

宁波康强电子股份有限公司 关于部分闲置厂房出租的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

● 交易内容：宁波康强电子股份有限公司（以下简称“公司”或“康强电子”）与宁波煜琳创业服务有限公司（以下简称“煜琳创业”）签订《租赁合同》，将部分闲置厂房租赁给煜琳创业用于办公、经营。租赁面积为 22,096.48 平方米，租金均价前五年为每月 15 元/平方米（含税），后五年租金上浮 5%，租赁期限自 2018 年 9 月 25 日至 2028 年 9 月 24 日止，共计租赁金额约 4076.8 万元。

● 本次交易不构成关联交易。据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《公司重大投资财务决策制度》等相关规定，符合交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10% 以上，且绝对金额超过 100 万元的标准，本次交易在董事会的审批权限之内，无需提交股东大会审议。

一、交易概述

1、本次交易基本情况

为更好地整合公司资源，更大程度地提高生产效率，近年来公司对母公司整个厂区进行了集中整合利用，生产与经营全部集中到东区，公司西区部分厂房目前处于闲置状态。为提高资源利用率，盘活存量资产，公司拟将部分闲置厂房对外出租。

康强电子于 2018 年 9 月 27 日召开的第六届董事会第五次（临时）会议审议通过了《关于部分闲置厂房出租的议案》，同意公司将位于鄞州区潘火街道金源路 988 号的 22,096.48 平方米闲置厂房出租给煜琳创业使用，租赁期限为 10 年，租金均价前五年为每月 15 元/平方米（含税），后五年租金上浮 5%，租赁期限自 2018 年 9 月 25 日至 2028 年 9 月 24 日止，共计租赁金额约 4076.8 万元。康强

电子与煜琳创业已于 2018 年 9 月 25 日签署了《租赁合同》，该合同将于康强电子董事会批准后生效。

公司与煜琳创业不存在关联关系，此项交易不构成关联交易。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《公司重大投资财务决策制度》等相关规定，本次交易在董事会的审批权限之内，无需提交股东大会审议。

二、交易对方基本情况

（一）交易对方基本情况

名称：宁波煜琳创业服务有限公司

类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91330212MA2CJYQK7Y

住所：浙江省宁波市鄞州区天童南路 568 号 1102 室-3

注册资本：壹仟万元整

法定代表人：陈东明

成立日期：2018 年 9 月 25 日

主要股东：陈东明出资 600 万元，占注册资本的 60%，张斌出资 400 万元，占注册资本的 40%。

经营范围：企业孵化器服务；企业管理咨询；会务服务；展览展示服务；商业经营管理；房屋租赁；物业服务；楼宇智能化工程、建筑工程的设计、施工；智能化控制设备，工业自动化设备、节能环保设备的研发、安装、维护；工艺品、电子产品、五金交电、家用电器的批发、零售及网上销售。（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）

该公司于 2018 年 9 月 25 日成立，尚未开始生产、经营。

（二）交易对方与公司关联关系

交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系，不存在公司对其利益倾斜的其他关系。

三、租赁合同主要内容

（一）租赁物

康强电子同意租赁给煜琳创业使用的厂房位于鄞州区潘火街道金源路 988号西面厂房，面积 22,096.48 平方米。

该资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利情况，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在被采取查封、冻结等司法措施。

（二）租赁期限

1、租赁期限为 10 年，自 2018 年 9 月 25 日起至 2028 年 9 月 24 日止。

2、承租期间，未经康强电子书面同意，煜琳创业不得中途退租。

3、租赁期满煜琳创业需要继续承租的，应于租赁期限届满日 3 个月前，向康强电子提出书面的续租要求，由双方协商于租赁期限届满日 1 个月前另签租赁合同。如煜琳创业未在约定期限提出续租要求或双方未能协商一致签订租赁合同的，本合同自期满之日起终止。

（三）租金及支付方式

1、本合同项的租金前五年均价为每月15元/平方米，后五年租金上浮5%（含税，开具增值税发票）。租金每半年一付，提前一个月付清，先付后用。

2、本合同签订时，因康强电子尚有机器设备及其他设施放置在租赁厂房内，待康强电子以幢为单位清理腾空后即交付煜琳创业，具体交付时间以双方签字确认为准，每幢楼交付后免租期为三个月。

3、租金应以银行转账的方式支付给双方约定的账户。

（四）双方权利义务

1、租赁期间，水、电等费用由煜琳创业承担。

2、租赁期内，康强电子同意将其所有并放置在租赁建筑物中水、电等设施相关设备及器材交由煜琳创业免费使用，同时康强电子所提供的水、电等设施交付时可正常使用，后续设备设施维修、保养费用由煜琳创业承担。租赁期满后，租赁建筑物内的所有设备及器材，煜琳创业均应完好归还。

