

证券代码：603489

证券简称：八方股份

公告编号：2025-020

八方电气（苏州）股份有限公司
关于全资子公司重新签署《厂房租赁合同》
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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1. 八方电气（苏州）股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司八方新能源（苏州）有限公司（以下简称“八方新能源”）此前将其持有的部分房产出租给高乐普电气（苏州）有限公司（以下简称“高乐普电气”）用于生产经营，租赁期自2024年11月1日起2年。双方于2024年10月29日签署了《厂房租赁合同》（旧）。

2. 鉴于周边工业厂房租赁行情下行，八方新能源向其他非关联方出租同类厂房价格亦有所下调。结合高乐普电气的生产经营需要，经高乐普电气与八方新能源友好协商，双方同意就费用标准、租赁面积、租赁期等事项进行调整，并于2025年5月20日重新签署了《厂房租赁合同》（新）。

《厂房租赁合同》（新）的租赁期自2025年6月1日起，此前租期的有关事项仍按照《厂房租赁合同》（旧）执行。调整后，公司预计每年向高乐普电气收取的租金及各项费用合计不超过人民币（下同）350万元。

3. 因高乐普电气为公司持股5%以上股东贺先兵先生实际控制的企业，本次交易构成关联交易。

4. 本次交易已经公司第三届董事会第九次会议审议通过，无需提交股东大会审议，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

5. 除本公告披露的关联租赁交易事项外，过去12个月内，公司未与不同关联人进行交易类别相关的交易，与高乐普电气发生的其他关联交易详见公司于2024年10月31日披露的有关公告及于2025年4月30日披露的《2024年年度报告》。

一、关联交易概述

（一）关联租赁情况概述

根据交易双方于2024年10月29日签署的《厂房租赁合同》（旧），八方新能源将其持有的部分房产出租给高乐普电气用于生产经营，租期自2024年11月1日起24个月。

关于前次关联租赁的具体情况及《厂房租赁合同》（旧）的主要内容，详见公司于2024年10月31日在《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《关于全资子公司房产出租暨关联交易的公告》（2024-040）。

（二）重新签署《厂房租赁合同》的原因

鉴于周边工业厂房租赁行情下行，八方新能源向其他非关联方出租同类厂房价格亦有所下调。结合高乐普电气的生产经营需要，经高乐普电气与八方新能源友好协商，双方同意就费用标准、租赁面积、

租赁期等事项进行调整，并于 2025 年 5 月 20 日重新签署了《厂房租赁合同》（新）。

（三）审议情况

本次关联交易事项经公司第三届董事会独立董事第二次专门会议审议通过并提交董事会审议。2025 年 5 月 20 日，公司召开第三届董事会第九次会议，以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于全资子公司重新签署〈厂房租赁合同〉暨关联交易的议案》。

同日，公司召开第三届监事会第十次会议，审议通过了本次关联交易事项。

（四）本次交易事项无需公司股东大会审议。

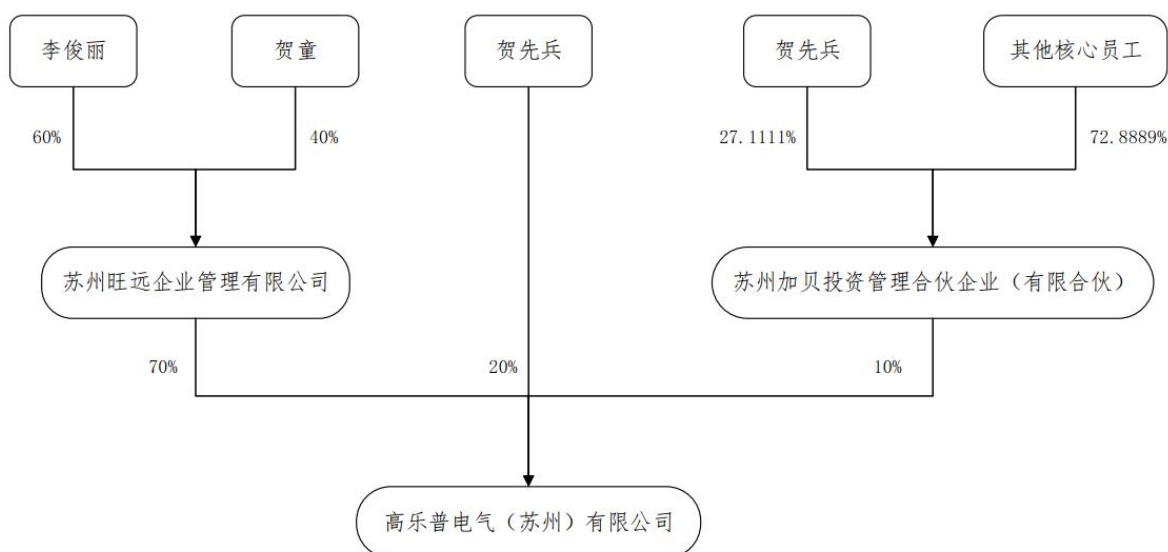
（五）至本次关联交易为止，过去12个月内公司与同一关联人或与不同关联人之间相同交易类别下标的相关的关联交易未达到3000万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

