

证券代码：300248

证券简称：新开普

公告编号：2023-063

新开普电子股份有限公司

关于出租闲置房产的公告

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

一、交易概述

新开普电子股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 7 月 28 日召开第六届董事会第七次会议审议通过了《关于出租闲置房产的议案》，并于同日与河南松果酒店管理集团有限公司（以下简称“河南松果”）、周思理、田建军签订了《房屋租赁合同》，约定公司将位于郑州市高新技术产业开发区翠竹街 6 号 10 栋（以下简称“本处房产”）1 楼部分面积以及 3-6 层的闲置房产出租给河南松果，出租房屋建筑面积共 5,669.21 平方米，租赁期限自 2023 年 8 月 1 日起至 2038 年 6 月 30 日届满，租金总额约为 3,102.13 万元。周思理、田建军为河南松果履行《房屋租赁合同》项下义务、承担违约责任提供连带责任保证担保。

除本次交易之外，公司连续 12 个月累计出租本处房产对应的合同总金额约为 751.06 万元，与本次交易合同总金额累计达到公司 2022 年度经审计净利润绝对值的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，本次交易事项在公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。本次交易不构成关联交易，也不构成《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

（一）交易对方一

承租方：河南松果酒店管理集团有限公司

统一社会信用代码：91410105MA46UNMH5K

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本：100 万元

法定代表人：周思理

住 所：河南省郑州市惠济区长兴路 15 号 2 楼 201 室

营业期限：2019 年 05 月 29 日至无固定期限

经营范围：一般项目：酒店管理；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；会议及展览服务；广告设计、代理；广告发布；日用百货销售；餐饮管理；食品销售（仅销售预包装食品）；非居住房地产租赁；停车场服务；软件开发；专业设计服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：餐饮服务；住宿服务；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

河南松果不属于失信被执行人。

（二）交易对方二

姓名：周思理

类型：自然人

身份证号码为：4127231984*****735

周思理不属于失信被执行人。

（三）交易对方三

姓名：田建军

类型：自然人

身份证号码为：4101121969*****619

田建军不属于失信被执行人。

三、交易标的基本情况

租赁标的为公司所拥有的部分房产，该标的位于郑州市高新技术产业开发区翠竹街 6 号 10 栋 1 楼部分面积以及 3-6 层，该房产实用面积为 5,669.21 平方米。

该资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利情况、不存在重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。

四、交易协议主要内容

（一）租赁双方

出租方（下称甲方）：新开普电子股份有限公司

承租方（下称乙方）：河南松果酒店管理集团有限公司

担保人（下称丙方）：周思理、田建军

（二）租赁标的物

甲方将所拥有的位于郑州市高新技术产业开发区翠竹街6号10栋1楼部分面积以及3-6层的房屋出租给乙方使用。甲方出租给乙方使用的房屋建筑面积共5,669.21平方米，该面积与其他登记证书、行政机关出具的文字等记载面积有差异的，以《房屋租赁合同》约定面积为准。

（三）租赁期限

该房屋租赁期为自2023年8月1日起至2038年6月30日届满。

（四）房屋租金

甲方同意给予乙方免租金装修期为4个月，自2023年8月1日至2023年11月30日止。

自2023年8月1日起至2026年6月30日，房屋租赁租金为人民币2,000,000元/年（大写：贰佰万/年），月租金为人民币166,666.67元/月（大写：壹拾陆万陆仟陆佰陆拾陆元陆角柒分/月）。

自2026年7月1日起，直至《房屋租赁合同》租赁期满，《房屋租赁合同》租赁期内递增后的租金标准分别为：

自2026年7月1日起至2029年6月30日，房屋租赁租金为206万/年；

自2029年7月1日起至2032年6月30日，房屋租赁租金为212.18万/年；

自2032年7月1日起至2035年6月30日，房屋租赁租金为218.54万/年；

自2035年7月1日起至2038年6月30日，房屋租赁租金为225.10万/年。

（五）支付方式

乙方成立参股项目公司对酒店进行运营。每三个月为一个支付期，支付方式为预付，即乙方及乙方成立的运营公司于每三个月的最后一个月末前的5-10个工作日内向甲方支付下一阶段的房屋租金。甲方应当在收到租金后提供合法有效的等额发票。

（六）违约和赔偿责任

1、在租赁期内，如乙方逾期支付租金的，除应补齐未付房租外，每逾期一日，应以每日逾期金额为基数以4倍LPR利率计算向甲方支付违约金。

2、按本协议约定终止或解除合同后，乙方需按照约定将房屋返还甲方，否

则乙方应当按照当时 2 倍日租金的标准向甲方支付每日的房屋占用费。该房屋占用费系侵害物权的损害赔偿并非违约金性质，如乙方未按时返还房屋且拖欠租金的，房屋占用费与违约金应同时适用。若甲方书面同意乙方无需将该房屋恢复的，房屋占用费的计算时间为甲方发出书面通知之日起至乙方实际将未形成附合物品搬离并清扫完毕之日（如乙方不搬离而甲方自行处置的，计算至甲方处置至未形成附合物品清空之日）；若甲方书面要求乙方全部或部分将该房屋恢复且乙方自行恢复的，房屋占用费的计算时间为甲方书面通知后的第 31 日至房屋实际恢复至甲方所要求的状态之日；若甲方书面要求乙方全部或部分将该房屋恢复而乙方不自行恢复、由甲方委托第三方恢复的，房屋占用费的计算时间为甲方书面通知之日起至房屋实际恢复至甲方所要求的状态之日。

3、如因乙方原因造成租赁房屋毁损、灭失以及人身、财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

4、租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 30 日书面通知甲方，并向甲方支付两个月租金作为违约金，甲方有权从房屋押金及未发生租金中扣除上述两个月租金违约金，不足的由乙方进行补足。扣除后甲方退还乙方剩余租金（如有）。

5、正常情况下，租赁期内租赁物所有权变动不影响租赁合同效力，但确因特殊原因甲方需单方面原因提前解除合同，而提前收回房屋的，应提前 3 个月书面通知乙方，并按甲乙双方共同认可的第三方资产评估公司评估后的装修剩余价值及相关法律规定向乙方补偿后，可予收回。

（七）担保

1、丙方作为乙方的股东，自愿为乙方履行《房屋租赁合同》项下义务（包括租金支付义务、损害赔偿义务、房屋占用费支付义务等合同约定的全部义务）、承担违约责任提供连带责任保证担保，保证期限为自主债务履行期限届满之日起三年。

2、除上述担保范围外，担保范围还包括甲方实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等。）

（八）协议生效

《房屋租赁合同》自三方签字捺印、盖章之日起生效。

五、交易目的及对公司的影响

本次对外出租闲置房产有利于盘活公司存量资产，提高资产利用率，为公司带来稳定的租金收益。本次交易根据公平、公正的原则进行，租赁价格系现行市场租金协商厘定，符合市场定价原则，租赁合同按照正常商业条款及公平原则订立，租赁合同的条款公平合理，本次交易不会对公司财务及经营状况产生不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、风险提示

由于本次租赁期限较长，在合同履行过程中，如遇政策、市场环境等不可预计因素的影响，可能会导致合同无法如期或全面履行，存在着合同各方不能正常履行合同的的风险。

七、备查文件

- 1、公司第六届董事会第七次会议决议；
- 2、公司与河南松果酒店管理集团有限公司、周思理、田建军签署的《房屋租赁合同》。

特此公告。

新开普电子股份有限公司

董 事 会

二〇二三年七月二十八日