3、租赁期内，煜琳创业应确保租赁建筑物的结构稳定性、安全性，并及时进行维修、保养。

4、租赁期内，如煜琳创业对租赁地上建筑物实施了隔断、层高调整或其他地上建筑物结构变动的拆改应符合相关规定。康强电子有权要求煜琳创业在租赁期满后恢复原状。

5、租赁期内，康强电子同意煜琳创业对所租赁厂房进行招商和转租。

6、租赁期内，如煜琳创业需向政府申报土地临时改性康强电子应予以配合、支持，所产生费用由煜琳创业承担。

（五） 履约保证金

本合同项下的水电保证金 20 万元，煜琳创业应在本合同签定三日内支付至康强电子指定账户。合同期间届满、终止或解除后，在煜琳创业按期腾空、返还租赁物，并办理交接手续，还清相关费用后，水电保证金无息退还。

煜琳创业逾期交付或补足保证金的，应按照欠付金额每日万分之六的标准向康强电子支付违约金；煜琳创业逾期超过 30 日的，康强电子有权解除合同。

（六） 违约责任

1、康强电子不能提供租赁物，严重影响煜琳创业生产或经营的，煜琳创业有权解除合同，并要求康强电子支付三个月租金作为违约金。

2、租赁期内，煜琳创业有下列行为之一的，康强电子有权解除合同，收回出租厂房，并要求煜琳创业支付三个月租金作为违约金，造成其他损失的，有权要求煜琳创业赔偿全部损失：（1）利用承租厂房存放危险物品或进行违法活动；（2）逾期未交纳应由煜琳创业交纳的各项费用，已给康强电子造成损害的；（3）煜琳创业存在违反国家法律、法规等行为的。

3、煜琳创业逾期支付本合同项下租金的，应按照欠付租金金额每日万分之六的标准向康强电子支付违约金；煜琳创业逾期超过30日的，康强电子有权单方面解除合同，并要求煜琳创业支付三个月的租金作为违约金损失赔偿。

4、除本合同另有约定外，任何一方不得无故解除合同，一方违约的，应向另一方支付以一年租金额为标准的违约金。

5、租赁物在租赁期间如因政府拆迁原因，导致租赁需提前终止的，双方均不承担违约责任，但政府对煜琳创业及其招商转租项目的装修投入的赔偿应归煜琳创业所有，赔偿标准以评估机构出具的评估报告为准。

6、租赁期内，康强电子单方面提出解除合同的，如解除合同时煜琳创业租赁厂房时间不足5年的，康强电子应支付煜琳创业违约金，违约金计算方法为一年的房屋租金及装修损失，煜琳创业应当提供装修损失依据或由第三方评估机构出具的评估报告为准。

7、租赁期内，如煜琳创业提出解除合同，煜琳创业赔偿康强电子以一年租金额为标准的违约金。

8、租赁期满，煜琳创业关于厂房的装修装饰物，归康强电子所有，煜琳创业擅自进行拆除造成厂房受损，应向康强电子支付三个月租金作为赔偿金。

9、租赁期间，因不可抗力因素（如台风、雷灾、地震、战争等）导致合同变更、终止或解除，不属违约，双方互不追究违约责任。

（七）安全环保责任约定

1、煜琳创业应认真执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国污染防治法》、《中华人民共和国消防法》等法律、法规和政府部门的有关规定。

2、煜琳创业对本单位所有从业人员进行安全培训和教育，并依法自主管理和检查。

3、煜琳创业若在租赁期间发生火灾、爆炸以及各类环境安全事故，造成的甲乙双方人员伤亡和财产损失，一切后果和经济损失由煜琳创业负责。

（八）其它条款

1、本合同未尽事宜，双方友好协商解决，协商不成的，任一方可向厂房所在地鄞州区人民法院起诉。

2、本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

3、本合同经双方签字盖章并经康强电子董事会同意后生效。

四、独立董事意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定，作为宁波康强电子股份有限公司的独立董事，我们本着对公司、全体股东负责的态度，按照实事求是的原则对《关于部分闲置厂房出租的议案》进行了核查，经审阅相关事项并基于客观、独立判断的立场，发表独立意见如下：

董事会在召集、召开的程序和过程中符合有关法律、法规及公司章程的规定。交易价格公允、合理，不存在损害公司及全体股东利益的情形，且本次交易不构成关联交易。出租闲置厂房有利于提高公司资源利用率，不会影响公司主营业务的正常开展，有利于进一步增强上市公司盈利水平，提升对上市公司股东的回报水平，符合公司和全体股东的利益。

五、本次交易对公司的影响

1、本次交易将公司闲置厂房出租有利于提高公司资产使用效率，盘活公司存量资产，增加公司收入，降低公司运营成本，本次交易遵循公平、公正、公开的原则进行，交易价格公允，不存在损害上市公司和广大中小股东利益的情形。本次交易合同签署对公司当期业绩没有影响，对公司未来财务状况及经营成果产生积极影响。

2、本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上述合同当事人形成依赖。

六、合同履行的风险分析

合同条款中已对合同范围、合同价格、支付方式、履行期限等内容做出了明确约定，合同各方也均有履约能力，但在合同履行过程中，如遇政策、市场、环境、天气等不可预计的或不可抗力等因素的影响，可能会导致合同无法如期或全部履行。

七、备查文件

- 1、第六届董事会第五次（临时）会议决议
- 2、租赁合同

特此公告。

宁波康强电子股份有限公司董事会

2018年9月28日