

证券代码：002176

证券简称：江特电机

公告编号：临2021-054

江西特种电机股份有限公司

关于全资子公司对外出租部分闲置房屋的公告

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

江西特种电机股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年9月23日召开第九届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于全资子公司对外出租部分闲置房屋的议案》，现将相关内容公告如下：

一、交易概述

江西特种电机股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司江西宜春客车厂有限公司（以下简称“宜春客车厂”）拟将其持有的位于宜春经济技术开发区春潮路12号的闲置厂房及办公场地（以下合称“房屋”）出租给深圳美团优选科技有限公司（以下简称“深圳美团”）使用。

具体情况如下：

标的资产	租赁期限	租金含税单价 (元/月/平方米)	租金面积 (平方米)	合同总租金 (元)
房屋一	2021-9-30至2022-10-9 免租期： ①自2021-9-30起至2021-10-9止 ②自2022-9-10起至2022-10-9止	20	5,403	1,188,660.00
房屋二	2021-9-30至2022-10-9 免租期： 自2021-9-30起至2021-10-31止 自2022-9-10起至2022-10-9止	20	9,000	1,853,260.27
合并				3,041,920.27

注：租赁费用包括租金、物业管理服务费、（园区公共区域）公用事业设施费。

公司与深圳美团优选科技有限公司不存在关联关系，此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。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及相关规定，本次交易金额在董事会权限范围之内，无需提交股东大会批准。

二、交易对方的基本情况

承租方名称：深圳美团优选科技有限公司

成立时间：2020年9月15日

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91440300MA5GD3UHXQ

公司住所：深圳市龙华区民治街道北站社区汇隆商务中心2号楼1901

法定代表人：邓仁健

注册资本：1000万人民币

经营范围：一般经营项目是：计算机互联网技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机系统集成；企业管理咨询；计算机软硬件及配件技术开发及批发兼零售；服装、服饰、皮具、箱包、鞋帽、办公用品、母婴用品、日用百货、家用电器、电子产品、家居用品、针纺织品、化妆品、珠宝首饰（不含裸钻）、工艺礼品（不含文物及象牙制品）、汽车用品、花卉、洗涤用品、照相器材、照明器材、玩具、通讯设备及配件（不含卫星电视广播地面接收设施）、钟表眼镜、五金交电、宠物用品及宠物食品、食品添加剂；依托第三方平台进行服装、服饰、皮具、箱包、鞋帽、办公用品、母婴用品、日用百货、家用电器、电子产品、家居用品、针纺织品、化妆品、珠宝首饰（不含裸钻）、工艺礼品（不含文物及象牙制品）、汽车用品、花卉、洗涤用品、照相器材、照明器材、玩具、通讯设备及配件（不含卫星电视广播地面接收设施）、钟表眼镜、五金交电、宠物用品及宠物食品、食品添加剂；家政服务、展览展示策划；物流信息咨询；电动游乐设备租赁；从事广告业务；电子商务信息咨询；有害生物防治；为餐饮企业提供管理服务（涉及许可证管理及其他专项规定管理，取得许可后方可经营）；供应链管理；建筑工程机械设备租赁；初级农产品、水产品的批发兼零售；自有房屋租赁（凭公司名下合法房产证方可经营）；房地产经纪；健身服务。以上经营范围不含国家规定实施准入特别管理措施的项目，涉及备案许可资质的需取得相关证

件后方可实际经营。许可经营项目是：普通货运；预包装食品（含冷藏冷冻，不含复热）、散装食品（含冷藏冷冻）、保健食品、婴幼儿配方乳品、其他婴幼儿配方食品、特殊医学用途配方食品销售；餐饮服务；洗衣服务；仓储服务；初级农产品、水产品的加工；出版物零售；音像制品零售。以上经营范围不含国家规定实施准入特别管理措施的项目，涉及备案许可资质的需取得相关证件后方可实际经营。

关联关系：与公司及宜春客车厂均不存在关联关系。

经查询，深圳美团不属于失信执行人。

三、交易标的基本情况 & 定价依据

本次拟对外出租的房屋交易标的位于宜春经济技术开发区春潮路 12 号宜春客车厂，交易标的是宜春客车厂厂区内的一部分房屋建筑物（主要是厂房和办公楼）。

本次交易价格是在参考标的资产所在地区周边市场价格的基础上，遵循公平、公开、公正的原则，经交易双方共同协商确定，交易价格公允合理，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

四、交易协议的主要内容

1、交易双方

出租方：江西宜春客车厂有限公司

承租方：深圳美团优选科技有限公司

2、租赁面积、租赁期限、租赁单价

租赁面积	租赁期限	租金单价（人民币）
5,403 平方米	2021-9-30 至 2022-10-9	20 元/月/平米
9,000 平方米	2021-9-30 至 2022-10-9	20 元/月/平米

注：含税日租金=含税单价（元/平方米/月）×12 月÷365 天

3、保证金

承租人支付给出租人的保证金金额为 1 个月的本合同项下的含税租金及含税物业管理服务费之和，即人民币（贰拾捌万捌仟零陆拾元整）（¥：288,060）

支付方式为银行转账。

支付时间：本协议签订后 10 日内。

4、支付方式

租金按 3 个月作为一个付费周期，承租人应于合同签署后 15 日内支付“租赁期限”内首期的“租金”，此后每期租金应于上个租期届满前 5 日支付，出租人应于承租人支付租金前 10 日，向承租人开具该期租金的增值税专用发票，发票内容为租赁费。承租人收到出租人开具的增值税专用发票后进行付款。

承租人应按照本合同的约定向出租人支付与其使用“房屋”有关的水、电、暖气费（如有），该费用按 3 个月作为一个付费周期，按承租人的实际使用量计费。出租人应于每期费用支付日前 10 日，向承租人开具该期费用的增值税专用发票。如该费用由承租人直接向第三方缴纳的，出租人应确保第三方在规定期限内向承租人提供相应的增值税专用发票。承租人收到出租人/第三方开具的增值税专用发票后 5 日内进行付款。

承租人通过银行转账的方式向出租人支付合同约定的租赁费用，具体以承租人付款日期为准。如付款日遇节假日的，则实际付款日顺延至节假日结束后第一个工作日。

5、违约责任

合同条款中已对双方权利和义务、违约责任和赔偿、争议的解决方式等方面做出了明确的约定。

6、合同生效

本合同双方签字并盖章之日起成立，自公司第九届董事会第二十六次会议审议通过之日起正式生效。

五、交易目的及对公司的影响

1、交易目的：有利于公司整合资源，盘活公司闲置资产，提高公司资产使用效率，降低运营成本。

2、上述对外出租对 2021 年以及 2021 年后各年度的损益影响为：将会增加公司的租金收入，增加公司收益，符合公司及全体股东的利益。

六、本次交易履行的审议程序

2021 年 9 月 23 日，公司召开第九届董事会第二十六次会议，审议通过《关于全资子公司对外出租部分闲置房屋的议案》，本次交易在董事会审议通过后无需提交股东大会批准。

七、独立董事意见

公司本次资产出租有利于盘活公司资产，提高资产利用效率，增加公司收益。本次交易价格是在参考标的资产所在地区周边市场价格的基础上，遵循公平、公开、公正的原则，经交易双方共同协商确定，交易价格公允合理，且本次交易不构成关联交易，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。本次资产出租事项的审议、表决程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，因此，独立董事同意该议案。

八、备查文件

- 1、公司第九届第二十六次会议决议
- 2、独立董事意见
- 3、相关租赁协议

特此公告。

江西特种电机股份有限公司董事会

2021年9月24日