

#### (三)履约能力分析

公司承租航天智能拥有的贵州航天基础件产业园内的智能研发中心、厂房（库房）和员工宿舍以及园区配套设施，上述资产权属清晰，均为验收合格后可以正常使用的房屋及配套设施。

截至本公告披露之日，关联企业贵州航天智能制造产业集群有限公司不属于失信被执行人。

#### 四、关联交易的定价政策及定价依据

公司向航天智能租赁其位于贵州航天基础件产业园内的智能研发中心、厂房（库房）和员工宿舍以及园区配套设施，双方约定依据上述房屋及园区配套设施折旧金额为基础计算租金及设施使用费，房屋年租金及园区配套设施使用费共计 33,312,746.16 元，其中房屋年租金 24,972,328.44 元、园区配套设施年使用费 8,340,417.72 元，租赁费每半年支付一次。

#### 五、《房屋及配套设施租赁协议》主要内容

出租人（甲方）：贵州航天智能制造产业集群有限公司

承租人（乙方）：贵州航天电器股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》有关规定，本着“平等互利、协商一致”的原则，双方同意签订本房屋及配套设施租赁合同，具体内容如下：

### （一）租赁物及租赁费用

1. 甲方租给乙方的租赁物包括甲方位于贵州航天基础件产业园的房屋建筑物包括智能研发中心、A1/A2 厂房、员工宿舍等房屋共计面积 146,705.16 平方米以及相关配套设施。

2. 双方约定依据贵州航天基础件产业园房屋及配套设施折旧金额为基础计算租金及设施使用费。房屋年租金及室外道路、广场、绿化、围墙等园区配套设施使用费共计 33,312,746.16 元/年，其中房屋年租金 24,972,328.44 元（月租金 2,081,027.37 元，见下表）、园区配套设施年使用费 8,340,417.72 元（月费用 695,034.81 元）。

房屋租金明细表

序号	房屋名称	类别	面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	月租金（元）	年租金（元）
1	智能研发中心主楼1层3个房间、3层和6-12层、西辅楼	办公用房	28,010.66	22.80	638,643.05	7,663,716.60
2	A1/A2 厂房	生产厂房	56,748.12	11.66	661,683.08	7,940,196.96
3	1#物流中心	生产厂房	9,628.04	11.66	112,262.95	1,347,155.40
4	1#试验检测中心	生产厂房	9,466.99	11.66	110,385.10	1,324,621.20
5	B1 厂房	生产厂房	16,305.50	13.61	221,917.86	2,663,014.32
6	C1 厂房	生产厂房	9,496.60	15.47	146,912.40	1,762,948.80
7	3#配套宿舍	配套宿舍	9,081.85	10.96	99,537.08	1,194,444.96
8	4#配套宿舍	配套宿舍	3,893.19	10.96	42,669.36	512,032.32
9	5#配套宿舍	配套宿舍	3,761.21	10.96	41,222.86	494,674.32
10	油化库	仓库	313.00	18.51	5,793.63	69,523.56
合计			146,705.16	-	2,081,027.37	24,972,328.44

### （二）租赁内容

#### 1. 租赁条款

##### （1）租赁期限

租期 5 年，自 2024 年 11 月 1 日至 2029 年 10 月 31 日，承租用途为生产经营。

##### （2）计取起始日

2024年11月1日。

### (3) 租赁费收取方式

租赁费每半年收取一次，甲方向乙方分别开具半年租金和园区配套设施使用费全额增值税专用发票，首年度租金支付安排如下：2025年5月，乙方向甲方分别支付首个半年租金和园区配套设施使用费（乙方收到甲方开具的发票后30日内支付），租金共计¥12,486,164.22元（人民币：壹仟贰佰肆拾捌万陆仟壹佰陆拾肆元贰角贰分），园区配套设施使用费共计4,170,208.86元（人民币：肆佰壹拾柒万零贰佰零捌元捌角陆分）；2025年11月，甲方向乙方分别开具第二个半年期租金和园区配套设施使用费，乙方在收到甲方开具的发票后30日内分别支付租金和园区配套设施使用费，租金共计¥12,486,164.22元（人民币：壹仟贰佰肆拾捌万陆仟壹佰陆拾肆元贰角贰分），园区配套设施使用费共计4,170,208.86元（人民币：肆佰壹拾柒万零贰佰零捌元捌角陆分）。甲方未按要求向乙方开具发票的，乙方有权拒绝付款并不承担逾期付款违约责任。

2. 租赁期内，房屋租赁税费由甲方承担（包括增值税、房产税等），承租单位租赁场所水费、电费、物业费、设备设施维护检测保养费（质保期内的除外）等费用全部由乙方承担。

