

股票简称：佛山照明（A股） 粤照明 B（B股）
股票代码：000541（A股） 200541（B股）
公告编号：2022-044

佛山电器照明股份有限公司 关于全资子公司对科联大厦运营招商及物业管理服务公开 招标的公告

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

一、情况概述

本公司于 2020 年 12 月 2 日、2020 年 12 月 18 日召开了第九届董事会第六次会议及 2020 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于拟收购湖南科达新能源投资发展有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，为满足公司未来办公、研发中心建设的需要，同意公司通过收购广东华建企业集团有限公司（以下简称“华建集团”）持有的湖南科达新能源投资发展有限公司（以下简称“湖南科达”）100%股权方式，取得湖南科达全资子公司佛山科联新能源产业科技有限公司（以下简称“佛山科联公司”）拥有的佛山科联大厦物业。公司于 2020 年 12 月 21 日与华建集团签署了《股权转让协议》，并于 2021 年 1 月完成股权过户登记手续。

公司通过股权收购方式取得科联大厦后，经初步预测，公司作为总部办公的自用物业总建筑面积为 55,549.08 平方米（含公摊面积），其余投资性物业总建筑面积为 70,340.04 平方米（含公摊面积）。华建集团向公司承诺，若公司通过公开挂牌招标的方式委托运营方对科联大厦的投资性物业（即公司自用之外的部分）进行运营管理的，华建集团（包括华建集团控股子公司，下同）将保证按如下条件参与摘牌：

1. 委托经营期限为 10 年，在委托经营期限内，华建集团自委托经营期开始后平均每年向公司支付保底租金收益 3,000 万元；不足部分，将由华建集团以现金方式补足；超出保底租金收益部分，双方另行协商分成比例。

2. 受托经营的商业、公寓由公司按普通精装，工业办公用房由公司按普通简装交付华建集团（包括华建集团控股子公司）运营，受托经营时间从装修完成并交付之日算起。

3. 委托经营期间，招租过程中发生的相关费用、物业维修费由运营方承担，华建集团向公司支付的租金收益的房产税、增值税及附加、印花税由公司承担。

4. 在征集委托运营方时，如果有其他条件更好的运营方参与摘牌，则公司委托其他运营方运营，如没有其他条件更好的运营方参与摘牌，则公司委托华建集团运营。

上述内容详见 2020 年 12 月 3 日、2020 年 12 月 19 日在巨潮资讯网披露的《关于收购湖南科达新能源投资发展有限公司 100%股权暨关联交易的公告》及《2020 年第三次临时股东大会决议公告》。

为盘活科联大厦物业资产，提高公司经济效益，同时提升科联大厦物业管理水平，公司于 2022 年 6 月 14 日召开第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于全资子公司对科联大厦运营招商及物业管理服务公开招标的议案》，同意公司全资子公司佛山科联新能源产业科技有限公司对科联大厦投资性物业运营招商及科联大厦物业管理服务进行公开招标，将科联大厦投资性物业运营招商及科联大厦物业管理服务委托给第三方运营。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，本事项需提交公司股东大会审议。董事会提请股东大会在本议案经股

东大会审议通过后，授权公司管理层办理上述招标相关事宜，包括但不限于签署合同等有关文件。

因本次招标尚无法确定交易对象，因此无法确定是否构成关联交易。本次招标不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、招标的主要内容

（一）项目简介：

物业名称：科联大厦

物业类型：工业（研发中心）、商业（服务型公寓）、商业（商铺）、车位。

位置：佛山市禅城区智慧路 6 号（以下简称 1 号楼）、8 号（以下简称 2 号楼）。

物业面积：约 125,889.12 平方米。

（二）项目运营招商及物业管理范围：

1. 运营招商标的：

运营招商标的（投资性物业）面积合计约 70,340.04 平方米。

工业（研发中心）：位于 1 号楼。

商业（服务型公寓）：位于 1 号楼（一层、二层）、2 号楼（一层及一层至五层裙楼）。

商业（商铺）：位于 1 号楼地下一层、2 号楼地下一层。

地下车库：位于 1 号楼、2 号楼（负二层、负三层）（注：规划内约 300 个机动停车位，一半数量 150 个车位招标人自留，中标人不再向招标人另外收取租金费用，其余 150 个停车位由中标人运营）。

