

证券代码：600857

股票简称：工大首创

编号：临 2013-011

哈工大首创科技股份有限公司

关于租入房产的关联交易协议内容的公告

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司于 2013 年 5 月 3 日公告了《关于租入房产的关联交易公告》（临 2013-010），具体内容见 2013 年 5 月 3 日《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。现交易各方已正式签署协议文本，在此将有关协议内容披露如下：

《租赁协议之一》：宁波二百向友邦租赁房产的三方协议书（租赁期限 2013 年 5 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日）

甲方：北京经济发展投资公司

地址：北京市海淀区知春路 76 号翠宫饭店写字楼 1201 室

邮编：100086

法定代表人：潘沛

电话：010-62520088

传真：010-62638234

乙方：宁波友邦商业投资管理有限公司

（原“宁波友邦家居市场经营服务有限公司”）

地址：浙江宁波中山东路 220 号中百大厦 5 层

邮编：315000

法定代表人：连君斌

电话：0574-87344668

传真：0574-87344998

丙方：哈工大首创科技股份有限公司宁波第二百货商店

地址：宁波中山东路 220 号

邮编：315000

负责人：黄炎水

鉴于:

甲乙双方于 2012 年 6 月 15 日签署了《房屋租赁合同》(下称“合同”),由甲方向乙方出租中百大厦五至七层房屋;租赁期限为三年,自 2012 年 7 月 1 日起至 2015 年 6 月 30 日。合同已经实际履行。

丙方愿意承租中百大厦五、六层,乙方愿意转租给丙方。

甲方同意乙方将房屋五、六层转租给丙方。

据此,三方签署本协议书,以资各方遵照执行。

第一条 转租

甲方同意乙方将房屋五、六层在合同期限内转租给丙方,由丙方用于营业执照所记载经营范围内的商品经营。

转租期内,乙方应继续履行甲乙双方于 2012 年 6 月 15 日签署的《房屋租赁合同》项下的义务,并确保丙方遵守乙方在合同项下的义务,就丙方违反合同约定的行为承担责任。

第二条 转租标的

乙方向丙方转租中百大厦五、六层(下称“转租房屋”),转租房屋建筑面积为 8265.09 平方米。

丙方保证转租房屋用于丙方营业执照所记载经营范围内的商品经营。

第三条 转租期限

转租期限自 2013 年 5 月 1 日起至 2015 年 6 月 30 日止。

第四条 租金及费用

4.1 租金

转租期内,丙方应支付租金总额柒佰捌拾万元(780 万元),其中 2013 年 6 月 1 日——2013 年 6 月 30 日的租金叁拾万元((30 万元)由丙方于 2013 年 6 月 1 日前的七个工作日内直接支付给乙方;剩余柒佰伍拾万元(750 万元)租金由丙方代乙方按照甲乙双方于 2012 年 6 月 15 日签署的《房屋租赁合同》直接付给甲方。

丙方应代乙方向甲方支付租金数额及时间如下:

2013 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日的租金为叁佰柒拾万元(370 万元);

2014 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日的租金为叁佰捌拾万元(380 万元)。

前述租金需以人民币计算按三个月预付，由丙方于每三个月的首月开始前的七个工作日内将租金支付于甲方（或甲方授权的代理人）指定的银行账户。

丙方按照前款约定支付的租金，视为丙方已经向乙方履行了相应的租金支付义务；以及乙方已经向甲方履行了甲方与乙方于 2012 年 6 月 15 日签订的《房屋租赁合同》下的房屋租金支付义务。丙方未按照前款约定向甲方支付的，甲方可直接要求乙方支付房屋租金。

4.2 上述支付的款项由甲方和乙方分别出具与支付内容相吻合的正规发票给丙方。

4.3 乙方向丙方交付转租房屋之前的所有费用由乙方负责。乙方向丙方交付转租房屋后，转租期间产生的与转租房屋使用相关的物业管理费、水电费等其他费用，由丙方按照物业管理公司以及其他有关部门的要求按时如数缴纳。

第五条 经营装修补偿款

鉴于乙方目前正常经营且已对转租房屋装修支出费用，丙方同意一次性向乙方支付装修补偿款计人民币柒佰捌拾万元整。丙方应于转租房屋交付后 5 天内支付完毕；上述支付的款项由乙方出具与支付内容相吻合的正规发票给丙方，丙方凭发票付款。

