

优德精密工业（昆山）股份有限公司

关于部分闲置资产出租的进展公告

本公司及董事会全体成员保证公告的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

优德精密工业（昆山）股份有限公司（以下简称“公司”）于2018年10月29日召开第二届董事会第二十一次会议和第二届监事会第十四次会议审议通过了《关于公司部分闲置资产出租的议案》，同意公司拟对外出租即将闲置的部分资产的事宜。近日，公司与上海勋亘实业有限公司（以下简称“勋亘”或“承租方”）签订了《厂房租赁合同》，根据《公司章程》等相关规定，本次交易事项在董事会决策权限内，无需提交股东大会批准。现就相关内容公告如下：

一、交易概述

为更好地整合公司资源，公司迎宾路厂区一期建成后，公司的两个厂区——迎宾路厂和北门路厂的使用将进行生产线划分整合，位于昆山市北门路3168号的北门路厂区二期厂房生产线将全部搬迁到迎宾中路1123号厂区的一期厂房，北门路厂区的二期厂房（以下简称“厂房”）将处于闲置状态。为盘活公司存量资产，提升公司资产整体运营效率，公司拟将闲置厂房对外出租。

二、交易对方基本情况

1、承租方的基本情况

名称：上海勋亘实业有限公司

类型：有限责任公司（自然人独资）

统一社会信用代码：91310115MA1H9FQF2X

住所：浦东新区泥城镇云汉路979号2楼

法定代表人：黄平英

注册资本：人民币1000.0000万元整

成立日期：2017 年 10 月 31 日

营业期限：2017 年 10 月 31 日至 2037 年 10 月 30 日

经营范围：机械设备及配件、木制品、汽车配件、针纺织品、服装及辅料、鞋帽、化妆品、五金交电、金属材料、钢材、五金模具的销售，酒店管理，物业管理，商务信息咨询，园林绿化服务，网络科技，仓储（除危险化学品）。【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】

2、关联关系或其他业务联系说明：

承租方与公司及公司董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或其他业务联系。

三、租赁合同的主要内容

（一）租赁物

公司同意租赁给勋亘使用的厂房位于江苏省昆山市北门 3168 号二期厂房，建筑面积 9,648 平方米，包含附加设施及公用设施，如警卫室、配电房等。

上述资产所有人为本公司，权属状况清晰、明确、完备，不存在抵押、质押或者其他第三人权利情况，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

（二）租期、租金、水电费及支付方式

1、租期：6 年，厂房租赁用途为工业生产。预估在 2018 年 12 月 31 日办理交付手续。由于 2018 年 12 月 31 日为双方预估交付时间，因此，若到期后公司不能按时交付的，公司可延迟交付的时间最长不超过 1 个月。

2、厂房在最终完整交付后的一个月（30 天）为勋亘的装修期，该月（30 天）不计算租金。实际租赁期及租金自装修期（30 天）后开始起算。

3、租金：

3.1 第 1 年至第 2 年：自实际交付之日起 12 个月，租金为人民币 25 元/平方米·月；

3.2 第 3 年至第 4 年：租金上浮 8%，租金为人民币 27 元/平方米·月；

3.3 第 5 年至第 6 年：租金上浮 8%，租金为人民币 29.16 元/平方米·月；

4、合同到期后，勋亘有意向继续承租的，租金根据市场租金情况双方另行协商，重新签订租赁合同。

5、租金按半年结算支付，由承租方在每个支付周期的前 10 个工作日内支付给甲方。

6、因租金产生的相关税费由承租方承担，由公司代收代缴；如国家税费变更则随之变更。

7、水电费：由承租方自行承担。

（三）双方主要的权利义务

1、租赁期限内，公司保证并承担下列责任：

1.1 该厂房的功能为工业生产，包括部分用于无害仓储。

1.2 负责对该厂房及其附着物的定期检查并承担正常的厂房维修责任。

1.3 提供基本照明到租赁物内。

1.4 厂房进行抵押或其他处置时，及时书面告知承租方，在合同范围内，不得影响承租方的正常租赁。

1.5 定期或不定期开展联合检查。主要涉及环境、消防安全、环保等检查。

2、租赁期内，承租方保证并承担下列责任：

2.1 按照合同的约定按时足额缴纳租金、水电及各类行政规费。

2.2 保证按国家及地方政府有关部门规定及时办理在该厂房从事办公、经营、生产等业务有效证照，并保证在该租赁物内从事法律允许的持照经营业务（涉及许可经营范围的必须有许可经营证），如有违法责任由承租方自负。