招标人自用广告、宣传及标识范围等不纳入运营招商招标范围。

2. 物业管理范围：科联大厦 1 号楼和 2 号楼及其相关配套设施等。其中包含招标人委托运营招商标的和自用部分。

3. 物业管理区域四至：东至智慧公园，南至智联花园，西至智联花园，北至智慧路。

4. 运营招商期限：10 年，从合同生效之日起满 8 个月之日开始计算。

5. 物业管理期限：物业管理起始时间从合同生效之日起至运营招商期限结束之日。

（三）招标限价：

1. 运营招商：

中标人交纳给招标人的运营保底租金收益平均每年不少于人民币 3,000 万元，运营招商期间中标人缴纳给招标人的保底租金收益不少于人民币 30,000 万元。

中标人运营招商期间的总收益超出投标时所报的保底总收益部分，中标人须承诺给予招标人不低于 30%的分成。

2. 物业管理：

公寓物业管理费不高于 15 元/平方米/月。

工业（研发中心）物业管理费不高于 15 元/平方米/月。

商铺物业管理费不高于 20 元/平方米/月。

汽车车位管理费不高于 100 元/个/月。

招标人自用部分（包含自用物业楼层的公用部分），由中标人负责管理，招标人需向中标人支付物业管理费。

招标人委托运营招商标的的物业管理服务费由中标人承担。

（四）总体要求：

1. 运营招商：负责招标人委托运营范围内的运营招商等工作。

2. 物业管理：负责招标人委托物业管理范围内物业服务，包括但不限于建筑物共用部分的维修、养护和管理、大厦设施设备检测养护、

维修管理、安全防范（秩序）服务、环境和卫生管理、装饰装修管理服务、前台服务、物业档案资料管理服务等。

3. 运营招商期间，由中标人自主运营和管理，招租过程中发生的相关费用、物业维修费（属专项维修资金并通过佛山市住宅专项维修资金使用申请的维修项目除外，招标人配合申请）由中标人承担。

4. 投标人须对项目内所有内容进行投标，不允许只对其中部分内容进行投标，否则其投标作为无效投标处理。

5. 本项目的运营招商服务、物业管理服务由中标人与招标人分别签订合同。

(五)运营管埋主要内容:

1. 保底租金收益说明:

运营招商期限为 10 年，中标人须在运营期间完成保底租金收益不少于人民币 30,000 万元；在运营招商期限内，中标人需实现平均每年向招标人支付保底租金收益不少于 3,000 万元。

中标人运营招商期间的总收益超出投标时所报的保底总收益部分，中标人承诺给予招标人不低于 30%的分成。

鉴于前期周边商圈需要时间培育成熟及运营招商投入期，招标人给予以下列表的爬坡期任务。

中标人每年须支付招标人的最低保底租金收益如下表:

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
保底租金收益 (万元)	1000	1300	1600	2500	3000	3500	4000	4200	4400	4500

2. 运营招商标的面积约 70,340.04 平方米，若实测面积与物业面积存在差异的，成交价格不因上述因素而调整。

3. 招标人对运营标的物按照产权证载用途、现状交付，中标人已知悉物业现状及或有瑕疵，中标人认可并承诺按上述状况予以承接，双方签署交付证明文件。

三、合同的主要内容

若项目成功招标后，佛山科联公司将与中标方分别签订《科联大厦运营招商服务合同书》及《科联大厦物业管理服务合同书》，合同主要内容如下：

（一）《科联大厦运营招商服务合同书》主要内容：

甲方：佛山科联新能源产业科技有限公司

乙方：

合同条款的中的运营范围、运营招商期限、运营总体要求等条款具体内容详见本公告招标的主要内容，在此不再赘述。

1. 双方的权利：

甲方的权利和义务

（1）甲方享有按本合同约定时间、数额收取保底租金收益的权利。

（2）甲方保证对运营招商标的具有合法的所有权或处分权，若因甲方原因导致委托运营招商标的的产权在乙方运营管理期间发生抵押、查封等影响乙方经营的情形，后果均由甲方承担，纠纷由甲方负责处理。保底租金收益相应减少，需按实际委托经营的物业计算。如已对乙方经营造成影响或可预期的影响，双方需视影响情况协商解决。

（3）除乙方严重违约、甲方单方解除合同等情形外，甲方不得在运营招商期限内委托乙方以外的第三方对运营招商标的的进行运营管理。

乙方的权利和义务

(1) 负责对甲方运营招商标的的全面运营工作，自主运营和管理。

(2) 乙方应依照本合同前述约定的时间和金额向甲方支付保底租金收益。乙方付款前，甲方应向乙方开具等额有效的增值税专用发票，甲方延期开票的，乙方付款期限相应顺延，不构成违约。

