

江西星星科技股份有限公司

关于全资子公司签署厂房租赁合同暨关联交易的公告

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、关联交易概述

（一）本次交易的基本情况

根据江西星星科技股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司江西立马车业有限公司（以下简称“子公司”）的生产经营需要，计划向萍乡市汇翔建设发展有限公司（以下简称“汇翔建设”）租赁其位于萍乡经济开发区周江电子信息产业园D1、D2栋标准厂房，用于子公司办公及生产经营。子公司拟租赁房屋面积为10万平方米（具体以实际面积为准），租赁期为2024年12月6日至2028年12月5日，本次关联交易金额预计为4,500万元（具体以实际发生金额为准）。

（二）本次交易构成关联交易

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的相关规定，汇翔建设与持有公司5%以上股份的法人萍乡范钛客网络科技有限公司均系萍乡经济开发区管理委员会直接控制的公司，汇翔建设与萍乡范钛客网络科技有限公司属于同一实际控制人控制的企业，本次交易构成关联交易。

（三）董事会审议关联交易的表决情况

2024年12月3日，公司召开第五届董事会第十四次会议，以7票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议并通过《关于全资子公司签署厂房租赁合同暨关联交易的议案》。公司第五届董事会独立董事第五次专门会议审议通过该事项。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》规定的重大资产重组。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，上述关联交易事项无需提交股东大会审议。

二、关联方基本情况

企业名称：萍乡市汇翔建设发展有限公司

统一社会信用代码：913603015865978277

企业类型：有限责任公司（国有控股）

住所：江西省萍乡市萍乡经济开发区经贸大厦附 3 楼

法定代表人：欧阳淀

注册资本：160,015.31 万元人民币

成立日期：2011 年 12 月 30 日

经营范围：许可项目：建设工程施工，建设工程设计，发电业务、输电业务、供（配）电业务，输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验，电气安装服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务，市政设施管理，城乡市容管理，园区管理服务，园林绿化工程施工，城市公园管理，城市绿化管理，国内贸易代理，企业管理，会议及展览服务，以自有资金从事投资活动，自有资金投资的资产管理服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），光伏设备及元器件制造，物业管理，新能源汽车电附件销售（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：萍乡市汇丰投资有限公司持有汇翔建设 57.62% 股权，江西振兴发展汇翔一号投资中心（有限合伙）持有汇翔建设 40.97% 股权，中国农发重点建设基金有限公司持有汇翔建设 1.41% 股权。

经查询，汇翔建设不属于失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

租赁房屋地址：萍乡经济开发区周江电子信息产业园 D1、D2 栋

租赁房屋面积：10 万平方米（具体以实际面积为准）

权属：租赁的厂房不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不涉及重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。

四、关联交易的定价依据

本次交易价格是在参考市场公允价格的基础上，经双方协商确定，遵循了公允、

公平、公正的原则，本次交易定价公允且合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容

出租方（甲方）：萍乡市汇翔建设发展有限公司

承租方（乙方）：江西立马车业有限公司

第一条 租赁物基本情况

1.1 甲方将位于萍乡经济开发区周江电子信息产业园 D1、D2 栋标准厂房租赁给乙方使用。租赁物面积经甲乙双方认可确定为 10 万平方米（具体以实际面积为准）。

1.2 本租赁物的功能为轻工业厂房，包租给乙方用于生产经营。如乙方需改变使用功能，须经甲方书面同意，因改变功能所需办理的全部手续由乙方按主管部门的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

1.3 本租赁物采取包租的方式，由乙方自行管理和维护，自行承担生产经营过程的全部责任。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限自 2024 年 12 月 6 日起至 2028 年 12 月 5 日止。

2.2 租赁期限届满前三个月提出续租，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，乙方有优先权。

2.3 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物转租或转包给第三人，若乙方未经甲方同意转租或转包，视为乙方违约，甲方可以提前解除本协议，并要求乙方承担违约责任。

第三条 租赁物的交付

在本租赁合同生效之日起十五日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

第四条 租赁费用

4.1 物业管理费：因该租赁物暂无物业管理，乙方厂区内的日常清洁及管理由乙方自行负责，因此所产生的费用由乙方自行承担，乙方暂无需向甲方缴纳物业管理费，后续物业管理公司入驻后按照物业管理公司标准缴纳物业管理费，具体以乙方与物业管理公司另行签订的物业管理服务合同为准。

4.2 供电增容费：如乙方生产需要供电增容的，相关的供电增容的手续由甲方负责申办，因办理供电增容所需缴纳的全部费用由乙方承担。租赁期限届满、合同解除

或终止的，甲方均不对乙方该项费用给予任何补偿或赔偿，乙方不得就该费用向甲方主张任何补偿或赔偿。

4.3 厂房交付乙方使用后发生的水、电、气费、网络及税费等全部费用，由乙方自行按时缴付。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方 2024 年 12 月 6 日至 2028 年 12 月 5 日期间的租金为 937,500 元/月，乙方于每月 25 日前向甲方支付当月租金。

5.3 乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数乘以欠缴租金总额的 5%；乙方逾期支付租金超过 30 天，甲方有权提前解除协议，乙方向甲方支付 3 个月租金作为违约金，由此给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

5.4 本合同生效后，如乙方需要供电增容的，由乙方方向甲方申请后，甲方开始申办供电增容的有关手续，因供电增容所应交纳的费用，包括但不限于增容，由乙方承担。乙方应在甲方申办有关手续期间向甲方支付有关费用。如乙方拒不承担相关费用，因此导致未办理供电增容的不利后果由乙方自行承担。

