

证券代码：002605

证券简称：姚记科技

公告编号：2020-084

## 上海姚记科技股份有限公司

### 关于公司租赁办公场所的公告

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。

#### 一、交易概述

上海姚记科技股份有限公司（以下简称“公司”）拟与上海仪电（集团）有限公司（以下简称“仪电集团”）签订《租赁合同》，公司将租用位于上海市徐汇区宜州路198号9号楼第1-8层（物业现场编号C1栋，含一层宜州路沿街展厅两间，以下称“租赁房屋”），租赁房屋建筑面积共计6134.98平方米，租赁期限5年，合计租金5,660.87万元。同时，公司拟将租赁房屋的部分区域交由公司全资子公司、孙公司以及控股子公司使用，并由实际使用人各自承担对应面积的租赁费用，且公司及实际使用人任何一方违反租赁合同及其相关的法律文件，均视为违约，由公司与实际使用人共同向仪电（集团）承担违约责任。

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。本议案已经公司第五届第三次董事会审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

#### 二、交易对方的基本情况

出租方：上海仪电（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000132228728T

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：吴建雄

成立日期：1994-05-23

注册资本：350,000.0000 万元人民币

经营范围：计算机系统集成、计算机网络通讯产品、设备及相关的工程设计、安装、调试和维护，计算机领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，销售计算机硬件、软件及外围设施，机电设备安装工程，建筑智能化工程，工程管理服务，合同能源管理，办公自动化设备、公共安全设备及器材、照明器具、电子产

品、汽车零部件及配件（除蓄电池）、仪器仪表、电子元器件、通信设备、船用配套设备、家用电器的研发、设计、销售及技术咨询，从事货物及技术进出口业务，产权经纪，以及上海市国资委授权范围内的国有资产经营与管理业务。【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】

关联关系：公司与交易对方无关联关系。

交易情况说明：十二个月内公司与交易对方未发生类似交易情况。

### 三、租赁合同主要内容

出租方（甲方）：上海仪电（集团）有限公司

承租方（乙方）：上海姚记科技股份有限公司

#### 1、租赁房屋

1.1 房屋坐落：该房屋位于上海市徐汇区宜州路 198 号 9 号楼第 1-8 层（物业现场编号 C1 栋，含一层宜州路沿街展厅两间，下称“该房屋”，详见附件一《房屋平面图》红色框线标示内范围）；建筑面积为 6134.98 平方米，该建筑面积作为乙方依据本合同向甲方履行租金、物业管理费及其它与建筑面积直接相关的费用或款项支付义务的计算依据。

1.2 本合同签署时，甲方已告知乙方：该房屋未设定抵押权。甲方于本合同签署时/后，办理与该房屋有关的抵押权设立、变更、余额抵押、注销等登记手续，在不损害乙方作为承租方的合法权利下，无需先征得乙方书面同意但应于登记手续办理时书面通知乙方；如需乙方进行协助或配合的，乙方应无异议的协助和配合，包括但不限于出具正式书面文件等。

#### 2、租赁用途

2.1 乙方租赁该房屋必须且仅用于办公之用途；租赁期内，未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批、核准前，不得擅自改变该房屋用途；租赁期限内，如乙方变更本条约定事项的，需事先取得甲方书面同意。

2.2 乙方承诺按照上述约定用途使用房屋；严禁乙方将该房屋用于废品、制衣、印刷、汽修、学校、娱乐、集体宿舍和涉及危险化学品业务等有关的用途，或，违反本合同约定的其他用途。

#### 3、租赁期限、预计交付日、免租期

3.1 租赁期限：自 2020 年 10 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日止；乙方如需继续