(3) 保证运营招商期限内运营活动符合法律法规的规定、满足合同中运营管理要求，承担因违法违规经营行为产生的法律责任，督促实际承租人合法合规经营，若造成甲方损失，乙方承诺赔偿甲方全部损失。

(4) 在运营期内乙方不得损害运营招商标的的建筑结构，不得影响大厦安全及或造成甲方损失，如因乙方造成运营招商标的损坏，甲方有权向乙方追讨赔偿。运营招商标的发生正常损耗、老化、破损、折旧，不应归责于乙方。

(5) 乙方应在运营招商期届满前 15 天开始向甲方移交全部运营招商标的、清退场地和移交相关设备设施、移交全部物业管理档案及其他有关资料，在期限届满 15 天后完成全部移交。

2. 履约保函

(1) 为保证合同顺利履行，乙方于本合同生效之日起十五日内向甲方提供履约保函，保函额度为合同总保底租金收益金额的 6%。双方确认，乙方逾期不提交履约保函的，甲方有权没收乙方投标保证金，并有权要求乙方按每逾期一天按保函金额千分之一的标准支付违约金。乙方逾期 30 日不提交履约保函的，乙方应向甲方支付总保底租金收益的 20%的违约金，且甲方有权解除合同。

(2) 履约保函采取三年一签方式，乙方应确保每三年履约保函期届满前 15 个工作日内重新开具履约保函，续签的保函额度为合同总保底租金收益金额的 6%。乙方逾期未提交续签的履约保函，甲方有

权要求乙方按每逾期一天按保函金额千分之一的标准支付违约金。乙方逾期 30 日不提交履约保函的，乙方应向甲方支付总保底租金收益 20%的违约金，且甲方有权解除合同。

(3) 甲方只有在不欠付乙方物业管理费的情况下，可以对乙方未按照本合同约定支付保底租金收益的违约行为向担保人提出付款要求。

(4) 合同期满且双方根据合同条款结算完毕后，甲方将履约保函退还给乙方。乙方同意如因乙方过错给甲方造成损失，甲方有权依据履约保函取得相应赔偿，不足部分可向乙方继续追偿。

3. 违约责任

(1) 合同履行期间，如因违约方违反本合同致使守约方产生任何费用、支出或损失，违约方应就此对守约方进行赔偿并承担相应责任，保障守约方的利益不受损害。

(2) 乙方应按合同约定时间、金额向甲方支付保底租金收益。逾期超过六十天的，甲方有权要求乙方按总保底租金收益金额的 20%支付违约金，且甲方有权单方解除合同；如实际损失超过该金额的，甲方有权继续要求乙方赔偿全部损失。在甲方欠付乙方物业管理费的情况下，乙方有权在保底租金收益中进行抵扣，欠付的物业管理服务费的部分不视为乙方违约。

(3) 在委托招商经营十年期限结束之日，乙方应完成向甲方缴纳本合同约定的十年总保底租金收益。逾期超过六十天的，甲方有权要求乙方按总保底租金收益金额的 20%支付违约金，且甲方有权单方解除合同；如实际损失超过该金额的，甲方有权继续要求乙方赔偿全部损失。在甲方欠付乙方物业管理费的情况下，乙方有权在保底租金收益中进行抵扣，欠付的物业管理服务费的部分不视为乙方违约。

(4) 乙方违反本合同第四点运营管理要求、致使甲方被政府等监管部门通报及/或处罚的，每次乙方应向甲方支付人民币 20000 元的违约金并及时整改、消除影响。

因乙方原因造成大厦物业不能运营导致本合同不能继续履行、无法实现合同目的时，甲方有权要求乙方按本合同应付未付的总保底租金收益的 20% 支付违约金，如甲方实际损失超过该金额的，甲方有权要求乙方赔偿全部损失。

