

证券代码：002678

证券简称：珠江钢琴

公告编号：2020-010

## 广州珠江钢琴集团股份有限公司

### 关于签订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。

#### 特别提示：

1、房屋租赁合同履约的风险及不确定性：由于本次租赁期限较长，期间内外部条件的变化都可能对本次租赁合同的正常履行造成影响，存在着合同双方不能正常履行合同的风险。

2、本合同的签订对公司本年度业绩不构成重大影响，最终以该项目交付进度情况核算确认。

#### 一、交易概述

（一）根据广州珠江钢琴集团股份有限公司（以下简称“公司”、“甲方”）战略发展方向，公司第二届董事会第五十七次会议、2016年第二次临时股东大会审议通过《关于公司非公开发行A股股票募集资金运用可行性报告（第二次修订稿）的议案》，具体内容详见2016年8月29日登载于巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上的《非公开发行A股股票募集资金运用可行性报告（第二次修订稿）》。广州文化产业创新创业孵化园项目（以下简称“孵化园项目”）为公司本次非公开发行股票募集资金投资项目之一。根据孵化园项目建设进展情况，公司于2020年1月9日召开第三届董事会第十六次会议审议通过《关于修改物业出租方案的议案》，公司独立董事对该议案发表了明确的同意意见，同意将位于孵化园项目二栋、三栋和四栋的3层至6层通过广州产权交易所公开招租。具体内容详见2020年1月10日登载于巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）、《证券时报》、《中国证券报》及《证券日报》的《关于修改物业出租方案的公告》。该出租物业标的已于2020年1月10日至2020年1月22日在广州产权交易所挂牌公开征集承租方。

(二)广州启盛科技企业孵化器管理有限公司(以下简称“启盛科技”、“乙方”)通过广州产权交易所摘牌,成为承租意向方。近日,公司与启盛科技签署《广州市房屋租赁合同》及《租赁补充合同》,公司将位于孵化园项目二栋、三栋和四栋的3层至6层(面积共计36,598.39平方米)租赁给启盛科技,租赁期限为12年,租金价格从第四年起,每三年递增10%。

(三)根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定,本次交易事项不构成关联交易,亦不涉及重大资产重组。本次租赁合同交易金额在董事会审批权限范围内,已经公司第三届董事会第十六次会议审议通过,无需提交股东大会审议。

## 二、承租方基本情况

### (一)启盛科技基本情况

- 1、公司名称:广州启盛科技企业孵化器管理有限公司
- 2、统一社会信用代码证:914401050589063905
- 3、企业类型:有限责任公司(法人独资)
- 4、法定代表人:金波洋
- 5、注册资本:伍佰万元(人民币)
- 6、成立时间:2012年12月04日
- 7、注册地址:广州市海珠区新港东路2433号一楼103室(仅限办公用途)
- 8、经营范围:商务服务业(具体经营项目请登陆广州市商事主体信息公示平台查询。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。)
- 9、股权结构:中创孵化器发展有限公司持有其100%股权。

### (二)其他说明

- 1、交易情况说明:最近一年又一期公司与启盛科技未发生类似交易情况。
- 2、关联关系说明:公司与启盛科技不存在关联关系。

## 三、租赁合同主要内容

根据国家有关法律、法规及房地产管理的各项规定,公司与启盛科技双方本着平等、自愿的原则,经协商一致订立《广州市房屋租赁合同》及《租赁补充合同》。主要内容如下:

### (一)租赁物业基本情况

甲方将坐落在广州市荔湾区渔尾西路 8 号二栋、三栋和四栋的 3、4、5、6 层部分房地产物业出租给乙方作办公用途使用，建筑面积 36,598.39 平方米（计租面积）。租赁物业房产证编号：粤房地权证穗字第 0140120233 号。