承租该房屋的，应于租赁期限届满的6个月前向甲方提出续租的书面申请，经甲方同意后，由双方另行签订书面租赁合同。

3.2 交付：该房屋交付日期为2020年10月1日(以下称“交付日”)。

3.3 免租期：租赁期内，甲方可给予乙方免租期5个月，自2020年10月1日起至2020年11月30日止，及，自2021年10月1日起至2021年11月30日止，及，自2022年10月1日起至2022年10月31日止；免租期内，乙方无须支付租金，但该期限计入租赁期内，且，乙方应向甲方支付除租金外的其他费用，包括但不限于物业管理费、水电等公用事业费、通讯费、垃圾清运费、装修审图费及本合同约定的其他费用等；免租期不得变更、延长或顺延。

#### 4、租金、支付方式、支付期限

4.1 租金计算方式：固定月租金；该租金不包括物业管理费及约定的其他任何费用；固定月租金为按建筑面积计算并依据以下公式计算所得租金金额。

计算公式：月固定租金=每日每平方米单价×建筑面积×365日÷12个月

租赁年限 (自租赁起始日)	单价 (元/日/平米)	月固定租金 (元)	说明
第1年至第3年	4.90	914,368.00	2020年10月1日至 2023年9月30日
第4年至第5年	5.29	987,144.00	2023年10月1日至 2025年9月30日

4.2 租金支付期限：自乙方应付租金之日起，租金以2个月为支付周期，乙方应于每个租金支付周期开始的5日前履行租金支付义务，先付后用；本合同签署当日，乙方应足额向甲方支付首个租金支付周期（即，首2个月）的租金。

#### 5、租赁保证金和其它费用

##### 5.1 租赁保证金：

5.1.1 乙方及其关联公司应于本合同签署之日按承租面积比例的房屋建筑面积合计向甲方支付相当于三个月租金金额的租赁保证金，作为乙方及其关联公司在租赁期内依约履行租赁合同的保证金；甲方收到该租赁保证金后应分别向乙方及其关联公司出具相应的收据。

5.1.2 租赁期内，租赁保证金由甲方无息保管，直至租赁合同提前解除或到期终止，且，双方基于租赁关系所产生的义务（包括但不限于乙方依据本合同约定将该房屋返还甲方、注销营业执照或变更住所、注销各种许可证照并结清本合同项下乙方应付的所有款项及费用）履行完毕。

5.1.3 租赁保证金应用于支付因乙方拖欠本合同约定款项或费用，或，在乙方使用该房屋过程中由于乙方的原因给第三人造成损失或损害所应承担的赔偿，或，由于乙方的原因可能使甲方利益受到影响时弥补甲方所遭受的损失之用；在发生前述情形后，甲方应当及时书面告知乙方租赁保证金使用情况，并由乙方在三日内予以补足。

5.1.4 租赁期限内，在租金因本合同约定而发生变化并导致租赁保证金金额与当年度三个月租金金额存在差额的情况下，乙方应按照 5.1.3 约定的期限补足保证金金额。

5.1.5 本合同提前解除或到期终止后，且，双方基于本合同的各项义务均履行完毕之日起的三十日内，乙方凭甲方收取保证金时出具的收据或凭证向甲方提出退还申请，甲方核实无误并核算保证金余额后，按照核算所得余额无息退还乙方。

## 5.2 其他费用：

5.2.1 租赁期内，因乙方使用该房屋所发生的费用，包括但不限于水、电、燃气、通讯、设备、物业管理、空调及其它有关费用，均由乙方及其关联公司共同承担。

### 5.2.2 物业管理费：

5.2.2.1 租赁期内，自租赁期起始日起的第一年内的物业管理费收费标准为每月每平方米人民币 22 元，但甲方或该项目物业管理公司有权根据其实际运作成本向乙方及其关联公司出示后调整该等费用。（月度物业费计算公式：月收费标准×该房屋建筑面积）

#### 5.2.2.2 租赁期内，首月及末月物业管理费计算公式为：

当月每平方米的管理费×房屋的建筑面积×【该月实际租用日数÷当月总日数】

5.2.2.3 甲方已委托甲方指定的物业管理公司为该项目提供物业管理服务；乙方应于该房屋交付使用前与该物业管理公司签署书面《物业管理（服务）协议》及《安全管理协议书》并按照约定履行物业管理服务费保证金（押金）、物业管理服务费及其他各项费用支付义务等合同义务，具体以所签署的物业管理服务合同约定为准。