二、关联人介绍

（一）关联人关系介绍

公司持股 5%以上股东贺先兵先生为高乐普电气法定代表人、执行公司事务的董事兼总经理，并通过其本人及亲属直接或间接持股的方式控制高乐普电气 100%股权，贺先兵先生拥有高乐普电气的实际控制权，为高乐普电气的实际控制人。高乐普电气符合《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条中关于上市公司关联法人的定义，具体为“（三）关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事（不含同为双方的独立董事）、高级管理人员的，除上市公司、控股子公司及控制的其他主体以外的法人（或者其他组织）”。

高乐普电气具体股权结构图如下：



注：

①贺先兵先生与李俊丽女士系夫妻关系，贺先兵先生与贺童先生系父子关系；

②贺先兵先生为苏州加贝投资管理合伙企业（有限合伙）的普通合伙人、执行事务合伙人。

（二）关联人基本情况

名称：高乐普电气（苏州）有限公司

统一社会信用代码：91320594MAE0FE9D65

成立时间：2024 年 9 月 10 日

注册地址：苏州市漕湖街道春兴路 11-8 号

法定代表人：贺先兵

注册资本：4500 万元人民币

经营范围：一般项目：电机制造；电池制造；智能仪器仪表制造；汽车零部件及配件制造；变压器、整流器和电感器制造；五金产品制造；摩托车零配件制造；配电开关控制设备制造；电车制造；电机及其控制系统研发；汽车零部件研发；五金产品研发；摩托车及零部件

研发；配电开关控制设备研发；软件开发；工程和技术研究和试验发展；技术推广服务；软件销售；机械设备销售；电气设备销售；电池销售；智能仪器仪表销售；电子专用设备销售；电子元器件与机电组件设备销售；电子产品销售；机械零件、零部件销售；货物进出口；通讯设备销售；五金产品批发；润滑油销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技推广和应用服务；市场营销策划；体育用品及器材批发；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）（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）

（三）除上述关联关系外，公司与高乐普电气不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

（四）高乐普电气资信状况良好，不存在被列为失信被执行人的情形。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1. 本次关联交易属于《上海证券交易所股票上市规则》中规定的向关联方租出资产。具体租赁物为苏州市漕湖街道春兴路 11-8 号 1 号楼 5 层和部分负一层、2 号楼 5 层、3 号楼部分 5 层，建筑面积为 9,030.97 平方米，所有人为八方新能源。

2. 交易标的权属清晰，不存在抵押、质押、诉讼、仲裁或查封、冻结等情形。

3. 八方新能源持有的苏州市漕湖街道春兴路 11-8 号的房产由自行建造取得，2024 年 1 月基建完工，总面积约 10.14 万平方米，工程造价总额 41,323.69 万元，目前已正常投入使用。

4. 交易标的对应实体不属于失信被执行人。

（二）交易标的主要财务信息

本次关联出租涉及房产按建筑面积分摊后，账面原值约 3,680.40 万元（未经审计）。

四、交易标的定价情况

本次房屋出租的定价在参考周边工业厂房的租赁行情及八方新能源向其他非关联方出租同类厂房价格的基础上，由交易双方在平等、自愿以及诚实信用的原则下协商确定。本次交易为正常的商业活动，定价合理公允，不存在向关联方输送利益的情形。本次调整后，公司预计每年向高乐普电气收取的租金及各项费用合计不超过 350 万元。

五、关联交易合同主要内容和履约安排

八方新能源与高乐普电气签署的《厂房租赁合同》（新）主要内容如下：

出租方（甲方）：八方新能源（苏州）有限公司

承租方（乙方）：高乐普电气（苏州）有限公司

（一）租赁物：

1. 乙方承租的租赁物指：苏州市漕湖街道春兴路 11-8 号 1 号楼 5 层和部分负一层、2 号楼 5 层、3 号楼部分 5 层，建筑面积为 9030.97 平方米（以下简称“租赁单元”）。

