

股票代码：002341

股票简称：新纶新材

公告编号：2023-005

新纶新材料股份有限公司

关于签署厂房及配套项目定制暨租赁合同的公告

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。

新纶新材料股份有限公司（以下简称“公司”或“乙方”）于2023年1月18日召开第五届董事会四十五次议，审议通过了《关于签署〈厂房及配套项目定制暨租赁合同〉的议案》，并与珠海格力集团有限公司的全资孙公司珠海兴格商业管理有限公司（以下简称“珠海兴格”或“甲方”）签订了《格创智富A区·新纶新材厂房及配套项目定制暨租赁合同》（以下简称“租赁协议”），现就相关情况公告如下：

一、本次交易的概述

2022年9月，公司与珠海市富山工业园管理委员会和珠海格力集团有限公司的全资子公司珠海格创投资控股有限公司签订了《战略合作框架协议》。公司将结合自身发展规划，积极推动电池电芯用高性能材料、光电材料、精密制造、研发及销售中心等项目落户珠海，共同打造新能源电池材料产业园和光电材料产业园，积极推动相关上下游产能在珠海市集聚。

经各方协商，为满足公司在珠海富山工业园的厂房使用需求，珠海兴格将按照公司要求定制化建设厂房，公司拟向珠海兴格承租珠海兴格建设的定制化厂房，经业务部门初步核算，年租金约为2,445万元，具体以竣工决算数据为准，期限自定制物业交付之日起持续租赁10年。承租期满后，公司可享有同等条件下的优先承租权。珠海兴格按照公司要求建设公司定制化的厂房中，含厂务工程费及定制化配套装修费，公司需在起租期满10年后对厂务工程及定制化配套用房装修进行回购，回购价格以厂务工程及定制化配套装修费用实际工程竣工决算价格为准，最高不超过12,000万元。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《公司章程》等相关规定，本次交易在公司董事会审批权限内，无需提交公司股

东大会审议，本次交易不构成关联交易及重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

1、企业名称：珠海兴格商业管理有限公司

统一社会信用代码：91440400MABQHDN99C

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：谢明武

注册资本：人民币 1,000 万元

成立时间：2022 年 6 月 17 日

企业住所：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2604 办公

经营范围：许可项目：出版物零售；烟草制品零售；互联网上网服务；餐饮服务；小餐饮。（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，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；企业管理咨询；集贸市场管理服务；单用途商业预付卡代理销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布；市场营销策划；咨询策划服务；项目策划与公关服务；会议及展览服务；品牌管理；酒店管理；停车场服务；日用品批发；日用品销售；日用产品修理；日用百货销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；日用家电零售；家用电器销售；家用电器修理；服装服饰零售；缝纫修补服务；鞋和皮革修理；箱包修理服务；体育用品及器材零售；自动售货机销售；家用电器零配件销售；钟表销售；商业、饮食、服务专用设备销售；畜牧渔业饲料销售；机械零件、零部件销售；珠宝首饰零售；电子产品销售；乐器零配件销售；乐器零售；乐器维修、调试；音响设备销售；机械设备销售；合成材料销售；照明器具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；销售代理；体育场地设施经营（不含高风险性体育运动）；组织体育表演活动；体育竞赛组织；货物进出口；技术进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；柜台、摊位出租；打字复印；票务代理服务；旅客票务代理；餐饮管理；化妆品

零售；化妆品批发；美发饰品销售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用杂品销售。（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）

珠海兴格系珠海格力集团有限公司的全资孙公司，具备履约能力。经查询，珠海兴格不属于失信被执行人，与公司不存在关联关系，与公司及公司前十名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、厂房及配套项目定制暨租赁合同的主要内容

（一）交易各方

甲方：珠海兴格商业管理有限公司

乙方：新纶新材料股份有限公司

（二）协议主要内容概述

1、甲方运营管理、由珠海格力集团有限公司投资的格创智富 A 区厂房及配套项目位于珠海市斗门区富山工业园雷蛛大道西侧、规划富港路北侧。项目用地性质为二类工业用地，使用年限为 50 年。项目用地面积 154097.24 平方米，规划总计容建筑面积 308659.10 平方米，规划总建筑面积为 254311.54 平方米。

2、乙方拟向甲方租赁上述格创智富 A 区新纶新材项目厂房及配套项目（以下简称“定制物业”），用于研发、办公、生产经营及员工宿舍、食堂等配套，要求甲方(包括施工单位)根据乙方的使用需求对定制物业进行设计和建设。

3、就上述定制物业的回购，业主单位珠海格力集团有限公司授权甲方与乙方进行谈判并签订相关合同条款。本合同就定制物业回购事宜涉及甲方的权利义务的相关条款，业主单位珠海格力集团有限公司均予以认可。

（三）乙方定制物业情况

1、乙方委托甲方(包括施工单位)按照附件一《建筑设计总平面图》的布局建设乙方的定制厂房，房屋平面图详见附件二《建筑设计平面图》，具体承重和建设面积见附件三《指标汇总表》，交付标准详见附件四《交付标准》。

2、乙方定制物业由厂房及仓库、厂房配套用房两部分组成。

3、其中厂房计容建筑面积为 142690.53 平方米，厂房配套用房计容建筑面积为 25532.61 平方米，合计计容面积 168223.14 平方米；厂房建筑面积为

