

证券代码：603608

证券简称：*ST 天创

公告编号：临 2025-009

债券代码：113589

债券简称：天创转债

天创时尚股份有限公司 关于对外出租资产的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 天创时尚股份有限公司（以下简称“公司”）拟将坐落于广州市南沙区东涌镇长莫大道 3 号天创智造工业园部分物业出租给广州市艺高洗碗机有限公司（以下简称“广州艺高”）、广州市畅顺物流有限公司（以下简称“畅顺物流”），租赁期限分别为六年及八年，对应租期内出租金额（含管理费等）分别为 821.38 万元（含税）、6,819.82 万元（含税）。

● 交易对方与公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司第五届董事会第十一次会议、第五届监事会第十次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

● 本次拟签署的租赁合同履行期限较长，可能存在合同无法继续履行的风险。公司将严格防范法律风险并及时跟进合同履行情况，同时将严格遵守相关法律法规及规范性文件的规定，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

为盘活闲置资产，提高资产的运营效率，公司拟将部分物业对外出租。

承租方	出租区域	出租面积	出租期限	出租金额 (万元)注
广州艺高	广州市南沙区东涌镇长莫大道3号天创智造工业园2号楼一层部分区域、二层全层及四层部分区域	5,361.7平方米	6年 自2025年3月1日起至2031年2月28日止	821.38万元 (含税)
畅顺物流	广州市南沙区东涌镇长莫大道3号天创智造工业园1号楼部分区域、5号楼及部分宿舍	42,736平方米; 单人间1间、6人间12间	8年 自2025年2月1日起至2033年1月31日止	6,819.82万元 (含税)

注：上表中“出租金额”指租赁合同于整个出租期限内所产生的合同总金额（含管理费等）合计，下同。

上述事项已经公司于2025年1月24日召开的第五届董事会第十一次会议及第五届监事会第十次会议审议通过，本次交易不构成《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联交易，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。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次出租资产事项在公司董事会审批范围内，无需提交股东大会审议。

按照连续12个月累计计算的原则，前期累计未达到披露标准的出租事项如下：

序号	出租方	承租方	出租标的	出租期限	出租金额 (万元)	用途
1	北京天骏行信息技术有限公司	深圳市洞见智慧科技有限公司	办公楼	2024年1月-2027年1月	261.94	办公
2	天创时尚股份有限公司上海第一分公司	上海津雅拉链有限公司	办公楼	2024年2月-2026年2月	18.21	办公
3	天创时尚股份有限公司	上海津雅拉链有限公司	办公楼	2024年3月-2026年2月	17.57	办公
4	天创时尚股份有限公司	广州伍鑫劳保用品有限公司	厂房	2024年4月-2030年3月	1,120.65	生产经营
5	天创时尚股份有限公司上海第一分公司	上海来松电子有限公司	办公楼	2024年4月-2026年4月	19.31	办公

6	天创时尚股份有限公司	广州市畅顺物流有限公司	厂房	2024年4月-2024年7月	0.96	生产经营
7	天创时尚股份有限公司	广州伍鑫劳保用品有限公司	厂房	2024年5月-2025年4月	3.12	生产经营
8	天创时尚股份有限公司	民生证券股份有限公司广州分公司	办公楼	2024年6月-2029年5月	309.12	办公
9	天创时尚股份有限公司	广东京邦达供应链科技有限公司	厂房	2024年3月-2024年6月	1.92	生产经营
10	天创时尚股份有限公司	张小瑜	办公楼	2024年7月-2024年10月	1.40	办公
11	天创时尚股份有限公司	广州浩沅水利水电咨询集团有限公司	办公楼	2024年9月-2026年8月	96.85	办公
12	天创时尚股份有限公司	广州市畅顺物流有限公司	厂房	2024年7月-2025年3月	4.19	生产经营
13	天创时尚股份有限公司	广州诚汇私募证券投资基金管理有限公司	办公楼	2024年10月-2028年9月	142.42	办公
合计					1,997.65	

二、交易对方基本情况

（一）交易对方一

公司名称：广州市艺高洗碗机有限公司

统一社会信用代码：91440113669970041U

成立时间：2007-12-06

注册地址：广州市番禺区沙头街解放西路94号（1号厂房）二楼

法定代表人：黎淑仪

注册资本：1,000万元

主营业务：金属制厨房用器具制造；清洁用品批发等

股权架构：谢炜刚 55%、张亚丽 15%、黎淑仪 15%、张品 10%、苏永权 5%

（二）交易对方二

公司名称：广州市畅顺物流有限公司

统一社会信用代码：91440101567938091P

成立时间：2011-01-25

注册地址：广州市南沙区东涌镇番禺大道南1号之三

法定代表人：陈侃亮

注册资本：301 万元

主营业务：物流运输

股权架构：陈侃亮 60%、陈侃晓 40%

上述交易对方与公司、公司控股股东、实际控制人、公司持股 5%以上股东、公司董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

