

冠福控股股份有限公司
关于控股子公司上海五天实业有限公司
签订《园区租赁合同》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、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、概述

为提高自有物业的使用效率，增加收益，冠福控股股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司上海五天实业有限公司（以下简称“上海五天”“甲方”）于近期与上海铁联企业管理咨询有限公司（以下简称“上海铁联”“乙方”）签订了《园区租赁合同》，约定将上海五天位于上海市青浦区华徐公路 888 号的中国梦谷西虹桥产业园（以下简称“目标产业园”）租赁给上海铁联，租赁期限为 5 年（租期可顺延），租金为 300 万元人民币/月（币种下同）。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次交易属于公司总经理审批决策权限内，无需提交董事会、股东大会审议。

本次交易不构成关联交易，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。

二、本次交易双方的基本情况

（一）上海五天实业有限公司

- 1、公司名称：上海五天实业有限公司
- 2、成立日期：2002 年 6 月 7 日
- 3、住所：上海市青浦区徐泾镇华徐公路 888 号
- 4、法定代表人：林文昌
- 5、注册资本：18,400 万元人民币
- 6、经营范围：实业投资，绿化工程，商务咨询，计算机软硬件研究开发，

自有房屋租赁，仓储服务（除危险化学品），投资管理，货物运输代理，生产加工日用及工艺美术陶瓷制品、竹木制品、玻璃制品、藤、棕、草工艺制品、纸制品、塑料制品、不锈钢制品、包装材料、办公用品、办公设备、家具、电子产品、电子计算机、塑料搪瓷制品、工艺礼品（象牙及其制品除外）、超市货架，销售化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、金属材料、矿产品、木材、燃料油、电线、电缆、电缆附件、高低压电气及成套设备、广告器材、电子元件、液压和气压动力机械及元件、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、日用百货、机械电子设备、工艺美术品（象牙及其制品除外）、建筑材料、纸、纸制品、汽车、汽车配件、船舶及器材、手表、化妆品、橡胶原料及制品，从事货物及技术的进出口业务，停车场管理服务。【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】

7、股权结构：公司持有上海五天 93.21%的股权，上海五天系公司的控股子公司。

（二）上海铁联企业管理咨询有限公司

1、公司名称：上海铁联企业管理咨询有限公司

2、成立日期：2004年2月20日

3、住所：上海市嘉定工业区叶城路925号B区4幢J1483室

4、法定代表人：颜政常

5、注册资本：800万元人民币

6、经营范围：企业管理咨询，货物运输代理，装卸服务，商务咨询，投资管理，机电设备安装建设、土石方建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，物业管理。【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】

7、股权结构：颜政常持有 62.5%的股权，颜政停持有 37.5%的股权。上海铁联与公司及子公司不存在关联关系。

三、合同的主要内容

1、租赁物位置及面积

甲方同意将目标产业园租赁给乙方作经营使用，租赁的建筑面积为124,774.16平方米（房地产权证号：沪房地青字[2013]第002424号）的厂房及地面地下停车位，园区内未取得产权证的建筑物以及附属设施，交由乙方管理使用，

乙方无须支付租金。

2、租赁用途

乙方租赁甲方目标产业园的用途为招商租赁,用于办公、配套宿舍、食堂等。乙方需依据法律法规和政府相关部门的规定,办理乙方所需经营范围内的各种许可、批准文件及证照等相关手续并对本租赁事宜进行备案。乙方须保证经营活动的合法性,同时应对其使用承租区域的行为及利用承租区域进行的一切经营行为负责。

3、租赁期限

(1) 双方约定租期采取首期 5 年的合作模式,首期租期从 2019 年 3 月 1 日(正式起算日)起至 2024 年 2 月 29 日,如首期租期届满后,目标产业园的土地性质和用途性质并未发生变化的情况下,双方的租期自动顺延至 2029 年 2 月 28 日。租赁合同在顺延期内(即第 2 个 5 年),目标产业园在土地使用性质发生变化,或法院对目标产业园不动产进行司法执行处置情况下,甲方可无条件终止协议,且无需对乙方进行任何形式的补偿,甲方需提前 3 个月通知乙方,但甲方未在 3 个月前知悉上述情况的除外,在此情形下,甲方应在知情后立即告知乙方。

