



证券代码：002213

证券简称：大为股份

公告编号：2021-065

## 深圳市大为创新科技股份有限公司

### 关于签署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、交易概述

深圳市大为创新科技股份有限公司（以下简称“公司”）分别于 2021 年 5 月 11 日、2021 年 6 月 2 日召开的第五届董事会第十五次会议、2020 年年度股东大会审议通过了《关于公司闲置厂房出租的议案》，同意公司将自有闲置厂房对外出租，总建筑面积不超过 33,574 平方米，在此范围内，出租事项可滚动开展，并提请股东大会授权公司董事长负责具体实施上述出租事项及签署相关合同文件，授权期限为 2020 年年度股东大会审议通过后至 2021 年年度股东大会重新审议闲置厂房出租额度之前。详情参见公司于 2021 年 5 月 12 日、2021 年 6 月 3 日披露在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于公司闲置厂房出租的公告》（公告编号：2021-055）、《2020 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2021-063）。

2021 年 6 月 2 日，公司与公司参股公司深圳市大为弘德汽车工业有限公司（以下简称“大为弘德”）签署了《房屋租赁合同书》，公司将为大为弘德提供位于深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛五路 8 号大为股份科技园区 2 号楼整栋及 1 号楼部分办公室的物业租赁。

上述交易事项不涉及关联交易，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。

#### 二、交易对方情况

- 1、名称：深圳市大为弘德汽车工业有限公司
- 2、住所：深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛五路 8 号 2 号楼厂房整套

3、法定代表人：周钦汉

4、注册资本：5,000 万人民币

5、成立日期：2021 年 5 月 18 日

6、统一社会信用代码：91440300MA5GRMPT4W

7、类型：有限责任公司

8、经营范围：一般经营项目：汽车整车销售；汽车零配件销售；新能源汽车充电桩销售、技术服务；汽车电子及信息系统技术开发、技术服务、技术咨询；货物及技术进出口（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）。  
许可经营项目：汽车零部件及配件的研发、生产和销售（不含汽车发动机制造）；新能源汽车零配件的研发、生产和销售；专用车研发、生产及销售（以国家工业和信息化部公告的产品为准）。

9、与公司关系：大为弘德为公司直接持股 10% 的参股公司。

10、最近一年又一期公司与交易对方发生类似交易情况：无

### 三、交易协议的主要内容

甲方（出租人）：深圳市大为创新科技股份有限公司

乙方（承租人）：深圳市大为弘德汽车工业有限公司

#### （一）租赁标的

1、甲方将位于深圳市龙华区观湖街道鹭湖社区观盛五路 8 号大为股份科技园区 2 号楼整栋，建筑面积 4800.38 平方米；1 号楼部分办公室，建筑面积 300 平方米（以下简称“租赁物业”），出租予乙方使用。

2、现状知晓：乙方已对该租赁物业的现状，包括但不限于对房屋结构、承重、防水、朝向、内部构造、内部设施及装修均已充分了解，该现状作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的验收依据。

#### （二）租赁期限及租赁用途

1、租赁期限为 10 年，自 2021 年 06 月 02 日起至 2031 年 06 月 01 日止。

2、乙方承诺该租赁物业之用途仅作为厂房、办公，如未经甲方书面同意乙方擅自改变该房屋用途，甲方有权单方解除本合同并要求乙方承担违约责任。

3、免租期：

乙方享有 2 个月的免租期（含在租期内），具体时间为 2021 年 06 月 02

日至 2021 年 07 月 31 日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电费等所有费用。免租期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