本次对外出租的标的物系坐落于广州市南沙区东涌镇长莫大道 3 号天创智造工业园的部分物业，截至本公告披露日，租赁标的物权属状况清晰、明确、完备，不存在产权纠纷，不存在设定抵押、质押或者其他第三人权利情况，也不存在被采取查封、冻结等司法或者行政强制措施以及划扣、拍卖等司法或者行政强制执行措施的情形。

四、交易合同的主要内容概述

（一）租赁合同一

出租方（以下简称“甲方”）：天创时尚股份有限公司

承租方（以下简称“乙方”）：广州市艺高洗碗机有限公司

1、租赁情况

甲方出租给乙方的房屋坐落在广州市南沙区东涌镇长莫大道 3 号天创智造工业园 2 号楼一层部分区域、二层全层及四层部分区域。经双方确认一层楼出租建筑面积为 1,126 平方米，二层楼出租建筑面积为 3,290 平方米，四层楼出租建筑面积为 945.7 平方米。建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积，套内面积以外的公摊面积之和。

2、租赁用途

乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为工厂和办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。在租赁期限内，未征得甲方事先书面同意，乙方不得擅自改变房屋的租赁用途。

3、租赁期限及交付日期

甲、乙双方约定，甲方于 2025 年 3 月 1 日向乙方交付该房屋。合同租期为六年，房屋租赁期自 2025 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止。免租期为一个

月，即自 2025 年 3 月 1 日起至 2025 年 3 月 31 日止。免租期内只免租金，不免管理费及其他费用。

4、租赁费用

(1) 租金

甲、乙双方约定，2025 年 4 月 1 日起至 2028 年 2 月 29 日每月租金为人民币 93,803.35 元（含税）。2028 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日，租金递增 10%。租金并不包括乙方需缴付的物业管理服务费、因乙方经营活动而产生的政府税费及其他所有费用（如水、电、燃气、电话费、网络费等）。

(2) 物业管理费

甲、乙双方约定，2025 年 3 月 1 日起至 2028 年 2 月 29 日：每月物业管理费为人民币 16,085.1 元（含税）。自 2028 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日，管理费递增 10%。

(3) 租赁保证金

3.1 租赁保证金不是乙方预付的租金或其他费用，仅作为乙方履行本合同约定义务的保证。甲、乙双方约定，本合同签订后 3 个工作日内，出租房屋交付乙方使用之前，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为相当于贰个月的租金及物业管理费，即人民币 219,776.9 元。甲方收取保证金后向乙方开具收款凭证。

3.2 在租赁合同期满/解除时，在乙方向甲方结清所有费用、并将租赁房屋恢复原状并经甲方验收合格且乙方已办妥以租赁房屋为注册地址或营业地址的批准、执照、许可证的注销或变更手续，且乙方交还相应的租赁保证金收据后七日内，由甲方向乙方无息返还。

3.3 租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同、本合同约定的行为，并给甲方造成损失或者损害，在甲方发出要求乙方纠正该等行为并赔偿甲方损失的书面通知后七日内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿的，甲方有权选择直接从租赁保证金中抵扣欠租、违约金或赔偿款，以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害。如租赁保证金不足以抵扣甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。乙方应在收到前述书面通知的十个工作日内向甲方补足被扣除部分的租赁保证金，否则，按第九、十条款约定追究责任。

5、合同效力

本合同自双方盖章后即生效。

(二) 租赁合同二

出租方（以下简称“甲方”）：天创时尚股份有限公司

承租方（以下简称“乙方”）：广州市畅顺物流有限公司

1、租赁情况

甲方出租给乙方的房屋坐落在广州市南沙区东涌镇万洲村长莫路 3 号天创智造工业园 1 号楼部分区域、5 号楼及宿舍单人间：1 间，6 人间：12 间。经双方确认 1 号楼出租建筑面积为 28,961 平方米（不含前台位置）；5 号楼出租建筑面积为 13,775 平方米，合计 42,736 平方米，建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积等。

2、租赁用途

乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为厂房及宿舍使用，并遵守国家和本省、本市有关房屋使用和物业管理的规定。在租赁期限内，未征得甲方事先书面同意，乙方不得擅自改变房屋的租赁用途。

3、租赁期限及交付日期

甲、乙双方约定，甲方于 2025 年 2 月 1 日向乙方交付该房屋。合同租期为 8 年，房屋租赁期自 2025 年 2 月 1 日起至 2033 年 1 月 31 日止，给予 2025 年 2 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日免租期。免租期内免租金，但乙方应自行承担水电费及其他因使用房屋而产生的费用，费用按实际使用情况缴纳。

