

浙江铖昌科技股份有限公司 关于签订房屋租赁协议的公告

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、交易概述

浙江铖昌科技股份有限公司（以下简称“公司”）第一届董事会第十一次会议审议通过了《关于拟签订房屋租赁协议的议案》。因经营发展需要，公司与杭州镓谷科技有限公司（以下简称“镓谷科技”）签订《房屋租赁协议》，租赁镓谷科技位于杭州市西湖区智强路与云海街交叉口“云创镓谷”3幢办公用房，租赁房屋建筑面积共计 6,751.75 平方米，租赁期限为两年，免租期为 2 个月，合同总金额为 12,373,362 元（包括房屋租金、房屋租赁保证金等）。

公司与镓谷科技不存在关联关系，本次交易不构成关联交易，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，无需提交股东大会审议。

二、交易对手方介绍

- 名称：杭州镓谷科技有限公司
- 企业性质：其他有限责任公司
- 法定代表人：刘磊磊
- 注册资本：15000 万元
- 经营范围：服务：物联网技术、集成电路的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让；物业管理；批发、零售：电子产品（除专控）；（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）
- 注册地址：浙江省杭州市西湖区三墩镇西园三路 3 号 5 幢 606 室
- 主要办公地点：杭州市西湖区智强路 428 号
- 最近三年公司与镓谷科技未发生类似交易；

9、经查询，截至本公告披露日，镓谷科技不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

本次交易标的位于杭州市西湖区智强路与云海街交叉口“云创镓谷”产业园3幢办公用房，房屋所有权人为杭州镓谷科技有限公司，公司拟租赁面积为6,751.75平方米。

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

四、协议主要内容

根据协议，镓谷科技简称“甲方”，公司简称“乙方”，《房屋租赁协议》的主要内容如下：

1、甲方出租给乙方的房屋位于杭州市西湖区智强路与云海街交叉口，被称为“云创镓谷”3幢，房屋总面积为6751.75平方米。

2、房屋租赁期限为2年，根据乙方选择的租金支付方式，免租期为2个月，共计26个月，即从2023年01月01日起至2025年02月28日止。

3、租金及支付方式

乙方选择方式二支付租金：

方式一：房屋租金标准为每天2.18元/m²，免租期为2个月，租金每年递增6%。租金按季结算支付，乙方需于协议签署之日起5日内支付当季租金，并于每季租期结束前5日预付下一季度租金。

方式二：租赁期内房屋租金标准锁定为2.18元/m²，免租期为2个月，乙方需于协议签署之日起15日内一次性支付租赁期内全部租金。

4、房屋租赁保证金：乙方在2023年01月09日前，向甲方缴纳房屋租赁保证金，租赁保证金为房屋总租金的15%。租赁期间，如因乙方违反本合同约定给甲方造成财产损失的或有其他违约行为的，在经甲乙双方确认违约金/赔偿金金额后，甲方有权从该履约保证金中直接扣划乙方应承担的违约金及/或甲方由此遭受的实际损失，甲方扣划后将及时以书面方式通知乙方。

租赁期满，乙方结清其他费用（若有）后，在乙方依约交还甲方租赁房屋时，甲方将房屋租赁保证金无息退还给乙方；租赁期未满，乙方提前退租的，房屋租赁保证金不予退还。

5、房屋交付

5.1 甲方在本合同签订后 2023 年 01 月 01 日前将房屋及原有配套设施完好可使用状态交付乙方使用，并保证租赁房屋能够正常使用。租赁房屋尚未完成该地块不动产权证的办理，甲方承诺将于 2023 年 09 月 30 日前完成不动产权证的办理。

5.2 交接时，双方应对配套设施清单和交接前已发生的水、电使用数予以书面签字确认，交接前的费用由甲方承担，交接后新发生的费用由乙方承担。

6、租赁房屋使用相关费用

乙方承租期间，使用该租赁房屋及设施所发生的水、电、通讯、网络、物业管理、车位管理费等费用，由乙方如实按期另行向物业公司交纳。

7、房屋修缮与使用

7.1 承租期间甲方应负责对因合理损耗无法正常使用的设施进行修缮，以确保乙方可以安全、正常使用。合同期满后，设施的正常合理损耗乙方不负责赔偿义务。

7.2 租赁期间在不影响房屋主体结构、外观、安全和设施完好的前提下，乙方可对租赁房屋按照公司经营需要进行装修，如涉及墙体等结构改造的，改造内容事先征得甲方书面同意方可进行拆除；涉及到消防审批等行政部门许可的，亦由乙方负责并承担相应费用。乙方应当足额投保该房屋的财产保险、第三者责任险等，该房屋主体结构和甲方出资财产的保险受益人为甲方。

7.3 租期届满乙方如不续租，交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态（自然损耗和使用损耗除外），乙方房屋装修中添置的无法移走的固定附着物无偿归甲方所有。

8、合同的变更、解除与终止

8.1 双方可以协商变更、解除或终止本合同。无法定或约定情形出现，不得单方解除合同。

8.2 承租期间，乙方出现下列情形之一，甲方有权解除本合同，并要求乙方赔偿相关损失。

(1) 乙方损坏承租房屋承重结构，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

(2) 乙方利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动，并被政府等监管机构查处的。

(3) 租金超过应交租金期限 30 日未缴纳的，经甲方书面催缴后仍未在 10 日

内缴纳的。

(4) 乙方擅自改变约定的办公用途，影响相邻第三方正常工作或经营的。

8.3 承租期间，甲方出现下列情形之一，乙方有权解除本合同，并要求甲方赔偿相关损失：

(1) 租赁房屋存在安全隐患影响乙方正常使用的，甲方拒绝或无法解决修复的。

9、违约责任

9.1 房屋租赁期间，因非因乙方原因导致合同解除的，甲方除退还乙方缴纳的未使用部分租金并付 3 个月的租金作为违约金外，还须向乙方赔偿装修损失（按合同约定月份折旧，计算标准为：乙方装修总费用÷折旧月份数×合同期末使用月份数）。装修总费用的确定以有资质第三方评估为准。

9.2 乙方利用承租房屋存放危险品或进行违法、违规活动并被政府等监管机构查处的，乙方应按 3 个月的租金额向甲方支付违约金；造成租赁房屋损坏的，乙方应负责修复或赔偿；且甲方有权要求解除本协议。

10、本合同自双方盖章并于 2023 年 1 月 1 日起生效。

五、本次交易对公司的影响

本协议的签订为公司提供了新的经营场所，有利于进一步扩大公司的研发及经营规模，“云创镓谷”园区定位为射频产业园，符合公司行业属性。本次交易租赁价格以杭州市西湖区办公楼市场价格及租赁房屋所在地区周边办公楼、园区定价标准为参考，由公司与镓谷科技双方在自愿、平等、互利的基础上协商确定，不存在损害公司和股东利益的情形，交易结果不会对公司的财务状况及经营成果造成重大影响。

六、风险提示

在协议履行过程中，如遇政策、市场环境等不可预计因素的影响，可能会导致协议无法如期或全面履行，存在着双方不能正常履行协议的风险。

七、备查文件

- 1、浙江铖昌科技股份有限公司第一届董事会第十一次会议决议；
- 2、《房屋租赁协议》。

特此公告。

浙江铖昌科技股份有限公司董事会

2022年12月29日