第六条 租赁物的转让

在租赁期限内，若遇甲方转让出租物的部分或全部产权，甲方应确保受让人继续履行本合同。在同等受让条件下，乙方对本出租物享有优先购买权。

第七条 专用设施、场地的维修、保养

7.1 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。

7.2 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患，租赁物在租赁期间对任何人造成的任何损失均由乙方承担。

7.3 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用和保管不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第八条 安全生产

8.1 厂房交付后乙方为租赁物的实际使用人，乙方在租赁期间厂房内发生的任何安全责任事故均由乙方承担全部赔偿责任和法律责任。

8.2 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及行业安全生产的有关规定和制度，积极配合甲方做好各项管理工作，因安全生产造成的一切责任及损失由乙方承担。

8.3 乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器，严禁乙方将楼宇内消防设施用作其它用途。

8.4 租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时(含电焊、风焊等明火作业)，须消防主管部门批准。

8.5 乙方应按相关部门有关规定全面负责租赁物内的消防、生产安全，甲方有权于双方同意的合理时间内监督、检查租赁物的安全生产，但应事先通知乙方。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

第九条 环境保护

乙方需确保在生产经营通过环评评审，并不会对环境产生不利影响，如因乙方项目未通过环评评审，或给环境造成严重影响的，甲方有权解除合同，并由乙方自行承担因此造成的不利后果。

第十条 物业管理

10.1 乙方不得利用租赁物进行非法活动，损害公共利益。

10.2 乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方有权委托第三人租赁物进行清理，因清理产生的费用由乙方负责，乙方不得向甲方主张清理租赁物造成的任何损失。

10.3 乙方在使用租赁物时必须遵守法律、法规以及甲方有关租赁物管理机构和物业管理的规定，由于乙方违反上述规定影响租赁物周围其他用户的正常生产经营，所造成损失由乙方赔偿。

第十一条 装修条款

11.1 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须向政府有关部门申报同意。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

11.2 租赁期届满或协议解除后，与租赁物已形成添附的装饰装修物或与租赁物

形成不可分离的其他添附物，届时由双方协商确认，乙方的装修和设施设备依附厂房无法分离的部分，无偿归甲方所有，甲方不向乙方支付任何补偿及相关费用，因乙方搬离不可分离的添附物造成租赁厂房毁坏及损失的，乙方应承担赔偿责任。

11.3 因乙方现状承租标的物且后期对标的物依经营的实际需要且已经甲方同意的情形下对标的物进行适当的装修、改造，故在本合同解除时除非双方另有约定，乙方按本合同解除时现状将标的物退还甲方，甲方不要求乙方恢复至交付乙方时状态。

第十二条 违约责任

12.1 一方无故单方面提前解除合同的，违约方因向守约方赔偿 3 个月的租金作为违约金。

12.2 乙方如将租赁物用于违法违规经营、转租转包或改变租赁物用途的，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付 3 个月租金作为违约金。

12.3 甲乙双方任何一方未按照合同约定履约造成守约方损失的，违约方应赔偿守约方全部损失，包括但不限于直接损失、预期可得利益及诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等实现债权的费用。

第十三条 合同的解除

13.1 经甲乙双方协商一致，双方可提前解除本合同。

13.2 因不可抗力致使本合同不能正常实现的。

13.3 在本合同履行期限届满之前，甲乙双方任何一方明确表示将在本合同到期后不继续履行合同的。

第十四条 其他

14.1 如遇甲方规划调整、开发建设需要或租赁物用途调整等，甲方需提前三个月告知乙方，乙方同意无条件配合并搬离，具体搬迁计划由双方协商确认。乙方的装修和设施设备依附厂房无法分离的部分，无偿归甲方所有，甲方不向乙方支付任何补偿及相关费用，因乙方搬离不可分离的添附物造成租赁厂房毁坏和损失的，乙方应承担赔偿责任。

14.2 本协议未尽事宜由双方协商，签订补充协议予以约定。

14.3 若双方发生争议，应协商解决，协商不成，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

14.4 本合同一式肆份，甲乙双方各贰份，自双方签字盖章之日起生效。

六、交易目的和对公司的影响

本次公司子公司签署厂房租赁合同暨关联交易系公司业务发展和日常经营的正常所需，关联交易定价公允，不影响公司的独立性，不会对公司的财务状况及生产经营产生不利影响，也不存在损害公司及全体股东利益的情形。

七、当年年初至公告日与该关联方累计已发生的各类关联交易的总金额

2024 年年初至本公告披露日，公司与该关联方（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易的总金额为人民币 0.00 万元（不含本次交易）。

八、独立董事过半数同意意见

本次关联交易已经公司第五届董事会独立董事第五次专门会议审议通过，独立董事发表审查意见如下：

本次公司子公司租赁厂房系正常的经营生产活动所需。本次交易方案符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《公司章程》等有关法律、法规规范性文件的规定，本次交易方案具备可操作性。

综上，我们一致同意公司子公司本次租赁厂房关联交易事项，并同意将该事项提交第五届董事会第十四次会议审议。

九、备查文件

- 1、公司第五届董事会第十四次会议决议；
- 2、第五届董事会独立董事第五次专门会议审查意见；
- 3、《厂房租赁合同》。

特此公告。

江西星星科技股份有限公司

董事会

2024 年 12 月 4 日