2. 批准用途：工业。

（二）租赁期限、租金及其他费用

1. 租赁期：2025 年 6 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日，共 35 个月。

2. 租金：租赁期内，租金按计租面积每平方米每月 20 元计算，月租金总额为 180,619.40 元。

3. 水费：租赁期内，水费按每月固定 1002.70 元+4.11 元/吨收取。

4. 电费：乙方每月应缴纳电费=实际用电量*1.20 元/度。

5. 装修保证金：10 元/m²，最少不低于 1 万元，最多不超过 5 万元，装修过程中若有违章，将按违章单在装修保证金中予以扣除。

6. 消防放水费：按次收费，消火栓 1000 元/次、喷淋 500 元/次、整栋泄水：2000 元/次。

（三）支付方式及支付期限

1. 租金支付安排具体如下：

计费期间	金额（元）	支付截止日
2025 年 6 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日	1,083,716.40	2025 年 6 月 1 日
2025 年 12 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日	1,083,716.40	2025 年 12 月 1 日
2026 年 6 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日	1,083,716.40	2026 年 6 月 1 日
2026 年 12 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日	1,083,716.40	2026 年 12 月 1 日
2027 年 6 月 1 日至 2027 年 11 月 30 日	1,083,716.40	2027 年 6 月 1 日
2027 年 12 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日	903,097.00	2027 年 12 月 1 日

2. 水电费支付安排：乙方根据甲方每月初提供的水电费金额，当月完成支付，因乙方未按时支付水电费金额而产生的损失由乙方自行承担。

3. 水电费收费标准调整：乙方已知悉并同意，租赁期限内如遇政府对水、电费调价，甲方有权根据政府调价的幅度对上述水、电费收

费标准做相应调整，即如政府的供水/电价格调整比例超过±10%，则上述水电费收费标准在本合同签订价格的基础上相应同比例调整。

（四）保证金

1. 乙方应在租赁合同签署后 10 天内支付甲方相当于 1 个月租金的保证金，共计 180,619.40 元。若乙方未按期足额支付保证金，甲方有权解除合同。甲方应在租赁合同签署后 10 天退还原合同的保证金，共计 285,946 元。

2. 租赁期内，若乙方拖欠租金或其它应付费费用（包括由于乙方原因造成甲方损失的补偿款、乙方因违约行为应向甲方支付的违约金），甲方有权在书面通知乙方而乙方在甲方发出书面通知 10 天内仍未付款的情况下立即从保证金中扣除相应费用或款项，若保证金仍无法弥补甲方损失的，甲方可要求乙方补足差额。乙方必须在甲方规定的期限内补足或重新缴纳保证金。

3. 对于乙方或其授权的人的行为或过错造成租赁单元及其附属设施损坏，且在损坏发生后 10 天内未按甲方要求进行赔偿的，甲方有权从保证金中扣除相应款项，保证金应当在整个租赁期限内保持足额。

4. 租赁期届满或本合同提前终止时，若乙方未发生本合同规定的违约事件，并且乙方已按合同约定标准交还了租赁单元、付清租赁期内水、电、燃气、通讯、设备、及空调供应（如有）等费用，并且已办妥以租赁单元为注册或使用地址的相关注销登记（如适用）手续后的 15 天内，甲方应将扣除相应款项后的剩余保证金无息返还给乙方。

（五）租赁单元使用

1. 租赁单元交付乙方后，乙方可进行装修工作。装修前，装修方案应事先获得甲方及相关政府部门批准。装修方案不可影响甲方建筑主体结构设计。

2. 租赁单元仅用于经批准的用途。

3. 乙方不得以任何方式转让、抵押、分租或转租、出借（即便无偿）租赁单元，除非事先得到甲方的书面同意。

4. 租赁期届满，甲方有权收回该租赁单元，乙方应如期返还。乙方可在租期届满六个月前向甲方提出续约的不可撤销的书面要求。如果乙方没有实质性的违约行为，在同等条件下，乙方将获得优先续租权，租金届时另行商议。逾期未提出申请或在提出申请后一个月内双方对租赁条件未达成一致意见的，则视为乙方放弃在同等条件下对该租赁单元之优先承租权。如果乙方有拖欠两次租金的纪录或曾累计拖欠租金超过 2 个月的，则乙方不享有优先续租。

（六）违约责任

1. 如因甲方原因，不能在起租日前将符合甲方要求的租赁单元交付给乙方，每逾期一天应按首月租金万分之五的标准向乙方支付违约金。如乙方逾期向甲方支付本合同项下的租金等任何款项或未按合同约定补足保证金的，每逾期一天应按首月租金万分之五的标准向甲方支付违约金，逾期超过 30 天的，在不影响甲方行使其它权利的前提下，甲方有权采取以下一项或多项措施：①停止或切断向租赁单元提供水、电，直至乙方付清拖欠费用及违约金。由此造成对乙方营业的影响，甲方无须承担任何责任；②解除合同并向有管辖权的人民法院起诉，由此发生的诉讼费用和甲方支出的合理律师费用均应由乙方承担。