第六条 转租房屋的交付

乙丙双方确定于 2013 年 5 月 1 日前办理转租房屋的交付。

乙方保证在转租房屋交付时，转租房屋顶、地装饰和电缆电线、水管通道、空调、照明、自动扶梯、卫生间及消防等一应设施设备完好无损，并提供相关的图纸资料。如转租房屋不能满足前述交付条件，乙方应予以修复，并待修复完好后向丙方移交，丙方应予以配合接收。乙方迟延交付转租房屋的，丙方无需支付迟延期间的租金。

乙丙双方在转租房屋交付时邀请物业管理公司参加，其中交由物业管理公司管理的设施、设备由乙方直接交于物业管理公司，同时应签署备忘录，载明交付日期、交付状况，并经甲乙双方和物业管理公司的法定代表人或委托代理人现场签字确认。交付备忘录一旦签署，视为转租房屋交付完成，丙方开始负责转租房屋的管理，乙方不再进入该房屋内。

第七条 免租期

自转租房屋交付之日起至 2013 年 5 月 31 日，作为乙方给予丙方的免租装修期。

免租期内，丙方无需交付租金，但需承担转租房屋使用产生的水、电、物业管理费等其他费用。

第八条 物业管理

丙方应与为转租房屋提供物业服务的物业管理公司签订物业管理合同，自房屋交付之日起，按照约定支付转租房屋的物业管理费。

第九条 乙方权利义务

9.1 乙方有权要求丙方按照本协议书的约定支付租金，以及代乙方直接向甲方支付租金。

9.2 非因丙方责任导致的转租房屋屋顶、主要结构、排水管道、电缆等固定装置和设备损坏时，在丙方及时通知乙方后，乙方应及时协调安排修缮工作。如因丙方未能及时通知而导致扩大的损失，应由丙方负责并承担相应的费用。

9.3 本协议经协商提前终止或任何一方违约而提前终止，终止后十五日内，丙方应将其全部或部分私有财产和自置设备、物品搬出转租房屋，对装饰部分（包括空调、消防等）进行拆除，过时视为丙方放弃权利，届时乙方有权委派人员将丙方的上述财产与物品予以处理，并无需给予丙方任何补偿。

第十条 丙方权利义务

10.1 丙方有权按照本协议约定使用转租房屋；丙方应配合接收转租房屋，按期足额缴纳租金、装修补偿款以及转租房屋使用期间产生的相关费用。

10.2 因丙方对转租房屋使用、管理、维护不当而导致转租房屋受到损坏时，丙方应及时通知甲乙双方以及物业管理公司，并承担由此而导致的修缮费用及赔偿费用。

10.3 未经甲乙双方书面同意，丙方不得转让、转借、与他人互换使用或共同使用转租房屋。

10.4 未经甲乙双方书面同意，丙方不得将转租房屋结构作任何更改，不得将转租房屋内的固定装置与设备擅自移动或拆除，也不得于转租房屋内安置、堆放、悬挂超出转租房屋承重限度的任何物件；转租期间内，丙方因经营需要，事先通知乙方后，有权临时封闭转租房屋部分或全部的区域及公用设施；在不影响转租房屋结构的前提下，丙方有权自行组织装修和调整楼层整体布局，丙方对转租房屋装修应以不损坏转租房屋整体结构、质量和设施设备为原则。若因丙方装修行为而给转租房屋、乙方或第三人带来损失，丙方承担全部责任。

10.5 丙方同意甲乙双方或者任何一方在合理的时间内，经事先通知（或在紧急情况下，未经事先通知），进入转租房屋巡视、检查转租房屋各部分状况或处理紧急事项。

若需由丙方负责维修的地方，丙方应根据要求立即自行出资予以维修，否则甲方或者乙方有权代为维修，所需费用由丙方承担。

10.6 丙方的雇员、访客及其受许可人在使用、管理、维护转租房屋过程中的失责行为、过错行为、违约行为、侵害行为，均视为丙方自身的行为，并由丙方承担全部责任。

第十一条 违约责任

11.1 任何一方违反本协议的约定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，应在造成损失的五日内予以赔偿。