智能研发中心、配套宿舍公共区域水费、电费、物业费、设备设施维护检测保养费（质保期内的除外）等费用按租赁场所建筑面积占比分摊。

3. 在租赁期限内，若乙方欠交租金，甲方在书面通知乙方交纳欠款之日起十五日内，乙方未支付有关款项的，甲方有权采取必要措施，由此造成的一切损失由乙方全部承担。

4. 2025年11月起，租金标准可由双方根据实际租赁使用情况另行协商确定。

5. 针对属移交资产质量问题（包含安全验收、总体项目验收存在的问题等）由甲方组织整改，乙方投入的相关资产整改支出费用，经双方协商后，甲方应通过抵扣租金等方式对乙方资产整改支出予以补偿。

### (三) 租赁物移交

《房屋交割清单》经甲乙双方交验签字盖章后视为租赁移交完成。

### (四) 租赁物的维护、维修

1. 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方

面的安全条件，不得危及人身安全；乙方保证遵守国家的法律法规以及物业管理相关规定。

2. 租赁期内，乙方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态，发生损坏或故障的，乙方负责维修。因乙方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设备设施发生不可恢复损坏的，乙方承担赔偿责任。

3. 乙方发现属于主体建筑安全生产的隐患，乙方及时报告甲方，甲方应在两个工作日内反馈或启动整改，未启动整改也未反馈的，乙方自行组织整改，相应整改费用由甲方承担，甲方未及时支付该整改费用的，乙方从应支付给甲方的租赁费用中扣除。

4. 厂房使用过程中非使用过程产生的正常损耗，应由甲方负责修复。

#### **(五) 甲方权利与义务**

1. 对租赁房屋所涉及的产权负责。

2. 对房屋的建筑面积质量负责（乙方使用不当或不合理使用而造成的除外），不得影响房屋正常使用。

3. 甲方承诺租赁房屋及附属设施、设备处于能够正常使用状态，建筑主体结构及园区消防、电力、环保等设施符合有关法律法规、行业标准和上级要求，不得影响房屋正常使用，不得违反相关法律法规、行业标准和上级要求。

4. 检查乙方对租用房屋规范使用及日常维护。

5. 提供给乙方办理工商、税务等需要甲方提供的该租赁房屋相关资料。

6. 除研发中心大楼电梯等特种设备管理责任为甲方外，甲方将建筑物行车、电梯等特种设备及室内管线等附属设备设施委托乙方使用和管理。

7. 甲方将房屋交割清单、竣工图纸及房屋产权证书复印件随本合同一并提供乙方。

8. 甲方应保障产业园区环境安全稳定，如因甲方管理不善等影响乙方生产经营活动，甲方应负责解决并承担给乙方造成的相应损失。

#### **(六) 乙方权利与义务**

1. 按照国家法律法规办理工商、税务、环保等各种经营许可证，并报甲方备案。

2. 未经甲方书面同意，不得改变房屋用途、不得将承租房屋转租、分租、转

借他人，否则甲方有权解除合同。

3. 乙方不得擅自改变房屋结构及附属设施。如需对水电线路增改和房屋装饰装修，需事先向甲方报备，同意后办理相关手续，二次装修按规定须报政府有关部门审核的，应待相关部门验收合格后方可生产。租赁期间届满或合同解除时，因装饰装修形成的附合物归甲方所有，未形成附着物的部分，乙方应自行拆除。因拆除造成房屋损毁的，乙方应恢复原状或赔偿损失。

4. 未经甲方允许，乙方不得在承租建筑物外和公共区域私自搭建临时建筑物或其他设备设施。不得随意在房屋外墙或屋顶堆放东西等。

5. 乙方应按房屋设计标准规范使用，因乙方使用不当、保护不力、过度使用造成房屋损害，甲方有权要求乙方暂停使用，直至恢复原状。

6. 乙方应严格按照《特种设备安全监察条例》、《电梯使用管理与维护保养规则》等相关法规和安全技术规范的要求，履行安全管理主体责任，规范使用和管理电梯、行车等特种设备。

7. 乙方自行处理租赁期间发生的民事纠纷、刑事案件等，及时向甲方报备。

8. 乙方应制定配套宿舍使用的相关管理规定，并报甲方备案。

9. 乙方应遵守贵州航天基础件产业园各项管理制度。

### **(七) 合同变更和解除**

1. 租赁合同期满前三个月双方就是否续租需书面通知对方；若乙方意向续租，同等条件下乙方享有优先承租权。

2. 合同生效后，如一方解除合同，须提前 180 日书面通知对方，自通知之次日起 180 日后合同自动解除，提出解除合同的一方不负违约责任，不承担对方任何补偿、赔偿责任；甲方提出解除合同的，乙方应在接到通知之次日起 180 日内退房，甲方应于乙方搬迁完后 10 日内返还乙方已缴纳、未承租期限内的租金；乙方提出解除合同的，在搬迁前，按实际使用的期限缴纳租金，如实际使用的期限在通知之日起少于 180 日的，应补足 180 日的租金。

