

国新文化控股股份有限公司 关于拟与中文源嵘（北京）文化发展有限公司签署《房屋租赁合同》的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●国新文化控股股份有限公司（以下简称“公司”）拟与中文源嵘（北京）文化发展有限公司（以下简称“中文源嵘”）签署为期十年的《房屋租赁合同》，本次交易构成关联交易。

●过去 12 个月，公司与中文源嵘未发生关联交易。

一、关联交易概述

公司拟与中文源嵘签署为期十年的《房屋租赁合同》，将公司拥有的位于上海市衡山路 20 号衡安大楼 5、6 两层房屋出租给中文源嵘，使用用途为商用办公，该房屋建筑面积共 1,529.36 平方米。

因公司的控股股东中国文化产业集团发展集团有限公司子公司中文发集团文化有限公司持有中文源嵘 50%的股份，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，公司与中文源嵘属于关联方，本次交易构

成关联交易，但尚不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

至本次关联交易为止，过去 12 个月，公司与国新财务未发生关联交易。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

中国文化产业发展集团有限公司是公司的控股股东，中国文化产业发展集团有限公司的子公司中文发集团文化有限公司持有中文源嵘 50%的股份，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，公司与中文源嵘属于关联方。

（二）关联方基本情况

- 1、企业名称：中文源嵘（北京）文化发展有限公司
- 2、企业类型：其他有限责任公司
- 3、法定代表人：许大金
- 4、住所：北京市西城区车公庄大街 4 号 23 栋 2 层 221
- 5、注册资本：100 万元人民币
- 6、成立时间：2018 年 4 月 12 日
- 7、经营范围：组织文化艺术交流活动(不含演出);承办展览展示活动;会议服务;市场调查;设计、制作、代理、发布广告;餐饮管理;酒店管理;企业管理;企业策划;版权贸易;版权代理;物业管理。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关

部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

三、关联交易的主要内容

(一) 房屋租赁合同主体:

出租方: 国新文化控股股份有限公司

承租方: 中文源嵘(北京)文化发展有限公司

(二) 租赁期限

1、该房屋租赁期共 10 年,自 2018 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日。其中:2019 年 2 月 1 日起至 2019 年 4 月 30 日,合计 3 个月为免租期。免租期间,不计收租金,但因中文源嵘使用租赁房屋所产生的水、电、通讯及物业管理等费用等由中文源嵘自行承担。前述相关费用计算或分摊办法、支付方式和时间等由中文源嵘按物业单据要求支付。

2、租赁期满,公司有权收回全部出租房屋,中文源嵘应如期交还。中文源嵘如要求续租,则应于租赁期届满前的一个月向公司提出书面续租书面请求,经公司同意后,双方重新签订房屋租赁合同。

3、公司延期交房的,则本合同项下的租赁期限、免租期也相应顺延。

(三) 租金及支付方式

1、该房屋日租金第一年(2018 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日)为人民币 3.5 元/日/平方米,每月按 30 天计,租金按月支付,先付后用;第一期(2018 年 11 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日)租金为

人民币 481,748.4 元（大写：肆拾捌万壹仟柒佰肆拾捌元肆角），中文源嵘应于合同签订后 5 个工作日内将上述款项支付到公司指定的银行账户内，以后每期租金需在该租期开始前 5 日内支付。公司须出具符合法律规定的租赁费发票。

2、该房屋日租金自第二年起，每两年在原有租金基础上上涨 5%。依次为 2019 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 30 日为 3.68 元/日/平米；2021 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 30 日为 3.86 元/日/平米；2023 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 30 日为 4.05 元/日/平米；2025 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 30 日为 4.25 元/日/平米；2027 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 30 日为 4.46 元/日/平米。

3、房屋租金不包含物业管理费，租赁期间，中文源嵘因使用租赁房屋所产生的水、电、通讯及物业管理等费用由中文源嵘自行承担。前述相关费用计算或分摊办法、支付方式和时间等由中文源嵘按物业及其他付费单据要求支付。因中文源嵘未及时缴纳水、电、通讯及物业管理费等产生的任何责任，均由中文源嵘自行承担，与公司无关。

4、中文源嵘若逾期支付租金的，每逾期一天，则中文源嵘每日需按当期应支付月租金的 0.5% 支付滞纳金。如中文源嵘拖欠租金超过 30 日且经公司催告后仍未支付的，公司有权采取阻止中文源嵘人员进入租赁房屋的相关措施，有权单方解除本合同收回租赁房屋，并有权处置中文源嵘留置在出租房内的一切物品，中文源嵘须按最终实际租赁日交纳租金及滞纳金并承担违约责任。

