

杭州中威电子股份有限公司

关于签订房屋租赁合同的公告

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。

特别提示：

1、为提高资产运营效率，增加公司收益，杭州中威电子股份有限公司（以下简称“公司”或“出租方”）于2021年4月15日与杭州启辰楼宇不动产管理有限公司（以下简称“启辰楼宇”或“承租方”）签订了《房屋租赁合同》，公司将位于杭州市西兴街道西兴路1819号中威大厦裙房1层到3层、主楼6层到15层的房产出租给启辰楼宇，租赁物业总建筑面积为13907.52平方米，租赁期限10年，该合同金额为10,432.29万元。

2、公司于2021年4月15日召开了第四届董事会第十六次会议审议通过了《关于签订房屋租赁合同的议案》。该议案无需提交公司股东大会审议。本次房屋租赁事项不构成关联交易，也未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3、该物业出租后，将为公司带来长期稳定的租金收益，预计将对公司未来经营情况和财务状况产生一定的积极影响，不会对公司的资产、负债及整体经营业绩产生重大不利影响。公司主要业务不会因为履行合同对承租方产生依赖，不会对公司业务的独立性造成影响。

4、本次签署的《房屋租赁合同》的租赁时间较长，存在因承租方未按约履行合同发生争议，可能造成承租人不能及时履行合同付款义务或无法及时或足额赔偿公司损失的风险。因租赁期限较长，受社会经济发展形势或行业市场环境的影响，可能造成公司收益不达预期的风险。

一、交易概述

杭州中威电子股份有限公司与杭州启辰楼宇不动产管理有限公司于2021年4月15日签订了《房屋租赁合同》，公司将位于杭州市西兴街道西兴路1819号中威大厦裙房1层到3层、主楼6层到15层的房产出租给启辰楼宇，租赁物业总建筑面积为13907.52平方米，租赁期限10年，该合同金额为10,432.29万元。

公司于2021年4月15日召开了第四届董事会第十六次会议，审议通过了《关于签订房屋租赁合同的议案》，独立董事对该事项发表了独立意见。根据相关法律法规及《公司章程》的有关规定，该事项无需提交公司股东大会审议。本次签订《房屋租赁合同》将为公司带来长期稳定的租金收益，预计将对公司未来

经营情况和财务状况产生一定的积极影响，租赁价格乃按现行市场租金协商厘定，符合市场定价原则，租赁合同乃按正常商业条款及公平原则订立，租赁合同的条款属公平合理，并符合公司及公司股东的整体利益。本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方基本情况

公司名称：杭州启辰楼宇不动产管理有限公司

统一社会信用代码：91330108MA2HXUJJ41

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：浙江省杭州市滨江区西兴街道锦绣玲珑府1幢1010室

注册资本：100万元

法定代表人：庄丽杰

经营范围：一般项目：物业管理；住房租赁；房地产咨询；房地产经纪；创业空间服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；组织文化艺术交流活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机系统服务(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)。

关联关系或其他业务联系说明：承租方目前与公司不存在关联关系。

公司与启辰楼宇连续十二个月内签订的房屋租赁合同累计金额为10,967.99万元。

三、租赁合同的主要内容

出租方（甲方）：杭州中威电子股份有限公司

承租方（乙方）：杭州启辰楼宇不动产管理有限公司

甲乙双方于2020年10月15日签订的《房屋租赁合同》（以下简称“2020年租赁合同”）到期后，甲乙双方一致同意依照在合同条件下续约。根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，在浙江省杭州市订立本合同。

（一）租赁物业概况

1.1甲方同意将拥有合法产权的坐落于杭州市西兴街道西兴路1819号中威大厦裙房1层到3层、主楼6层到15层（以下简称租赁物业）出租给乙方，该租赁物业总建筑面积为13,907.52平方米，其中已租面积5231.46平方米，空置面积8676.06平方米，面积计算详见附件二房产证、测绘图纸及租赁房源列表，租赁面积最终以房产证面积或者经备案的测绘面积为准。土地性质为工业用地。甲方保证该租赁物业权属清晰、合法，使乙方得以按本合同约定使用该租赁物业，也不存在现实的或潜在的第三方主张所有权或使用权的情形。

根据2020年租赁合同，乙方承租物业中包括原先已由甲方出租的物业。截至本协议签订之日，相关已租物业已由甲乙双方共同完成出租主体变更工作。为延续2020年租赁合同精神，甲乙双方一致同意对已租