3. 租赁期限届满退房时，乙方应提前 5 个工作日告知甲方准备收房，经甲方检验合格并向甲方交清全部应付的租金及因租赁行为所产生的一切费用；如有房屋或相关配套设施因乙方导致的损坏（正常损耗除外），乙方应及时修复或赔偿。

4. 本合同解除或期限届满，乙方逾期不搬离房屋的，甲方有权随时收回租赁

房屋，乙方应按租金的 2 倍向甲方支付在占用房屋期间的房屋占用费。

5. 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

a. 交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。

b. 不承担约定的维修义务或房屋附属设施、设备故障，致使乙方无法正常使用房屋的。

6. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋：

a. 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

b. 利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

c. 未提前征得甲方同意，擅自将房屋转租给第三人的。

#### **(八) 违约责任**

1. 甲方违反第（五）条第 3 款约定的，所导致的一切后果（包括直接影响和间接影响）由甲方承担，与乙方无关。并应以月租金为基数，按每日千分之一向乙方计付违约金，直至房屋满足整改要求。如相应行为给乙方造成损失的，还应赔偿损失。

2. 甲方有第（七）条第 5 款约定的情形之一的，应以月租金为基数，按每日万分之五向乙方计付违约金；乙方有第（七）条第 6 款约定的情形之一的，应以月租金为基数，按每日万分之五向甲方计付违约金。如相应行为给对方造成损失的，还应赔偿损失。

3. 乙方应按本合同约定支付租金，如逾期则应以年租金为基数，自逾期之日起按每日万分之五计取逾期付款违约金直至款项全部付清之日止。若因甲方开具发票时间延期，乙方支付租金的期限相应顺延。

4. 因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

5. 甲方委托乙方管理的设备设施因乙方维护保养不到位造成人身、财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

6. 以上违约金、赔偿金可通过直接支付或抵扣租金等方式支付。

#### **(九) 争议解决**

本合同项下发生的争议，双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议，如果双方不能在 14 天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以将其提交有

权机构调解。协商或调解不成的，向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### **（十）合同签订及生效**

本合同自双方授权代表签字并加盖公司公章或合同专用章之日起生效，至房屋租赁期满之日终止。合同有效期届满后，双方根据协商情况另行签订房屋租赁合同。

#### **（十一）补充协议**

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是本合同的组成部分。

### **六、关联交易目的和对公司的影响**

近年来随着公司业务规模的扩大，公司本部现有科研生产场地使用已经达到饱和状态，业务发展空间受限，为妥善解决科研生产厂房资源瓶颈，公司与航天智能签订《房屋及配套设施租赁协议》，租用航天智能位于贵州航天基础件产业园内的智能研发中心、厂房（库房）和员工宿舍以及室外道路、广场、绿化、围墙等园区配套设施。入驻贵州航天基础件产业园，为公司长远发展提供充足的科研生产场地，公司将按照“一中心、两配套、三产业”进行规划布局，加快优势产业和新兴产业发展，进一步拓展产业发展空间，持续提升公司市场保障能力和竞争力，助推航天电器高质量发展。

公司与航天智能约定依据贵州航天基础件产业园房屋及园区配套设施折旧金额为基础计算租金及设施使用费，向航天智能支付房屋租金及园区配套设施使用费，交易定价公允，未损害公司和全体股东利益。上述关联交易对公司的独立性没有构成影响，公司也没对上述关联企业形成依赖。

### **七、独立董事意见**

公司与关联企业签订《房屋及配套设施租赁协议》事项在提交董事会审议前，已经独立董事专门会议审议通过。独立董事认为：公司本部生产厂区位于航天江南贵阳工业园，近年来随着公司业务规模的扩大，公司本部现有科研生产场地使用已经达到饱和状态，为妥善解决科研生产厂房资源瓶颈，公司拟租用关联企业航天智能位于贵州航天基础件产业园内的研发中心、厂房（库房）和员工宿舍以及园区配套设施。

公司向航天智能租赁其位于贵州航天基础件产业园内的研发中心、厂房（库

房)和员工宿舍及园区配套设施,双方约定依据上述房屋及园区配套设施折旧额为基础计算租金及设施使用费,向航天智能支付房屋租金及园区配套设施使用费,交易定价公允,未损害公司和全体股东利益。

经审议,全体独立董事同意将公司《关于与关联企业签订<房屋及配套设施租赁协议>的议案》提交董事会审议,并同意上述关联交易事项。

#### **八、备查文件**

1. 第八届董事会2024年第四次临时会议决议
2. 独立董事意见

贵州航天电器股份有限公司董事会

2024年12月10日