（四）租赁条件

1、公司应向中文源嵘出示该房屋的《房屋所有权证》或能证明该房屋权属关系的相关证明。

2、中文源嵘不得在该房屋内进行违反法律法规及政府对出租房屋用途有关规定的行为。

3、租赁期间，中文源嵘应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，因中文源嵘使用不当或不合理使用致使该房屋或其内部设施出现损坏或发生故障，中文源嵘应及时联络进行维修并负担所发生的费用。由于不可抗力及非中文源嵘原因造成的损失由公司负责承担有关维修的费用。

4、租赁期内中文源嵘因使用需要对出租房屋或屋内设施进行装修或改动，须经公司同意并经政府有关部门批准，公司有权对装修或改动情况进行监督。中文源嵘增设的附属设施和设备及其维修责任由中文源嵘自行承担。合同期满时中文源嵘不得移走自行添加的结构性设施，公司也无须对以上设施进行补偿。

5、公司有权对中文源嵘使用房屋及其附属或配套设施设备的合理性和适当性进行监督管理。公司行使监督管理权，不得影响中文源嵘的正常使用。除遇紧急情况外，公司进入中文源嵘承租房屋内进行检查、修理，需事前通知中文源嵘。

（五）房屋转租、转让

1、如公司依法定程序将房屋所有权转移给第三方时，无特别约定情况下，本合同对新的房屋所有人继续有效。

2、公司若出售该房屋，须提前 60 日书面通知中文源嵘。

3、除公司已在本合同补充条款中同意中文源嵘转租外，中文源嵘在租赁期内，需事先征得公司的书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一房屋，中文源嵘不得分割转租。如中文源嵘经公司同意对外转租租赁房屋，应按规定与次承租方订立书面的转租合同。

（六）关于押金

双方约定，公司交付该房屋时，中文源嵘除按前述约定向公司支付第一期租金外，应同时向公司支付房屋押金（相当三个月起始租金）人民币 481,748.4 元（大写：肆拾捌万壹仟柒佰肆拾捌元肆角），待租赁期满中文源嵘结清有关费用，公司验房并认可后，中文源嵘将该房屋钥匙交与公司，同时公司将押金退还中文源嵘。

租赁期限内，租赁保证金可用以扣除中文源嵘欠付的任何租金及其它应付款项，以及由于中文源嵘不履行本合同义务而使公司或第三方遭受的损失或损害。如果在租赁期限内由于前述扣除造成租赁保证金减少，中文源嵘应于公司提出书面要求的 10 个工作日内补足保证金，如中文源嵘未能按期补齐，则每拖延一日，按应补齐金额的日 3% 向公司支付逾期付款违约金。除非公司主动抵扣租赁保证金，否则中文源嵘不得要求公司抵扣租赁保证金而拒绝支付应付款项或者赔偿。

租赁关系终止时，公司收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由中文源嵘承担的相关费用外，如有剩余部分，应无息归还中文源嵘。

（七）房屋返还

1、除公司同意中文源嵘续租外，中文源嵘应在本合同的租期届满之日返还该房屋，未经公司同意逾期返还房屋的，每逾期一日，中文源嵘应每日按租赁期限届满前最后一期日租金的贰倍向公司支付该房屋占用期间使用费。中文源嵘逾期返还房屋超过 30 日的，公司有权自行处置租赁房屋内的任何物品，包括但不限于装修、装饰、家具、设备、办公用品等，且无需向中文源嵘支付任何费用，公司清理、处理该等物品产生的费用均由中文源嵘承担。

2、中文源嵘返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经公司验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。因中文源嵘原因导致返还标的不合格对公司或第三人造成的损失或损害，由中文源嵘承担。

