证券代码：688329　　证券简称：艾隆科技　　公告编号：2026-040

苏州艾隆科技股份有限公司

关于签订《房产租售协议》暨租售资产的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示：

- 交易简要内容：苏州艾隆科技股份有限公司（以下简称“公司”、“甲方”）拟将其持有的坐落于苏州工业园区新发路 27 号的房产及其附属设施设备、相应土地使用权（以下简称“标的资产”），出租、出售给苏州伊欧陆系统集成有限公司（以下简称“苏州伊欧陆”、“交易对方”、“乙方”），本次交易为“先租后售”的预约安排，租赁期限为 3 年，宽限期 6 个月；乙方应于租赁期限及宽限期届满前与甲方签署正式《房产买卖合同》；乙方在租赁期限内未行使购买权的，按《房产租售协议》支付约定的选择权对价（即该项违约金 500 万元）。本次交易转让总对价为 17,000 万元（乙方仅在租赁期限及宽限期限内享有以该价格购买标的房产的权利），3 年租金总额约为人民币 3,018.51 万元，房产最终售价为转让总对价扣除实际支付的租金。

- 本次交易不构成关联交易

- 本次交易不构成重大资产重组

- 本次交易事项已经公司第五届董事会第十五次会议审议通过。本次交易未达到股东会审议标准。

- 本次出租、出售资产事项尚需交易双方根据《房产租售协议》约定完成款项支付、《房产买卖合同》签署、产权交割等手续后方能正式完成。乙方最终是否行使购买权，本次出租、出售资产事项最终能否成功实施尚存在不确定性。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为优化资产结构、盘活存量资产，公司拟将持有的坐落于苏州工业园区新发路 27 号的房产，出租、出售给苏州伊欧陆。经双方协商确定，租金总额约为人民币 3,018.51 万元，租赁期限为 3 年，租赁期限届满后苏州伊欧陆另享有 6 个月宽限期；苏州伊欧陆在租赁期限及宽限期限内享有交易转让总对价为 17,000 万元购买标的房产的权利。

本次交易为“先租后售”的预约安排，乙方在租赁期限内未行使购买权的，仅按《房产租售协议》支付约定的选择权对价（即该项违约金 500 万元），甲方不得请求乙方继续履行订立正式《房产买卖合同》的义务，亦不得请求赔偿超出该条约定范围的损失。乙方在租赁期内任何时间均可书面提出提前结束租赁、转为正式购买。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☐出售　☐放弃优先受让权　☐放弃优先认购权 ☑其他，具体为：出租、出售
交易标的类型（可多选）	☐股权资产　☑非股权资产
交易标的名称	苏州工业园区新发路 27 号房产及其附属设施设备、相应土地使用权
是否涉及跨境交易	☐是　☑否
交易价格	☑ 已确定，具体金额（万元）： 转让总对价为 17,000 万元，3 年租金总额约为人民币 3,018.51 万元（房产最终成交价＝转让总对价－实际支付的租金） ☐ 尚未确定
账面成本	12,039.07 万元

交易价格与账面值相比的溢价情况	16.29%（按租赁期限 3 年届满后出售，房产最终成交价约 14,000 万元计算)
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点：_____ ☑ 分期付款，约定分期条款： 详见“五、交易合同或协议的主要内容及履约安排”
是否设置业绩对赌条款	☐是 ☑否

（二）简要说明公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于 2026 年 11 月 20 日召开第五届董事会第十五次会议，审议通过了《关于出租及出售资产的议案》，董事会授权公司管理层办理本次交易事项相关的后续事宜，包括但不限于签署协议、资产交割、办理过户手续等。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易在公司董事会决策权限范围内，无需提交股东会审议。

二、 交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的	对应交易金额（万元）
1	苏州伊欧陆系统集成有限公司	公司 100%持有的坐落于苏州工业园区新发路 27 号房产及其附属设施设备、相应土地使用权	转让总对价为 17,000 万元，其中 3 年租金总额约为人民币 3,018.51 万元（房产最终成交价＝转让总对价－实际支付的租金）

