

广州珠江钢琴集团股份有限公司
关于签订物业租赁合同的公告

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、物业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、合同签署概述

（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）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11月25日召开第三届董事会第二十三次会议审议通过《关于对广州文化产业创新创业孵化园项目2栋2至7层物业调整并重新评估出租的议案》，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2栋3至7层通过广州产权交易所对外公开招租。具体内容详见2020年11月26日登载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、《证券时报》、《中国证券报》及《证券日报》的《关于对广州文化产业创新创业孵化园项目2栋2至7层物业调整并重新评估出租的公告》（公告编号：2020-044）。该出租物业标的于2021年3月10日至2021年3月23日在广州产权交易所挂牌公开征集承租方。

(二) 广州德琴商业管理有限公司(以下简称“德琴商业”、“乙方”)通过广州产权交易所摘牌,成为承租意向方。今日,公司与德琴商业签署《物业租赁合同》,公司将孵化园项目2栋3至7层物业(面积共计12,640.90平方米)租赁给德琴商业,租赁期限为12年,租金价格从第四年起,每年递增3%。

(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二十三次会议审议通过,无需提交股东大会审议。

二、承租方基本情况

(一) 德琴商业基本情况

- 1、公司名称: 广州德琴商业管理有限公司
- 2、统一社会信用代码证: 91440101MA9WNY1D35
- 3、企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
- 4、法定代表人: 曾德毅
- 5、注册资本: 伍佰万元(人民币)
- 6、成立时间: 2021年03月12日
- 7、注册地址: 广州市荔湾区中南街渔尾西路8号2栋3023(仅限办公)
- 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,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

(二) 其他说明

- 1、交易情况说明: 公司与德琴商业未发生类似交易情况。
- 2、关联关系说明: 公司与德琴商业不存在关联关系。
- 3、履约能力分析: 德琴商业为依法存续的独立法人主体,未发现其不具备履约能力或不能履约的情形。

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,公司与德琴商业双方本着平等、自愿的原则,经协商一致订立《物业租赁合同》。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中南街渔尾西路8号2栋3、4、5、6、7层的房

地产物业出租给乙方作公寓用途使用，建筑面积 12,640.90 平方米（其中公摊面积 1,143.50 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，房屋证载用途：综合楼、厂房。

（二）租期、免租期及交付日期

1、租期：租赁期限为 12 年，自 2021 年 7 月 1 日起至 2033 年 6 月 30 日止。

2、免租期：甲方向乙方提供免租期 12 个月，自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。此期间乙方需缴付物业管理费及水电费，水电费按承租范围内实际使用量计算收取。

3、交付日期：甲乙双方确认租赁物业的交付日期为 2021 年 7 月 1 日。甲方将租赁物业按现状交付给乙方，乙方应当在交付日与甲方办理交接租赁物业手续。自交付日期起 5 日内，乙方仍未办理物业接收手续的，视为甲方已经在交付日完成租赁物业的交付。

（三）租金、履约保证金及管理费等

1、租金

乙方应于每月 5 号前（含 5 号），将当月租金付至甲方账号，逾期视为拖欠，甲方可按照物业租赁合同第八条合同续约、终止与解除及违约责任规定执行。甲方在收到乙方按期支付的租金当月 20 号前，向乙方出具相等金额的租金发票。每月租金不包括管理费及其他费用。

租赁期限	年递增率	单价 (元/㎡)	月含税租金 (元) (币种：人民币)	
			小写	大写
2021 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	0%	23.7910829134	300,740.70	叁拾万零柒佰肆拾元柒角整
2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日	3%	24.5048154008	309,762.92	叁拾万玖仟柒佰陆拾贰元玖角贰分
2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日	3%	25.2399598628	319,055.81	叁拾壹万玖仟零伍拾伍元捌角壹分
2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日	3%	25.9971586587	328,627.48	叁拾贰万捌仟陆佰贰拾柒元肆角捌分
2027 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日	3%	26.7770734185	338,486.31	叁拾叁万捌仟肆佰捌拾陆元叁角壹分
2028 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日	3%	27.5803856210	348,640.90	叁拾肆万捌仟陆佰肆拾元玖角整
2029 年 7 月 1 日至 2030 年 6 月 30 日	3%	28.4077971897	359,100.12	叁拾伍万玖仟壹佰元壹角贰分
2030 年 7 月 1 日至 2031	3%	29.2600311053	369,873.13	叁拾陆万玖仟捌佰柒拾叁元壹角叁分

年 6 月 30 日				
2031 年 7 月 1 日至 2032 年 6 月 30 日	3%	30.1378320385	380,969.32	叁拾捌万零玖佰陆拾玖元叁角贰分
2032 年 7 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日	3%	31.0419669997	392,398.40	叁拾玖万贰仟叁佰玖拾捌元肆角整

2、履约保证金及首期租金

(1) 乙方在签订物业租赁合同时，需向甲方交纳履约保证金和首期租金。履约保证金为两个月租金标准，金额为人民币：601,481.40 元（大写：陆拾万壹仟肆佰捌拾壹元肆角整）。首期租金为租赁期的第壹个月租金，金额为人民币：300,740.70 元（大写：叁拾万零柒佰肆拾元柒角整）。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、物业管理服务费和因本租赁行为所产生的一切费用，并按合同规定向甲方完好（自然损耗或损坏除外）交还租赁物业及履行合同所约定的全部义务后，经甲方验收房屋，且乙方向甲方提交甲方原开具的履约保证金收据原件的 15 个工作日内，甲方向乙方归还履约保证金本金。

(3) 若乙方在租赁期满或解除合同的 6 个月内，经甲方两次催告仍未向甲方书面申请归还履约保证金，则视为乙方主动放弃履约保证金。

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物业管理服务合同为准。建筑面积物业管理费收费标准为 3 元/平方米/月，且在合同签订入场后（包括免租期）即开始收取。

(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。乙方在签订合同时，需向甲方缴纳水电押金，押金为：126,409.00 元整（大写：壹拾贰万陆仟肆佰零玖元整），水电押金在合同终止后，在乙方结清所有应付费用且无违约的情况下，甲方无息退还乙方。

(四) 合同续约、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，同等条件下乙方享有优先承租权；如乙方在合同期内有违约行为，则视为乙方自动放弃优先承租权，甲方有权拒绝乙方参与到期的物业公开招租流程；如乙方未提出续约申请，则原合同在期满时即终止。

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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 乙方接收场地后三个月未进场施工或按照施工计划超期三个月以上。

4、租赁期内任何一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由此产生的一切损失。

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。乙方未按物业租赁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、或者非因乙方原因提前退场的，需提前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》，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，则在退租时需补交全部免租期的租金。

(五) 争议解决

物业租赁合同适用中华人民共和国法律，凡因履行本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，任何一方可向该租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

（六）其他约定

1、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，否则按本租赁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，拆迁人做出的所有补偿归甲方所有。

3、租赁物业及用地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、合同在甲乙双方签字盖章后生效。

5、合同一式伍份，甲方贰份，乙方贰份，另壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，均具有同等法律效力。

四、本次交易对公司的影响

孵化园项目的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。公司本次与德琴商业签署物业租赁合同，可满足园区入驻企业商务接待等需求，为园区职工住宿提供相关配套服务，不断完善园区配套设施，提高园区综合竞争力，有利于园区其它板块招商，提升园区招商吸引力。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

《物业租赁合同》

特此公告。

广州珠江钢琴集团股份有限公司

董事会

二〇二一年五月十一日