

广东正业科技股份有限公司 关于拟对外出租资产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次交易概述

1、为盘活公司存量资产，提升公司资产整体运营效率，广东正业科技股份有限公司（以下简称“公司”）拟将位于东莞市松山湖科技产业园区科技九路 2 号正业科技总部的部分厂房对外出租。

2、2019 年 8 月 13 日，公司召开第四届董事会第九次会议，审议通过了《关于拟对外出租资产的议案》，本次交易事项尚需提交公司股东大会审议批准后方可实施。

3、根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》及《公司章程》的有关规定，本次交易不涉及关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方基本情况

企业名称	东莞市君和科技孵化有限公司
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	广东省东莞市松山湖园区工业西路15号2栋308室
法定代表人	卿财源
成立日期	2019年6月20日
统一社会信用代码	91441900MA53DMEJ4E
注册资本	100万元人民币
经营范围	为科技型中小企业提供孵化服务；投资信息咨询、经济信息咨询；文化艺术交流活动组织策划；企业品牌策划；市场营销策划；会议及展览展示服

	务；制作、代理、发布国内外广告；产业园管理； 物业租赁；物业管理；停车场服务。
--	--

上述承租方目前经营情况正常，信用良好，具备良好的支付及履约能力，与上市公司不存在任何关联关系。

三、交易标的情况

交易标的为公司所拥有的房产，具体为东莞市松山湖科技产业园区科技九路2号正业科技总部1号办公楼1-4F生产车间、2号检验生产楼2-7楼（以下简称“租赁物”）租赁给承租方经营使用，租赁物总建筑面积约为12,916.56平方米。

上述资产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。

四、合同主要内容

（一）租赁物及经营用途

1、租赁物为公司拥有独立产权的位于东莞市松山湖科技产业园区科技九路2号正业科技总部的部分厂房。

2、承租方租赁公司租赁物用于作合法经营使用，并以公司名义报建科技企业孵化器。

（二）租赁期限

租赁期限为15年，即从2019年9月1日起至2034年8月31日止。

（三）租金及保证金

1、计租期租金以合同所约定的面积，每月租金办公及厂房按人民币18元/平方米计算，合计租赁物每月租金为贰拾叁万贰仟肆佰玖拾捌元零角捌分（小写¥232,498.08元）

2、租金每隔5年（不计免租期）递增15%。

3、承租方于本合同签订的十个工作日内，需一次性向公司缴交两个月租金作为履约保证金。合同期满，在承租方付清租金等经营费用及其他租赁相关的费用后，公司将保证金无息退还承租方。

（四）违约责任

1、公司不按时交付租赁物给承租方的，每逾期一日应向承租方支付月租金1%的违约金。

2、公司违反本合同中途收回租赁物的，应双倍返还定金给承租方。

3、承租方不按时缴交租金，按应缴租金每日加收 1% 的滞纳金。

4、承租方违反本合同中途退租的，公司不退还所收承租方定金。

5、承租方或承租方所引进的孵化企业拖欠工人两个月工资及以上，由承租方负责承担相关的法律责任及损失，因此给承租方造成损失或责任承担的，还需向承租方承担全面的赔偿责任。

6、承租方或承租方所引进的孵化企业有下列行为之一的，公司有权单方随时没收保证金、追回承租方拖欠款项、收回租赁物及解除本合同，由此造成承租方经济损失的不予赔偿：

(1) 发生重大劳资纠纷，对公司造成不利影响的（不管是承租方还是承租方引入的企业，发生劳资纠纷的，均由承租方全面独立负责处理且承租方均应第一时间妥善处置完毕，不得影响公司正常办公、生产经营、园区安全稳定，若因此影响公司企业形象、园区安全稳定秩序、正常办公、生产经营和致使公司承担责任的，则承租方交付的前述履约保证金将自动、直接归属公司支配，同时，承租方需在该劳资纠纷发生后的十五天内向公司支付 100 万元的违约金且向公司承担全面的赔偿责任。);

(2) 未经公司事先书面同意，擅自改动租赁物结构或利用该房屋从事违法违规活动的；

(3) 未经公司事先书面同意，改变租赁物的经营用途。

7、承租方不按时归还租赁物给公司的，每逾期一日应向公司支付租金及违约金。租金按租赁期满前月租金的三十分之一计算，违约金按租赁期满前一个月的月租金 1% 计算（若租赁期满前一个月的租金低于租赁期满前十二个月月平均租金的，则以租赁期满起前十二个月月平均租金为准）。

8、承租方向公司归还租赁物时，租赁物有损毁的，要向公司支付维修费用。无法维修的，应更换同类型或同规格的产品。

9、承租方违反本合同约定的，公司除有权追究乙方责任外，还有权立即提前收回部分或全部房屋租赁厂房。

10、在租赁期限内，承租方未经公司同意，中途擅自退租的，承租方应按月租金的一倍向公司支付违约金，若支付的违约金不足抵付公司损失的，承租方还应负责赔偿。

11、承租方违反本合同约定，公司可以随时解除本合同，且承租方因此维权

而需要支付的律师费、差旅费、诉讼费用、财产保全费用、仲裁费用等合理必要的开支由承租方独立承担。

本次交易的合同协议尚未签订，相关合同条款具体以实际签署的《厂房租赁合同》为准。

五、对上市公司的影响

为了整合资源，加强集团化管理，提升管理效率和规模效益，公司将部分生产模块搬迁至公司位于东莞松山湖生态园的正业科技智能制造中心，导致公司位于东莞市松山湖科技产业园区科技九路 2 号正业科技总部的部分厂房处于闲置状态。通过本次出租有利于公司盘活资产，提高公司资产使用效率，增加公司收入，对公司未来财务状况及经营成果产生积极影响。本次交易遵循公平、公正、公开的原则进行，交易价格公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

特此公告。

广东正业科技股份有限公司董事会

2019 年 8 月 13 日