

上海交大昂立股份有限公司

关于子公司对外出租房产的公告

本公司董事会及全体董事保证公告内容不存在虚假记载、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

● 上海交大昂立股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司上海昂立房地产开发有限公司（以下简称“昂立房产”）拟与上海松天投资管理有限公司（以下简称“松天投资”）签订山水景苑会所租赁协议（以下简称“租赁协议”）

● 本次交易不构成关联交易。

● 本次交易不构成重大资产重组。

● 本次交易已于 2025 年 9 月 22 日，经公司第九届董事会第十五次会议审议通过，无需提交公司股东会审议。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

山水景苑会所（以下简称“会所”）为昂立房产于 2004 年开发的山水景苑小区配套用房。昂立房产成立于 1992 年，注册地址上海市松江区茸梅路 139 号 1 幢，注册资本 2120 万元人民币，经营范围包括房地产开发、经营，物业管理。公司持有昂立房产 50.94% 股权。

会所位于上海市松江区龙源路 1208 弄，为三层建筑，建筑总面积为 3211.36 平方米。目前，会所已用面积 444.65 平方米，系根据小区建设综合配套要求提供给广富林街道银源社区居委会使用。本次会所拟租赁的实际面积为 2766.71 平方米，租期为 10 年，租赁协议总金额 13,783,716 元。

（二）董事会审议情况

2025 年 9 月 22 日，公司召开第九届董事会第十五次会议，审议通过了《关于子公司对外出租房产的议案》，全部董事以记名投票方式对该议案进行了表决。表决结果为 6 票同意、0 票反对、0 票弃权。本次对外出租事项无需提交公司股东会审议。

（三）本次租赁不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦不构成《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等规定的关联交易。

按照连续 12 个月累计计算的原则，前期累计未达到披露标准的出租事项如下：

序号	出租时间	出租方	承租方	出租标的	出租期限	出租金额	用途
1	2025 年 7 月	上海徐汇昂立小额贷款股份有限公司	秦*鹏	上海市徐汇区医学院路 69 号 18C	9 年	192.93 万元	经营

二、交易对方基本情况

公司名称：上海松天投资管理有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人独资）

统一社会信用代码：91310117062574042Q

住所：上海市松江区泖港镇叶新公路 3500 号 27 幢 198 室

法定代表人：张揆

注册资本：500 万元人民币

成立日期：2013 年 1 月 21 日

营业期限：2013 年 1 月 21 日至 2033 年 1 月 20 日

经营范围：一般项目：投资管理；企业管理咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；房地产经纪；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

许可项目：餐饮服务；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

自然人张揆持有松天投资 100%的股权。

截至 2024 年 12 月 31 日，松天投资资产总额为 93.91 万元，净资产-135.37 万元，营业收入 0 元，净利润-29.36 万元。

松天投资与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系，本次交易不构成关联交易。

三、交易标的的基本情况

出租方	承租方	经营面积 (m²)	租赁期限	房屋地址	租赁单价(元/ m²/天)
上海昂立房地产开发有限公司	上海松天投资管理有限公司	2766.71	(拟)自2025年10月16日至2035年10月15日。	上海市松江区龙源路1208弄46幢148、149号1-3层	1.4元起

上述资产所有人为昂立房产，因历史原因，未办理房产证，但根据会所的建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证等相关文件内容，昂立房产对于山水景苑会所依法享有权利。截至目前，上述资产不存在设定抵押、质押，也不存在被采取查封、冻结等司法或者行政强制措施以及划扣、拍卖等司法或者行政强制执行措施的情形。

四、交易标的定价情况

本次交易定价参考了周边写字楼、办公楼及同等类型会所的租赁市场价格，并由双方协商确定。目前会所周边3公里范围内，写字楼及办公楼及同等类型会所租赁价格约1.2-1.5元/平方米/天。本次交易租金单价为1.4元/平方米/天，不存在明显高于或低于周边地段、同类房产价格，遵循了公平、合理、公允的原则。

五、租赁合同的主要内容及履约安排

甲方（出租方）：上海昂立房地产开发有限公司

乙方（承租方）：上海松天投资管理有限公司

（一）租赁标的

甲方租赁给乙方的房屋为上海市松江区龙源路1208弄46幢148、149号1-3层山水景苑小区会所，甲方以现状交付乙方使用。乙方租赁用于商业及办公，经营相关证照由乙方自行办理，因不能办理而产生的不利法律后果全部由乙方自行承担。

（二）租赁期限

租赁期限为10年，拟自2025年10月16日至2035年10月15日。因会所内外部结构需要重新改造和装修，免租期为6个月。

（三）租金、结算方式

1、租金：2025年10月16日起至2030年10月15日止，租金单价为1.4元/天/

平方米，每日租金为人民币 3,873 元，即月度租金为人民币 117,804 元。2030 年 10 月 16 日起至 2035 年 10 月 15 日止，租金单价为 1.47 元/天/平方米，每日租金为人民币 4,067 元，即月度租金为人民币 123,705 元。