4、租赁费用

(1) 租赁租金

1 号楼租赁区域租金：2025 年 3 月 1 日起至 2028 年 1 月 31 日，每月租金为人民币 382,285.20 元（含税），自 2028 年 2 月 1 日起，租金每两年递增 5%。

5 号楼租金：2025 年 3 月 1 日起至 2028 年 1 月 31 日，该房屋每月租金为人民币 136,372.50 元（含税），自 2028 年 2 月 1 日起，租金每三年递增 5%。

宿舍租金：2025 年 3 月 1 日起至 2028 年 1 月 31 日，单人间单价为 950.00 元，六人间单价为 1600.00 元，月租金人民币 20,150.00 元（含税）。（宿舍租赁间数，每年可以通过补充协议进行增减），自 2028 年 2 月 1 日起，租金每两年递增 5%。

租金并不包括乙方需缴付的物业管理服务费、因乙方经营活动而产生的政府

税费及其他所有费用（如水、电、燃气、电话费、网络费等）。

(2) 物业管理费

1号楼部分区域物业管理费：2025年3月1日起至2028年1月31日，月物业管理费为人民币95,571.30元（含税）。自2028年2月1日起，管理费每两年递增5%。

5号楼物业管理费：2025年3月1日起至2028年1月31日，月物业管理费为人民币45,457.50元（含税）。自2028年2月1日起，物业管理费每三年递增5%。

宿舍物业管理费：2025年3月1日起至2028年1月31日，单人间单价为人民币20.00元，六人间单价为人民币60.00元。月物业管理费为人民币740.00元（含税），自2028年2月1日起，物业管理费每两年递增5%。

(3) 租赁保证金

3.1 租赁保证金不是乙方预付的租金或其他费用，仅作为乙方履行本合同约定义务的保证。甲、乙双方约定，本合同签订后3个工作日内，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为相当于2个月的租金（1号楼及5号楼，宿舍免保证金），即人民币1,037,315.40元。甲方收取保证金后向乙方开具收款凭证。

3.2 在租赁合同期满/解除时，在乙方向甲方结清所有费用、并将租赁房屋恢复原状并经甲方验收合格且乙方已办妥以租赁房屋为注册地址或营业地址的批准、执照、许可证的注销或变更手续，且乙方交还相应的租赁保证金收据后七日内，由甲方向乙方无息返还保证金。

3.3 租赁期间，如果乙方有任何违反或不履行本合同、本合同约定的规章、制度、规定的行为，并给甲方造成损失或者损害，在甲方发出要求乙方纠正该等行为并赔偿甲方损失的书面通知后七日内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿的，甲方有权选择直接从租赁保证金中抵扣欠租、违约金或赔偿款，以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害。如租赁保证金不足以抵扣甲方损失的，甲方有权向乙方继续追偿。乙方应在收到前述书面通知的十个工作日内向甲方补足被扣除部分的租赁保证金。

5、合同效力

本合同自双方盖章后即生效。

五、本次交易对公司的影响

1、本次公司出租部分物业有利于盘活公司闲置资产，提高资产的运营效率，并能获取相应租赁收益，对公司未来财务状况将产生一定的积极影响。

2、与畅顺物流的租赁合同，为公司与畅顺物流达成战略合作的其中一部分业务。基于畅顺物流多年的物流行业以及尤其是在鞋服物流行业积累的丰富运营经验与专业知识，以及公司与畅顺物流多年合作建立的信任基础，公司拟与畅顺物流建立长期稳定的战略合作伙伴关系，希望借助其团队力量与专业服务，提高公司物流的运作效率，并实现降本增效。战略合作的方案包括：公司拟将总体物流业务外包给畅顺物流运营，以降低物流成本；同时畅顺物流亦租赁公司部分自有物业作为其未来发展的基地，促进双方在精简作业流程、降本增效等方面协同发展，实现公司精益化管理与成本效益最大化的目标。战略合作方案符合公司发展，属于正常经营行为。

本次交易的定价参考市场行情和标的物的实际情况，在自愿、公平、合理的原则下，经交易双方共同协商确定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、本次交易可能存在的风险

本次拟签署的租赁合同履行期限较长，在合同执行过程中，如遇到政策、市场、环境、自然灾害等不可预计/不可抗力因素的影响或承租方自身的情况或战略规划变化等，可能会导致合同无法如期或全部履行。公司将严格防范法律风险并及时跟进合同履行情况，同时将严格遵守相关法律法规及规范性文件的规定，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天创时尚股份有限公司

董事会

2025年1月25日