(5) 合同期限内，因甲方原因导致运营招商标的出现查封、拍卖等情况，造成乙方无法正常经营，甲方需负责处理，相应减少部分保底租金收益及赔偿相关损失。

(6) 如甲方在欠付乙方物业管理费的情况下，对乙方未按照本合同约定支付保底租金收益的违约行为向担保人提出付款要求的，甲方按欠付物业管理费的金额向乙方支付违约金。

4. 合同生效

本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。

(二) 《科联大厦物业管理服务合同书》主要内容：

甲方：佛山科联新能源产业科技有限公司

乙方：

合同条款的物业管理范围、物业管理服务费用等条款具体内容详见本公告招标的主要内容，在此不再赘述。

1. 物业服务内容及标准

(1) 大厦建筑物共用部分的维修、养护和管理

(2) 大厦设施设备检测、养护、维修管理

a. 乙方负责本合同约定物业管理范围内设施设备检测、养护及维修及管理。

b. 甲方自用部分，物业期前五年单项/单台/单套单价 2 万元以

内的费用由乙方承担(属专项维修资金并通过佛山市住宅专项维修资金使用申请的维修项目除外,甲方应配合申请);单项/单台/单套单价超过2万元费用,由乙方向甲方提交维修方案及报价,经甲方审批确定须由乙方进行修缮施工的,超出2万元的差额部分由甲方承担(乙方须提供发票或其它经甲方认可的收费依据),考虑到设施设备的老化及维修频率,后五年单项/单台/单套单价1万元以内的费用由乙方承担,属专项维修资金并通过佛山市住宅专项维修资金使用申请的维修项目除外,甲方应配合申请);单项/单台/单套单价超过1万元费用,由乙方向甲方提交维修方案及报价,经甲方审批确定须由进行修缮施工的,超出1万元的差额部分由甲方承担(乙方须提供发票或其它经甲方认可的收费依据)。

(3) 安全防范(秩序)服务

乙方负责科联大厦24小时全天候安全管理(包括但不限于秩序管理、交通及车辆管理、紧急事件管理及消防管理)。

(4) 环境和卫生管理

乙方负责科联大厦全部公共部分的清洁卫生,园林绿化养护:灭四害消杀,生活垃圾分类及清运工作及化粪池清理等环境和卫生管理工作。

(5) 装饰装修管理服务

(6) 前台服务

(7) 物业档案资料管理

(8) 其他服务

乙方应在传统假日,组织开展物业管理区域内文化活动,丰富大厦内精神文化。

乙方负责对租户的日常管理,负责代收水费、电费、房租等费用。

2. 双方的权利和义务

甲方的权利和义务

(1) 甲方享有决定建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，并监督其实施的权利。

(2) 监督、检查乙方各项物业管理方案和计划的实施，并每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行定期全面考核评定。

(3) 甲方应履行合同及各项管理规定，如有违反，乙方有权要求甲方承担相应的责任。为避免物业陷入无人管理的情况，在双方协商期间乙方仍应保障委托经营标的物的物业管理。

乙方的权利和义务

(1) 乙方在做好日常服务等本职工作的同时，应按要求配合甲方后续监管各项工作，以提高管理效率和管理质量。

(2) 甲方举办大型会议和重要公务接待时，根据甲方的需求，乙方须按甲方要求临时配备专业的会务人员配合甲方做好相关会务工作。

(3) 保证科联大厦的物业管理均符合法律法规等规定，承担违法违规管理行为产生的法律责任。

3. 违约责任

(1) 合同履行期间，如因违约方违反本合同致使守约方产生任何费用、支出或损失，违约方应就此对守约方进行赔偿并承担相应责任，保障守约方的利益不受损害。

(2) 乙方未能按合同约定提供服务或者未能达到服务质量的，甲方有权要求乙方承担违约责任。

(3) 乙方擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方支付违约金或提前单方解除合同。

(4) 乙方不按规定使用维修基金，或将维修基金及其利息挪作他用的，甲方有权制止并要求乙方支付不少于其挪用数额两倍的违约金。

(5) 甲方应按合同约定时间、金额向乙方支付物业管理费用。逾期超过六十天的，乙方有权按甲方当年应付的物业管理总费用 20%要求甲方支付违约金，如实际损失超过该金额的，乙方有权继续要求甲方赔偿全部损失。

4. 合同生效

本合同在甲乙双方法人代表或其授权代表签字盖章后生效。

四、招标的目的及对公司的影响

本次对科联大厦投资性物业运营招商及科联大厦物业管理服务公开招标，主要是为了盘活科联大厦物业资产，提升物业管理水平，提高经济效益。若本次公司全资子公司佛山科联公司对科联大厦投资性物业运营招商及科联大厦物业管理服务成功招标并签署合同，根据招标合同的保底条款，佛山科联公司在 10 年的运营期间完成保底租金收益不少于人民币 30,000 万元。

五、其他

公司将根据招标进展情况，按照有关法律法规及规范性文件的要求，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

佛山电器照明股份有限公司

董 事 会

2022 年 6 月 14 日