4、甲方应当在 2021 年 06 月 02 日将该房屋交付给乙方。

### **(三) 租金及支付**

1、租金标准：

1.1 2 号楼厂房按建筑面积每平方米 32 元/月，租金（含税）为人民币 153,612.16 元（大写：壹拾伍万叁仟陆佰壹拾贰元壹角陆分）。

1.2 1 号楼办公室按建筑面积每平方米 40 元/月，月租金（含税）为人民币 12,000 元（大写：壹万贰仟元整）。

以上每月合计租金为人民币 165,612.16 元（大写：壹拾陆万伍仟陆佰壹拾贰元壹角陆分）。

2、本金额为含税含管理费金额，甲方在根据合同约定足额收到租金 10 个工作日内为乙方开具等额增值税专用发票。

3、合同租金每隔两年递增 5%，即从合同签订之日起两年届满之日，租金在上一年度基础上递增 5%。

4、乙方必须于每月 5 日前向甲方缴纳当月租金，如遇国家法定节假日顺延。

5、乙方以【转账】方式向甲方支付租金。

### **(四) 租赁保证金及支付**

1、本合同签订后 5 日内乙方向甲方支付相当 1 个月的租金即人民币 165,612.16 元（大写：壹拾陆万伍仟陆佰壹拾贰元壹角陆分）作为租赁保证金，并缴交首月租金计人民币 165,612.16 元，共计人民币 331,224.32 元（大写：叁拾叁万壹仟贰佰贰拾肆元叁角贰分）。

2、本合同有效期内，乙方未按照本合同的约定支付相关费用，甲方有权优先从租赁保证金中扣除相应金额，扣除之后，租赁保证金不足额的，乙方须在甲方通知后 5 日内补足，否则，每逾期 1 日，乙方须按租赁保证金全额的千分之三向甲方支付违约金，直至乙方补足租赁保证金为止。

3、本合同期满或终止后，该租赁保证金在抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分不计息退回给乙方(乙方须持押金收据)。

### **(五) 违约条款**

1、乙方逾期缴纳租金的，每逾期 1 日，乙方须按拖欠总额的千分之三向甲方支付滞纳金；

2、乙方逾期缴纳租金达一个月的,甲方有权采取措施（包括但不限于停水停电或终止本合同），由此而造成的损失，一概由乙方自行承担；

3、乙方逾期缴纳租金超过一个月的，甲方有权没收租赁保证金、收回租赁物业（含物业内所有固定财产）和解除本合同。甲方解除本合同的，有权要求乙方全额缴纳租金和滞纳金并要求乙方收到甲方通知后在【5】天内退场，如因乙方未及时退场导致甲方损失的，乙方应足额赔偿。

4、甲方如不能按期交付租赁物业给乙方，每逾期 1 日，按月租金的千分之三向乙方承担违约金。

### **(六) 其他费用**

1、电费：1.5 元/度，乙方在双方确认用电数量后 10 个工作日内支付电费（甲方需先提交电费发票）。

2、水费：5.8 元/吨，乙方在双方确认用水数量后 10 个工作日内支付水费（甲方需先提交水费发票）。

3、本合同有效期间，乙方负责所承租物业的相关费用，包括：乙方所租赁面积的垃圾清运费、水电费、消防费、消杀费、治安费以及经营税费等。如需要办理工商、税务手续，甲方负责协助提供物业有关资料给乙方办理，所产生的费用由乙方承担。

4、未经甲方同意乙方不得私自接用水、电。如乙方未经甲方同意私自接用水、电的，甲方有权解除本合同并按供水供电部门处理方法要求乙方承担违约责任。

5、乙方在合同期限届满或合同期限届满前解除本合同的，乙方同意无条件将房屋恢复至甲方交付乙方时的状态，并自行承担由此产生的一切费用。

### **(七) 甲方责任**

- 1、甲方提供的租赁物业产权清楚，无抵押、无产权纠纷。
- 2、在本合同约定期限内将租赁物业按现状交付给乙方使用。
- 3、协助乙方办理经营所需的各种证照。

### **(八) 乙方责任**

1、未经甲方书面同意，乙方在租赁期不能将租赁物业转租给予第三方使用，一经发现，甲方有权利终止合同，乙方承担全部责任，并支付甲方三个月租金金额违约金及其他因本合同所产生的损失费用。