3、租赁期满，公司不对中文源嵘的装修费做任何补偿，中文源嵘无须将房屋恢复为交付时的状态。

（八）合同终止

1、租赁期限届满或经双方协商一致本合同终止。

2、中文源嵘应在期满当日按照本合同第七条的约定将房屋钥匙及正常使用状态下的房屋交给公司。房屋留置的一切物品均视为放弃，公司有权处置，中文源嵘绝无异议。

3、经双方同意，有下列情形之一的，公司可以单方书面通知中文源嵘解除本合同，中文源嵘应按照本合同约定承担违约责任：

（1）中文源嵘未征得公司同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

(2) 因中文源嵘原因造成房屋主体结构损坏的；

(3) 中文源嵘擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

(4) 中文源嵘利用租赁房屋进行违法活动的；

(5) 中文源嵘逾期不支付租金累计超过 30 日。

(九) 违约的处理

1、公司违约的处理

(1) 公司未按合同规定的时间将功能完备及附属设施完好的房屋提供中文源嵘使用的，每逾期一天，公司应按当期月租金 0.5% 向中文源嵘支付违约金。

(2) 租赁期内若非中文源嵘过失公司擅自解除本合同提前收回该房屋的，公司应按当期年度总租金的 20% 向中文源嵘支付违约金，若违约金不足弥补中文源嵘实际损失的（包括但不限于中文源嵘装饰装修损失、停产停业损失），公司应另行据实赔偿。

2、中文源嵘违约的处理

(1) 未经公司书面同意，中文源嵘擅自拆改结构或改变用途的；利用该房屋进行违法活动的；公司有权单方解除合同，并要求中文源嵘向公司支付相当于当期年度总租金 20% 的违约金，若违约金不足弥补公司损失的，中文源嵘还应另行据实赔偿。

(2) 租赁期内中文源嵘逾期交纳水费、电费、通讯、物业管理费等有关费用达壹个月时，公司有权使用中文源嵘押金代中文源嵘支付上述费用，中文源嵘承担因逾期支付上述相关费用造成的一切后果，

并应在公司使用中文源嵘押金抵扣上述相关费用的 10 个工作日内向公司补足押金。

(3) 租赁期限届满，若中文源嵘未能将符合正常使用后状态的房屋及时交给公司，中文源嵘应每日按租赁期限届满前最后一期日租金的 贰 倍以实际天数向公司支付违约金。

(4) 如用该房屋注册公司地址的，中文源嵘应于合同终止之日前五日内到房屋租赁管理所办理相关变更（终止）房屋租赁合同登记（备案）手续，并办理中文源嵘公司地址的工商变更登记手续，中文源嵘每逾期一日，应每日按当期日租金的贰倍向公司支付违约金。

(5) 租赁期内若中文源嵘中途擅自退租，中文源嵘应按合同当期月度租金的贰倍向公司支付违约金，所预付的租金和押金公司不再退还。若违约金不足抵付公司损失的，中文源嵘还应负责据实赔偿。

四、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易遵循公开、公平、公正的原则，关联交易价格合理、公允，不会损害公司利益，不会对公司的财务状况、经营成果及独立性构成重大影响。

五、该关联交易应当履行的审议程序

(一) 2018 年 10 月 16 日，公司召开董事会审计与风险管理委员会，审议通过《关于与中文源嵘（北京）文化发展有限公司签署〈房屋租赁合同〉的议案》并同意提交第九届董事会第七次会议审议，关联委员陈彦女士回避表决，审议程序合法有效，符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

(二) 为对本次关联交易事项有客观、公正的了解，公司第九届董事会第七次会议召开前，独立董事王彦超先生、黄生先生、伍爱群先生事先审阅了《关于与中文源嵘（北京）文化发展有限公司签署〈房屋租赁合同〉的议案》，对本议案表示认可并同意提交董事会审议。

(三) 2018年10月26日，公司召开第九届董事会第七次会议，审议通过《关于与中文源嵘（北京）文化发展有限公司签署〈房屋租赁合同〉的议案》，关联董事陈彦女士、王志学先生回避表决。

(四) 在公司第九届董事会第七次会议上，独立董事王彦超先生、黄生先生、伍爱群先生发表以下独立意见：

本次关联交易双方发生交易的理由合理、充分，关联交易定价原则和方法恰当、合理，且关联交易相关事项已履行必要的关联交易内部决策程序，关联交易没有违反公平、公开、公正的原则，不存在损害公司及其股东尤其是中小股东利益的行为。本次董事会审议通过本议案，关联董事陈彦女士、王志学先生回避了表决，审议程序合法、有效，符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

本关联交易事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

六、相关备查文件

- (一) 第九届董事会第七次会议决议；
- (二) 第九届监事会第六次会议决议；
- (三) 独立董事事前认可意见；

（四）独立董事意见；

特此公告。

国新文化控股股份有限公司

董事会

2018年10月30日