（二）交易对方的基本情况

法人/组织名称	苏州伊欧陆系统集成有限公司
统一社会信用代码	☑91320594302189136A

	□不适用
成立日期	2014/06/19
注册地址	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区金鸡湖大道 99 号苏州纳米城中北区 23 幢
主要办公地址	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区金鸡湖大道 99 号苏州纳米城中北区 23 幢
法定代表人	吕文波
注册资本	1,000 万元
主营业务	一般项目：信息系统集成服务；信息技术咨询服务；半导体器件专用设备制造;半导体器件专用设备销售；电子测量仪器制造；电子测量仪器销售；仪器仪表制造；仪器仪表销售；仪器仪表修理；电子元器件制造；电子元器件批发；机械设备研发；机械设备销售；机械设备租赁；机械电气设备制造；机械电气设备销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；通用设备修理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；软件外包服务；数据处理和存储支持服务；集成电路设计；集成电路芯片设计及服务；工业互联网数据服务；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；机械零件、零部件销售；工业自动控制系统装置销售；云计算设备销售；计算机及通讯设备租赁；货物进出口；运输货物打包服务；国内货物运输代理；国际货物运输代理（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）
主要股东/实际控制人	吕文波

苏州伊欧陆资信情况良好，未被列为失信被执行人，依法存续且正常经营，具备良好的履约能力，本次交易风险较小。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易类别为出租资产及出售资产，交易标的为不动产权证号为苏房权证园区字第 00683745 号的坐落于苏州工业园区新发路 27 号的房产及其附属设施设备、相应土地使用权。

2、交易标的的权属情况

本宗土地抵押给国家开发银行苏州市分行，抵押国有建设用地使用权面积 16,329.24 平方米，抵押建筑面积 31,027.80 平方米，债权确定期间为 2022 年 9 月 15 日起 2027 年 12 月 31 日止，抵押担保金额为 17,078 万元，存在禁止或限制转让抵押不动产的约定。公司将在办理过户前注销抵押登记。

交易标的产权清晰，除上述抵押情形外，不存在其他抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产的运营情况

公司于 2012 年通过土地出让方式取得标的资产的土地使用权，使用期限至 2061 年 9 月 19 日止，宗地面积 16,329.24 平方米。公司随后在该地块上自建办公大楼，并于 2015 年完成竣工验收，建筑面积 31,027.80 平方米。本次交易所涉及的资产使用及维护情况正常，固定资产均已按会计准则计提折旧。

（二）交易标的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	苏州工业园区新发路 27 号房产及其附属设施设备、相应土地使用权
标的资产类型	非股权资产
标的资产具体类型	☑房产及土地 □机器设备 □债权 □资产组

	☐其他，具体为：	
项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 9 月 30 日
账面原值	21,063.86	21,063.86
已计提的折旧、摊销	8,731.25	9,024.79
减值准备		
账面净值	12,332.60	12,039.07
以上数据是否经审计	☑是 ☐否	☐是 ☑否

四、交易标的定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果

本次交易定价严格遵循公平、公开、公正的原则，以市场价格为参考依据，由交易双方在自愿、平等、公允、合法的基础上协商一致后确定本次交易价格。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	苏州工业园区新发路 27 号房产及其附属设施设备、相应土地使用权
定价方法	☑ 协商定价 ☐ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☑ 已确定，具体金额（万元）： 转让总对价为 17,000 万元，其中 3 年租金总额约为人民币 3,018.51 万元（房产最终成交价＝转让总对价－实际支付的租金） ☐ 尚未确定

（二）定价合理性分析

本次定价严格遵循公平、公开、公正的原则，以市场价格为参考依据，由交易双方在自愿、平等、公允、合法的基础上协商一致后确定，交易定价高于交易标的截至 2026 年 9 月 30 日在公司的账面价值，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）购买、出售资产协议的主要条款