## （二）租赁期限及免租期

1、租期：租赁期限为 12 年，自甲乙双方签署租赁物业交付确认书之日起之后的 12 个周期年，自签署租赁物业交付确认书之日起之后的第一年为首个周期年。

### 2、免租期

甲方向乙方提供免租期 12 个月，分三期给予，2021 年前六个月免租，2022 年、2023 年前 3 个月免租。此期间乙方需缴付物业管理费及水电费。

### 3、交付日期

租赁物业达到交付标准后，经乙方验收确认，双方签署租赁物业交付确认书，交付日期以交付确认书签署之日为准，交付日期暂定 2020 年 10 月 1 日。

## （三）租金、履约保证金及管理费等

### 1、租金

甲方应于每月 5 日前向乙方开具与应付租金等额的有效增值税专用发票。乙方收到发票后 10 个工作日内将当月租金转至甲方银行账号，逾期视为拖欠。

租赁期限	月租金 (元/㎡)	递增	月含税租金 (元) (币种: 人民币)	
			小写	大写
第 1 至第 3 个周期年	33	0	1,207,746.87	壹佰贰拾万柒仟柒佰肆拾陆元捌角柒分
第 4 至第 6 个周期年	36.3	10%	1,328,521.56	壹佰叁拾贰万捌仟伍佰贰拾壹元伍角陆分
第 7 至第 9 个周期年	39.93	10%	1,461,373.71	壹佰肆拾陆万壹仟叁佰柒拾叁元柒角壹分
第 10 至第 12 个周期年	43.923	10%	1,607,511.08	壹佰陆拾万柒仟伍佰壹拾壹元零捌分

注：递增率补充说明：乙方若未能完成《租赁补充合同》中的计划目标（即在房屋租赁合同项下租赁物业的地址建设以文化产业为主题的孵化器。乙方正式接管本租赁物业后，七年内（周期年）需申报成为国家级科技企业孵化器或国家级科技企业孵化器培育单位（若国家级科技企业孵化器申报政策发生重大变化以致乙方所租赁物业不能满足申报要求除外）），从第八年（周期年）起将租金递增率调整为每年按 5% 递增；若在余下的租赁年限内申报成为国家级科技企业孵

孵化器或国家级科技企业孵化器培育单位，则从取得资质当年的第二年起，恢复上表对应年份的租金标准和递增方式。

## 2、履约保证金及首期租金

(1) 乙方在签订补充合同后 15 个工作日内，需向甲方交纳履约保证金。履约保证金为计租月首月租金的 2 倍，金额为人民币：2,415,493.74 元，甲方在收到履约保证金后七日内，应向乙方开据保证金收款凭证。双方签署交接确认书后 5 天内，乙方需缴首期租金，首期租金为租赁期的第壹个计租月的租金，金额为人民币：1,207,746.87 元。履约保证金作为双方履行合同的依据，乙方需按时足额交纳履约保证金，否则甲方有权收回物业并向乙方追偿由此导致的损失。

(2) 租赁期满或合同解除后，在乙方向甲方缴清全部应付租金、物业管理服务费及因本租赁行为应向甲方支付的相关费用，并按补充合同规定向甲方交还租赁物业，经甲方验收租赁物业（甲方应在 3 日内予以验收），且乙方向甲方提交甲方原开具的履约保证金收据原件 15 个天内，甲方向乙方归还履约保证金本金即人民币 2,415,493.74 元。

## 3、物业管理费及水电费

(1) 物业管理费金额、缴费日期及所包含的服务内容以双方另行协商并签订正式物业管理服务合同为准。若双方未能就物业管理达成一致意见，则乙方所租赁物业楼层内部自行管理，外围物业管理由甲方物业管理部或指定的物业公司承担，甲方承诺乙方支付外围物业管理费每月不超过人民币 50,000 元整。租赁期内，甲方物业管理部或指定物业管理公司发生变换，甲方需保证不影响双方对原合同及补充合同的履行，否则乙方有权追究甲方的违约责任。

(2) 水电费根据承租范围内实际使用量，并须加收公摊费、损耗费，具体以物业管理服务合同约定为准。

甲乙双方应切实履行原合同及补充合同，不得因物业管理服务合同履行过程中产生争议而拒绝履行原合同及补充合同中其它任何条款。如因物业管理服务导致乙方无法继续正常使用租赁物业的，乙方有权追究甲方的违约责任。

## (四) 合同的续约、终止与解除及违约责任

1、甲方有权在合同期满前 3 个月内，给予乙方 24 小时预先书面通知后，在不影响乙方正常运作的情况下，带其他有意承租者进入乙方租赁物业内视察，乙

方应予以配合。

2、租赁期届满，乙方如果需要续租，须通过甲方组织的公开招租方式获得承租权；如乙方在合同期内有违约行为，甲方有权拒绝乙方参与到期的物业公开招租流程。

3、如乙方于租赁期内单方终止合同或有下列情况之一发生时，甲方有权即时选择停止水、电供应，没收乙方已付之当月租金及履约保证金、终止合同、责成乙方于通知起七天内按合同要求交回租赁物业、向乙方索偿一切有关费用及损失：