部分与空置部分约定不同的租金标准分别进行核算。

为便于描述，相关租赁物业在本合同中统一称为“已租部分”，其余部分统一称为“空置部分”。

（二）租赁用途

2.1乙方方向甲方承诺，租赁物业用于打造产业平台，约定引进企业必须为杭州市滨江区政府产业导向企业。租赁期限内，甲方同意乙方将该物业转租给第三方。乙方保证次承租人的行为符合本合同及其附件约定，并对次承租人的行为向甲方承担责任。

2.2乙方或次承租人自行办理生产经营许可等开业前的一切行政审批手续，如在办理过程中，需要甲方提供现有资料的，甲方应予及时积极配合。因甲方不能及时提供产证办理，影响到次承租人的一切行政审批，造成次承租人的退租，由此给乙方造成的损失全部由甲方承担。乙方或次承租人应于租赁期满或提前终止后及时变更或注销营业执照地址。

（三）物业的交付

3.1鉴于乙方已根据2020年租赁合同的约定，在本合同签订前合法占有全部租赁物业，故甲乙双方协商同意上述所有租赁物业于本协议签订之日视为已交付给乙方，2020年租赁合同项下《房屋交接验收确认书》视为本协议有效附件，双方可不再另行签订新的《房屋交接验收确认书》。

3.2 无论何种原因导致甲乙双方合作终止，乙方均承诺在合作终止后协助甲方办理合作终止时续存的租客合同关系和已付费用的转移；因甲方原因导致双方合作终止的，在解除乙方和租客合同过程中引起的乙方违约，违约金由甲方承担；因乙方原因导致双方合作终止的，在解除乙方和租客合同过程中引起的乙方违约，违约金由乙方承担。

3.3 本合同生效后，甲方留存在租赁物业内的、非附着于租赁物业的物品，乙方有权在租赁期内无偿使用、处置，甲方不予干涉并放弃对价的支付请求权。甲方原有装修无论乙方保留或拆除，甲方不再干涉，同时也不再承担该装修及其附着设施的维修义务。但乙方拆除或装修不得破坏甲方原有房屋承重结构，否则由此引起的损失和责任由乙方承担。

（四）租赁期限

4.1租赁期限自2021年4月16日起至2031年4月15日止。

4.2租赁期限届满后，甲方承诺在同等租赁条件下，乙方享有优先承租权。乙方要求享有优先承租权的，应在租赁期限届满前的十个工作日之前向甲方提出续租要求，如乙方未在约定期限前提出续租要求，则乙方不再享有优先承租权。

（五）租金及支付方式

5.1现有空置部分租赁物业面积为8,676.06平方米，租金标准如下：

租期	单价（元/平方米/天）	金额（元）
2021.4.16-2022.4.15	2.00	6,333,523.80
2022.4.16-2023.4.15	2.00	6,333,523.80
2023.4.16-2024.4.15	2.10	6,650,199.99
2024.4.16-2025.4.15	2.10	6,650,199.99
2025.4.16-2026.4.15	2.10	6,650,199.99
2026.4.16-2027.4.15	2.21	6,998,543.80
2027.4.16-2028.4.15	2.21	6,998,543.80
2028.4.16-2029.4.15	2.21	6,998,543.80
2029.4.16-2030.4.15	2.32	7,346,887.61
2030.4.16-2031.4.15	2.32	7,346,887.61
合计		68,307,054.19

上表内租金金额未扣除免租期金额。

现有已租部分租赁物业面积为5,231.46平方米，租金标准如下：

租期	单价（元/平方米/天）	金额（元）
2021.4.16-2022.4.15	1.90	3,628,017.51
2022.4.16-2023.4.15	1.90	3,628,017.51
2023.4.16-2024.4.15	2.00	3,818,965.80
2024.4.16-2025.4.15	2.00	3,818,965.80
2025.4.16-2026.4.15	2.00	3,818,965.80
2026.4.16-2027.4.15	2.10	4,009,914.09
2027.4.16-2028.4.15	2.10	4,009,914.09
2028.4.16-2029.4.15	2.10	4,009,914.09
2029.4.16-2030.4.15	2.21	4,219,957.21
2030.4.16-2031.4.15	2.21	4,219,957.21
合计		39,182,589.11

如有面积或者金额计算错误，经双方核实确认后，双方可根据实际真实情况适时调整。

以上费用仅为租金费用，租赁期间租赁物业发生的物业费、水费、电费、空调费、通讯费、排污费、垃圾清运费、停车费等费用由次承租人按实际使用产生的费用进行缴纳，但因甲方装修公共部位所产生的