2. 出现下列情形之一时，甲方有权终止本租赁合同，没收保证金，并要求乙方赔偿甲方全部损失。

(1) 乙方拖欠租金、公用事业费（包括但不限于水电费）等其他相关费用，自应付之日起逾期超过 2 个月的；

(2) 乙方改变租赁单元用途，或利用租赁单元进行违法活动，或生产、存放危险物品的；

(3) 乙方擅自改变租赁单元主体结构，或擅自将租赁单元进行装修、改建、改造的；

(4) 乙方擅自将租赁单元转租第三人的；

(5) 乙方做出违反本协议的行为，在甲方提出的合理期限内拒不改正，或给甲方造成损失的；

(6) 乙方进入破产清算程序、被接管人接收。

3. 若发生上条情况时，乙方已经支付的保证金不予退还，乙方除应向甲方支付本合同项下乙方应付未付的欠款外（包括但不限于租金及其他乙方应付费），还应承担如下违约责任：

(1) 乙方应按本合同约定的租金标准向甲方按比例（相当于本合同未履行期间占约定租赁期的比例）支付的免租期间的租金。

(2) 逾期应付款项的应按照每天万分之五的标准向甲方支付违约金；

(3) 乙方应向甲方支付相当于三个月的租金之和的赔偿金。

(4) 不论所留装潢是否有利用价值，乙方放弃要求甲方补偿租赁单元所留装潢未摊销完费用的权利。

(5) 上述违约金、赔偿金不足以补偿甲方损失的，甲方有根据有关法律规定向乙方继续追索的权利。

（七）争议解决

1. 与本合同订立、履行和解释等有关的争议，双方应尽量通过友好协商解决。

2. 如果纠纷在发生后不能通过协商解决，则双方均有权将争议提交租赁单元所在地人民法院进行诉讼。诉讼费用及律师费全部由败诉方承担。

（八）合同生效：本合同自双方签章之日起生效。

六、关联交易对上市公司的影响

高乐普电气因经营需要向八方新能源租用办公、生产用地，为正常的商业往来，本次重新签署《厂房租赁合同》，是根据市场环境的客观变化进行的合理调整，定价公允，符合交易双方的长远需求，不存在损害中小股东利益的情形。公司及八方新能源不会因本次关联交易事项对关联方产生依赖。

高乐普电气注册资本 4500 万元，不属于失信被执行人。公司预计高乐普电气具备支付价款的能力，公司无法收回本次租赁价款的风险较小。

七、该关联交易履行的审议程序

1. 独立董事专门会议审议情况

2025 年 5 月 16 日，公司召开独立董事专门会议审议本次关联交易有关事项，独立董事认为：公司全资子公司与关联方重新商定厂房租赁事项，是依据客观情况变化进行的合理调整，关联交易定价参照周边租赁行情和向其他无关联关系的第三方的租赁价格协商确定，不会损害公司及中小股东利益的情形。我们同意该议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。

2. 董事会审议情况

2025年5月20日，公司召开第三届董事会第九次会议，以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于全资子公司重新签署〈厂房租赁合同〉暨关联交易的议案》，同意本次关联交易的相关事项。独立董事一致同意本议案。

3. 监事会审议情况

2025年5月20日，公司召开第三届监事会第十次会议，以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于全资子公司重新签署〈厂房租赁合同〉暨关联交易的议案》，同意本次关联租赁的相关事项。

4. 本次关联交易事项无需提交股东大会审议，无需经过其他有关部门批准。

八、需要特别说明的历史关联交易情况

1. 向高乐普电气出售资产

为提高资产运营效率、降低管理成本，经第三届董事会第六次会议审议通过，公司整体出售与电摩事业部相关的资产，交易对方为高乐普电气。具体内容详见公司于2024年10月31日披露的《关于出售资产暨关联交易的公告》（2024-039）。

截至2025年1月，上述出售资产事项涉及的价款支付、资产交付、权利人变更等事宜均已根据《资产转让合同》的约定履行完毕。

2. 向高乐普电气出租厂房

2025年年初至本公告披露日，根据《厂房租赁合同》（旧）的相关约定，八方新能源与高乐普电气就前次厂房租赁事项发生的关联交易金额合计约为142.17万元。

九、备查文件

1. 第三届董事会第九次会议决议；
2. 第三届监事会第十次会议决议；
3. 第三届董事会独立董事第二次专门会议决议。

特此公告。

八方电气（苏州）股份有限公司董事会

2025 年 5 月 22 日