

证券代码：300492

证券简称：华图山鼎

公告编号：2024-009

华图山鼎设计股份有限公司

关于全资子公司的分公司拟签署房屋租赁合同的公告

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。

华图山鼎设计股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年3月6日召开第四届董事会第十六次会议、第四届监事会第十四次会议，审议通过了《关于全资子公司的分公司拟签署房屋租赁合同的议案》。现将具体情况公告如下：

一、交易概述

因经营业务需要，公司全资子公司的分公司华图教育科技有限公司长春分公司（以下简称“华图教育科技长春分公司”）拟与长春万科商业管理有限公司（以下简称“长春万科”）签署《房屋租赁合同》（以下简称“合同”），承租位于吉林省长春市九台南路与铁北二路交汇时代都会B1号楼第3层至27层（以下简称“租赁物业”），建筑总面积为25,610.83平方米，租赁期为10年，租赁总金额约为11,252.72万元（具体以签订合同为准）。

本次签署房屋租赁合同的事项不构成关联交易，不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。根据《中华人民共和国公司法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，本次交易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。

二、交易对方基本情况

公司名称：长春万科商业管理有限公司

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91220101MA0Y3RNM48

注册地：吉林省长春市二道区东盛大街 666 号万科蓝山办公楼 3 楼

法定代表人：张鹏

注册资本：200 万元人民币

经营范围：企业管理服务、职业中介服务、房地产中介服务、会议及展览服务、餐饮服务、打字复印服务、物业服务、保洁服务、健身服务、游泳馆服务；儿童室内娱乐活动；商务信息咨询、教育信息咨询；企业营销活动策划及咨询；广告业务；对自有房屋的销售及租赁；酒店经营管理；经销预包装食品、纺织、服装及日用品、文化体育用品及器材、办公用品、电子产品、计算机软硬件及辅助设备、五金交电、电气设备及器材、通信设备、金属材料；玩具、文具、预包装食品及散装食品、图书、饮料、矿泉水销售；现场制售饮料；停车场管理服务；园林绿化工程施工；房屋租赁；洗衣服务（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）

交易对方与公司不存在关联关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

经查，长春万科商业管理有限公司不属于失信被执行人。

三、租赁合同主要内容

（一）合同当事人

出租方（以下简称甲方）：长春万科商业管理有限公司

承租方（以下简称乙方）：华图教育科技有限公司长春分公司

（二）租赁物业基本情况

租赁物业坐落于吉林省长春市九台南路与铁北二路交汇时代都会 B1 号楼，公司承租的房屋位于时代都会 B1 号楼的第 3 层至第 27 层房屋（以下简称“房屋”），建筑面积为 25,610.83 平方米。

（三）租赁期限

房屋租赁期自 2024 年 7 月 15 日起至 2034 年 7 月 14 日，共计 10 年。

(四) 租金、物业费及交纳方式

1、乙方初步拟定 2025 年 3 月 15 日起(免租期自 2024 年 7 月 15 日-2025 年 3 月 14 日)，开始承担该商铺的租金。租赁期限内，该商铺租金计收采取固定租金方式，固定租金方式：指所在租赁年度的租金标准乘以租赁面积，租赁期内固定租金收取标准详见下表《固定租金标准表》(含税)：

租赁年度	租金期间	日固定租金标准(含税)(元/日/平米)	每个缴费期应交纳固定租金总金额(含税)(元/半年)	该期应支付总额(元)(含税)	交费日期
第一个租赁期	2024 年 7 月 15 日-2027 年 7 月 14 日	<u>1.21</u>	半年为 5,655,511.53 元 其中为保证找齐半年度付款，第二期付款为 4 个月，当期应付金额 3,770,341.02 元	26,392,387.16	首期租金 5,655,511.53 元 ： 合同签署后 7 个工作日内 2024 年 7 月 15 日-2025 年 9 月 14 日 第二期：2025 年 9 月 1 日前缴纳 2025 年 9 月 15 日-2026 年 1 月 14 日 第三期：2026 年 1 月 1 日前缴纳 2026 年 1 月 15 日-2026 年 7 月 14 日 第四期：2026 年 7 月 1 日前缴纳 2026 年 7 月 15 日-2027 年 1 月 14 日 第五期：2027 年 1 月 1 日前缴纳 2027 年 1 月 15 日-2027 年 7 月 14 日
第二个租赁期	2027 年 7 月 15 日-2030 年 7 月 14 日	<u>1.21*1.05</u>	5,938,287.11	35,629,722.67	第六期：2027 年 7 月 1 日前缴纳 2027 年 7 月 15 日-2028 年 1 月 14 日 第七期：2028 年 1 月 1 日前缴纳 2028 年 1 月 15 日-2028 年 7 月 14 日 第八期：2028 年 7 月 1 日前缴纳 2028 年 7 月 15 日-2029 年 1 月 14 日 第九期：2029 年 1 月 1 日前缴纳 2029 年 1 月 15 日-2029 年 7 月 14 日 第十期：2029 年 7 月 1 日前缴纳 2029 年 7 月 15 日-2030 年 1 月 14 日 第十一期：2030 年 1 月 1 日前缴纳 2030 年 1 月 15 日-2030 年 7 月 14 日

