

证券代码：002121

证券简称：科陆电子

公告编号：2024059

## 深圳市科陆电子科技股份有限公司 关于对外出租部分资产的公告

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。

### 一、交易概述

深圳市科陆电子科技股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第十二次（临时）会议审议通过了《关于对外出租部分资产的议案》，同意公司将坐落于深圳市光明区科陆智慧能源产业园（工业区）5B栋4-30层整租给深圳市光明新城产业投资发展有限公司，租赁期限14年零7个月，租金（含税）合计13,485.60万元。董事会授权委托公司全资子公司深圳市科陆园区运营管理有限公司代为签署有关租赁合同。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等的规定，本次交易事项在董事会审议权限范围内，无需提交股东大会审议。本次交易事项不构成关联交易，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，无需经过有关部门批准。

### 二、交易对方基本情况

公司名称：深圳市光明新城产业投资发展有限公司

法定代表人：周朝飞

注册资本：人民币 40,000 万元

注册地址：深圳市光明区玉塘街道田寮社区科联路与同仁路交汇处科润大厦  
A1809

经营范围：物业租赁和管理；投资物业项目；咨询策划服务；科技中介服务；新

材料技术推广服务；企业总部管理；知识产权服务；园区管理服务；创业空间服务。  
(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)。

股权结构：深圳市光明区建设发展集团有限公司持有深圳市光明新城产业投资发展有限公司 100%股权。

公司与深圳市光明新城产业投资发展有限公司不存在关联关系。

经查询，深圳市光明新城产业投资发展有限公司不是失信被执行人。

### 三、交易协议（房屋租赁合同）主要内容

出租人（甲方、受托代理方）：深圳市科陆园区运营管理有限公司

承租人（乙方）：深圳市光明新城产业投资发展有限公司

#### 1、租赁房屋基本情况

甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市光明区科陆智慧能源产业园(工业区)5B栋4-30层，租赁形式：整租，房屋建筑面积：32,439.18平方米，房屋租赁用途：酒店/公寓。

#### 2、租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自2024年10月26日至2039年5月25日止，共计14年7个月。

2.2 乙方享有5个月的免租期（含在租期内），具体时间为2024年10月26日至2025年3月25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、燃气、物业管理费等所有费用。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。

#### 3、租金

3.1 租赁房屋按建筑面积计算租金，每平方米每月租金单价18.5元，月租金总额为人民币600,124.83元。

3.2 租金按月支付，乙方应当于每月5日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金前，应当向乙方开具租金增值税专用发票。

3.3 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.4 双方约定，租赁期限内租金具体如下：

(1) 自 2024 年 10 月 26 日至 2026 年 5 月 25 日，租金标准为人民币 600,124.83 元/月。(2) 自 2026 年 5 月 26 日至 2028 年 5 月 25 日，租金标准为人民币 648,134.82 元/月。(3) 自 2028 年 5 月 26 日至 2030 年 5 月 25 日，租金标准为人民币 699,985.61 元/月。(4) 自 2030 年 5 月 26 日至 2032 年 5 月 25 日，租金标准为人民币 755,984.46 元/月。(5) 自 2032 年 5 月 26 日至 2034 年 5 月 25 日，租金标准为人民币 816,463.22 元/月。(6) 自 2034 年 5 月 26 日至 2036 年 5 月 25 日，租金标准为人民币 881,780.28 元/月。(7) 自 2036 年 5 月 26 日至 2038 年 5 月 25 日，租金标准为人民币 952,322.70 元/月。(8) 自 2038 年 5 月 26 日至 2039 年 5 月 25 日，租金标准为人民币 1,028,508.52 元/月。

3.5 房屋租赁合同期内，含税租金总额为人民币 134,855,956.02 元；不含税租金总额为人民币 123,721,060.40 元，其中，增值税税额为人民币 11,134,895.62 元。

#### 4、租赁押金

4.1 本合同签署后 5 日内，乙方应当向甲方支付相当于 2 个月租金的押金共计人民币 1,200,249.66 元及首月租金。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后 5 日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

(1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

(2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；

(3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

#### 5、转租

租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任。

## 6、合同的解除

6.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

6.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

(1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；  
(2) 租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；

(3) 擅自拆改变动房屋主体结构；

(4) 擅自改变租赁房屋用途；

(5) 擅自将租赁房屋转租给第三人；

(6) 利用租赁房屋从事违法活动。

6.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

(1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；

(2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；

(3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

6.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

(1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除；

(2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；

(3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

## 7、违约责任

### 7.1 甲方违约责任

(1) 甲方存在第 6.3 条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额，并按照违约行为发生时合同月租金金额的两倍向乙方

支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在第 6.3 条第 2 项、第 3 项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金直至违约行为纠正时止（但按此，违约金最高不超过违约行为发生时月租金金额的两倍）。

(3) 租赁期间，甲方在不具备第 6 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照违约行为发生时合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

## 7.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在第 6.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应当按照违约行为发生时合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金直至违约行为纠正时止（但按此，违约金最高不超过违约行为发生时月租金金额的两倍）。

(3) 租赁期间，乙方在不具备第 6 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照违约行为发生时合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金直至甲方确认乙方已交还房屋之日止。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

## 8、特别条款

甲乙双方应签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》(以下简称“《责任书》”),全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的,由责任方承担一切法律责任和经济损失。

9、本合同自双方签署之日起生效。

## 四、交易目的及对公司的影响

本次对外出租部分房产有利于盘活公司闲置资产,提高资产的使用效率,增加收入,对公司未来财务状况将产生一定的积极影响。本次交易遵循公平、公正的原则进行,租赁价格系根据现行市场租金协商确定,符合市场定价原则,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

## 五、交易可能存在的风险

本次拟签署的租赁合同履行期限较长,在合同执行过程中,如遇到政策、市场、环境、自然灾害等不可预计/不可抗力因素的影响或承租方自身的情况或战略规划变化等,可能会导致合同无法如期或全部履行。公司将严格防范法律风险并及时跟进合同履行情况,同时将严格遵守相关法律法规及规范性文件的规定,及时履行信息披露义务。

## 六、备查文件

- 1、第九届董事会第十二次(临时)会议决议;
- 2、《房屋租赁合同》。

特此公告。

深圳市科陆电子科技股份有限公司  
董事会

二〇二四年十月二十五日