水电费用等由甲方自行按实承担。乙方不承担本合同项下租赁物的物业费、水费、电费、空调费、通讯费、排污费、垃圾清运费、停车费等费用，甲方或甲方指定的物业公司应自行与次承租人签订相应的物业服务合同并向其收取相关费用。本合同第2.1条之承诺不适用于本条所列之费用。。

5.2租金采取“先付后用”方式，具体方式如下：

(1) 租金（含已租部分和空置部分）原则上按季度支付，乙方在每个计租期开始前10天乙方向甲方支付该季度费用，具体租金支付方式以附件5租金支付列表为准，全部租期（2021.04.16-2031.4.15）租金金额汇总为人民币¥104,322,881.40元（人民币大写：¥：壹亿零肆佰叁拾贰万贰仟捌佰捌拾壹元肆角）；

(2) 2021年4月16日-2021年10月15日为空置部分免租期，甲方不收取租金；如因乙方原因导致租赁合同未满一年解除的，乙方应将该免租期内的租金按照合同约定租金标准支付给甲方；

(3) 甲方在收到乙方的租金后五个工作日内，将相应有效的财务凭证（以增值税专用发票形式）交予乙方。

5.3租金及保证金应以现金或以银行转账的形式转入甲方指定的以下银行账户。

(六) 履约保证金

6.1乙方应向甲方支付租赁物业租赁履约保证金共88万元（今后若有本合同约定以外的新增物业的，乙方相应支付相当于新增部分一个月租金的保证金），即人民币元大写：¥：捌拾捌万元整。

该笔款项乙方已在2020年租赁合同履行时支付，本合同生效后，2020年租赁合同项下履约保证金88万元自动转为本合同项下履约保证金，双方不再另行交接。

在本合同终止或解除时，乙方将该租赁物业交还给甲方并结清所有租金、费用并按甲方要求决定是否迁出现有工商注册后，甲方收取的保证金应在所有费用结清日起的五个工作日内无息返还乙方，乙方开具收款收据。

6.2在租赁期间，发生法律规定或合同约定应由乙方承担的租金、费用而乙方未按时支付的，逾期未支付超过30天，甲方有权单方面终止合同，且乙方承担违约责任。

6.3 若乙方根据本合同的约定续租的，在续租期间内，履约保证金足额的，乙方不再另行向甲方支付履约保证金，乙方根据本合同第6.1条约定的已向甲方支付的履约保证金自动转为续租期的履约保证金。履约保证金不足时，乙方应在续签合同生效之日起15日内补足，逾期不予补足的，甲方有权单方解除续签的合同并要求乙方承担由此给甲方造成的损失。

四、交易的定价政策及定价依据

租赁价格乃按现行市场租金协商厘定，符合市场定价原则，租赁合同乃按正常商业条款及公平原则订立，租赁合同的条款属公平合理，不存在损害公司股东，特别是中小股东利益的行为。

五、本次交易的目的是对公司的影响

本次交易是在确保公司正常经营的前提下开展的，不会影响公司的日常经营运作，能够有效盘活公司存量资产，提升公司资产的使用效率，为公司带来长期稳定的租金收益，增加公司业务收入，在合同履行期内对公司各年度财务状况将产生一定的积极影响，但不会对公司的资产、负债及整体经营业绩产生重大影响。公司主要业务不会因为履行合同对承租方产生依赖，不会对公司业务的独立性造成影响。

六、本次交易的风险及风险控制措施

（一）可能存在的风险

相关租赁合同在执行过程中遇政策、市场、环境、自然灾害等不可预计或不可抗力等因素的影响，可能导致合同无法履行或不能完全履行。同时存在因承租方未按时履行合同约定义务发生争议，可能造成承租人不能及时履行合同付款义务或无法及时或足额赔偿公司损失的风险。本次租赁合同约定的租赁期限较长，受社会经济发展形式或行业市场环境的影响，可能造成公司收益不达预期或机会成本不确定性的风险。

（二）风险控制措施

启辰楼宇的母公司杭州启晟楼宇不动产管理有限公司为房屋租赁合同项下的所有义务与责任及公司为主张合同项下权利而发生的费用向公司承担连带担保责任并与公司签订担保合同，保证期间为自房屋租赁合同约定的债务履行期届满之日起两年。

公司将严格把控合同相关内容，防范法律风险并及时跟进合同的履约情况，并定期对出租事项进行检查；公司将严格按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等相关法律法规的规定，持续关注上述出租事项的情况，及时履行信息披露义务。

七、备查文件

- 1、第四届董事会第十六次会议决议；
- 2、独立董事关于第四届董事会第十六次会议相关事项的独立意见；
- 3、《房屋租赁合同》。

特此公告。

杭州中威电子股份有限公司

董事会

2021年4月19日