第三个 租赁期	2030年7月15 日至2033年7 月14日	$\frac{1.21*1.05*1.05}{1.05}$	6,235,201.47	37,411,208.8	第十二期: 2030年7月1日前缴纳 2030年7月15日-2031年1月14日 第十三期: 2031年1月1日前缴纳 2031年1月15日-2031年7月14日 第十四期: 2031年7月1日前缴纳 2031年7月15日-2032年1月14日 第十五期: 2032年1月1日前缴纳 2032年1月15日-2032年7月14日 第十六期: 2032年7月1日前缴纳 2032年7月15日-2033年1月14日 第十七期: 2033年1月1日前缴纳 2033年1月15日-2033年7月14日
第四个 租赁期	2033年7月15 日至2034年7 月14日	$\frac{1.21*1.05*1.05*}{1.05}$	6,546,961.54	13,093,923.08	第十八期: 2033年7月1日前缴纳 2033年7月15日-2034年1月14日 第十九期: 2034年1月1日前缴纳 2034年1月15日-2034年7月14日

【注: (1)、每一租赁年度为 12 个月, 第一个租赁年度自 2024 年 7 月 15 日起算, 以此类推; (2)、第一个租赁年度不含装修期; (3)、年租金=日租金标准*面积*365 天; 月租金=年租金/12 个月; (4)、免租期: 首个合同年的前 8 个月 (2024 年 7 月 15 日-2025 年 3 月 14 日); (5)、以上租金标准为房屋租金标准。】

2、租金以 (半年) 为时间单位进行结算, 合同签订之日起 7 个工作日内支付首期租金, 此后每 (半年) 租期 (以上述表格为准) 开始前的十五日前, 由乙方方向甲方交纳该期租金。甲方应在乙方完成租金缴纳后的 10 日内提供等额正规房屋租赁发票 (税金由甲方承担)。乙方不按期交纳租金的, 经甲方书面催缴后在规定的期限内仍不交纳的, 每逾期一日, 按当期应交租金的千分之三向甲方交纳滞纳金。

3、乙方自合同签订交付之日起开始承担该商铺的物业费。

物业管理费: 物业费为每月 1.8 元/m², 按季度支付。物业合同由承租方与 (物业公司名称) 另行沟通并签订书面协议, 最终物业管理界面以及服务内容、收费标准等详见物业合同。

(五) 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，依法向房屋所在地人民法院提起诉讼。

(六) 生效条款

本合同经甲乙双方盖章后生效。

四、交易的定价政策及定价依据

租赁价格双方按照现行市场价格协商而定，遵循自愿、公平的原则，符合市场定价原则。

五、本次交易对公司的影响

本次租赁符合公司发展规划，为公司持续发展提供基础保障，有利于公司长期发展。本次租赁以市场价格为基础，经双方协商确定，租赁作价公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、风险提示

由于租赁期限较长，亦存在交易对手因经营状况变化或其他原因导致不能履约的风险，公司将加强租后风险管理和监控，充分保障公司及全体股东的利益，敬请广大投资者注意投资风险。

七、备查文件

- 1、第四届董事会第十六次会议决议；
- 2、第四届监事会第十四次会议决议；
- 3、《房屋租赁合同》。

特此公告。

华图山鼎设计股份有限公司

董事会

2024年3月6日