(1) 乙方逾期 30 天未足额交纳租金、水电费等全部费用，构成严重违约；

(2) 乙方擅自改变房屋承重结构导致严重后果或乙方擅自改变租赁物业的使用性质且未按甲方要求进行整改的；

(3) 未经甲方书面同意，乙方擅自改变本租赁物业的约定用途或变更主营项目的；

(4) 乙方利用租赁物业从事非法活动、进行无照经营、危害公共安全或违反治安管理规定、从事违法犯罪活动，且未按期整改的；

4、租赁期内任何双方中的一方无法定或约定的理由而单方提出解除合同的，守约方有权要求解约方赔偿。

5、合同期届满或合同解除时，乙方应将原承租房屋交回甲方。乙方未按本合同约定的时间交出租赁物业的，须按照甲方要求限期迁出、并按租赁期末租金标准的两倍支付占用期间租金及物业管理费；若造成甲方其它损失，甲方将另行向乙方追索赔偿。

6、乙方在合同期满后退场、或者因乙方原因提前退场的，需于租赁期满或合同终止后 5 日内与甲方物业部沟通乙方电器等设备设施拆装事宜，确保拆装电器、设备设施期间的安全，并保障后期线路可正常使用。在电器等设备设施拆除完成后，由甲方与乙方确认场地情况，签署《履约保证金退款申请单》，将租赁的场地及甲方提供的配套设施以完好、适租的状态交还甲方。甲方无息退还乙方租赁履约保证金。

7、租赁期内乙方无法定或约定的理由而单方提出解除合同的，若已享受免租期，则在退租时需按照以下方式补交免租期租金，计算方式如下：

- (1) 乙方租赁期不足 3 年的，需补交全部免租期的租金；
- (2) 乙方租赁期满 3 年不足 6 年的，需补交三分之二免租期的租金；
- (3) 乙方租赁期满 6 年不足 9 年的，需补交三分之一免租期的租金；
- (4) 乙方租赁期满 9 年不足 12 年的，无需补交免租期的租金；

乙方不支付的情况下甲方有权从其履约保证金中抵扣。

#### (五) 争议解决

原合同和补充合同适用中华人民共和国法律，凡因履行本协议所发生的或与原合同或补充合同有关的一切争议，双方应尽量通过友好协商加以解决，协商不成，任何一方可向人民法院提起诉讼。

#### (六) 其他约定

1、补充合同的甲乙双方地址均为约定有效通信地址；如有变动，地址变动方应在一周内书面告知对方，否则按补充合同的通信地址邮寄的一切信函视为已收悉。

2、租赁期内因政府征地拆迁导致合同不能履行的，双方均不属违约；双方应共同遵守《广州市城市房屋拆迁管理办法》，否则由此造成的损失由责任方承担，拆迁人做出的房屋拆迁补偿按照法律法规规定属于甲方的归甲方所有，甲方需根据拆迁补偿所得对乙方进行相应补偿。

3、租赁物业在租赁期间需要缴纳的税费，由甲、乙双方按规定各自承担。

4、原合同及补充合同在甲乙双方签字盖章后生效。

#### 四、本次交易对公司的影响

启盛科技主营业务为产业园运营管理，并为产业园区入驻企业提供科技服务、企业管理服务、项目申报和企业投融资等一系列服务。启盛科技是广州地区国家级孵化器创新创业服务联盟秘书处单位、广东省中小企业发展促进会常务理事单位及广东省科技企业孵化器协会副会长单位。

孵化园项目投资建设是围绕公司促进传统钢琴主业以及文化教育产业的发展，主要引入音乐产业、影视产业、设计产业、艺术教育培训、动漫游戏、广告传媒、时尚创意等大文化行业的新兴企业入驻园区，与公司现有艺术教育、影视传媒等领域实现业务协同。此次公司与启盛科技签署房屋租赁合同，有利于推动公司非公开发行股票募集资金投资项目的实施，进一步促进公司在大文化产业领

域的升级发展，加速公司“做大文化产业”战略目标的实现。此外，公司可获得出租物业租金、管理费等间接收益，促进企业经营业绩的增长。

## 五、风险提示

由于本次租赁期限较长，期间内外部条件的变化都可能对本次租赁合同的正常履行造成影响，存在着双方不能正常履行合同的的风险。敬请投资者注意投资风险。

## 六、备查文件

《广州市房屋租赁合同》、《租赁补充合同》。

特此公告。

广州珠江钢琴集团股份有限公司

董事会

二〇二〇年三月九日