1、合同主体

甲方（出租方/出售方）:苏州艾隆科技股份有限公司

乙方（承租方/购买方）:苏州伊欧陆系统集成有限公司

2、交易标的

不动产权证号为苏房权证园区字第 00683745 号的坐落于苏州工业园区新发路 27 号的房产及其附属设施设备、相应土地使用权。

3、成交价格

标的房产转让总对价为人民币 17,000 万元（含增值税），3 年租赁期限的租金总额约为人民币 3,018.51 万元，房产最终成交价为转让总对价扣除实际支付的租金。该固定购房总对价仅在 3 年租赁期限及后续 6 个月宽限期内有效，宽限期届满乙方未行使购买权的，该固定总价条款失效。

4、支付期限

租赁期内租金按月支付。乙方决定购买的，应至迟于宽限期届满前 30 日向甲方书面确认（乙方在租赁期限或宽限期内提前行使购买权的，不受该期限限制），并与甲方签署正式《房产买卖合同》。购房款按下列节点支付：（1）正式《房产买卖合同》签署之日起 5 个工作日内支付房产最终成交价（房产最终成交价＝转让总对价－实际计入购房款的租金）的 30%（押金已冲抵应付现金的部分视为已付；租金已在计算房产最终成交价时扣除，不再重复抵扣）；（2）不动产转移登记申请被受理之日起 5 个工作日内支付至房产最终成交价的 90%；（3）剩

余 10%作为尾款，于不动产转移登记完成、占用区域腾退交付且房屋瑕疵修复完毕之日起 5 个工作日内支付。

5、交付或过户时间安排

租赁期限为 3 年，自本协议生效之日起算；本协议锁定期与租赁期限同期。锁定期届满后，乙方享有 6 个月的宽限期（自租赁期限届满之日起算），乙方可在宽限期内按本协议约定的价格及条件行使购买权；宽限期届满乙方仍未书面行使购买权的，购买权于宽限期届满之日消灭。

6、违约责任

双方确认，本协议中关于乙方违约的违约金系约定赔偿总额，甲方不得就超出违约金部分的损失另行主张；因甲方违约给乙方造成的损失超过本协议中关于甲方违约的违约金的，乙方有权就超出部分另行主张，上述责任范围的差异系双方明确约定。一方依本条支付违约金的，收取方应开具发票；违约金属于价外费用的，由收取方依法并入销售额申报纳税并承担相应税费；双方不得以违约金不属应税项目为由拒绝开票，亦不得要求对方承担本应由收取方负担的税费。

7、生效

本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

（二）董事会对付款方的支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断和说明

苏州伊欧陆是依法存续且正常经营的公司，资信情况良好，不属于失信被执行人，具备履约能力。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响

本次资产出租、出售旨在盘活存量资产、优化资产结构、有利于提升公司资产使用效率，交易价格公允合理，符合公司长期战略，不存在损害公司和股东权益的情形。本次交易的发生不会对公司持续经营能力、盈利能力及资产独立性等产生不利影响。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况

本次交易涉及土地租赁，宗地面积 16,329.24 平方米。本次出租及出售资产不涉及管理层变动、人员安置等情况。

（三）本次交易完成后不会产生关联交易。

（四）本次交易不会产生同业竞争。

（五）本次交易不涉及交易完成后上市公司第一大股东及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的情形。

七、风险提示

本次交易为“先租后售”的预约安排。本次出租、出售资产事项尚需交易双方根据《房产租售协议》约定完成款项支付、《房产买卖合同》签署、产权交割等手续后方能正式完成，乙方最终是否行使购买权，本次出租、出售资产事项最终能否成功实施尚存在不确定性。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

特此公告。

苏州艾隆科技股份有限公司董事会

2026 年 11 月 21 日