11.2 乙方逾期交付转租房屋的，每逾期一天，向丙方承担 5000 元的违约金。

11.3 丙方逾期支付租金的，应继续支付，且丙方每逾期一日，应按所欠金额的万分之五向乙方承担违约金。如丙方迟延支付超过一个季度，乙方有权收回转租房屋，丙方应按照欠付租金日万分之五标准向乙方加付违约金，并应按照未履行部分租金 50% 的数额向乙方支付违约金。

11.4 丙方自行转让、转借、与他人互换使用或共同使用转租房屋的，丙方因此所得收入全部归甲方所有，并应向甲方支付相当于一季度租金的违约金，甲方有权解除本协议。

11.5 除依据合同约定及法律规定，乙方不得提前终止本合同；否则，乙方应按照合同未履行部分租金 50% 的数额向丙方支付违约金，并赔偿丙方所投入的装饰费用。

第十二条 法律适用及争议解决

本协议的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均遵循中国有关的法律法规。

第十三条 特别约定

转租期内，若甲方需出售转租房屋，甲方必须保证购买人（非乙方）接受甲方与乙方签署的《房屋租赁合同》和本协议，直至到期为止。否则甲方向丙方赔偿由此带来的全部损失。

第十四条 其他

本协议自各方法定代表人或委托代理人签字并加盖各自公章之日起生效。

本协议附件与本协议具有同等法律效力。

本协议未尽事宜，由各方另行友好协商。

《租赁协议之二》：宁波二百与京发投的房屋租赁协议（租赁期限 2015 年 7 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日）

出租方（甲方）

名称：北京经济发展投资公司

地址：北京市海淀区知春路 76 号翠宫饭店写字楼 1201 室

法定代表人：潘沛

电话：010-62520088

传真：010-62638234

承租方（乙方）

名称：哈工大首创科技股份有限公司宁波第二百货商店

地址：宁波中山东路 220 号

邮编：315000

负责人：黄炎水

本协议甲方、乙方已经参与签署了 2013 年 4 月 28 日的《协议书》。

甲乙双方经友好协商，本着平等互利、公平公正的原则，就 2015 年 7 月 1 日开始，乙方向甲方承租座落于浙江省宁波市海曙区中山东路 220 号中百大厦五、六层房屋（该房屋）事宜，达成如下内容，双方共同遵照履行。

第一条 该房屋

1.1 该房屋建筑面积为 8265.09 平方米。

甲方合法拥有该房屋的所有权及其占用土地的使用权。

第二条 租赁用途及交付

2.1 甲方同意乙方只将该房屋用于本合同签署时乙方营业执照所记载经营范围内的商品经营。

2.2 鉴于本合同租赁期限之前，乙方已经承租使用该房屋，自本合同租赁期限开始之日，视为甲方已经向乙方交付该房屋。

第三条 租赁期限

3.1 租赁期

甲、乙双方一致同意该房屋租赁期为 2 年 11 个月，自 2015 年 7 月 1 日起至 2018 年 5 月 31 日。

本合同所指租赁期，系指乙方依据本合同承租使用房屋的期间。

3.2 续租

房屋租赁期限届满，合同自动终止。乙方如需要继续租用的，应当在租赁期限届满六个月前提出，并经甲方同意后，重新签订合同。

第四条 租金及支付

4.1 该房屋租金数额为如下：

2015 年 7 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日，年租金 400 万元；

2016 年 7 月 1 日起至 2017 年 6 月 30 日，年租金 410 万元；

2017 年 7 月 1 日起至 2018 年 5 月 31 日，租金 410 万元。

4.2 租金需以人民币计算按三个月预付，由乙方于每三个月的首月开始前的七个工作日内将租金支付于甲方（或甲方授权的代理人）指定的银行账户；最后一期不足三个月的，由乙方于最后一期首月开始前的七个工作日内将租金支付于甲方（或甲方授权的代理人）指定的银行账户。

上述支付的款项由甲方在收到款项后七个工作日内出具与支付内容相吻合的正规发票给乙方。

第五条 租金押金

5.1 乙方同意于租赁期开始前 7 日内，将押金人民币贰拾万元保存在甲方，由甲方保管至租赁期满，押金不计息。

5.2 在租赁期间，倘若乙方违反本合约的规定给甲方造成经济损失，甲方（或甲方授权的代理人）有权根据本合约规定扣除部分或全部押金，并于扣除次日书面通知乙方。押金扣除后，甲方将书面通知乙方要求补足，乙方在收到甲方通知十五日内应将甲方要求的款项汇至甲方指定账户。

