

上海新梅置业股份有限公司关于与上海张江集成电路产业 区开发有限公司签订房屋租赁合同的公告

本公司董事会及全体董事保证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：

- 上海新梅置业股份有限公司拟与上海张江集成电路产业区开发有限公司（以下简称“张江集成”）签订《房屋租赁合同》，公司拟租入张江集成位于上海张江高科技园区秋月路 26 号 4 幢的部分房屋及设施。
- 该事项已经公司第七届董事会第一次临时会议审议通过，无需提交股东大会审议。合同自双方签字盖章后生效。
- 本合同项下首期租期为五年，五年后可续租。
- 公司拟运用成熟的房地产管理经验，对租入的房屋及物业进行全面的经营管理，强化招商力度，实现租赁场所的稳定收益，为公司带来稳定的现金流，提高公司的主营业务能力。
- 经营初期，在满租运营方面存在不确定性，请广大投资者注意投资风险。

一、审议程序情况

上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2017 年 1 月 26 日召开公司第七届董事会第一次临时会议，审议通过了《关于公司拟与上海张江集成电路产业区开发有限公司签订〈房屋租赁合同〉的议案》，公司决定与上海张江集成电路产业区开发有限公司签署《房屋租赁合同》。

二、租赁合同的基本情况

（一）合同签订方

出租方（甲方）：上海张江集成电路产业区开发有限公司

承租方（乙方）：上海新梅置业股份有限公司

（二）合同标的基本情况

1. 标的名称：位于上海张江高科技园区秋月路 26 号 4 幢 101、201、301、

401、501、601、701、801 和 901 室（建筑面积：12769.71 平方米）的房屋及其设施。

2. 权属状况说明：甲方已告知乙方本次交易标的未设定抵押及其他现存的其他权利状况。

（三）合同对方基本情况

企业名称：上海张江集成电路产业区开发有限公司

法定代表人：葛培健

注册资本：人民币 76000.0000 万元整

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 20 幢

经营范围：集成电路研究开发，高科技项目经营转让，高科技成果转让，创业投资，实业投资，建筑工程（按许可资质经营），房地产开发经营，物业管理、物业咨询，商务咨询（以上咨询范围均不含经纪），会务服务，艺术表演场馆的经营管理，建筑材料、机械设备、电器设备的销售，国内贸易，张江集成电路产业区土地开发。

张江集成与公司无任何关联关系。

三、租赁合同的主要内容

（一）租赁场所及用途

1. 租赁场所为位于上海张江高科技园区秋月路 26 号 4 幢 101、201、301、401、501、601、701、801 和 901 室（建筑面积：12769.71 平方米）的房屋及其设施。

2. 乙方只可将租赁房屋用于科研楼用途，并不得作为其他用途使用。

（二）租赁期限及续租

1. 乙方承租租赁房屋的总租期为“5+5”年，首期租期为五年：租赁自 2017 年 2 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日止。

2. 首期租期届满前 6 个月，乙方可向甲方提出书面续租申请，续租租期为五年，即自 2022 年 2 月 1 日起至 2027 年 1 月 31 日止。双方将根据当时的市场情况调整租金价格及其他租赁条件后，签订新的租赁合同或续租协议。

（三）租金及其他费用

首期租期内租赁房屋月租金计 1,281,759.64 元人民币。月租金按基准租金*本合同约定的租赁面积*365/12 计算。租赁期内第一个日历月和最后一个日历月

的租赁天数小于该月的日历天数时，该月的租金计算方法为：（月租金/该月的日历天数）*该月的实际租赁天数。首期租期内，租金按每年涨幅 4%计算。

（四）支付方式及履约保证金

1. 租金按季度支付。乙方须在租赁期内的每个季度第 1 个月的 1 日之前支付该日历季度的租金。首期租金的支付除外。

2. 首期租金。乙方须在 2017 年 1 月 31 日前支付自 2017 年 2 月 1 日起至 2017 年 9 月 30 日止的租金 2,563,519.28 人民币作为首期租金。

3. 履约保证金为 6 个月的同期月租金。甲乙双方约定，签订合同后 5 个工作日内且最晚于租赁房屋交付前，乙方应向甲方支付足额首期履约保证金，即人民币 7,690,557.85 元。

（五）生效条件

本合同自双方签字盖章后生效。

（六）违约责任

除本合同已约定的情形外，甲、乙任何一方如要求单方面解除本合同或擅自解除合同的，均应向相对方承担违约责任，双方同意按照合同条款约定的违约责任的标准处理。

四、合同履行对公司的影响

公司将运用成熟的房地产管理经验，对租入的房屋及物业进行全面的经营管理，强化招商力度，实现租赁场所的稳定收益，为公司带来稳定的现金流，提高公司的主营业务能力。

五、合同履行的风险

经营初期，在满租运营方面存在不确定性，请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海新梅置业股份有限公司

董事会

2017 年 2 月 4 日