

证券代码：688147

证券简称：微导纳米

公告编号：2024-051

江苏微导纳米科技股份有限公司 关于签订租赁合同和物业服务协议书暨关联交易的公告

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、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示：

● 交易简要内容：江苏微导纳米科技股份有限公司（以下简称“微导纳米”）近期与关联方先导控股集团有限公司（以下简称“先导控股”）签署租赁合同，并与先导控股子公司无锡君华物业管理有限公司（以下简称“君华物业”）签署物业服务协议书。本次租赁物业为先导控股位于无锡市新吴区长江南路 27 号的厂房及附属设施（含厂房 2、化学品库等），租赁面积为 25,916.93 平方米，租赁期限为 120 个月，年租金约为人民币 1,036.68 万元，年物业服务费约为 155.50 万元（具体金额将根据租赁物业办理完成后的房产证所标明的建筑面积进行调整），其他有偿服务费用根据双方约定的标准按实结算。

- 本次交易未构成重大资产重组。
- 交易实施不存在重大法律障碍。

● 本次与先导控股签署的租赁合同及与君华物业签署的物业服务协议书尚在 2024 年第一次临时股东大会审议批准的关联交易事项及额度范围内，无需提交股东大会。

一、关联交易概述

因生产经营需要，公司近期与先导控股签署租赁合同，并与先导控股子公司君华物业签署物业服务协议书。根据合同约定，公司租赁先导控股位于无锡市新吴区长江南路 27 号的厂房及附属设施（含厂房 2、化学品库等），租赁面积为 25,916.93 平方米，租赁期限为 120 个月，年租金约为人民币 1,036.68 万元，年物业服务费约为 155.50 万元（具体金额将根据租赁物业办理完成后的房产证所标明的建筑面积进行调整），其他有偿服务费用根据双方约定的标准按实结算。

先导控股为公司实际控制人控制的企业，君华物业为先导控股的全资子公司。公司实际控制人、董事倪亚兰担任先导控股执行董事、总经理和法定代表人以及君华物业的执行董事、总经理和法定代表人。先导控股及君华物业为公司关联方。根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》《上市公司重大资产重组管理办法》等规定，上述交易构成关联交易，但不构成重大资产重组。

至本次关联交易为止，除在股东大会审议通过的关联交易范围及额度内开展的日常关联交易外，过去 12 个月内公司与同一关联人发生的关联交易或与不同关联人之间交易标的类别相关的关联交易未达到 3,000 万元以上，未达到上市公司最近一期经审计总资产或市值 1% 以上。

二、关联人基本情况

（一）关联关系说明

先导控股为公司实际控制人控制的企业，君华物业为先导控股的全资子公司。公司实际控制人、董事倪亚兰担任先导控股执行董事、总经理和法定代表人及君华物业的执行董事、总经理和法定代表人。先导控股及君华物业为公司关联方。

（二）关联人情况说明

1、先导控股基本情况

企业名称	先导控股集团有限公司
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	倪亚兰
注册资本	30,000万元人民币
成立日期	2019-07-17
注册地址	无锡市新吴区新梅路58号
主营业务	一般项目：以自有资金从事投资活动；股权投资；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；物业管理；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；电子专用设备制造；电子专用设备销售；软件开发；人工智能应用软件开发；工业设计服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；企业管理咨询；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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）

截止至2024年6月30日，先导控股资产总额128,397万元，净资产26,085.62万元，2024年1-6月营业收入为1,241.98元，净利润170.11万元（前述数据未经审计）。

2、君华物业基本情况

企业名称	无锡君华物业管理有限公司
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	倪亚兰
注册资本	1,000万元人民币
成立日期	2022-09-01
注册地址	无锡市新吴区新梅路58号
主营业务	许可项目：餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；家政服务；停车场服务；单位后勤管理服务；消防技术服务；网络技术服务；工业互联网数据服务；物联网技术服务；餐饮管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；小微型客车租赁经营服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；代驾服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务（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）

截止至2024年6月30日，君华物业资产总额6,018.74万元，净资产1,389.19万元，2024年1-6月营业收入为7,353.76元，净利润587.94万元（前述数据未经审计）。

三、关联交易标的基本情况

此关联交易属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》规定的租入资产、采购服务，交易标的和对象均为位于无锡市新吴区长江南路27号的厂房及附属设施（含厂房2、化学品库等）。

