

鸿博股份有限公司

关于厂房租赁暨关联交易的公告

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。

为择机以适当方式盘活本部资产，综合考虑公司日常生产经营需要，经公司第四届董事会第十次会议审议批准，公司拟向福建鸿博光电科技有限公司（以下简称“鸿博光电”）租赁部分厂房用于日常生产经营，本次交易构成关联交易。具体情况如下：

一、交易概述

公司与鸿博光电签订了《租赁合同》、《补充合同》，租赁鸿博光电所拥有的位于福建省福州市仓山区盖山镇齐安路 772 号的租赁物福建鸿博光电园 B10#楼、B11#楼及连廊 A、连廊 B。为保证公司经营场所稳定，公司拟与鸿博光电签署《租赁合同之补充协议》，将其中面积 12650 平方米的厂房，以租金单价每平方米月租金人民币 10 元，延长租赁期限至 2028 年 9 月 30 日止，租赁期 10 年。公司于 2019 年 3 月 28 日召开第四届董事会第十次会议审议通过了《鸿博股份有限公司关于厂房租赁暨关联交易的议案》，同意公司租赁鸿博光电所拥有的上述厂房。公司将在董事会审议通过后与鸿博光电签订《租赁合同之补充协议》。

鸿博光电为公司控股股东、实际控制人之一尤玉仙通过鸿博集团有限公司（以下简称：鸿博集团）间接控股的公司，本次交易构成关联交易。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次交易（含关联交易累计金额）未超出董事会审批范围，本议案无需提交股东大会审议。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次关联交易不构成重大资产重组。

二、关联方的基本情况

(一) 关联关系

尤玉仙持有鸿博集团 69.25% 股权，鸿博集团持有本次交易对方鸿博光电 71.07% 股权；尤玉仙本人持有鸿博光电 28.93% 股权，尤玉仙同时担任鸿博光电的董事长兼总经理、法定代表人。

在上市公司层面，尤玉仙系上市公司的控股股东、实际控制人之一。

(二) 关联方基本情况

鸿博光电基本情况如下：

公司名称	福建鸿博光电科技有限公司
成立日期	2005 年 09 月 09 日
注册资本	7,000 万元
股权结构	鸿博集团持有 71.07% 股权，尤玉仙持有 28.93% 股权
公司住所	福州市仓山区齐安路 772 号鸿博光电园 6#、7#楼
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	尤玉仙
经营范围	照明器具、电子元器件及配件的研发、生产、销售；显示器件、通信设备、计算机及电子设备的制造、销售；照明工程设计、施工；对外贸易；合同能源管理。（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）
统一社会信用代码	913500007796148659

鸿博光电主要财务数据如下：

单位：元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	889,104,063.86	786,018,592.78
负债总额	196,927,922.50	150,966,252.03
净资产	692,176,141.36	635,052,340.75
项目	2018 年 1-9 月	2017 年度
营业收入	1,091,720,050.49	1,033,318,011.43
净利润	57,123,800.61	75,428,961.84

注：2018 年 1-9 月份数据未经审计。

三、交易标的的基本情况

福建鸿博光电园位于福建省福州市仓山区盖山镇齐安路 772 号，本次交易的租赁物为福建鸿博光电园 B10#楼、B11#楼及连廊 A、连廊 B，房屋所有权证号：闽（2018）福州市不动产权第 0057218 号、闽（2018）福州市不动产权第 0013593 号，实际租赁的面积为 12650 平方米。

四、交易的定价政策及定价依据

鸿博股份本次租赁的生产经营地点位于福州市仓山区盖山镇齐安路福建鸿博光电园，目前该区域附近厂房的出租均价在 16-50 元/平方米/月之间，具体情况如下：

单位：元/平方米/月

位置	均价	租赁情况
仓山区福湾路口奥体附近	16	招租
仓山区福湾路与阳岐路交叉口	50	招租
仓山区阳岐路口	25	招租

注：以上数据来源于 58 同城网（fz.58.com）。

本次厂房的租赁价格主要参照周边厂房租赁价格，经双方友好协商，鉴于公司租赁期较长，鸿博光电给予公司适度优惠，最终确定交易价格为 10 元/平方米/月，遵循了客观、公平、公允的定价原则。