2、押金：在签约时，乙方应向甲方支付押金 235,608 元，2030 年 10 月 16 日，乙方应交付甲方押金差额 11,802 元。

3、结算方式：租金采用先付款后使用、付三押二的方式。

（四）其他条款

1、租赁期间，乙方使用该房屋所发生的水、电、物业管理费及其它相关费用，均由乙方承担。同时，其他租赁期间发生的与房屋有关的费用以及政府有关部门征收与房屋有关但本条未约定的费用，则由乙方支付，与甲方无关。

2、甲方保证交房时该房屋及其设施处于可使用和安全的正常状态。乙方于签署本合同时已至房屋现场进行检查，对甲方前述保证事项予以确认。

3、无论租赁合同基于何种原因被提前解除或终止后，乙方不得要求甲方就房屋装修支付任何费用、赔偿/补偿任何损失。

4、乙方在租赁期内，在保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态、并事先通知甲方的前提下，可对外进行转租、分租、合作经营，但涉及转租、分租、合作经营等导致的所有损失和责任均由乙方承担，与甲方无涉。

5、租赁期间，乙方因非本合同规定的情况中途擅自退租的，则：（1）免租期内的租金，乙方应当根据实际租赁期限等比例补缴；（2）乙方应按月租金的 2 倍向甲方支付违约金。若违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应补足。甲方可从押金中抵扣。押金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。在乙方无违约行为的前提下，若甲方因自身原因提前终止合同，5 年内需按月租金的 5 倍向乙方支付违约金，超过 5 年，则按月租金的 2 倍向乙方支付违约金。

6、在租赁期限内，乙方是该房屋的实际管理人，乙方经营过程中发生的所有事故、在该房屋内发生的所有事故（包括但不限于社会治安类、人身安全类、安全生产类、食品及消防安全类、环保类事故）都由乙方承担责任，甲方不承担任何责任。

7、乙方知晓该房屋因历史原因尚未办理产证，乙方承诺将在经营过程中自行与街道、市场监督管理局等政府部门协调办理与经营相关的营业执照等相关证件，若最终造成乙方无法经营的局面，则双方可协商终止协议，按实际租赁情况据实结算，并自行承担各自损失。甲方确认在双方签约时拥有该物业的租赁权，且确保乙方在向甲方支付租

金后，无需再向其他方支付租金。

8、会所地下面积为人防工程，乙方可免费使用，但需根据《上海市民防工程使用和维护管理规定》等相关法律法规，承担使用和维护管理相关责任，确保工程结构完好，相关设施及系统运行正常等。同时，地下面积使用需根据相关法律法规向人防办等相关部门进行报备或审批。

9、各方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，任何一方可依法向房屋所在地有管辖权的人民法院提出诉讼，并由败诉方全额赔偿对方诉讼费、鉴定费、公证费、律师费、调查费、保全费等因索赔而支出的费用。

10、本合同经甲方、乙方盖章，以及甲方控股股东上海交大昂立股份有限公司董事会批准后生效。本合同连同附件一式肆份。其中甲、乙双方各持有贰份，每份具有同等法律效力。

六、本次交易对公司的影响

本次公司对外出租房产为公司闲置房产，不会影响公司经营业务的正常开展，也不会影响公司的日常经营运作。本次公司对外出租闲置房产有利于盘活公司存量资产，提高资产使用效率，并能够获取租金收入，将对公司未来财务状况产生一定的积极影响。

本次交易将遵循公平、公正、公开的原则进行，交易价格符合市场定价原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形。

七、相关风险提示

山水景苑会所因历史原因，未办理房产证，但根据会所的建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证等相关文件内容，昂立房产对于山水景苑会所依法享有权利。为避免相关潜在风险，本次与松天投资签订的租赁协议中已明确告知了房屋现状及可能存在的风险与承担的损失。松天投资承诺已明确知晓该房屋现状，将自行与街道、市场监督管理局等政府部门协调办理与经营相关的营业执照等相关证件，若因产证问题导致乙方出现无法经营的局面，则双方可协商终止协议，按实际租赁情况据实结算，并自行承担各自损失。

本次拟签署的租赁协议履行期限较长，在协议执行过程中，如遇到政策、市场、环境、自然灾害等不可预计/不可抗力因素的影响或承租方自身的情况或战略规划变化等，

可能会导致协议无法如期或全部履行。公司将严格防范法律风险并及时跟进协议履行情况。

特此公告。

上海交大昂立股份有限公司董事会

二〇二五年九月二十三日