

股票代码：002403

股票简称：爱仕达

公告编号：2025-007

爱仕达股份有限公司

关于向实际控制人租用办公用房的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

因经营发展需要，爱仕达股份有限公司（以下简称“公司”或“爱仕达”）一直租用实际控制人陈合林、陈文君和陈灵巧拥有的位于上海谷泰滨江大厦的商业用房产（陈合林拥有 1801、1806 号房产、陈文君拥有 1802、1803 号房产，陈灵巧拥有 1805 号房产）作为公司上海办事处的办公用房。鉴于租赁合同即将到期，经与三位股东协商，拟继续租赁上述房产，租金参考该幢物业市场公开租赁价格，租赁期限为 10 个月，租期自 2025 年 3 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁价格总计 1,183,349.47 元。本次交易构成了关联交易。

（一）董事会审批情况

公司董事会于2025年2月28日召开了第六届董事会第六次会议，会议以3票同意，0票反对，0票弃权，4票回避表决审议通过《关于向实际控制人租用办公用房的议案》，根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次交易事项构成关联交易，关联董事陈合林先生、陈灵巧女士为交易对手方、林富青先生为陈合林先生的妻弟、肖乐心先生在控股股东爱仕达集团有限公司担任财务总监，均回避表决。本次关联交易已经公司第六届董事会第二次独立董事专门会议全体独立董事过半数同意审议通过。

根据《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次关联交易属于董事会审议权限范围，无须提交股东大会审议。

（二）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，经本公司董事会审议后无需其他有关部门批准。

二、关联人介绍和关联关系

陈合林、林菊香、陈文君、陈灵巧为公司实际控制人。根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 条相关规定，本次租赁事项的交易对手方陈合林、陈文君、陈灵巧为公司的关联自然人。

经查询，陈合林、陈文君和陈灵巧均不为失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

公司拟向关联人租赁位于上海市中山南路 969 号谷泰滨江大厦的房屋，各套具体情况如下：

关联交易类型	关联人	房屋部位	面积(平方米)	月租金（元）	10 个月租金(元)	类别
向关联人租赁房产	陈合林	1801 室	225.05	21,904.867	219,048.67	固定资产
		1806 室	247.33	24,073.453	240,734.53	固定资产
	陈文君	1802 室	248.03	24,141.587	241,415.87	固定资产
		1803 室	248.03	24,141.587	241,415.87	固定资产
	陈灵巧	1805 室	247.33	24,073.453	240,734.53	固定资产
合计			1,215.77	118,334.947	1,183,349.47	

关联交易标的物存在抵押、质押或者其他第三人权利，不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

四、关联交易的定价政策及定价依据

上述关联交易双方根据自愿、平等、公平的原则签订合同，租金参考该幢物业市场公开租赁价格，确定本次房屋租赁的价格为 3.2 元/平方/天。不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为，也不存在损害公司合法利益及向关联方输送利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容

本协议需经公司董事会审议通过后，授权公司管理层签署后生效。

甲方（承租方）：爱仕达股份有限公司

乙方（出租方）：陈合林

丙方（出租方）：陈文君

丁方（出租方）：陈灵巧

根据中华人民共和国法律及其他相关规定，为明确协议各方权利和义务，经

平等、友好协商，本着公平、有偿的原则，特签订本合同，以资共同信守。

第一条、租赁房屋

本协议约定的出租房屋位于上海市中山南路 969 号谷泰滨江大厦，具体情况如下：

序号	房屋部位	面积(平方米)	所有人	产权证书
1	1801 室	225.05	陈合林	沪房地黄字（2004） 第 005481 号
2	1806 室	247.33	陈合林	
3	1802 室	248.03	陈文君	沪房地黄字（2004） 第 005473 号
4	1803 室	248.03	陈文君	沪房地黄字（2004） 第 005472 号
5	1805 室	247.33	陈灵巧	沪房地黄字（2004） 第 005471 号

第二条、租赁期限

该房屋租赁期限为 10 个月，自 2025 年 3 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。
租赁期满后各方可以签订续租合同。

第三条、房屋租金

1、出租各方与承租方约定，参考确定租金的单价为 3.2 元/平方/天，各套房屋的固定月、10 个月租金如下：

序号	房屋部位	面积(平方米)	月租金（元）	10 个月租金(元)	房屋所有人
1	1801 室	225.05	21,904.867	219,048.67	陈合林
2	1806 室	247.33	24,073.453	240,734.53	
3	1802 室	248.03	24,141.587	241,415.87	陈文君
4	1803 室	248.03	24,141.587	241,415.87	
5	1805 室	247.33	24,073.453	240,734.53	陈灵巧
合计		1,215.77	118,334.947	1,183,349.47	