本次租赁房产为新建厂房，房产证尚在办理过程中。待产证办理完毕后，所出租房屋将向光大银行无锡惠山支行抵押为项目贷款提供担保。先导控股已在租赁合同中保证该等抵押不会影响公司在租期内对该房屋的正常使用，若在租赁期限内因该等抵押权实现或因未取得房产证导致房屋租赁合同解除，影响公司正常使用合同项下房屋的，则由先导控股按1个月租金比例承担违约责任且协助公司尽快找到替代的可出租的房屋，违约责任不足以弥补公司实际损失的需予以补足。除此之外，该房屋不存在质押及其他限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、关联交易的定价情况

本次交易价格经双方在自愿、平等、互利的基础上协商确定，为正常的商业

交易价格，定价合理公允，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容和履约安排

（一）租赁合同的主要内容

1、租赁合同主体

出租方（甲方）：先导控股集团有限公司

承租方（乙方）：江苏微导纳米科技股份有限公司

2、租赁物业位置：位于无锡市新吴区长江南路27号的厂房及附属设施（含厂房2、化学品库等）。

3、出租用途：乙方生产经营使用。

4、租赁面积：25,916.93平方米。

5、租赁期限：租赁期限为120个月。

6、租赁费用及支付

租金为每年每平方米人民币400元，合同年租金约为1,036.68万元。本价格不包含物业费。每年的租金价格随市场价动态并经双方协商一致同意后调整。

租金每季度一付，乙方应提前15日向甲方支付下次租金；押金为一个月租金，甲方收取租金后开具相应金额正式发票。

7、有关税费

按国家及无锡市有关规定，土地厂房本身每年产生的土地使用税费、房产税由甲方承担，乙方公司注册及生产经营过程中产生的相关税费由乙方承担。有关登记手续由甲方办理或协助乙方办理。

8、其他条款

本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

本合同经双方盖章后生效。

（二）物业服务协议书的主要内容

1、合同当事人

甲方：江苏微导纳米科技股份有限公司

乙方：无锡君华物业管理有限公司

2、物业名称：微导园区（二期，含厂房2、化学品库等）。

3、物业管理服务内容：共用部位的维护和管理、环境卫生的管理、公共秩

序的管理、交通秩序与车辆停放等。

4、物业费标准和管理面积：按照建筑面积25,916.93平方米交纳物业服务费，交费标准为5元/平方米/月，年物业服务费约为155.50万元，具体金额将根据办理完成后的房产证所标明的建筑面积进行调整。

5、物业费用支付：物业服务费按季度支付，每季度末前15天预交下季度物业服务费。

6、其他有偿服务：乙方可向甲方提供内勤、内保等有偿服务，根据双方约定的标准，按实结算。

7、合同期限：协议经双方法定代表人（或授权代表）签字或盖章之日起生效，有效期为自生效之日起两年。

（三）关联交易的履约安排

上述关联方依法存续且正常经营，具备较好的履约能力。公司与交易关联方将严格按照合同约定执行，合同合法有效，双方履约具有法律保障。

六、关联交易的必要性以及对上市公司的影响

因公司业务发展，根据公司经营情况，现有厂房已无法满足公司日常经营需要。公司本次租赁上述厂房及附属设施作为生产经营使用，与公司现有厂房位于同一区域内，新租赁厂房及附属设施有利于进一步扩大公司的经营规模，提升公司的竞争优势和市场占有率。君华物业系公司租赁房屋出租方先导控股设立的专业物业管理公司，能够满足公司新租赁厂房及附属设施的物业管理要求，为公司提供良好的经营和办公环境。

本次关联交易遵循自愿、平等、公允的原则，定价合理、公允，不存在损害公司及非关联股东利益的情况，交易结果不会对公司的财务状况及经营造成重大影响。

七、关联交易的审议程序

本次签订租赁合同和物业服务协议书暨关联交易事项已经公司第二届董事会第九次会议以及第二届监事会第九次会议审议通过，保荐机构浙商证券股份有限公司对该事项出具了核查意见，公司独立董事事前认可了上述事项，并发表了独立意见。公司董事会提请股东大会授权经营管理层在关联交易预计范围内签署具体的交易合同或协议，该项授权及关联交易事项已经公司2024年第一次临时股东大会决议通过。详见公司2023年12月19日、2024年01月04日在上海证券交易所

网站（www.sse.com.cn）披露的相关文件。

特此公告。

江苏微导纳米科技股份有限公司董事会

2024年08月10日