2.3 在租赁期内未征得公司书面同意，或未按规定经安全生产监管、消防等有关部门批准，不得擅自改变厂房规划设计的生产使用性质。

2.4 承租方不得在该厂房周边的空地及绿化带搭建违章建筑，不得破坏绿化结构。

2.5 承租方如需继续承租厂房，应在租赁期满前 6 个月提出书面续租申请且经公司同意，在同等条件下承租方享有优先租赁权。

2.6 本租赁物仅为承租方使用，如需要转租的，首先需要书面通知公司，并且任何第三方的承租人在入租前，必须经公司全面审核且书面同意。

2.7 自双方约定的租赁物交付之日起，电费、水费、煤气、宽带、电话、消防设施维保、垃圾清运费（包括生产危废）等其他费用（如有）由承租方按实支付。

2.8 承租方应承担租赁物业的消防设备的维护、维修等全部费用及消防安全责任，因承租方原因导致租赁物业发生火灾的，由租赁方承担因此引起的一切法律和经济责任。

2.9 如租赁方生产工艺与甲方相似，不得聘用甲方员工，不得盗取仿制公司工艺。如发现此现象将追究相关责任。

（四）履约保证金

签订本合同时，承租方需同时向公司支付定金人民币 30 万元，厂房交付前，公司因自身原因不再出租或承租方不愿承租的，则违约方按照定金罚则承担违约责任。若双方办理完毕交付手续的，则该定金自动转换成厂房租赁押金，押金用于保证承租方按约履行合同，存在

违约情形时，公司有权直接从该押金中予以扣除相应费用，同时要求承租方补足押金数额，否则视为承租方违约，公司有权立即单方终止合同。

（五）违约责任与合同解除主要内容

1、发生以下情况，合同可终止，公司返还承租方的租赁保证金，双方均不承担违约责任。

- 1.1 厂房因城市建设需要被依法列入厂房拆迁范围的；
- 1.2 因地震、火灾等不可抗力致使厂房毁损、灭失或造成其他损失的；
- 1.3 因国家的法律法规变化的原因，使该合同不能履行的。

2、承租方有下列情况之一，公司有权解除合同，租赁押金作为违约金不予退还。若因承租方原因造成公司损失超过违约金的，承租方还应赔偿公司遭受的经济损失。

- 2.1 未按照合同约定执行完毕租赁期限的；
- 2.2 承租方因纠纷被法院裁定破产或因承租方纠纷导致租赁物被法院查封或冻结的；
- 2.3 起租日当天承租方仍未交齐租赁保证金的；
- 2.4 未经公司同意，擅自将承租方的厂房转租、转让、转借、抵押的；
- 2.5 未经公司同意，对厂房进行、改建、改变厂房主体结构或擅自改变厂房用途的；
- 2.6 利用租赁物业私藏违禁品、易燃易爆及其他化学危险品，或进行赌博或其他违法犯罪活动；

2.7 未按照约定期限支付租金或水、电、物业服务等任何应缴纳的费用，迟延支付或未能支付达 60 日以上的；

2.8 承租方违反消防法规拒不办理消防报验手续或拒不整改消防隐患的。

公司向承租方发出催缴或整改通知，在公司通知发出后 10 个工作日内，承租方应当付清所有欠缴费用，如未能全额付清或者上述情形依然持续的，即为本租赁合同解除的条件成就，双方租赁合同解除。

3、在租赁期内，任何一方需提前解除合同，同时满足以下条件的可不付违约金。

- 3.1 需提前半年书面形式通知对方
- 3.2 获得对方书面同意

4、公司有下列情形之一，应双倍返还承租方租赁保证金和解除时装修折旧后的剩余价值，承租方存在实际损失的，公司应赔偿相关损失：承租方有权解除合同并发送整改通知，公司在收到通知后 15 个工作日内作出整改方案。

- 4.1 因公司单方原因，未按照合同约定执行完毕租赁期限的；
- 4.2 因厂房的质量缺陷问题危及承租方安全或严重影响正常使用而未能限期有效整改的；

4.3 因公司原因造成该厂房毁损、灭失或者被鉴定为危险厂房的；

(六) 其他条款主要内容

1、双方如在合同履行中发生争议，应及时协商解决，协商不成时，应向厂房所在地人民法院起诉。

2、合同未尽事项，由双方另行议定，并可增设附加条款，或签订补充协议，其补充议定书经双方签章后与本合同具有同等效力。

3、合同内容经过双方签字盖章后生效。

四、本次交易对公司的影响

1、本次对外出租资产事宜有利于提高资产使用效率，盘活公司存量资产，为公司带来稳定的租金收益。本次交易遵循公平、公正的原则进行，参照租赁厂房所在地的市场价格，经双方协商一致确定租赁价格，不存在损害公司和广大中小股东利益的情形。

2、本次交易合同签署对公司本年度的业绩没有影响，合同的履行对公司业务的独立性不构成影响，不会因履行本合同而对本合同的当事人形成依赖。

五、备查文件

1、优德精密与上海勋亘签订的《厂房租赁合同》；

特此公告。

优德精密工业（昆山）股份有限公司董事会

2018年11月2日