5.3 当本合约期满时乙方应将该房屋依约完整交还甲方（或甲方授权的代理人），并且乙方已缴清本合约项下其应缴纳的一切费用、租金和损失赔偿后二十个工作日内，甲方需将押金不计息如数归还乙方；如若乙方未能缴清本合约项下其应缴纳的费用、租金和损失，则甲方有权在扣除相应数额后，将租金押金余额不计息退还乙方。

第六条 物业管理费及相关费用

6.1 该房屋租赁期间的物业管理费、内部能源费（包括空调费、水费、电费等）、自动扶梯费、变风量风机费、电话费及其他与该房屋的承租使用相关费用由乙方按照物业管理公司的规定以及其它有关部门的要求按时如数缴纳。

6.2 因该房屋租赁而发生的一切税费由甲、乙双方按有关部门规定各自承担。乙方置于该房屋内的相关财产的保险事宜由乙方自行决定。

第七条 乙方权利与义务

7.1 乙方必须向甲方提供加盖乙方公章经年检有效的企业法人营业执照（复印件），乙方应遵守国家相关法律法规，在工商登记范围内进行合法经营活动。

7.2 乙方应按本合同规定缴纳押金以及补足依本协议被扣除的押金、按期足额缴纳租金。

7.3 因乙方对该房屋使用、管理、维护不当而导致该房屋受到损坏时，乙方应及时通知甲方或物业管理公司，并应承担由此而导致的修缮费用及赔偿费用。

7.4 未经甲方书面同意，乙方不得与他人互换使用或共同使用该房屋。

7.5 未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋结构作任何更改，不得将该房屋内的固定装置与设备擅自移动或拆除，也不得于该房屋内安置、堆放、悬挂超出该房屋承重限度任何物件。乙方对该房屋的装修应以不损坏该房屋整体结构、质量和使用设施为原则。若因乙方装修行为而给房屋、甲方或其他方带来损失，乙方应为此承担责任。

7.6 乙方同意甲方（或甲方授权的代理人）在合理的时间内，经事先通知（或在紧急情况下，未经事先通知），进入该房屋巡视、检查该房屋内部各部分状况或处理紧急事项，若需由乙方负责维修的地方，乙方需根据甲方（或甲方授权的代理人）的要求立即自行出资予以维修，否则甲方有权代为维修，所需费用由乙方承担。

7.7 乙方的雇员、访客及其受许可人在使用、管理、维护该房屋过程中的失责行为、过错行为、违约行为、侵害行为，均视为乙方自身的行为，并由乙方承担相应的责任。若以上行为影响了甲方及其他方的正常工作或给甲方造成损失，则乙方应赔偿由此造成的一切损失。

7.8 租赁期满乙方决定不续租该房屋，以及其他情形导致合同终止时，乙方需将自己的私有财产与自置设备、物品搬出该房屋；该房屋内的装饰（包括空调、消防设施等）如甲方或另租人需要，由乙方负责与甲方或另租人进行协商作价，协商不成由乙

方负责拆除，并将按该房屋清洁后交还给甲方。若因乙方搬迁、拆除等原因导致该房屋内、外遭受损失时，乙方应负责修复原状或赔偿相应的损失。

第八条 甲方权利和义务

8.1 非因乙方的责任而导致该房屋的屋顶、主要结构、排水管道、电缆等固定装置和设备损坏时，甲方应承担相应的修理费用。但在出现该房屋等损坏时，乙方应及时通知甲方或物业管理公司，并由物业管理公司负责安排修缮工作。如因乙方未能及时通知而导致的扩大的损失，应由乙方负责并承担相应的费用。

8.2 甲方有权书面授权代理人并由甲方授权的代理人代为交付该房屋，收回该房屋，收取租金及行使甲方书面赋予的其他权利。甲方仅对代理人在前述代理权限内的代理行为负责。

8.3 乙方未明确续租该房屋的情况下，甲方可在租赁期满以前六个月内，陪同有承租意向的人员进入该房屋参观。甲方在租赁期间的任何时候，均可陪同有购买意向的人员进入该房屋参观。

8.4 甲方应保证该房屋的安全，但对物业管理公司的行为或不当行为不承担责任。因物业管理公司管理不善造成乙方人身、财产受损及影响乙方正常工作的，乙方应向物业管理公司要求赔偿。