五、交易协议的主要内容

公司将在董事会审议通过后与鸿博光电签署《租赁合同之补充协议》。合同主要内容如下：

1、合同主体

出租方（以下简称甲方）：福建鸿博光电科技有限公司

承租方（以下简称乙方）：鸿博股份有限公司

2、建筑面积：12650 平方米，具体情况如下：

(1) 租赁物 A：指 B10#楼二、三层，面积共计 9183 平方米租赁期限自 2018 年 10 月 9 日起延长至 2028 年 9 月 30 日止，租赁期 10 年。

(2) 租赁物 B：指 B10#楼一层的 1000 平方米、B11#楼一层及连廊 A、连廊 B（面积 2467 平方米），面积共计 3467 平方米租赁期限自 2018 年 10 月 1 日起延长至 2028 年 9 月 30 日止，租赁期 10 年。

(3) 租赁物 C：指 B11#楼二、三层，面积共计 4388.7 平方米租赁期限自 2018 年 10 月 1 日起至 2019 年 3 月 31 日止，租赁期 6 个月。

3、付款方式：

(1) 甲、乙双方约定，租赁物 A、B、C 每平方米月租金均为人民币 10 元。

(2) 租赁物 A、租赁物 B，面积共计 12650 平方米，第三年起即 2020 年 10 月 1 日起，租金递增 5%，空地不收取租金。即第一年、第二年年租金均为人民币 1518000 元，第三年年租金为 1593900 元，第四年年租金为 1673595 元，第五年年租金为 1757275 元，第六年年租金为 1845139 元，第七年年租金为 1937396 元，第八年年租金为 2034265 元，第九年年租金为 2135979 元，第十年年租金为 2242778 元，10 年租金总计 18256327 元。

(3) 租金半年一付，即乙方应于每年的 4 月 1 日前、10 月 1 日前付清租赁物 A 和租赁物 B 随后半年的租金。

六、交易目的和对公司的影响

公司本部现所属地块已成为福州市核心生活区之一，用于对外租赁能获得更大收益。综合考虑生产经营需要，公司向鸿博光电租赁部分厂房用于日常生产经营，并签署较长期限的租赁合同以保障公司生产经营的持续稳定。

本次交易为关联交易，交易价格以目前市场价格为基础确定，交易价格公允，不存在损害中小股东利益的情形。

七、年初至披露日与关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2019 年年初至披露日，公司与鸿博光电发生关联交易金额 319,893.60 元，主要为公司租赁鸿博光电园的代缴水电费。

八、独立董事事前认可和独立意见

公司事前向独立董事提交了相关资料，独立董事进行了事前审查，同意将该关联交易事项提交第四届董事会第十次会议审议。

独立董事针对该关联交易事项发表独立意见如下：

（一）董事会审议本次关联交易时，关联董事回避了对相关议案的表决，表决程序符合法律、行政法规、部门规章及其他规范性法律文件和《公司章程》、《关联交易管理办法》的规定；

（二）本次厂房租赁，是为了满足公司未来发展战略对经营场地的需求，有利于公司的持续长远发展。本次厂房租赁定价依照市场价值的原则，关联交易遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形，不影响公司独立性。该关联交易已经公司第四届董事会第十次会议审议通过，其程序是合法、合规的。我们同意本次厂房租赁的事项。

九、附件

- 1.第四届董事会第十次会议决议；
- 2.第四届监事会第十次会议决议；
- 3.独立董事事前认可函和独立意见；
- 4.《租赁合同之补充协议》；

特此公告

鸿博股份有限公司

二〇一九年三月二十九日