2、承租方承租上述房屋期间所使用的水、电等，根据供水、电部门核定的价格按承租方的实际用量结算支付。

第三条、房屋租金的支付

自各方签订该合同后，承租方每半年向出租方支付一次租金。水、电、物业费按供应部门的交纳要求及时结清。

第四条、房屋的交付使用

本合同所涉的房屋目前由承租方使用，在本合同签订后继续使用；租赁期间届满，各方不再续签租赁合同时，承租方应于合同截止日前一周内将房屋返还出租方，返还时该房屋须符合依房屋性质及本合同使用后的状态。

第五条、出租方的保证

1、出租方为相关房屋所有权唯一合法拥有人，其权利没有瑕疵且未受到任何限制。

2、出租方保证其有权出租该房屋。

第六条、承租方的保证

1、承租方仅在该房屋进行合法、正常的生产经营，不在该房屋进行改变房屋规划和性质、状态的活动。

2、承租方在租赁期间有维护该房屋完整性、维修房屋附着物的责任。

3、未经出租方同意，承租方不得将该房屋转租他人。

4、承租方对房屋进行改善和增设他物应取得出租方的书面同意。

第七条、违约和补救

本合同任何一方的下列行为应被视为违约行为：没有正当理由，不全部履行、不履行、拖延履行或停止履行其在本合同下的义务。

任何一方一旦出现下列违约行为，对方有权向违约方追究违约责任并要求违约方采取补救措施：

1、因出租方的行为导致本合同无效，则出租方应赔偿承租方由此受到的全部直接和间接损失；

2、承租方不能按期支付租金，则出租方有权向承租方每日收取未支付租金万分之三的违约金；

3、承租方未按约定用途和约定使用方式及房屋性质使用该房屋，出租方可以要求赔偿或要求恢复原状；承租方按约定用途和约定使用方式及房屋性质使用该场地而引起房屋附着物发生损耗的，不承担损害赔偿责任。

第八条、可分割性

如果本合同下任何条款被依法认定为无效、不能执行或不合法，不应损害或影响本合同下其他条款继续有效，各方应继续合作以履行其他条款。此外，各方应诚信协商，确定可选择条款替代被分割条款，以实现这些被分割条款的目的。

第九条、修改

发生下具情形，各方均可寻求并实现修改本合同：根据客观形势变化，诸如物价指数急剧上升等，须对本合同相关内容加以修改的。

本合同仅在经各方协商，由各方代表签署书面补充协议时得以修改，且修改的内容不得拖延、影响或损害各方在本合同项下其他方面的合作。

第十条、争议解决

凡因本合同引起或与本合同有关的任何争议，通过各方友好协商解决。

第十一条、不可抗力

1、就本合同签订目的而言，不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情形。

2、如果发生不可抗力事件，各方在因不可抗力事件而不能履行本合同项下任何义务期间内免除其履行义务，并不应解释为违约。

3、如果发生不可抗力事件，各方应磋商并寻求适当方法，以最大程度减轻该不可抗力的后果，尽力确保在任何不可抗力事件终止后继续正常履行本合同，并尽最大可行程度履行义务，必要时当按照本合同约定对合同进行修改。

第十二条、补充约定

1、除依本合同约定签订补充合同情形外，各方可就本合同有关内容补充约定。补充约定为本合同不可分割的组成部分，具有与本合同同等法律效力。

2、本合同自各方签署并经甲方董事会审批之后生效。

3、本合同一式六份，具有同等法律效力。

六、涉及关联交易的其他安排

本次交易不涉及其他安排。

七、关联交易的目的和对公司的影响

公司继续向关联人陈合林、陈文君、陈灵巧租赁上海谷泰滨江大厦 18 楼的商业用房产是公司经营的需要，以该幢物业市场公开租赁价格确定本次房屋租赁的价格没有侵害公司全体股东，尤其是中小投资者的利益。该关联交易不会对公司本期和未来财务状况和经营成果产生影响。

八、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

当年年初至披露日与该关联人（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易的总金额为395.5898万元（含本次关联交易金额）。

九、独立董事过半数同意意见

公司召开第六届董事会第二次独立董事专门会议以 3 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了本次关联交易事项，独立董事发表审议意见如下：

基于公司经营发展的需要，公司向实际控制人陈合林先生、陈灵巧女士及陈文君先生租用位于上海谷泰滨江大厦的商业用房产作为公司上海办事处的办公用房，我们认为本次关联交易是公开、公平、合理的，程序合法有效，交易价格按市场价格确定，定价公允，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。我们同意公司进行本次关联租赁的议案。

十、备查文件

- 1、第六届董事会第六次会议决议；
- 2、第六届董事会第二次独立董事专门会议决议；
- 3、《房屋租赁合同》；
- 4、上市公司关联交易情况概述表。

特此公告。

爱仕达股份有限公司董事会

二〇二五年三月一日