8.5 若本合约期满或提前终止与解除后十五日内，乙方仍未将其全部或部分私有财产和自置设备、物品搬出该房屋，装饰（包括空调、消防等）未予拆除，则作乙方放弃权利处理，届时甲方或物业管理公司有权委派人员将乙方的上述财产与物品予以处理，并无需给予乙方任何补偿。

第九条 违约责任

9.1 双方均应遵守本合约的规定，任何一方违反本合约的规定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，应在造成损失五日内赔偿损失。

9.2 本合约所定租期开始后，若甲方单方终止本合同，甲方应按照合同未履行部分租金 50%的数额向乙方支付违约金，并赔偿乙方折旧后的装饰费用。本合约所定租期开始后，若乙方单方终止本合同，乙方应按照合同未履行部分租金 50%的数额向甲方支付违约金，并赔偿甲方所受到的损失。

9.3 如甲方逾期 30 天仍不能将该房屋交付乙方使用，视作甲方单方违约，乙方有权解除本合约并按 9.2 由甲方承担违约责任。

9.4 乙方逾期交付租金或租金押金,包括但不限于依本协议第五条 5.2 款补足押金,每逾期一日,由甲方按乙方所欠金额的 0.5%向乙方加收滞纳金。如乙方逾期 30 日仍未缴纳前述租金、租金押金及滞纳金,或如在接到甲方通知后未在规定期限内补足租金、租金押金及滞纳金,则除按本合同规定向甲方补交租金、租金押金及滞纳金外,甲方有权解除本合同,并视作乙方单方终止合同,乙方已付的租金押金,甲方将不予返还。

9.5 乙方自行转让或转租该房屋,或未经甲方同意擅自转借或与他人互换使用该房屋的,除乙方因此所得收入全部归甲方所有外,乙方还应向甲方支付相当于叁个月租金的违约金,甲方有权解除本合同。

第十条 优先权

租赁期满前六个月,乙方可提出续租要求,若甲方拟继续出租该房屋,且乙方在本合约期内无重大违约行为,则在同等条件下,乙方有权优先获签下一期该房屋租赁合同。

第十一条 特别约定

11.1 本合同签署生效后,若甲方需出售该房屋,且乙方无重大违约行为,则在同等条件下,乙方在本合同租赁期内享有优先购买权。

11.2 本合同签署生效后,如甲方将该房屋出卖给他人,甲方应保证该房屋买受人继续履行本合同;若该买受人不能接受本合同,甲方则按 9.2 条款的约定承担违约责任。

11.3 本合同的履行以北京经济发展投资公司与宁波友邦家居市场经营服务有限公司 2012 年 6 月 15 日签署的《房屋租赁合同》以及甲乙双方参与签署的《协议书》持续有效履行为前提。否则,甲方有权在租赁期开始前单方解除本合同,而无需承担任何责任。

11.4 若在租赁期内,遇政府拆迁,双方同意由甲方获取政府相关部门关于租赁物业所有权的补偿款后,凡属拆迁赔偿范围内的项目如装修及相关设施、设备等,乙方可按其投入并扣除折旧后获得补偿。甲方对乙方的各项补偿,最高不超过同一单项下甲方获得的补偿款,无论乙方在该项下的投入。

第十二条 不可抗力

由于地震、台风、暴雨、大火、战争、政府行为以及其他不能预见、并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗拒事件,而影响任何一方不能履行本合同时,遇有

上述不可抗力的一方，应立即以电报或传真方式通知另一方，并在十五日内提供不可抗力详情及本合约不能履行，或部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。此项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机构出具，按该不可抗力事件对履行本合同的影响程度，由双方协议决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同。

第十三条 适用法律及争议解决

本合同的订立、效力、解释、履行、争议解决均适用中华人民共和国现行有效的法律。

第十四条 其他

14.1 本合同项下通知除另有规定外均须以书面通知方式进行。通知可以传真、邮寄、面交方式送达本合约之首所列双方地址（致乙方函件也可传递至该房屋所在地址）。如以传真方式送达，则以传真发出的时间为送达时间；如以面交方式送达，则以接收方收到的时间为送达时间；如以邮寄（包括特快专递）方式送达，则以寄出之日为送达时间。

14.2 本合同自各方法定代表人或委托代理人签字并加盖各自公章之日起生效。

特此公告。

哈工大首创科技股份有限公司董事会

二〇一三年五月三日