(2) 以上租期(指十年,下同)届满前,若乙方需续租的,应在租期届满前 3 个月内以书面的形式向甲方提出。

(3) 租赁期满后若双方同意继续合作的,双方可按照当时的市场价格另行达成租赁合作协议。

4、租赁物的交付及交还

合同签订且乙方缴纳租赁保证金后,甲方将目标产业园按照双方交接时的现状交付给乙方,双方办理书面交接手续。甲乙双方明确,甲方目标产业园存在的查封和抵押,不构成移交时目标产业园存在的瑕疵。

租期届满前 3 个月内,乙方如不续租的,乙方应当按时向甲方交还目标产业园,如乙方未按时交接,甲方有权收取乙方迟延交还期间的占用费,每逾期一天按照原租金标准的双倍支付逾期期间的使用费。

5、租赁费用及支付方式

(1) 免租期以及免租优惠

自乙方缴纳保证金之日起至 2019 年 3 月 31 日为免租期,2019 年 4 月 1 日甲方正式开始起算租金。免租期内,乙方全面接手目标产业园,乙方可自行调整产

业结构和布局、装修目标产业园、修缮外墙瓷砖脱落、外墙面绿植整修等。2019年3月1日起，目标产业园的所有租户租金由乙方开始收取。

(2) 租金

甲乙双方约定目标产业园的租金为300万元/月（含税），租金按期支付，租金按每三年递增一次，每次按原租金5%的比例累计递增，顺延的租期也适用该约定，并连续计算租赁期限。

除首期应支付6个月租金外，后续以3个月为一期支付租金，乙方承租满11个月后，甲方免除第12个月的租金；承租满23个月后，甲方免除第24个月的租金；后续租期以此类推。

(3) 租赁保证金

乙方需支付给甲方500万元整作为租赁保证金。

(4) 租赁期届满后，在乙方已向甲方交付了全部因本租赁行为所产生的一切租金及其他费用，并按照本合同约定向甲方交还租赁物以及履行完本合同所约定的所有义务后10天内，甲方应无息退还乙方缴纳的租赁保证金。

6、租赁物的司法查封和抵押

鉴于目标产业园存在查封和抵押，甲方确保乙方在首期租期内能够正常使用和经营目标产业园，如在首期租期内因本条所述原因导致乙方无法正常使用目标产业园或导致乙方在首期租期内无法正常经营的，甲乙双方有权立即解除本合同，同时乙方可要求甲方按照首年年租金（300万元/月×11个月=3300万元）的25%比例向乙方支付违约金。

7、违约责任

甲乙双方涉及需要支付对方费用和违约金的应当在3个工作日内付清，逾期支付任何费用的，每逾期一日按未支付费用的万分之五向对方支付滞纳金，直到付清为止。乙方不得无故单方面解除本合同，否则应向甲方支付等同于三个月租金的违约金。甲方不得无故单方面解除本合同，否则应向乙方支付等同于三个月租金的违约金。

四、交易的定价政策及定价依据

本次交易双方按照市场具体情况，并参照同区域的市场价格协商确定，交易定价公允，符合市场经济原则，不存在损害公司及股东利益特别是中小股东利益

的情形。

五、本次交易的目的、存在的风险和对公司的影响

公司根据经营管理需要，将目标产业园长期整租给上海铁联是为了提高自有物业的使用效率，增强上海五天自负盈亏能力，从而增加公司营业收入和利润，合同履行期内将对公司的财务状况产生积极影响。本次交易是公司经营活动所需，对公司的财务状况、经营成果不构成重大影响，对公司独立性不会产生不利影响，公司的主要业务不会因履行合同而对交易对方形成依赖。

因上海五天与信达金融租赁有限公司开展融资租赁业务及涉及相关诉讼案件，目前本次租赁目标产业园处于抵押、被司法查封及轮候查封，虽未被限制正常使用，且基于相关诉讼案件尚未作出生效的终审判决，暂无被司法拍卖的风险，但不排除后续因相关诉讼案件被司法拍卖的风险。本次租赁合同的租赁时间较长，存在交易对手经营状况发生变化或其他原因导致不能履约的风险。敬请广大投资者注意投资风险。

六、备查文件

《园区租赁合同》。

特此公告。

冠福控股股份有限公司

董 事 会

二〇一九年四月十九日