## 6、交付

6.1 交付时间：交付时间：本合同约定的该房屋应按照 3.2 约定的时间进行交付；因第三方原因，包括但不限于房屋所有权人、抵押权人、建设施工人等造成双

方无法在该交付日完成房屋的交付的，交付日期顺延至房屋具备交付条件之日的次日，本合同约定的各期限、时间相应顺延。若甲方延期 30 日仍未交付房屋的，乙方有权单方解除协议，由甲方向乙方承担违约责任。

6.2 房屋交付：除房屋主体结构质量不符合国家规定外，按照该房屋交付日的实际状况进行交付,其他各因素均不应影响该房屋的交付。

## 7、房屋返还

7.1 返还日期：除甲方同意乙方续租并经双方另行签署该房屋的租赁合同外，乙方应于本合同租期届满或提前解除之日起的七日内将房屋返还给甲方；双方之间存在任何争议或纠纷的，均不影响本条约定的该房屋返还时间的履行。

### 7.2 返还状态：

7.2.1 乙方向甲方返还房屋时，须使该房屋符合本合同附件所记载的状况；返还房屋时，对于该房屋内的附属物、附加装置、附着物，经甲方认可无需乙方拆除的，无偿归甲方所有；经甲方确认需乙方进行拆除并恢复的，乙方应自负费用和风险的进行恢复。

7.2.2 房屋返还时，双方应签署书面房屋返还确认文件；经甲方验收，凡属人为损坏（即非自然磨损、折旧、正常使用造成的损坏），或，非可归责于甲方的原因所造成的损坏的部位、设备或附属设施，乙方应自负费用和风险的负责维修并予以赔偿。

7.2.3 乙方如使用该房屋地址进行注册登记，或，使用该房屋地址申请获得政府相关部门的执照或许可，或，使用该房屋地址申请开通水、电、天然气、通讯、网络等服务的，应于返还日期前注销前述全部登记、注册等信息并使该房屋具有与房屋交付乙方使用时相同的状态。

7.3 逾期返还的处理：乙方逾期返还该房屋的，甲方有权在任何时间进入并收回该房屋、自由处置放置于该房屋内的一切物品，甲方无须为此给予乙方任何补偿，乙方亦不得以任何理由要求甲方给予赔偿或补偿。

## 8、违约责任

### 8.1 甲方违约责任：

8.1.1 甲方逾期交付该房屋且在延长期内仍未能交付的，每逾期一日，按当日租金的 0.5% 向乙方支付违约金并计算至实际交付该房屋之日止。

8.1.2 租赁期内，甲方接到乙方的维修通知后不及时履行本合同约定的维修、

养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产或人身损害的，甲方应赔偿因此给乙方造成的直接损失。

8.1.3 因甲方单方原因提前解除本合同或因甲方违反本协议的约定造成合同解除的，甲方应当退还乙方已支付的租赁保证金，并应向乙方支付等同于租赁保证金金额的违约金，支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。

## 8.2 乙方违约责任：

8.2.1 乙方逾期接受房屋，每逾期一日，按日租金的 0.5%向甲方支付违约金；乙方逾期返还房屋，每逾期一日，按届时适用日租金标准的五倍向甲方支付房屋占有使用费至实际返还房屋之日止。

8.2.2 乙方逾期支付本合同约定的款项或费用，每逾期一日，按应付总金额的 0.5%/日向甲方支付滞纳金并计算至实际支付之日止；乙方逾期支付本合同约定的款项或费用届满约定日数的，甲方有权采取停止为该房屋供应水、电、电话、网络等其他公共设施或服务，或，采取其他合法的措施或行动限制乙方继续使用该房屋的行为（包括但不限于，对租赁房屋进行锁闭或更换门锁，或，封存相关资产、物品等，或，搬离并处置该房屋内的资产、物品等，或，办理相应的公证手续，或，办理提存手续，或，提起诉讼，或，采取财产保全等），直至乙方依据本合同履行相应义务，因此产生的费用、后果和责任，由乙方负担。