96697.29 平方米，厂房配套用房建筑面积为 37240.57 平方米，合计建筑面积为 133937.86 平方米。

（四）乙方承租条件

1、租赁期限自定制物业交付之日起持续租赁 10 年。承租期满后，乙方可享有同等条件下的优先承租权。

2、租金标准：

（1）租赁物业属于产业 5.0 标准厂房及标准配套用房的，租金标准按照珠海市 5.0 产业新空间定价原则。

（2）租赁物业属于定制物业，租金定价标准分为以下两种：

A、定制物业超出甲方交付标准成本部分属于土建类成本的，根据成本差异系数按比例调整租金。

B、定制物业超交标成本属于厂务工程费及配套用房超交标装修费的，按照超交标总投资额 $\times$ 4.3%计算年租金。

（3）上述租金标准自计租之日起 10 年内不变。

（4）乙方按月向甲方支付租金，应在每月 5 日前将当月租金支付到甲方指定收款账户。

（5）乙方应支付相当于 2 个月的租金给甲方作为租赁保证金。

3、厂务工程费及定制化配套装修费（超交标总投资额 $\times$ 4.3%计算年租金的费用）：

（1）甲乙双方同意，本次定制化厂房所涉及的厂务工程费用及超出甲方交付标准的定制化配套用房装修费用原则上不超过 12,000 万元，双方严格按照此标准进行成本控制，实际费用以双方确认的项目施工图及成本决算价为准，若实际超出该标准，则超出费用由乙方自行承担。

（2）甲乙双方同意，乙方需在起租之日起 10 年内对本项目厂务工程及定制化配套用房装修进行回购，回购价格以厂务工程及定制化配套装修费用实际工程竣工决算价格为准。

（五）双方的权利义务

1、甲方的权利义务

（1）甲方（包括业主单位）自行完成该项目地块的土地出让手续、支付土

地价款并取得土地使用权。

(2) 甲方（包括业主单位）自行或委托第三方完成项目的规划建设包括土地平整、项目方案设计、报规报审、施工、取得不动产权许可证等工作。

(3) 甲方（包括业主单位）拥有定制物业的所有权及物业所在地块的土地使用权，保证对定制物业具有合法出租权。

(4) 在本合同生效后，就定制物业的设计变更和建设进度情况应及时向乙方通报，乙方提出的有关意见应及时向设计和施工单位反馈。

(5) 甲方应按合同约定时间向乙方交付定制物业。

(6) 甲方（包括业主单位）负责定制物业在交付乙方之前完成一次政府规定的消防验收且获得验收合格结果。

2、乙方的权利义务

(1) 乙方有权参与定制物业的设计，并根据需求提出设计修改意见；

(2) 对定制物业建设施工过程中发现的问题，及时向甲方反馈；

(3) 按约定期限支付租金；

(4) 乙方需保证所承租的物业由乙方及乙方关联方使用，如乙方将本合同的权利义务整体转让或部分转让给其他主体，应征得甲方书面同意，且权利义务的受让方的经营资质和产业方向须符合地方政府相关用地政策规定，甲方审核同意后配合乙方完成相关协议签署工作；

(5) 定制物业交付乙方使用后，乙方自行管理定制物业，乙方可以自行决定是否使用甲方指定/提供的物业服务。

(6) 乙方应当按照本合同约定按时向甲方支付租金、租赁保证金。乙方自行办理使用定制物业的全部手续，包括但不限于：营业、用水、用电、网络、电信、电视及其他手续。乙方使用定制物业及进行经营活动产生的水费、电费、电话费、网络费及其他所有费用均由乙方承担。

(六) 乙方对厂务工程及定制化配套装修的回购

1、在计租之日起满 10 年内，乙方需履行向甲方回购厂务工程及定制化配套装修的义务，最迟不应迟于上述期限届满前 30 日；超过上述回购期限，视为乙方违约。

2、乙方在上述期限内向甲方要求回购厂务工程及定制化配套装修，双方同

意回购金额以厂务工程及定制化配套装修的工程财务竣工决算审定金额作为乙方回购金额。

四、交易的定价依据

本次定制化厂房的租赁的价格在珠海市 5.0 产业新空间定价原则基础上，遵循有偿、公平、自愿的商业原则，经双方协商确定。厂务工程费及定制化配套装修费的回购价格以厂务工程及定制化配套装修费用实际工程竣工决算价格为准，最高不超过 12,000 万元。

上述交易遵循了市场定价原则，决策程序严格按照公司相关制度进行，不存在损害公司和中小股东利益的情形

五、本次交易的目的和对公司的影响

租赁协议的签订将满足公司在珠海富山工业园的厂房使用需求，公司将结合自身发展规划，积极推动产业及销售中心等项目落户珠海。本次交易符合公司实际生产经营和未来发展需要，为公司集中资源，聚焦核心业务发展带来积极影响。本次交易定价公允、公平、合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

六、备查文件

- 1、《第五届董事会第四十五次会议决议》；
- 2、《格创智富 A 区·新纶新材厂房及配套项目定制暨租赁合同》。

特此公告。

新纶新材料股份有限公司

董 事 会

二〇二三年一月二十日