2、乙方在经营期间聘用的员工，必须依法签订合法的劳动合同，承担员工工资、福利的发放等，所产生的一切劳资纠纷，均由乙方自行解决，甲方不负任何责任。

3、乙方保证所租赁物业在使用过程中，必须遵守国家法律、法规和政府部门有关规章制度，不得改变租赁区域用途、经营范围或经营业态，合法经营，照章纳税，如造成财产损失、人员伤亡等事故，全部责任由乙方承担，甲方有权解除合同且不负任何责任，并不予退还乙方租赁保证金，如因乙方违约行为给甲方带来损失的，甲方有权要求乙方支付直接及间接损失。

4、乙方进行生产经营必须符合政府有关安全、消防等有关规定要求，做好消防、食品安全及卫生工作，严禁存放易燃易爆、有毒有害、危险物品，服从甲方、业主方和政府有关职能部门对消防安全隐患的排查，对出现的问题及时整改消除安全隐患。如乙方在租赁期间，违反消防条例明火煮食或住人，由此造成火灾及人员伤亡和财产损失的，乙方负全部责任，甲方不承担任何责任。

5、乙方必须遵章守法，严格遵守深圳经济特区治安综合治理条例、深圳特区房屋租赁管理规定，服从甲方的管理。不得进行非法经营活动，否则，由此引发的违法行为，后果应由乙方自负，甲方不负任何法律责任。

6、乙方在与甲方签订合同时，须同时签订《安全生产消防责任书》。

7、合同期满或者合同终止后，乙方应于合同期满或终止后 15 日内迁离及交回租赁物业，并保证租赁物业及附属设施的完好（包括恢复厂房原状况，对于乙方在租赁期限内新增的配套设施和其他附属物、添加物等，甲方有权要求乙方限期拆除，由此产生的所有费用由乙方自行承担），同时结清应由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。否则，每逾期一日，乙方应当按月租金的千分之三向甲方支付违约金，甲方有权在租赁保证金中扣除，并在甲方完成搬离后【15】日向乙方无息返还剩余租赁保证金。逾期超过 30 日时，则甲方有权自行处置租赁房屋及配套用地内的所有物品（包括但不限于：电子设备、库内设施设备），并没收乙方物业租赁保证金，若由此所造成乙方及其客户的一切损失均由乙方自行承担。

8、乙方需合理使用房屋及附属设施设备。若因乙方使用或管理不善，造成物业内设施设备（包括但不限于：照明、水管、电路、消防设施设备、墙体等）损坏，由乙方负责维修；由此造成的直接及间接损失均由乙方承担；甲方可提供物业区域维修服务，乙方需支付材料费、人工费以及因提供维修服务所发生的相关费用。

#### **四、交易事项存在的风险及风险控制措施**

##### **（一）可能存在的风险**

租赁合同履行期限较长，如日后交易对方经营情况恶化，公司可能存在无法按时收款的风险；如合同在执行过程中遇政策、市场、环境、自然灾害等不可预计的或不可抗力等因素的影响，可能导致租赁合同无法如期或全部履行，影响公司收益。请投资者注意投资风险。

##### **（二）风险控制措施**

公司全资子公司深圳市特尔佳科技孵化器有限公司的主营业务为房屋租赁、物业管理，可实现在后期物业管理上的规范运作；公司财务部将及时跟进租赁合同的履约情况，公司内审部门将对出租事项进行检查，及时上报董事会审计委员会核查；公司独立董事、监事会将对出租事项进行监督与检查；公司将严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等规定，持续关注出租事项的情况，及时履行信息披露义务。

#### **五、对公司的影响**

公司将闲置厂房出租是在确保公司正常经营的前提下开展的，不会影响公司其他业务的开展，不会影响公司的日常经营运作；公司将闲置厂房出租可有效盘活资产，提高资产的使用效率，增加公司收益，符合公司及全体股东的利益。

#### **六、备查文件**

1、《房屋租赁合同书》。

特此公告。

深圳市大为创新科技股份有限公司

董 事 会

2021 年 6 月 3 日