8.2.3 乙方违反本合同其他约定的，按届时适用的日租金的 0.5%/日向甲方支付违约金，并计算至乙方的履行行为符合本合同约定的情形之日止。

8.2.4 因乙方违约行为造成合同解除的，甲方有权没收乙方支付的租赁保证金，且，乙方应向甲方支付等同于租赁保证金金额的违约金，作为给与甲方的赔偿和补偿。

## 9、其他条款

### （一）关于房屋使用

9.1.1 双方同意，乙方因其经营需要，拟将所承租的该房屋内部分区域交由乙方及其关联公司（关联公司具体名单详见本合同附件四《关联公司清单》）占有、使用或承租的，乙方及各关联公司应于前述行为实施前，向甲方提交前述公司企业等的相关资料和信息，并提交其承诺遵守《租赁合同》及与该房屋租赁有关的全部法律文件的承诺；经甲方审核无误并确认后，乙方可将所承租该房屋内部分区域交

由其前述第三人使用。

9.1.2 乙方将该房屋内部分区域交由其上述第三人使用的，使用期限截止日不得超过租赁期限的截止日。

9.1.3 乙方将该房屋内部分区域交由其上述第三人使用的，除应按照本条第 1 款约定向甲方提交书面材料外，应当事前向甲方提交申请文件，并载明乙方拟将该等区域交付该等第三人使用面积用途、方式及商务条件（如有，包括但不限于声明、协议等）。

9.1.4 乙方及其关联公司保证在占有、使用该房屋内部分区域的期间内，不再进行转租或授权他人使用，且不超过依据租赁合同项下承租方所享有的权利范围。

9.1.5 本合同附件五《承诺书》系乙方提请将该房屋内部分区域交由该等第三人使用的必备法律文件之一，该文件须由实际使用人签署并以正本原件方式提交甲方审核。

9.1.6 任何情况下，乙方均应确保该等房屋的实际使用人遵守与租赁合同及物业管理服务协议相关法律文件的各项约定；前述实际使用人违反租赁合同及其相关法律文件的约定的，视为违约，甲方有权要求乙方及该等实际使用人向甲方承担违约责任。

## （二）关于交易关系确认

双方确认，该房屋《租赁合同》系一个完整的交易，乙方或其任一关联公司违反租赁合同及其相关的法律文件，视为违约，并应由乙方及该关联公司共同向甲方承担违约责任；因此出现合同约定的解除情形的，甲方有权解除上述所提及的全部租赁关系，而不论各该租赁合同项下的履行行为是否满足解除合同的约定，双方对此予以认可。

## 四、交易的目的和对公司的影响

随着公司业务不断拓展和产业链布局的深化，公司及子公司目前租用的办公场所已经不能满足公司发展的需求。本次租用新的办公场所，主要是为了满足公司及子公司的生产经营和日常办公需要，同时便于公司集中管理，能够提升公司整体的管理水平和办公效率。公司及子公司信用和经营状况良好，本次租赁合同中承诺共同承担违约责任的风险处于公司可控的范围之内，不会损害公司及股东的利益。

本次交易以市场价格为基础，经双方协商确定，交易公允，不存在损害公司利

益的情况，本次交易预期对公司本年度以及未来各会计年度财务状况、经营成果不构成重大影响。

## 五、独立董事意见

独立董事认为：本次租赁事项有利于公司及子公司生产经营和日常办公的正常开展，有利于提升公司管理水平和办公效率，符合公司整体利益，不存在损害公司及股东的利益，特别是中小股东权益的行为，不会对公司的正常运作和业务发展造成不利影响。

因此，我们同意公司本次租赁事项。

## 六、备查文件

- 1、公司第五届董事会第三次会议决议
- 2、公司独立董事关于第五届董事会第三次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

上海姚记科技股份有限公司董事会

2020年6月12日